

Trengs det en offentlig byfortettingspolitikk?

Konsernsjef

Martin Mæland, OBOS

Oslo 28. september 2010

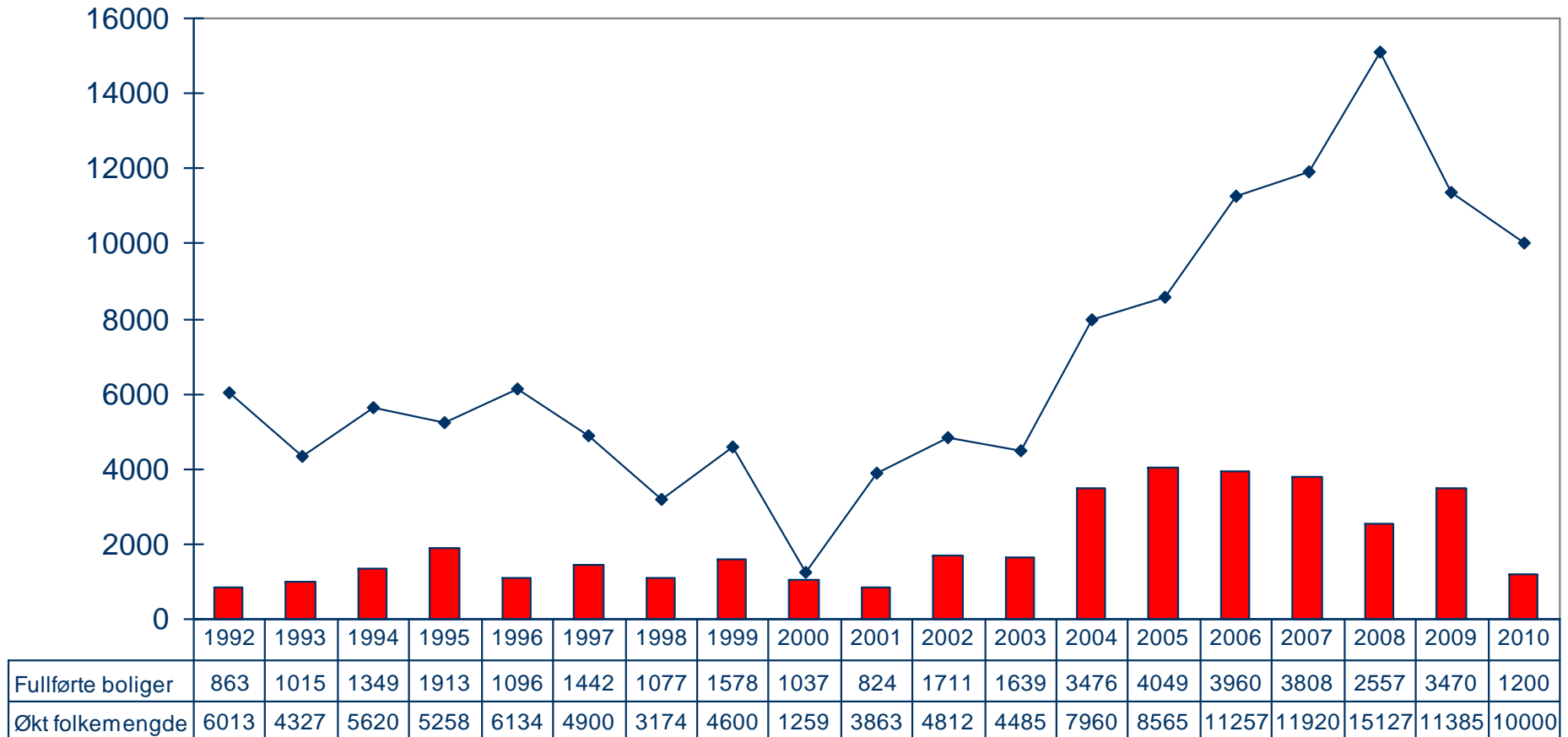
Folketallet

	1.1.1984	1.1.1998	Gj.snitt øk. 1984-1997
Oslo	448 000	500 037	5 500
Akershus	387 000	453 555	5 000
Norge		4 418 446	

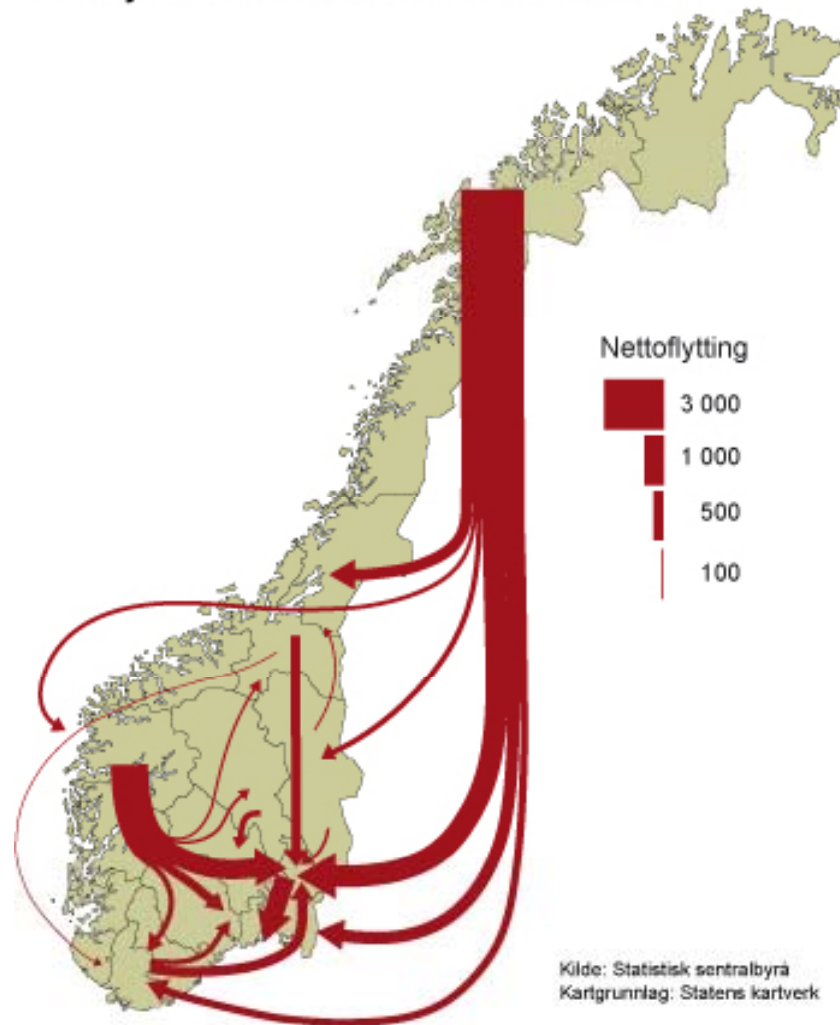
SSB's befolkningsprognoser for 2030

	2010	2030	2030	2030
	Faktisk pr 1.1.	Svært Lav	Middels 2030	Meget Høy
OSLO	586 860	709 179	783 284	858 975
AKERSHUS	536 449	634 216	692 326	750 226

Forholdet mellom boligbygging og befolkningsvekst 1991 - 2010



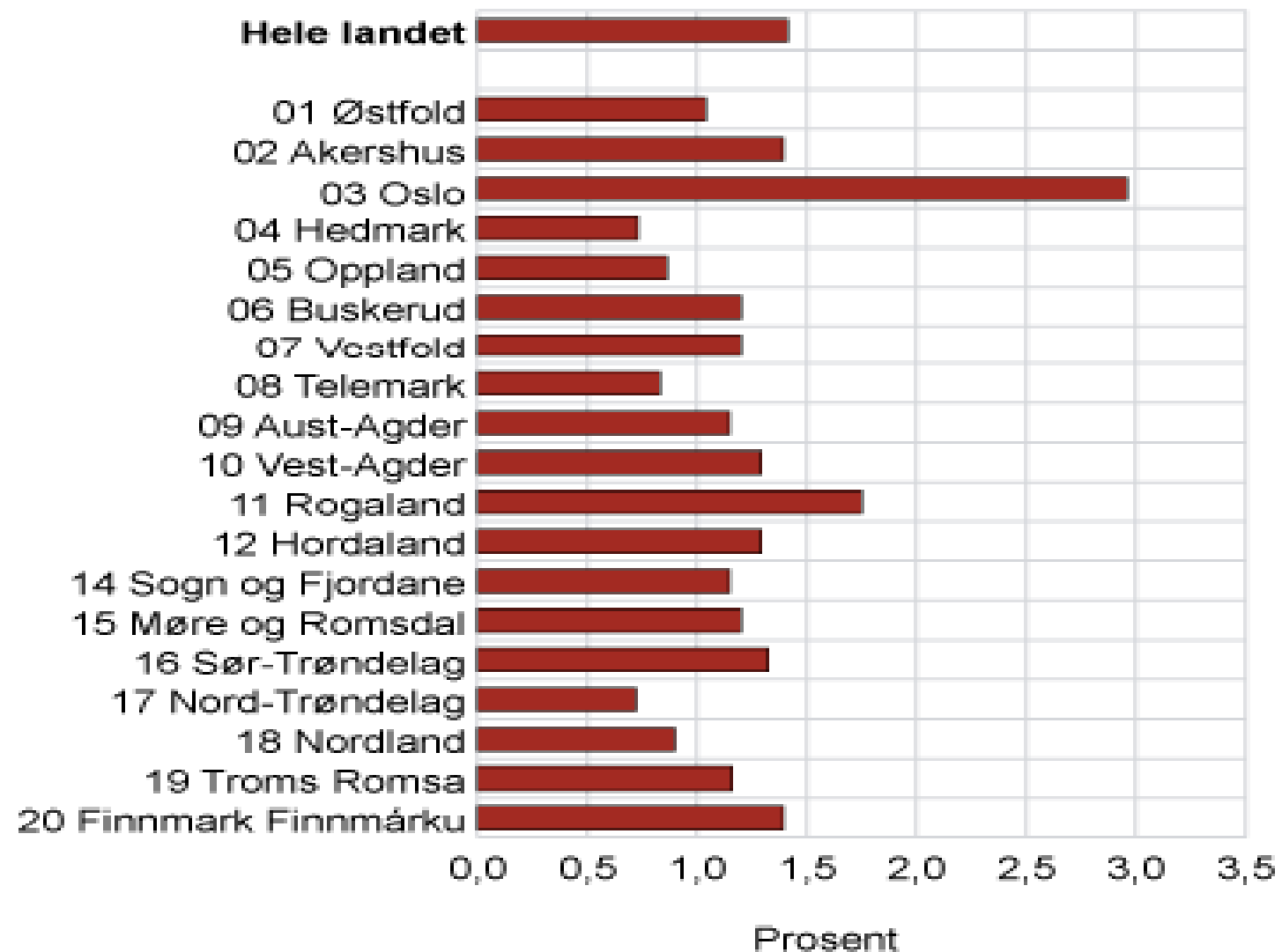
Netto flyttestrømmer mellom landsdeler. 2008



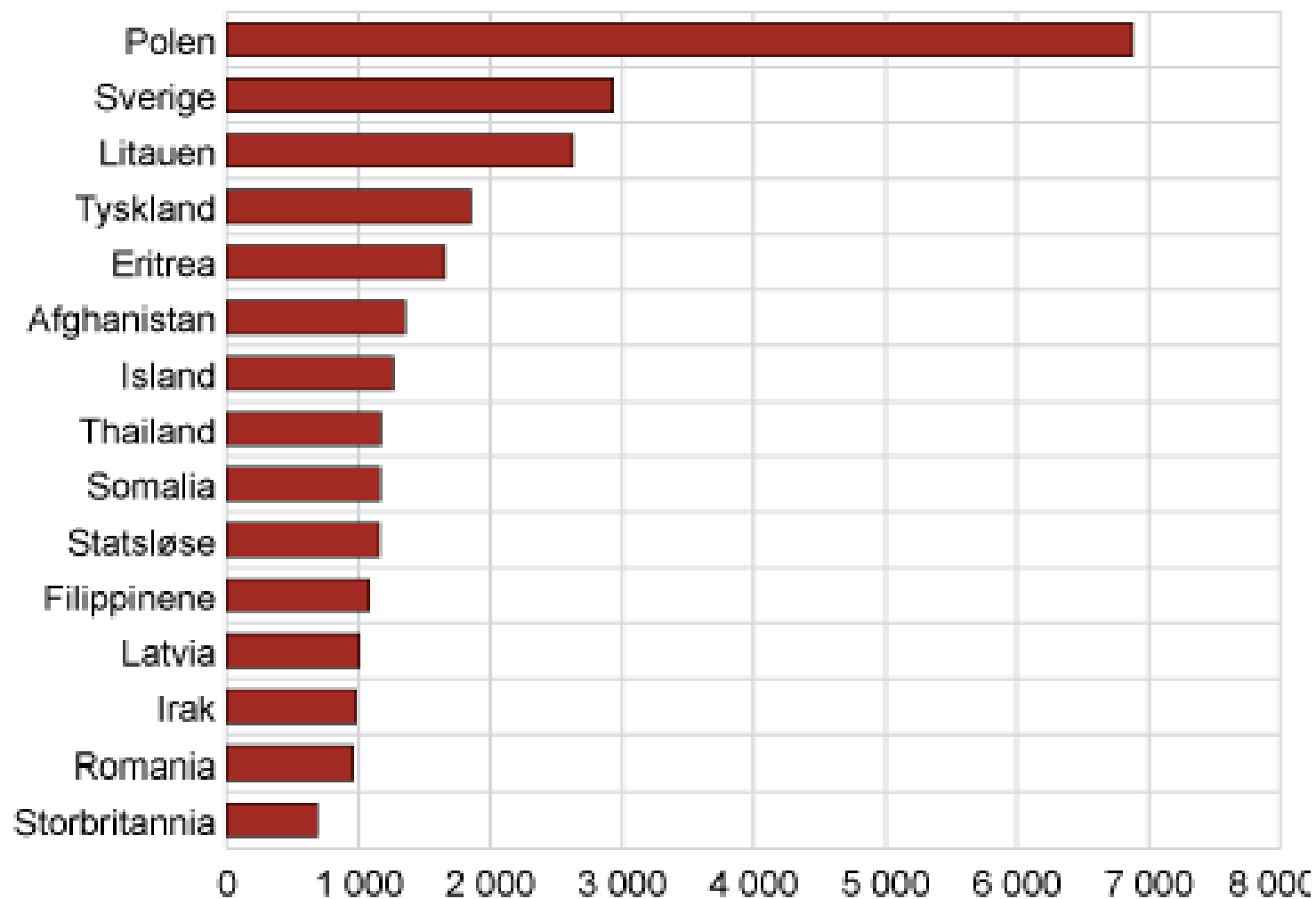
Befolkningsveksten i Oslo 2008

- Fødselsoverskudd: + 5 500 personer
- Netto innflytting fra Norge: – 300 pers
- Netto innflytting fra utlandet: + 10 023
 - Fra vestlige land: + 5 817
 - Fra verden ellers : + 4 600

Innvandring i prosent av folketallet. 2009



Nettoinnvandring. Utenlandske statsborgerere. 2009



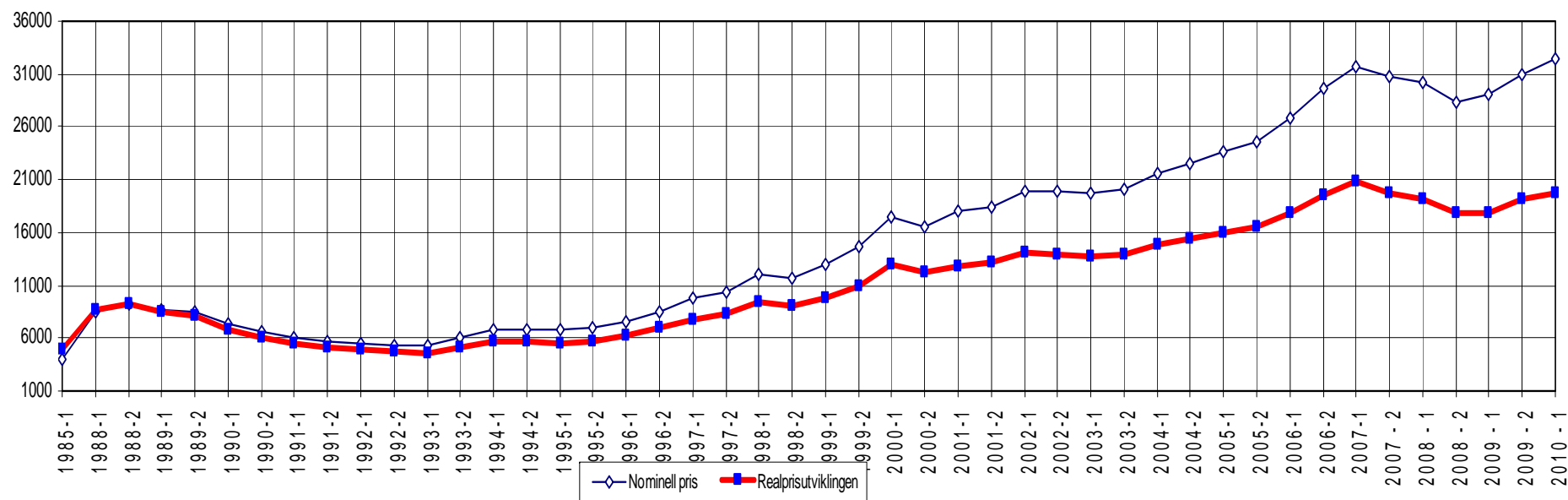
Boligetterspørselen

Innflytting/folkevekst/utflytting bestemmes av den økonomiske utviklingen.

Utviklingen i næringslivet i regionen vil således i stor grad bestemme boliggetterspørselen.

Prisutvikling leiligheter – Halvårlig 1985 - 2010

OBOS

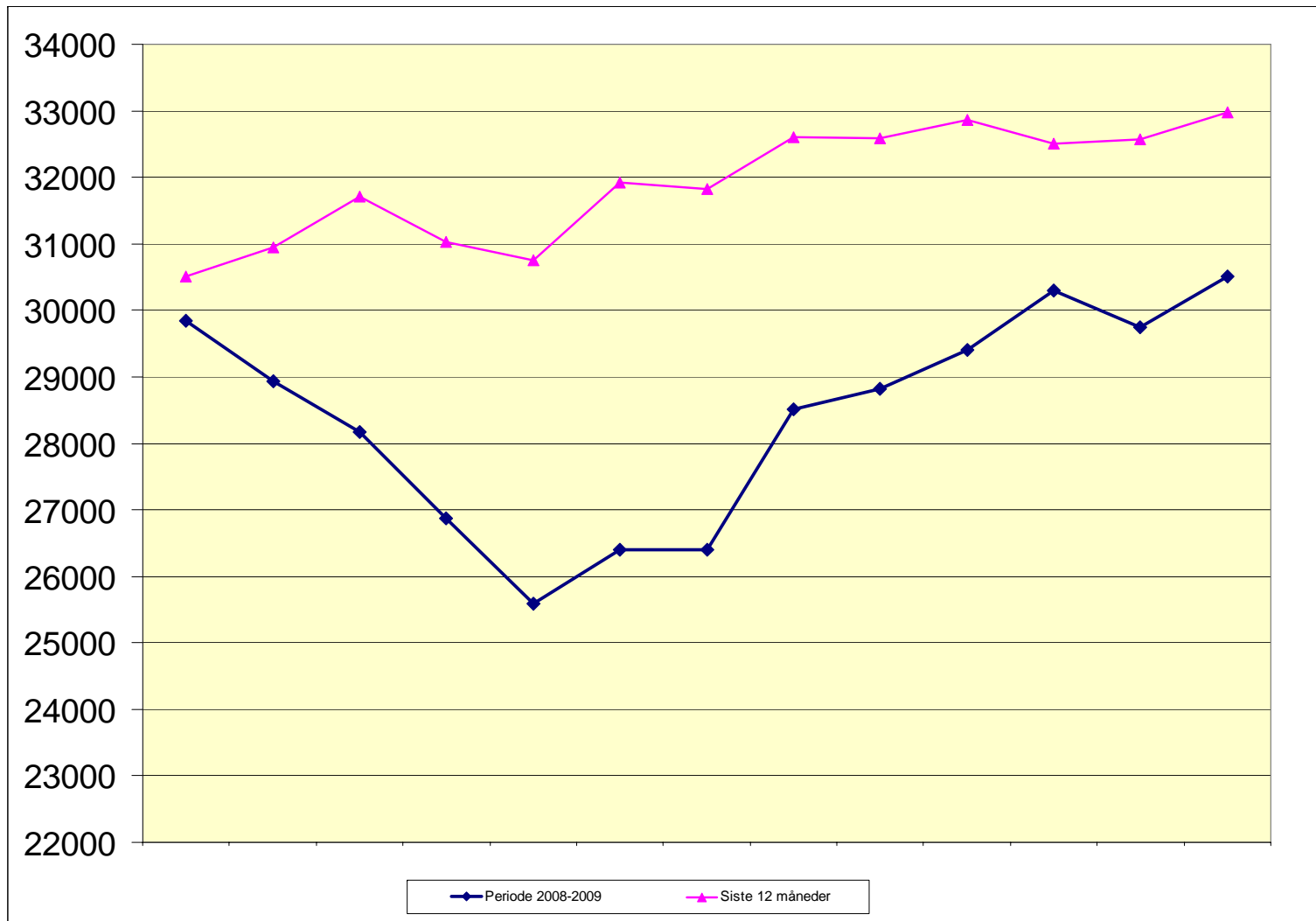


	1985-1	1988-2	1989-1	1989-2	1990-1	1990-2	1991-1	1991-2	1992-1	1992-2	1993-1	1993-2	1994-1
Nom. pris	3 990	9 254	8 760	8 397	7 323	6 542	6 016	5 760	5552	5 342	5 358	6 001	6 720
Realpris	5 020	9 254	8 467	8 056	6 824	6 010	5 419	5 146	4876,75676	4 671	4 598	5 149	5 704

	1992-1	1995-2	1996-1	1996-2	1997-1	1997-2	1998-1	1998-2	1999-1	1999-2	2000-1	2000-2	2001-1	2001-2
Nom. pris	5 552	6 969	7 602	8 518	9 805	10 418	12 084	11 661	12 952	14 591	17 471	16 606	18 018	18 481
Realpris	4 898	5 746	6 229	6 906	7 812	8 250	9 426	9 023	9 875	10 986	12 893	12 140	12 812	13 237

	1992-1	2003-1	2003-2	2004-1	2004-2	2005-1	2005-2	2006-1	2006-2	2007-1	2007-2	2008-1	2008-2	2009-1
Nom. pris	5 552	19 636	20 085	21 580	22 551	23 667	24 612	26 817	29 689	31 655	30 730	30 129	28 372	29 011
Realpris	4 898	13 675	13 913	14 843	15 457	16 011	16 564	17 772	19 542	20 889	19 679	19 231	17 790	17 903

Månedlig prisutvikling august 2008 – august 2010



2008-2009	august	sept.	okt.	nov.	des.	jan.	febr.	mars	april	mai	juni	juli
Gjennomsnittspris	29843	28929	28171	26868	25595	26404	26404	28512	28822	29407	30294	29741
2009-2010	august	sept.	okt.	nov.	des.	jan.	febr.	mars	april	mai	juni	juli
Gjennomsnittspris	30507	30949	31718	31034	30757	31915	31830	32601	32595	32862	32508	32568

Prisutviklingen

- I **juli 1992** var boligprisene i Oslo på under kr **5 000 pr kvm.**
- Dersom prisene hadde steget med KPI ville prisen i dag vært på under kr. 7 300 pr kvm. Boligprisene har i **dag** steget til **kr. 32 862**
- KPI-justert er prisene i dag kr 22 500

Prisutviklingen

- KPI har steget med mindre enn 50% på 18 år
 - SSB's byggekostnadsindeks har steget med 81% siden 1992.
 - Lønningene er ca 2,5-doblet (+150%) siden 1992
 - Boligprisene er 6,6-doblet siden 1992.
-
- Slik kan det ikke fortsette inn i evigheten

Boutgiftene

- **1992:**
- 5000 kr/kvm x 80 kvm = kr 400 000
 - 30% EK og 70% lån, lånerente 13% gir årlige renteutgifter på kr. 36 400
- **2010:**
- 32 800 kr/kvm x 80 kvm = kr 2 624 000
 - 3,75% lånerente og 70% lån gir årlige renteutgifter på kr.73 800.
- Dvs at renteutgiftene er 2 ganger høyere enn i 1992.
- Lønningene er som nevnt øket med ca 2,5-gangen fra 1992

Boutgiftene

- Men dersom boligrenten skulle øke til 7%, som ikke er høyt i forhold til det vi så på begynnelsen av 1990-tallet (renten begynte å falle i 1992), så vil lånekostnadene raskt kunne dobles.
- I et slikt tilfelle må byggekostnadene kraftig ned, dersom det fortsatt skal bygges, ellers.....

Politiske premisser

- De fleste storbyer ønsker befolkningsveksten velkommen.
- De regulerer ut fra foreldede premisser?
- Det er ingen/liten sammenheng mellom kommuneplaner, regulering, energibruk, kollektivtransport og byggekostnader og boutgifter.
- Politikk handler i stor grad om prioritering av offentlige tjenester innen utdanning, kollektivtransport, sosial, omsorg og boliger for vanskeligstilte.

Byutviklingspolitikk

- Byutviklingspolitikken erkjenner i og for seg byveksten som utviklingsfaktor, men synes hovedsakelig å være fokusert rundt andre forhold som:
 - Bygningsvern
 - Universell utforming
 - Miljøkrav
 - Energikrav
 - Stadig større krav til byggenes utførelse og kvalitet
 - Fjernvarmekrav

Videre:

- Grøntplaner
- Kvalitetskrav til fortetting
- Leilighetsfordeling
- Parkering
- Brann
- Utomhusarealer (MUA)
- Ny plan og bygningslov og nye byggeforskrifter

Hvor er DET OVERORDNEDE MÅLET?

- Staten og kommunenes rolle bør være:
 - Å legge til rette for at folk faktisk får seg et sted å bo, dvs at det bygges nok boliger
 - At folk flest får råd til å bo i boligene, med (eller helst uten hjelp av) bostøtte og lignende
 - Det er drøssevis av målkonflikter i de offentlige målsettingene, men ingen hovedmålsetting.

Overordnet mål

- Dette perspektivet mangler fullstendig i dagens byutviklingspolitikk og boligpolitikk, helt uavhengig politisk farge.
- Partier som tidligere var opptatt av boligfremskaffing er nå mest opptatt av kvalitetskrav, mens andre er mest opptatt av å høre på naboene eller andre særinteresser, enten det nå er Byantikvaren eller faren for vårgytende sild i indre Oslofjord.

Urealistiske premisser

- Vedtatt ny leilighetsfordeling i indre Oslo gir 20% færre enheter innenfor samme tomteareal
- Normene for utomhus areal gir langt færre boliger
- Byantikvaren har fått stor politisk frihet til frimodig å føre opp eiendommer på gul liste.
- Dersom kommuneplanen for indre by blir vedtatt noenlunde slik den er fremlagt risikerer vi at byutviklingen i viktige deler av byen stagnerer fordi ingen tør å investere.

Byfornyelse

Uttalelse om Hausmannskvartalene:

”En omfattende bevaring vil være et hinder for en nødvendig fornyelse i tråd med satsingen på indre by øst og byfornyelsen - og vil derfor medvirke til å sementere området forfallsutvikling.

PBE mener at det er en fornyelse av området som må til, for at det skal bli så attraktivt, at det blir grunnlag for også å satse på utbedring og fornyelse av de bevaringsverdige byggene”.

Urealistiske premisser

- Fylkesmannen godkjenner ikke ensidige leiligheter ut mot trafikkert gate.
- I Lørenskog er et ypperlig boligområde, som takk for sist fra kommunen, blitt omgjort til LNF-område.
- I Bærum har politikerne ikke ønsket fortetting langs banenettet, til tross for massive investeringer i opprustingen av dette.

Hvor skal det bygges ?

- Byplanlegging og boligbygging er konfliktfylt. Planmyndigheter og politikere må foreta valg og vanskelige prioriteringer.
- Naboer og pressgrupper vil alltid være imot bygging i hvert fall "akkurat her"
- I tider med lav boliggetterspørseil vil naboene vinne. De er med i alle politiske partier - og det er ingen opinion for å bygge boliger.
- Det vil ikke bli en aktiv areal/boligplanlegging før det er en opinion for det.
- Da kan det være for sent.

Urealistiske premisser

- Dersom Oslo vokser med 50% - en halv gang dagens Oslo på 20-30 år, og Akershus vokser omtrent like mye, vil dette stille oss overfor enorme utfordringer.
- 70% (?) av dagens biltrafikk i Oslo kommer fra Akershus. Ser vi for oss 50% kapasitetsøkning på veiene de neste 20 årene?
- Dette stiller store krav til kollektivtransporten.
- I tillegg må vi planlegge og bygge slik at transportavstanden mellom bolig og jobb blir kortest mulig.

Hva er god boligkvalitet i en storby som Oslo?

- Oslo har som hovedstad verdens høyeste boligstandard. Dette har skjedd i et tett samarbeid med bl.a. OBOS.
- Vi har som hovedstad også verdens best vedlikeholdte boligmasse.
- Bare på Romsås har det de siste 10 årene blitt gjennomført rehab for ca 2, 5 milliard kroner når siste del nå ferdigstilles.

Hva er god boligkvalitet i en storby som Oslo?

- Svært vanskelig å gi fasitsvar på hva som er god boligkvalitet.
- Vi vet at boligkvalitet IKKE er kvantitet på utearealer, leilighetsstørrelser eller offentlige rom.

Hva er god boligkvalitet i en storby som Oslo?

- Det boligarealet med høyest U-grad i Norge er området langs Kirkevei-ringen fra Blindernveien til Majorstua.
- Dette er samtidig et landets mest populære boligområder, med landets høyeste boligpriser.
- Dette til tross for at området har høy trafikk og mye luftforurensing.





























Hva er god boligkvalitet i en storby som Oslo?

- Boligområder i Oslo må ha høy nok kvalitet til at de blir attraktive å bruke, at leilighetene blir gode nok til å leve godt i, og at de offentlige rom blir dimensjonert for en hovedstad som snart vil romme en million mennesker og ikke for Mandal eller for Kairo.

Hva er god boligkvalitet i en storby som Oslo?

- Gode boligområder må ha mer enn gode leiligheter.
- De må ha gode kollektivtilbud, gode skoler, barnehager, idrettsanlegg, kulturtilbud, tilbud til eldre, shoppingsenter/handelstilbud, med mer.
- Modernisering og utvidelser på av våre sentre på Tveita, Manglerud og Lambertseter er svært viktige for bomiljøet.

Hva er god boligkvalitet i en storby som Oslo?

- I norsk boligpolitikk er vi nå kommet så langt at det beste er det godes fiende.
- Alle kravene gjør boligene så dyre at folk med vanlige inntekter ikke lenger har råd. Og nå er renten lav.
- At 50% av nye boliger i Oslo indre by skal være over 80 kvm når 71,5% av befolkningen i indre by er en-personshusholdninger, er meningsløst og meget fordyrende.

Hva skjer hvis vi ikke bygger nok boliger?

- OBOS frykter at manglende boligbygging vil være en langt større trussel mot byens boligkvaliteter enn større grad av fortetting.
 - Prisen vil stige ytterligere
 - Minoriteter og svakstilte presses ut av det normale boligmarkedet
 - Forsterket ghettoisering.
 - Innvandrere og andre presser seg sammen i små leiligheter. 18 stk på en to-roms !!!
 - Viljen til å vedlikeholde borettslagene blir redusert.
- Vi får forslumming.

Hvor skal det bygges?

- Hvem skal ha ansvaret for å planlegge boligbyggingen i Regionen?
- Hvem skal ha ansvar for å legge til rette og klargjøre boligtomter?

Hva er de ideelle krav?

- Lys
- Luft
- Uteareal/lekeplasser/
idrettsanlegg
- Parkering
- Veiløsninger
- Kollektivtrafikk
- Skole
- Barnehage
- Kulturtilbud - kirke
- Kommunale tilbud for
- Helse - sosial
- Butikker - kommersielle
tilbud
- Energiforsyning
- Vannforsyning
- Kloakk - rensing
- Landbruksinteresser
- Antikvariske interesser
- Kulturvern/fortidsminner
- Nær arbeidsplassene.

Hvor skal det bygges ?

Skal vi bare bygge der vi kan oppfylle
de ideelle norske kravene?

Hvor er det?

Myndighetens rolle:

- Legge til rette for at markedet fungerer best mulig,
 - gjennom lover, forskrifter, kommunal saksbehandling, kommunale bevilgninger til infrastruktur, slik at boligprisene blir lavest mulig.
- Vedta planer for å fremskaffe (mer enn) nok boligtomter, for å få ned prisene på tomter
- Lage spilleregler som fremmer konkurransen mellom aktørene i boligmarkedet
- Fjerne fordyrende bestemmelser

Hvem er disse myndighetene?

- **Stat**
- **Fylkeskommune**
- **Kommune**
- Bydelsutvalg
- Boligetaten
- Skolevesenet
- Barnehagekontor
- Byantikvar
- Riksantikvar
- Havnevesen
- Helseråd –
Bydelslegene

Hvem er disse myndighetene ?

(forts.)

- Sporveiene
- NSB
- Statens veivesen
- Vann- og avløpsvesenet
- Renholdsverket
- Park- og idrettsvesenet
- Hafslund Nett - strøm
- Hafslund Fjernvarme
- Plan- og bygningsetaten
- Byrådet
- Byutviklingskomité

Hvem er disse myndighetene ?

(forts.)

- Bystyre
- Fylkesmann
- Kommunaldepartement
- Miljøverndepartement
- Landsbruksdept
- Klima og Forurensningsdirektoratet (SFT)
- Husbanken
- Finansdepartementet
- Stortinget
- Domstolene

Myndighetens rolle:

- Organisere og administrere seg bedre
- Begynne med Miljødept og Kommunaldept
- Galskap at Plandelen & bygningsdelen av P&B-loen er i to forskjellige departementer.