

16. mai, 2008



## Odd Gunnar Skagestad

Odd Gunnar Skagestad (f. 1944) arbeider til daglig i UD. Han er en aktiv skribent og samfunnsdebattant, og har tidligere hatt artikler i bl.a. Samtiden, Nytt Norsk Tidsskrift og Norsk Statsvitenskapelig Tidsskrift.

## Fortsatt vekst for Oslo?

**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?**

### Det kostbare boligmarkedet

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 brenning og brott, over knudret stakk 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: 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”? (Neppe – dra til London 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? I seg selv en interessant diskusjon, men la oss i stedet se på hvilke faktorer som styrer hovedstadens boligmarked og befolkningsutvikling.

### **Tidens krav**

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 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. 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. Tøft, men langt fra den verste formen for tilværelse. De uheldigste var langt dårligere stilt enn som så.

### **Velstandsutviklingen**

*Velstandsutviklingen*, - smak på ordet. Det er en utvikling som har pågått så å si uten avbrudd gjennom de siste 15 årene: Høy sysselsetting, lønnsvekst, pengerikelig, lavt rentenivå, utlånsvillige banker. En tilstand uten sidestykke i landets tidligere historie. Dagens ungdom kan knapt huske at det noen gang har vært annerledes.

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. 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 tid siden å lese i en lederartikkel i aftenutgaven av Aftenposten — en avis som stadig oftere fremstår som dirigismens ideologiske bannerfører i Norge.[1] På bakgrunn av nylig fremlagte tall fra Boligbygg for stigningen i gjennomsnittlig leiepris på leiligheter i Oslo det siste året, 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, fremstilles altså som ”at mange ikke har noe reelt valg”. Var det *stavn*sbandavisen 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 er helt riktig at det norske boligmarked er vesentlig mer liberalisert enn hva tilfellet var 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 noen gang før til å skaffe seg en bolig i Oslo.

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 i stand 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. Den tredje økologiske lov, folkens: *”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.

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 60 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 i alle fall den gang. Daværende byplansjef Harald Hals formulerte det slik:[2] *”Ved sammenslutningen med Aker var hovedstaden blitt en by av veldige dimensjoner, ikke bare relativt, men også absolutt”*. Byen hadde den gang 418 tusen innbyggere, folk bodde gudsjammerlig 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 tak over

hodet til overkommelig pris. Tyve år senere — i 1968 — var boligmangelen 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 — 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 i løpet av de siste 23 årene har folketallet økt i rekordfart med hele 113 tusen — til nærmere bestemt 560 484 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 løst 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 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**

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 de siste drøyt 20 årene skulle virke avgjørende inn på befolkningens struktur og sammensetning:

- Økende oppløsning/oppstykkning av familiestrukturen.
- Økende antall yngre som unnlot å stifte familie men heller forble 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.
- Forsterket innflytting/tilflytting fra ”Distrikts-Norge” til hovedstadsområdet, påskyndet av endringer med hensyn til utdanningsnivå og næringsstruktur i landets utkantstrøk.

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

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: Det er så byen formelig renner over av nylig ferdigstilte, påbegynte eller planlagte boligprosjekter. Vi nevner i fleng Lysaker Brygge, Sjølyst, Pilestredet Park, Bjølsen/ Nydalen, Waldemars Hage på Ila, Tjuvholmen, Bjørvika, Løren, Ensjøbyen, 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 23 års eksepsjonelt sterke befolkningsvekst i Oslo bare vil fortsette? Noen mener det. Oslo kommunes egne eksperter spår endog en ytterligere forsterket, ja nærmest akselererende befolkningsvekst i årene fremover, og at byen i 2025 vil ha over 660 tusen innbyggere.[3] I så måte vil de demografiske trender som er listet opp i de fem 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.

Er det videre noen grunn til å tro 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 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 1968-1984, nå stort sett er blitt realisert, og at veksten etter hvert vil måtte dabbe av. Den forannevnte nedgangen fra 2006 til 2007 kan 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 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 har advart mot, er den boligbygge-boomen som har gått over den vestlige verden, med store låneopptak og overinvesteringer som har drevet priser og verdier opp på et nivå som langt overskrider den generelle økonomiske vekstrate. Det har lenge blitt talt om en "boble" som før eller senere måtte sprekke, og som i sin tur vil kunne utløse en omfattende, kanskje verdensomspennende økonomisk depresjon. Kan hende er vi der allerede? I alle fall har man i USA og i store deler av den internasjonale økonomi gjennom det siste året beskrevet tilstanden og utviklingen med ord som "tilbakeslag" (recession).

Det er i høy grad betimelig å stille spørsmålet om hvordan også Norge — og hovedstaden i særdeleshet — blir påvirket av noe slikt. Spørsmålet om hvor lenge vi kunne regne med at vårt særnorske lave rentenivå ville holde seg, var frem til august i fjor et stadig tilbakevendende tema i den hjemlige debatt. Da Norges Bank 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?

Nei, i skrivende stund (mai 2008) er vi ikke der ennå, selv om hovedstadens boligmarked har flatet ut og fortsatt er labert. Om den videre utvikling står det hvem som helst fritt å spå. Men vi er et vidstrakt land, med 4,7 millioner innbyggere som stort sett er travelt opptatt med å tjene til livets opphold andre steder i landet enn i Oslo-gryta, hvor fristende enn tilværelsen her i Tigerstaden 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 sted å være,- for stadig flere, men knapt for alle. Og dét på dagens tilgjengelige arealgrunn, uten at vi engang behøver å tenke på Markagrensen...

- Odd Gunnar Skagestad arbeider til daglig i UD. Han er en aktiv skribent og samfunnsdebattant, og har tidligere hatt artikler i bl.a. Samtiden, Nytt Norsk Tidsskrift og Norsk Statsvitenskapelig Tidsskrift.

---

[1] Lederartikkelen "Kostbart boligmarked", Aften 20. februar 2008, s.2.

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

[3] Wasim K. Riaz, artikkelen "I 2025 blir vi 100000 flere innbyggere", i Aften 8. mai 2008, s.10.