Tre markedsmyter i boligpolitikken

Arbeiderpartiet har ingen gode svar på boligkrisa i Oslo. Hvor ille må det bli før de setter et tak på tomteprisen?

Kronikk fra Klassekampen fredag 8.9.23, gjengitt med forfatterens tillatelse

Magnus Boysen

Over 3000 artikler er blitt skrevet om bolig det siste året. Bolig er et helt grunnleggende behov for alle. De store partiene har likevel ingen boligpolitikk: Alle snakker om det og ingen gjør noe med det. Hvorfor?

Ingen fagarbeidere kan kjøpe bolig i dag, ifølge LO-Oslos nye statistikk.

Ifølge en annen statistikk, Sykepleierindeksen, kan en husstand med inntekt på cirka 640.000 kroner kjøpe bare en prosent av boliger til salgs. Ifølge Oslos inntektsstatistikk har fire av ti husstander for liten inntekt til å kjøpe bolig. For 12 år siden falt «bare» to av ti husstander ut av boligmarkedet.

Hvorfor? Hovedårsaken til prisstigningen i Oslo de siste årene, er tomteprisene. NRK-tomta på Ensjø, som ble solgt for 150 millioner i 2010, ble nylig kjøpt av staten for 800 millioner. Tomteprisene har steget dramatisk i Oslo fra 2010 til i dag. En ny bolig koster over 100.000 kroner per kvadratmeter.

Hva betaler vi for? Prisen for planlegging og bygging av boligen utgjør under halvparten av salgsprisen. Hva består resten av? Tomta koster rundt 25-30 prosent, mens utviklerprofitten er 10-20 prosent. Tomteeieren er «gratispassasjer» og får nesten like mye av boligprisen som de som bygger.

Det markedsliberale hegemoniet som preger boligmarkedet stenger for utvikling av boliger til «folk flest». Den markedsdogmatiske høyresiden sier triumferende at det ikke er mulig «å få tannkremen tilbake i tuben». De store politiske partiene hevder det samme, eller trekker seg unna. På den måten fortsetter boligprisene å stige. Den mer velstående middelklassen vinner budrundene og driver prisene opp, mens fattigdommen Øker. Ulikheten Øker derfor særlig raskt i Oslo. Ap synker i oppslutning fordi de ikke har noen rettferdig boligpolitikk.

Rettferdig boligpolitikk krever først og fremst politiske løsninger og vedtak - utenfor «markedsboksen». Å tenke utenfor den krever imidlertid at vi utfordrer mektige interesser.

Det er særlig tre myter som hindrer rimeligere boliger: At vi må «bygge mer», at vi må skrumpe inn boligarealet og at Plan og bygningsetaten må regulere fortere, kommunen har skylda.

1) Får vi billigere boliger ved å bygge mer?

Forskere fra Oslomet hevder at prisene går ned hvis Oslo bygger 10.000 boliger i året. Det er usannsynlig: 10.000 boliger i året tilsvarer 30 samtidige Ensjø-utbygginger. Hvem vil bygge bolig til lavere pris på markedet? Spør boligutviklerne, Obos, eller andre som nå avbryter 60-70 prosent av boligplanene fordi de ikke får solgt dem.

Hvorfor? Fordi prisen for «vanlige folk» er for høy! Vi får ikke bygd flere boliger fordi det ikke finnes nok kjøpere: Derfor pyntes brura med «leie til eie» for å opprettholde boligprisen tross lavere kjøpekraft.

Før het dette avbetaling.

2) **Kan problemet løses om boligene blir mindre?**

Særlig Høyre har vist stor iver etter å bygge små boliger, og vil fjerne minstekravet til 35 kvadratmeter.

De foreslo i 2016 å spare 100.000 kroner på en liten toroms ved arealreduksjon, mindre vindu på soverommet og halvering av bod fra to til en kvadratmeter. Den gangen steg boligprisene med 23 prosent, og innsparingen forduftet i et kvartals prisstigning. Profesjonelle eiendomsutviklere, kanskje noen av Høyres rike onkler, sa at innsparingen ville gått i lommen til utbygger, ikke til kjøper.

3) **Er det kommunen som har skyld i boligprisene og boligmangelen?**

Eiendom Norge hevder dette, selv om de vet at det meste av boligtomtene i Oslo er privateid. Tidligere høyrebyråd solgte unna kommunale tomter med stor iver, og har også på valgprogrammet i dag å selge unna tomter som «kommunen ikke har bruk for». Plan og bygg har mange ganger svart at 10-20.000 boliger er reguleringsklare, men de blir ikke bygd. Likevel, hylet fra byggebransjen gjentas: «kommunen må skaffe flere tomter og regulere mer». Kommunen må også regulere fortere, sier Høyre i valgkampen.

Erfaringer fra byggetempoet på Ensjø forteller at frister riktignok overskrides fra Plan og bygg, mens viktigst er forsinkelsene fra reguleringsvedtak til byggestart, som må telles i opptil 10-15 år.

Det er fullt mulig å utvikle en rettferdig boligpolitikk. Hovedhindret er markedet selv.

Når du betaler 30.000 kroner per kvadratmeter for tomta i en bolig til 100.000 kroner per kvadratmeter, ville prisregulerte tomter åpne dørene for en massiv bygging av rimeligere tredjesektor-boliger - selv om vi freder utviklerfortjenestene. Prisregulering av tomt kan også oppnås ved å sette pristak på en andel av boligene i boligbyggingen. Senket boligpris senker tomteprisen.

Utregninger viser at 1500 av de 6000 bygde boligene på Ensjø ville kostet 60.000 og ikke 100.000 per kvadratmeter dersom tomteprisene hadde holdt 2007-nivå da byggingen startet. Prisregulering av tomt kan sidestilles med grunnrenteskatt i havbruk: samfunnet skal ha tilbake planskapte verdier i fellesskapet. Dette vil sikkert føre til masse politisk støy, men det er fullt mulig.

I Oslos boligmarked er Tøyen boligbyggelag «en dråpe i havet». Vi prØver å finne boligløsninger for snart halvparten av husstandene i Oslo som ikke «kommer inn på boligmarkedet». Svaret er selvsagt rimeligere, såkalt tredjesektor-boliger, enten eie- eller leieboliger - altså ikke boligpolitikk bare for «de vanskeligstilte», men for hele spennet av unge boligsøkere til folk med «vanlige» jobber, og minstepensjonister. Kort sagt «folk flest»! Markedet i Oslo har ikke svar. Hvor er politikerne og staten?