

Innspill til kommunal og forvaltningskomiteen

Arbeidskraftmangel er en av Norges største utfordringer i årene som kommer. Spekter mener at boligpolitikken må bidra til å sikre nok kompetanse til arbeidsmarkedet i pressområder. Boligforsyningen koster for mye for folk og samfunnet slik boligpolitikken er innrettet i dag. Spekter er derfor bekymret for at boligpolitikken bidrar til å svekke arbeidslinja. Høye bokostnader vil kunne føre til økte lønnskrav, høyere prisvekst generelt og ha som effekt at det relativt høye rentenivået biter seg fast. Den norske modellen for lønnsdannelse kan settes under press på grunn av ubalanser i boligmarkedet.

Et boligmarked i ubalanse

Av NBBLs førstehjemsindeks fremgår det at single førstegangskjøpere kun har råd til tre prosent av boligene i Oslo. Det er en nedgang fra 40 prosent for 13 år siden. Et kjøp et forutsetter imidlertid egenkapital, og to av tre unge som kjøpte bolig i Oslo i fjor fikk hjelp av foreldrene. I følge LOs fagarbeiderindeks er en familie med to fagarbeidere og to barn i praksis utestengt fra boligmarkedet i Oslo.

Nordmenn bruker i dag 35 prosent av inntekten på bolig. Det er vesentlig mer enn for ti år siden, selv om lønningene samtidig er økt med 37 prosent. Økte lønninger uten økt boligbygging gir økte boligpriser og leiepriser, særlig i byområdene.

Konsekvenser i arbeidsmarkedet

Når boligene i byene blir dyrere, velger flere å pendle. Det er en av grunnene til at 15 prosent av nordmenns inntekt går til transport. Aller mest går til bil, blant annet fordi mange norske familier har to biler for å få hverdagen til å gå opp. Det er i dag 50 000 flere arbeidstakere som pendler inn til Oslo, og 12 000 flere inn til Bergen, enn det var for 20 år siden.

I en undersøkelse som Spekter har fått gjennomført, oppgir godt over halvparten at reisetiden har stor eller svært stor betydning for hvor mye de kan tenke seg å jobbe. Flere sier de med lengre pendlingsvei, kan bli tvunget til å redusere arbeidstiden. Dermed bidrar manglende boligbygging nær arbeidsplassene til å forsterke mangelen på arbeidskraft.

Bygging av studentboliger demper presset i boligmarkedet

I et forsøk på å gjøre det lettere å komme inn på markedet har Stortinget strammet inn overfor privat boligutleie. Det har gitt dyrere husleier, uten at det har blitt billigere å kjøpe bolig. En kraftig økning i byggingen av studentboliger ville derimot vært et målrettet tiltak mot dyre husleier, som også ville dempet prisveksten for boligkjøpere. Da må økt tilskuddssats til studentboliger prioriteres. Tomteprisene i mange av studentsamskipnadenes områder er per i dag også et stort

hinder for å bygge flere studentboliger. Det kan stat og kommuner bidra til å løse ved å inngå flere festeavtaler med samskipnader til markedspris, og i tråd med EØS-regelverket.

Kommunale forsinkelser koster samfunnet milliarder

Tregheten i kommunal regulering av boligtomter er kostbar. Hvis boligbyggingen i Oslo forsinkes midlertidig med ett år, koster det samfunnet 1,2 milliarder kroner. Hvis tilstanden med ett år forsinket boligbygging i Oslo blir permanent, koster det samfunnet 23 milliarder kroner. Det viser en rapport Samfunnsøkonomisk Analyse har utarbeidet på oppdrag fra Spekter og NBBL.

Kostnadene fordeles på en rekke parter. Utbyggere får økte planleggings- og finansieringskostnader. Arbeidstakere får økte kostnader til pendling. Avstanden mellom arbeidsgivere og arbeidstakere gir et økonomisk tap for begge parter og tapt produktivitet for samfunnet.

Forpliktende samhandling

Boligmarkedet og arbeidsmarkedet må forsterke hverandre, slik at vi som samfunn kan løse flere viktige fellesoppgaver og sikre vekstkraft i økonomien. Skal vi få til det, trenger vi både en mer aktiv statlig boligpolitikk i Norge, og det må kreves mer av kommunene.

Kommunene må premieres for eller pålegges å regulere nok tomter, slik at flere kan bygge og bo tett på jobben, og få ivaretatt både jobb og familieliv på en bedre måte. Det vil også dempe behovet for å bygge ny transportinfrastruktur rundt de store byene.

I Nasjonal transportplan har regjeringen varslet at arealbruk skal integreres bedre i byvekstavgiftene. Etter Spekters syn må avtalene stille krav om hvor mange boliger som faktisk skal bygges i kollektivknutepunktene. Det bør bli en forutsetning for statlig finansiering av bane og vei. Kommunene må effektivisere planleggingen. De må tilrettelegge for boliger med lavere inngangsbillett, for å skape gode samfunnsøkonomiske effekter. De må pålegges å ha en aktiv boligpolitikk og være en pådriver som planlegger og samfunnsutvikler, heller enn å vente på private planinitiativ. I tillegg må alle kommuner pålegges å ha en reserve av ferdig regulerte, byggeklare tomter, som tar høyde for kommunens vekstambisjoner og demografiske utvikling.

For å få til dette trengs det en forpliktende samhandlingsreform for boligmarkedet der målet skal være at stat, kommuner og utbyggerne inngår i et tettere samarbeid for å løse utfordringene i boligmarkedet.