

Smått og sentrumsnært er populært

Norge er et høykostland, også når det kommer til boligbygging. Til tross for at renten er på vei opp, tror ikke byggemarkedsanalytiker Bjørn-Erik Øye at prisveksten på boligmarkedet vil stoppe opp med det samme.

Av Chera Westman/ifi.no



- Slik det ser ut nå blir det bygd for få leiligheter, og det vil ikke direkte sørge for at prisene på boligmarkedet synker, sier han.

Nordmenn legger mer penger i oppussing enn noen andre i Europa. Så mye som 50 milliarder kroner vil vi bruke på å pusse opp hjem nr 1 og 2 i år. I tillegg vil vi bruke omtrent 20 milliarder på møbler og småvarer til hjemmet. Og vi har romslige hjem å bruke pengene på: i Oslo har hver innbygger i snitt over 40 kvadratmeter å romstere på. I Europa er det bare københavnerne som bor romsligere.

Her til lands har prisene på boliger hatt en eventyrlig vekst de siste årene og de høye boligprisene begynner å gi utslag: i dag er det de små leilighetene

som koster mest - dyrest per kvadratmeter er leiligheter på 31-40 kvadratmeter.

Prisveksten fortsetter

Til tross for flere rentehøyninger har Bjørn-Erik Øye, analytiker ved Prognosesenteret, liten tro på en brå stopp på prisveksten.

- Men renten vil slå inn og prisstigningen vil etter hvert plane ut. Jeg tror på en fortsatt boligprisvekst på 10-12 prosent til neste år, men om prisene stiger med 20 prosent er noe galt, sier han.

For få boliger

En grunnforutsetning for et fungerende boligmarked er at det finnes nok boliger. I Oslo ventes folketallet stige med 100.000 personer i løpet av ti år, og det gir behov for 5.000 nye boliger hvert år, noe som utbyggingen slett ikke er beregnet på. 80 prosent av de nye Oslo-borgerne vil være av ikke-vestlig opphav eller unge folk som søker å etablere seg i hovedstaden.

- Slik det ser ut nå, blir for få leiligheter bygd, og det vil ikke direkte sørge for at prisene på boligmarkedet synker fremover, sier Bjørn-Erik Øye.

Situasjonen er ille i hovedstaden, men også i andre deler av landet er trykket stort på boligmarkedet. Og høy byggeaktivitet fører til høyere kostnader siden etterspørselen på både byggevarer og håndverkere er stor, forteller Bjørn-Erik Øye.

- Tromsø koker, og utbyggingen vil øke om de får søke om OL, mens Narvik er den billigste byen å bygge i. Hvis det blir bygd nok boliger, vil prisene være mer konstante, og Stavanger er én av få byer i landet hvor det blir bygd nok boliger.

Bygg ikke her!

Stadig flere ønsker seg leilighet istedenfor enebolig neste gang de flytter.

Fortsatt blir det bygget flere småhus og eneboliger enn blokkleiligheter, men

andelen leiligheter er på vei opp. Ifølge Prognosesenterets analyser vil de fleste bo sentrumsnært, men samtidig ha nærhet til naturen.

- Bedre utbygd kollektivtrafikk, gode veier og fungerende infrastruktur er nødvendig for at folk skal kunne bo utenfor sentrum, men fortsatt få livet til å gå i hop, sier Bjørn-Erik Øye.

Fortetting plager

Slik situasjonen er i dag er presset på sentrumsnære tomter stor. I Oslo vil 60 prosent av de nye boligene bli bygd innenfor Ring 2 med alt hva det har å si om logistikk- og fremkomlighetsproblemer. Siden det ikke finnes store ledige områder inne i bykjernen, blir det snakk om byfortetting med små prosjekter og komplisert tilpassing til nabobygg. Slike prosjekter har en lav industrialiseringsgrad og kostnadene blir dermed høye.

Fortettingen av bybildet er også hett omstridt blant dem som allerede bor i byen. Mange prosjekter blir aktivt motarbeidet av naboer.

- Alle ser det viktige med å bygge flere boliger, men fenomenet NIMB slår til: Not In My Backyard! Ingen vil ha bygging akkurat hvor de bor, sier Bjørn-Erik Øye.