



Statsminister Jens Stoltenberg
Statsministerens kontor
Postboks 8001 Dep
0030 Oslo

Vår dato: 31.10.2011
Vår ref: 371839

Det bygges for få boliger i Norge Hvordan skape et velfungerende bolig- og arbeidsmarked?

Det er bekymringsfullt at boligprisene stiger så mye i landets pressområder. Vi ser at myndighetene er opptatt av dette, og Statsministeren uttaler at han frykter at det er et tidsspørsmål før boligboblen sprekker. Videre har Finanstilsynet nylig fremmet forslag om innstramminger i retningslinjene for utlån til boligformål.

Vi mener at årsaken til den kraftige boligprisveksten er ubalanse mellom tilbud og etterspørsel i pressområdene. Tilgangen på nye boliger er for liten i forhold til den store befolkningsveksten. Finanstilsynets innstrammingsforslag kan komme til å forsterke prisveksten i boligmarkedet ved at det blir bygget færre nye boliger. Dermed blir underskuddet på boliger enda større. Erfaringer fra Sverige tilsier en slik effekt.

Prognosesenteret har på oppdrag fra Boligprodusentenes Forening beregnet boligbehovet i alle landets kommuner fram mot 2020. Beregningene er basert på Statistisk sentralbyrås framskrivninger av befolkningstallet. For et scenario med middels befolkningsvekst, må det bygges 38 000 nye boliger hvert år fram mot 2020 for å dekke etterspørselen. Til sammenligning blir det nå i 2011 bygget ca 30 000 boliger.

I Oslo og Akershus, hvor befolkningsveksten er ekstra stor, må det bygges hele 12 000 nye boliger hvert år mot 2020 for å dekke boligbehovet. Det bygges nå om lag 7 000 boliger i året i denne regionen. Dette er betydelig lavere enn behovet.

Lav boligbygging medfører alvorlige konsekvenser for samfunnet. I pressområdene rundt storbyene, må det rekrutteres kvalifisert personell til samfunnsviktige tjenester som politi, brannvesen, helse, barnehage og skole. Disse yrkesgruppene har i dag et lønnsnivå som gjør dem lite konkurransedyktige i boligmarkedet. Det er samtidig avgjørende at de har råd til å bosette seg i områdene hvor de skal jobbe.

Økte boligpriser vil kunne presse opp lønnsnivået i pressområdene for å sikre rekruttering av kvalifisert personell til samfunnsviktige tjenester. Dette vil virke lønnsdrivende og medføre forsterket inflasjonspress og høyere renter.

Det bærekraftige alternativet er å tilstrebe bedre balanse i boligmarkedet, slik at også vanlige yrkesgrupper kan få anledning til å bosette seg i pressområdene i og rundt Oslo, Stavanger, Bergen og Trondheim.

En særskilt utfordring er arealpolitikken og gjennomføring av planer for boligbygging. Enkelte nabokommuner til Oslo viser til at økt boligbygging fører til lengre køer og større forsinkelser på hovedveiene. De krever derfor at infrastrukturen utbedres før de godkjenner nye utbyggingsområder.

På denne måten henger arealpolitikk, boligbygging og infrastruktur tett sammen både på planleggings- og gjennomføringsstadiet. Arealpolitikk og boligbygging er i dag et kommunalt ansvar, mens infrastruktur både er et statlig, fylkeskommunalt og kommunalt ansvar.

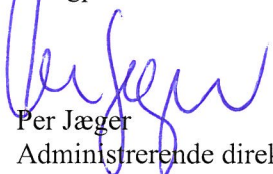
En alvorlig barriere for økt boligbygging er manglende koordinering av areal til boligformål kommunene i mellom. Vi etterlyser en regional koordinering av dette. For infrastruktur er man kommet i gang med en regional koordinering gjennom etableringen av de såkalte «pakkene», men det gjenstår ennå mye før behovet er dekket. I Oslo-området må det f.eks. bygges ny T-banetunnel under Oslo sentrum, og nye linjer til Fornebu, A-Hus på Lørenskog, Bærums Verk, Lommedalen og Gjertsrud/Oppegård. Denne T-baneutbyggingen vil være avgjørende for å kunne bygge tilstrekkelig antall boliger i Oslo-området. Dette er en nasjonal transportutfordring som ikke kan løses med bompenger og Oslo og Akershus sine egne midler. Her må staten bidra med øremerkede midler.

Vi mener også at staten må bidra aktivt for å sikre en koordinert arealdisponering i pressområdene, og for sikre at utbyggingsplanene følges opp. I pressområdene vil areal- og boligpolitikken derfor være avgjørende for å sikre nødvendig arbeidskraft til innenfor en lønnsmessig og samfunnsøkonomisk forsvarlig ramme. I tillegg vil areal- og boligpolitikken være avgjørende for å nå sentrale målsetninger knyttet til energi og miljø.

Vi vil gjerne invitere til en dialog med myndighetene med sikte på å finne en helhetlig løsning på de utfordringene som er knyttet til ubalansen i boligmarkedet. Normalt tar det mellom fem og ti år fra utbyggingsplaner foreligger til ferdige boliger står innflyttingsklare. Vi har derfor ingen tid å miste dersom vi innen overskuelig tid skal skape balanse i boligmarkedet.

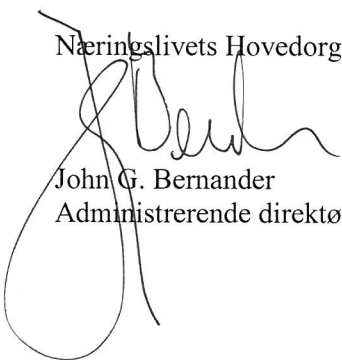
Vi vil anmode om et møte med Statsministeren om ovennevnte problemstillinger.

Med vennlig hilsen
Boligprodusentenes Forening



Per Jæger
Administrerende direktør

Næringslivets Hovedorganisasjon



John G. Bernander
Administrerende direktør