

Boligkvalitet, boligmarked, boligforsyning

Valgmøte i regi av BULL

Eldorado 29. aug. 2017

Jon Guttu

BOLIGKVALITET I TEKNISK FORSKRIFT 2017

Ingen nedre grense for boligstørrelse

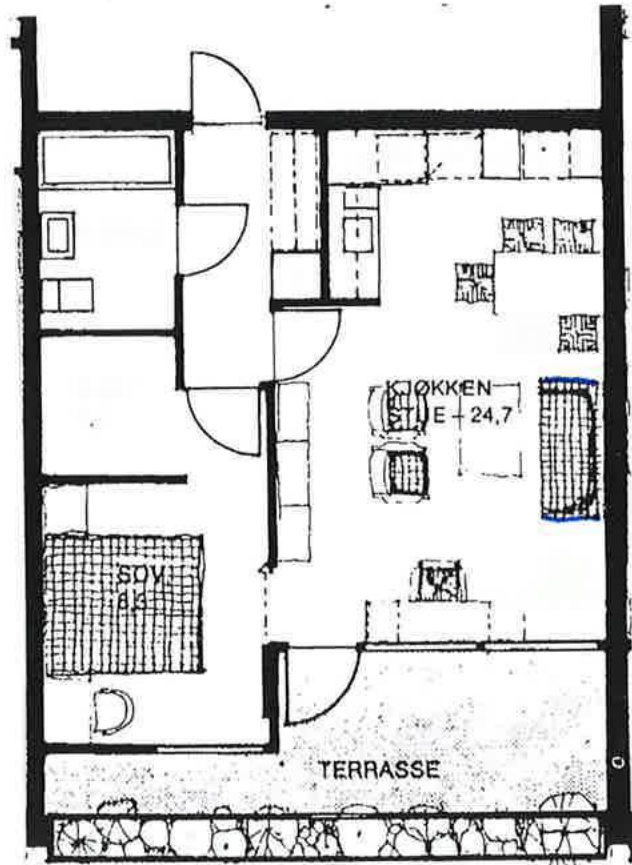
Ingen nedre grense for rom for varig opphold

Ingen krav til innvendig bodplass

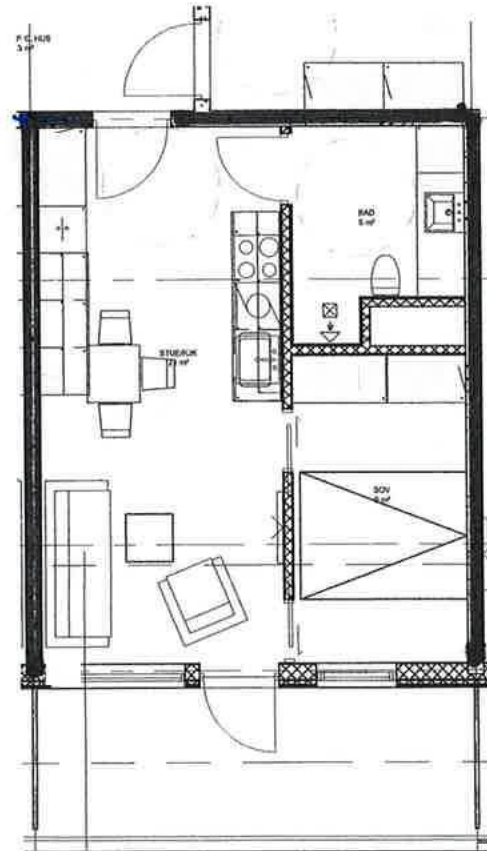
Ingen definerte krav til sol på fasade og uteareal

Ingen krav til størrelse på uteareal

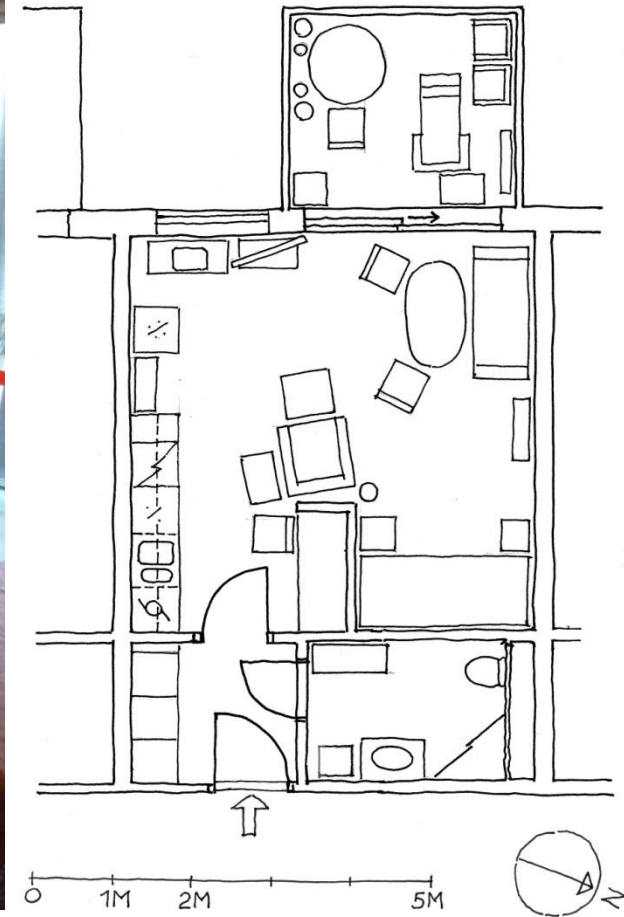
52 m²



37 m²



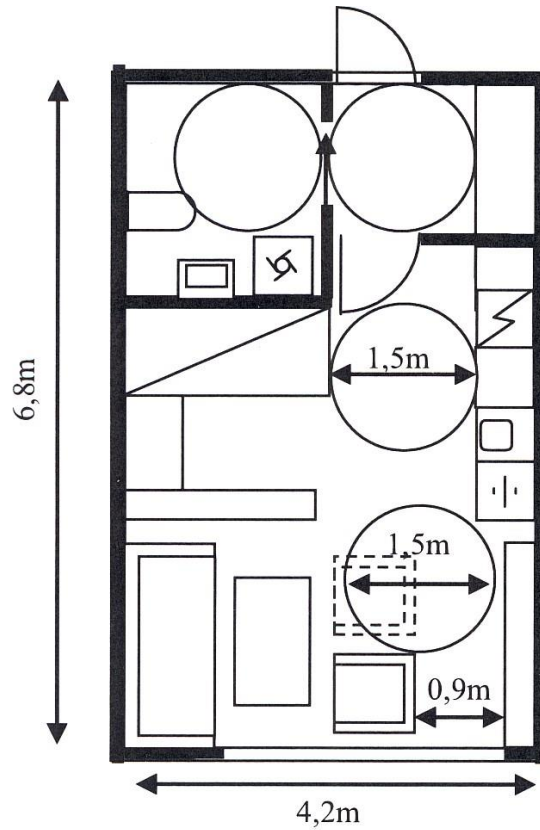
Krymping av boligen: Toroms bolig 1975 og toroms bolig i dag



Ettroms bolig, en livsform alle fraråder og som beboerne vil flytte fra snarest mulig

Solsiden 34 m2

28,5 m² BRA



Teoretisk minste tilgjengelige ett roms bolig
(Christophersen og Denizou 2010)



1990





Boliger på Grønland



Boliger på Majorstuen

Enfoldige spørsmål til boligkvalitet

Hvorfor skal boligkvaliteten svekkes når alle andre forbruksvarer (f.eks. biler) blir stadig bedre?

Hvorfor skal vi redusere oppbevaringsplassen i boligene når vi vet at manglende oppbevaringsplass er det folk klager mest på?

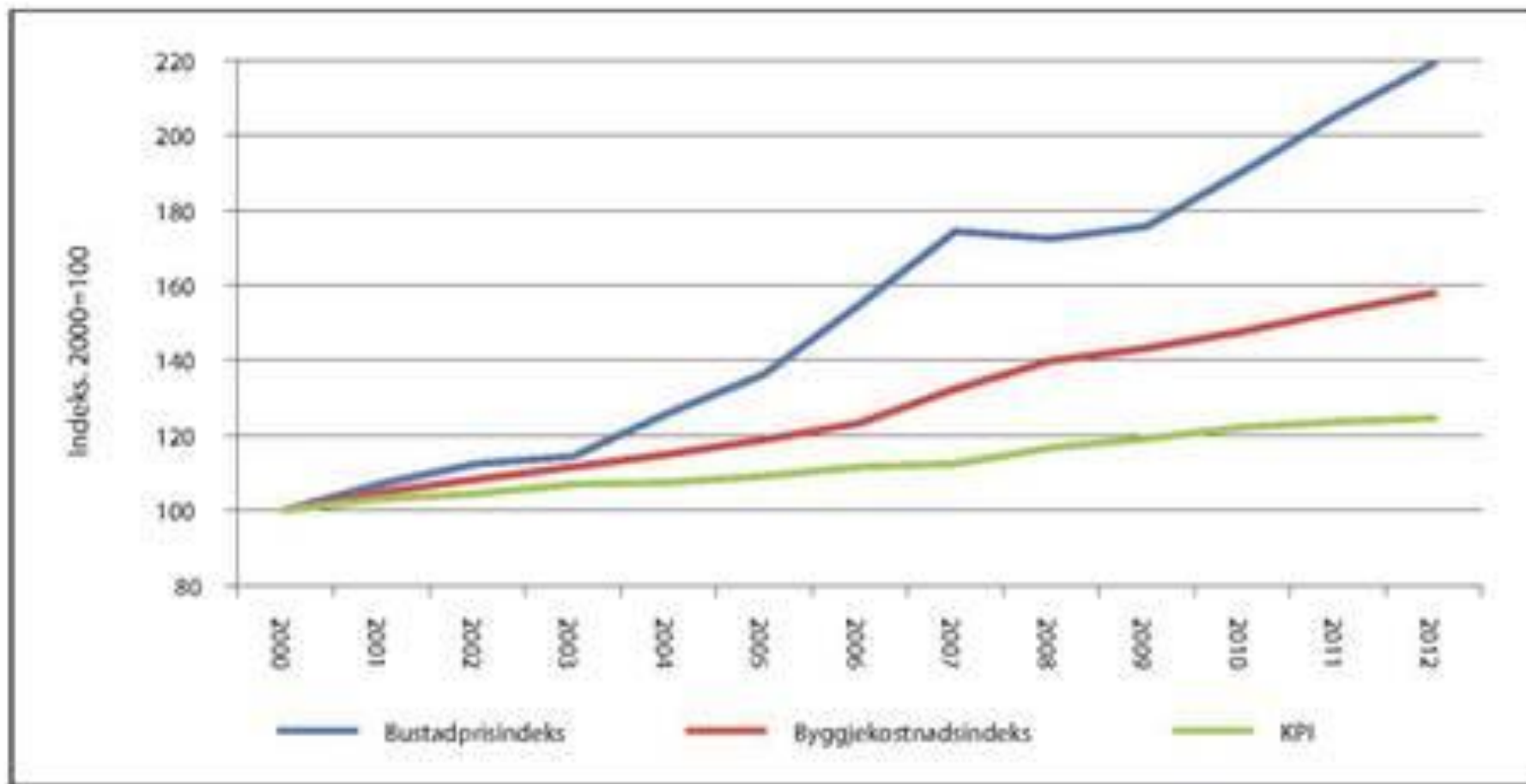
Hvorfor skal vi bygge boliger uten livsløpsstandard når vi vet hva en sykehjemsplass koster samfunnet?

Hvorfor skal barns lekemuligheter utendørs forverres når vi vet at stillesitting og nettspill er en trussel mot barnas helse?

Hvorfor skal vi bygge så tett at det går på bekostning av boligkvalitet når framtiden er uviss?

Boligmarkedet

- Stat og kommune har trukket seg bort fra boligsektoren.
- Husbanken har klappet sammen
- Eierlinja tilsier at alle skal ha en sjanse til å «komme inn» på boligmarkedet
- Likevel: 20% av boligene i Norge er leieboliger. I Oslo rundt 30 %.
- Boligen er blitt et investeringsobjekt.
- Enorm boligprisvekst



Figur 2.10 Utviklinga i bustadprisane, byggjekostnadene og konsumprisane (KPI), 2000–2012. 2000=100.

Kjelde: Statistisk sentralbyrå.

Graf fra SSB

Enfoldige spørsmål til boligmarkedet

Hvorfor skal vi tillate at boligprisene stiger dobbelt så mye som byggekostnadene og seks ganger konsumprisindeksen?

Hvorfor skal boliginvestering være den beste måten å øke sin kapital på?

Hvorfor skal folk med lav inntekt bo dårligere og mer usikkert enn andre?

Hvorfor har vi ikke en seriøs og påregnelig leiesektor?

Hvorfor har vi ikke ordninger med «fra leie til eie»?

Boligbygging i byene

- Arealene sentralt i byene har fått en enorm verdi og blir utnyttet tilsvarende.
- Frisleppet av boligkvalitet, utnyttelsesgrad og pris fører til overutnyttelse og ødeleggelse av eksisterende miljøer
- Omdanning av større byområder tar urimelig lang tid med kronglete prosesser





Oppsal senter vil få et flott skjermet uterom med plass til lek og rekreasjon





1. Høvinbyen har et potensial på 30 000–40 000 nye boliger og 2,5 millioner kvadratmeter næringsareal.

2. Det vil være plass til 60 000–80 000 innbyggere og 50 000–100 000 nye arbeidsplasser.

Enfoldige spørsmål til boligforsyningen

Hvorfor skal vi ødelegge velregulerte og gode boligområder ved fortetting av enkelttomter når vi vet at den store boliggevinsten ligger i utvikling av større områder?

Hvorfor griper ikke Staten inn med finansiering av infrastruktur for å få fortgang i utbyggingen?

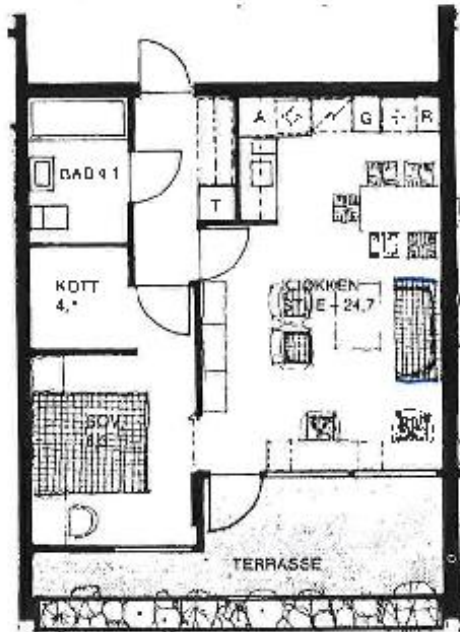
Hvorfor skal tomteeiere i utbyggingsområder kunne hindre fornuftig fremdrift og raskere utbygging?

Takk for oppmerksomheten!

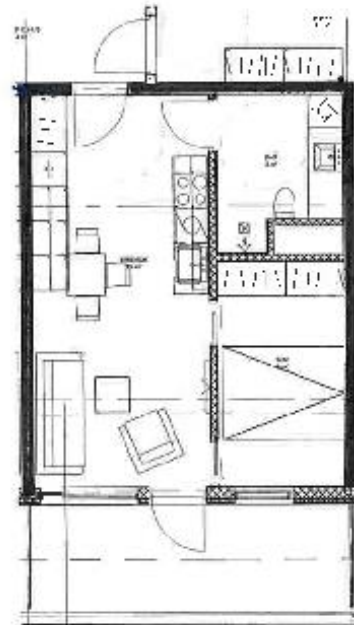
Nedenfor er illustrasjoner til debatten

To roms bolig 1970 og i dag

2 ROM.

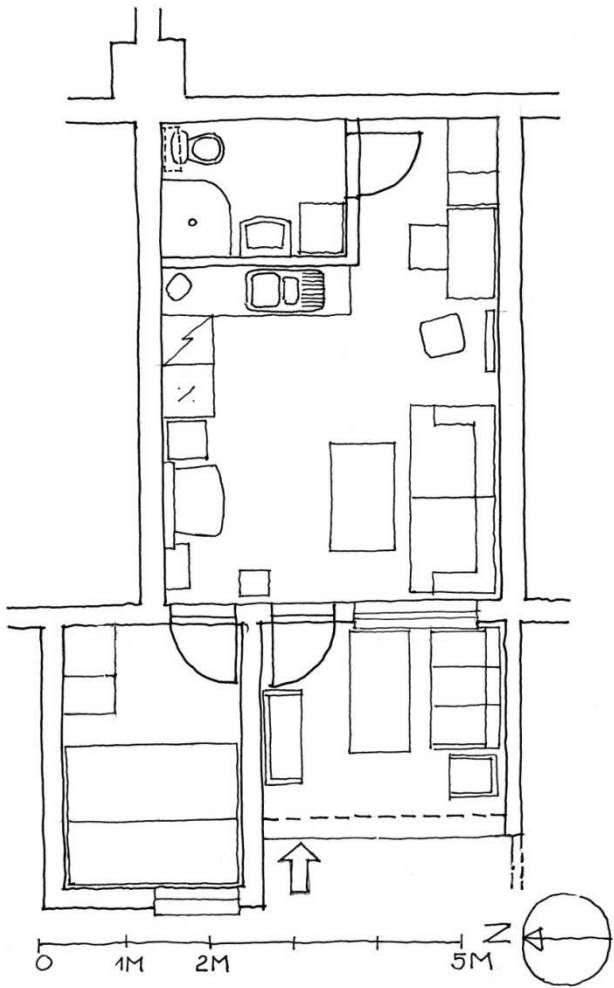


1970
52 M²



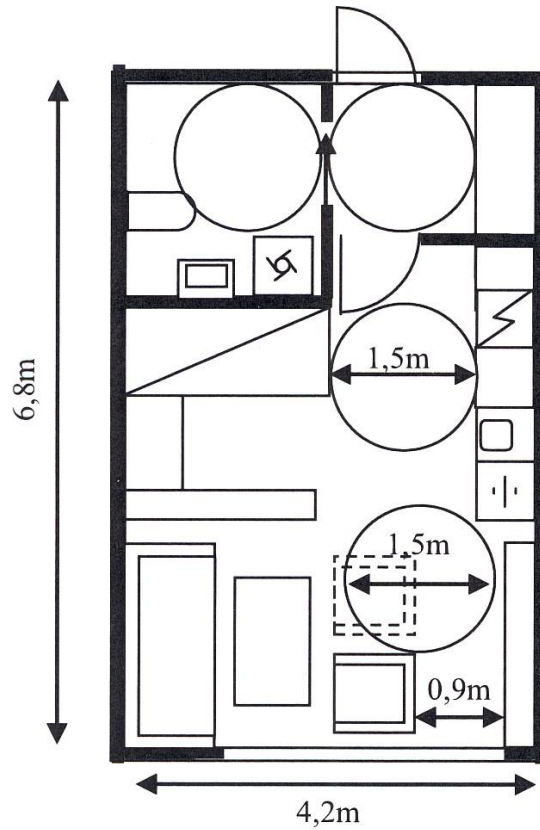
2012
37 M²

Typisk to roms bolig fra 1970 og i dag
(Martens)

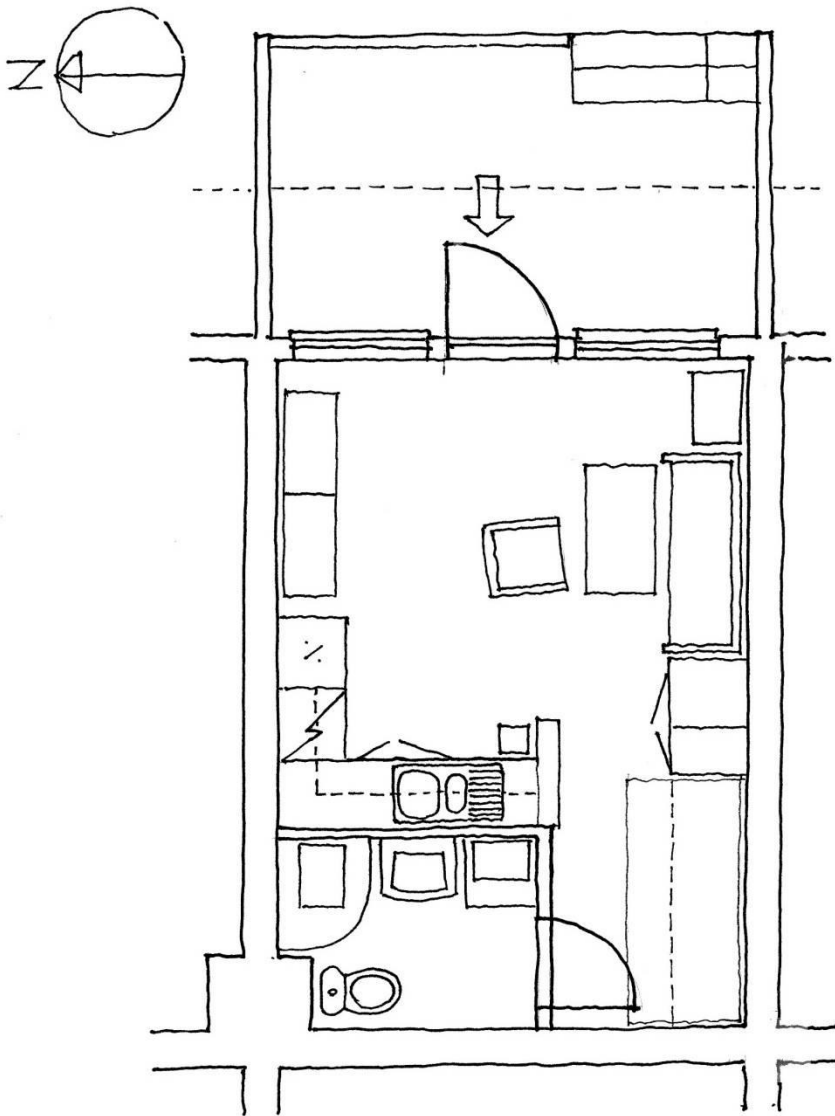


To roms bolig på 29 m² Bra
(Selvaagbygg)

28,5 m² BRA

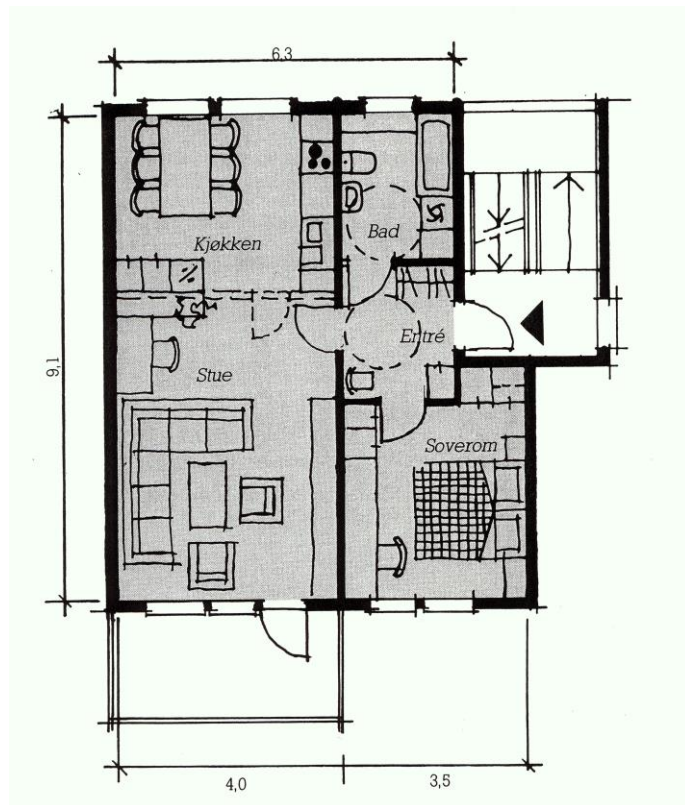


Teoretisk minste tilgjengelige ett roms bolig
(Christophersen og Denizou 2010)

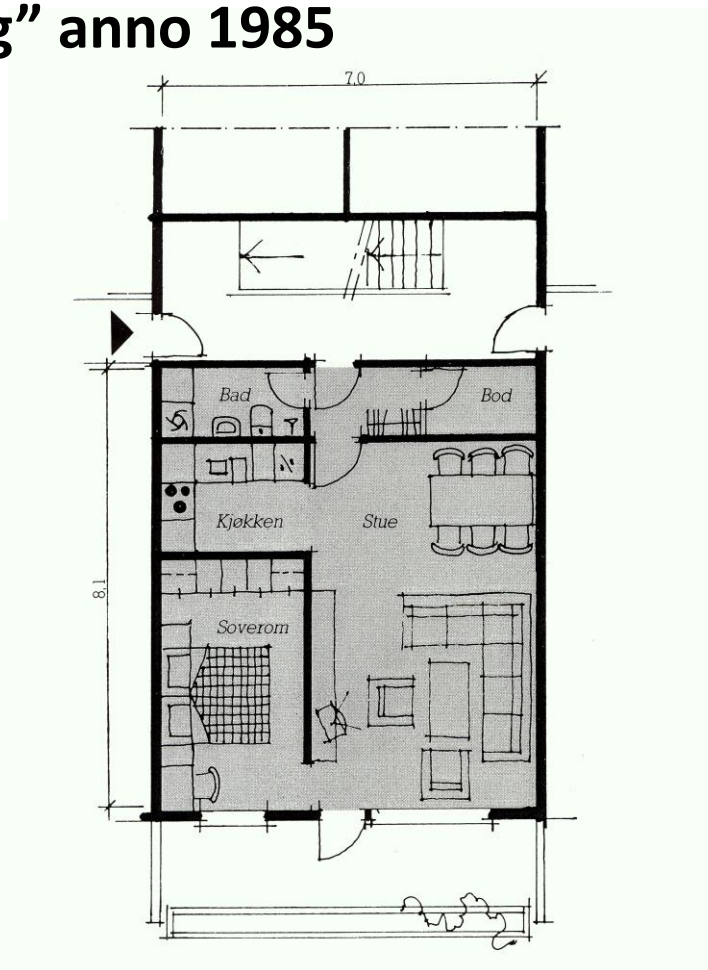


Ett roms bolig 24 Bra
(Selvaagbygg)

"God" og "dårlig bolig" anno 1985



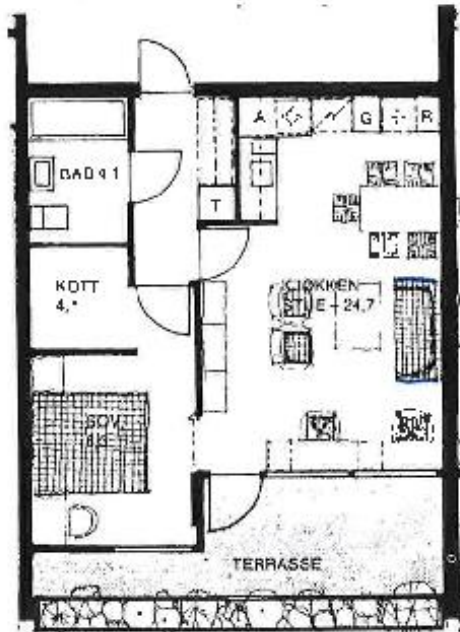
"God bolig" 1985 (Husbanken)



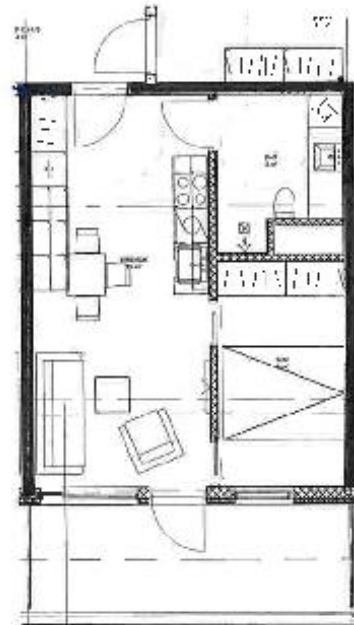
"Dårlig bolig" 1985 (Husbanken)

To roms bolig 1970 og i dag

2 ROM.

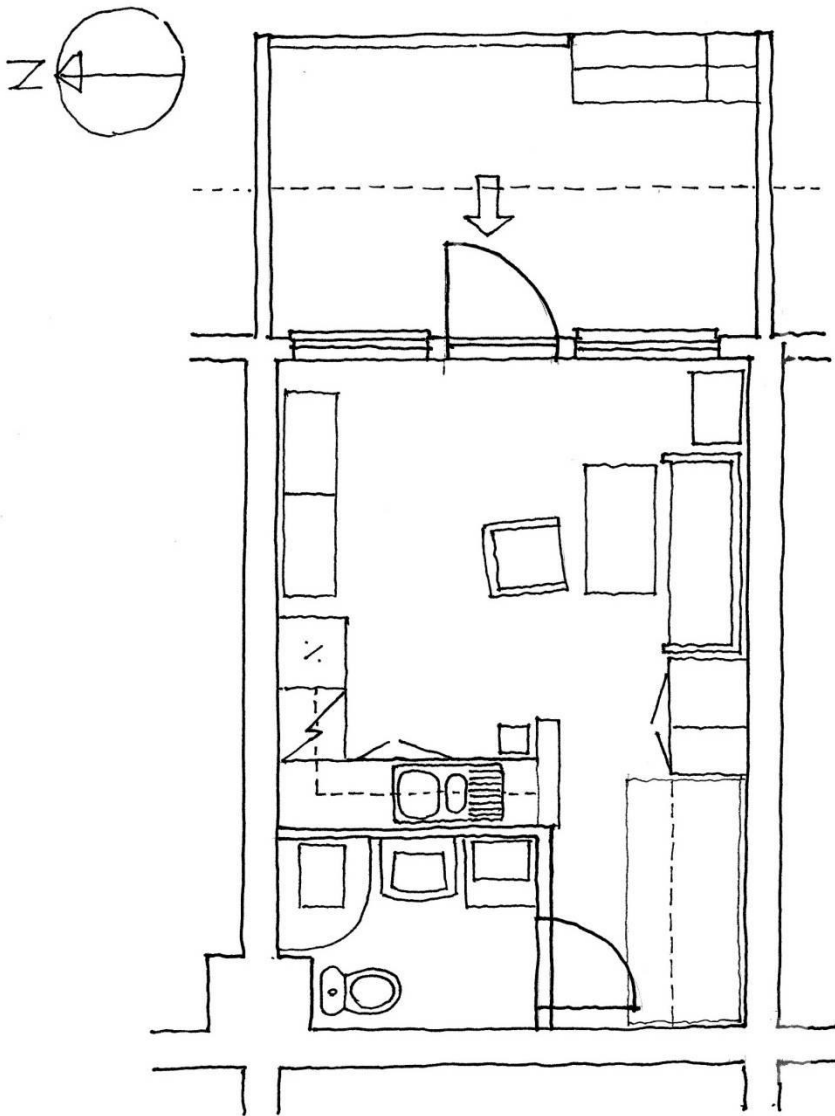


1970
52 M2



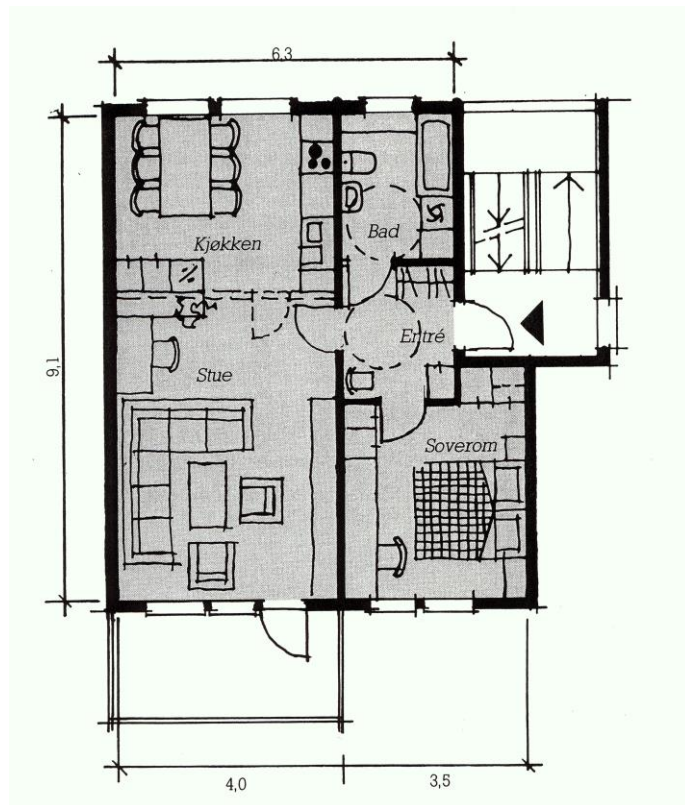
2012
37 M2

Typisk to roms bolig fra 1970 og i dag
(Martens)

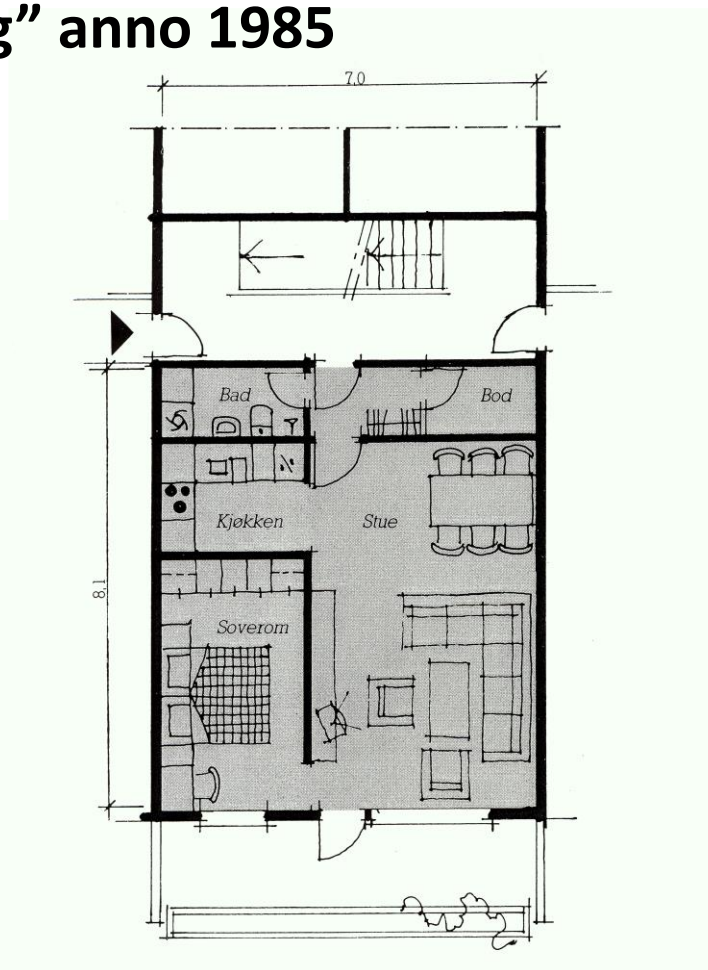


Ett roms bolig 24 Bra
(Selvaagbygg)

"God" og "dårlig bolig" anno 1985



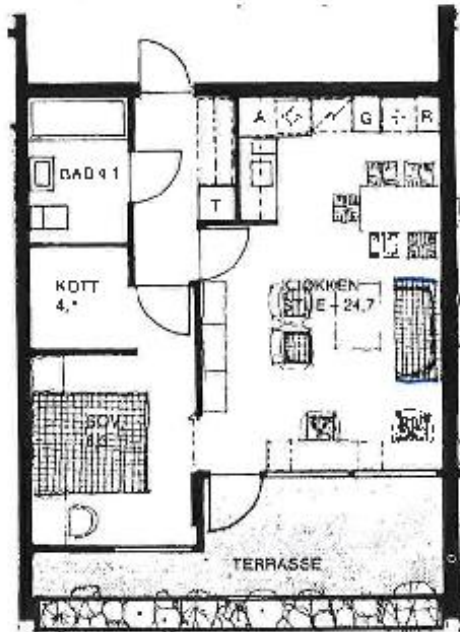
"God bolig" 1985 (Husbanken)



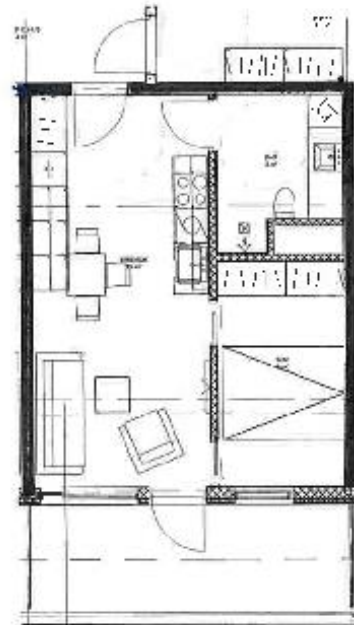
"Dårlig bolig" 1985 (Husbanken)

To roms bolig 1970 og i dag

2 ROM.



1970
52 M2

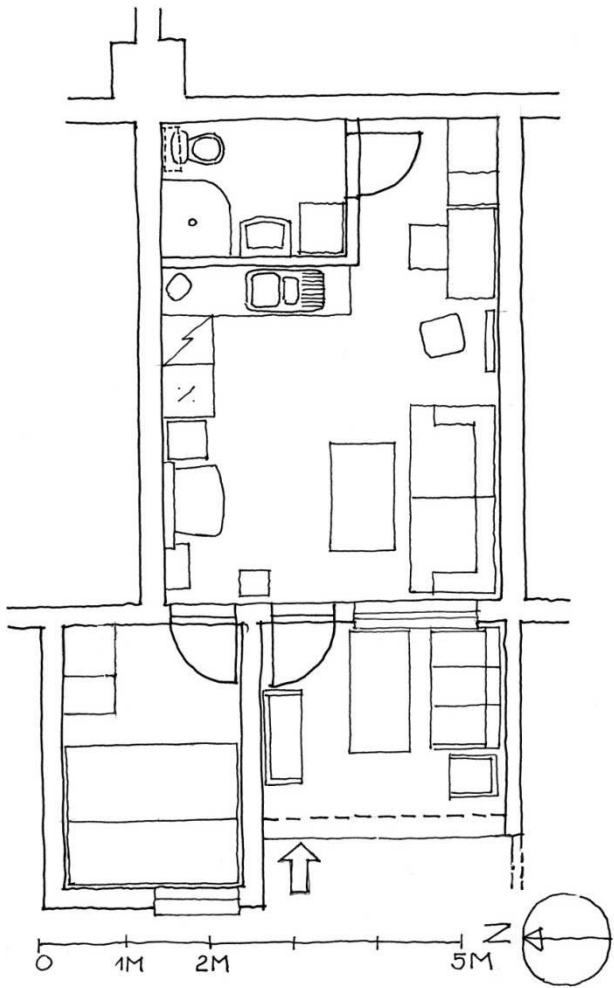


2012
37 M2

Typisk to roms bolig fra 1970 og i dag
(Martens)



Hva mangler her?



To roms bolig på 29 m² Bra
(Selvaagbygg)