

## Et tredje boligmarked

*Høyresiden har gjort boligmarkedet i Oslo til en forskjellsmaskin. Nå må vi gjenreise boligpolitikken og sørge for at alle kan skaffe seg et godt og varig hjem.*

### Hovedbudskap

I Oslo i dag er mange tvunget til en utrygg leietilværelse i stedet for å eie sin egen bolig. Årsaken er at boligspekulanter presser boligprisene i markedet urimelig høyt og høye krav til egenkapital. Oslo SV vil 1) at alle med varig inntekt skal kunne eie bolig dersom de ønsker, og 2) skape et tryggere leiemarked for de som må eller ønsker å leie.

Ikke i noen by i Norge er det vanskeligere for folk å kjøpe sin første bolig enn i Oslo. Boligprisene i Oslo har i perioden 2003-2018 steget med 199 prosent, mens leieprisene har steget med 85 prosent. I samme periode har lønnsnivået steget med 72 prosent. Dette gjør det vanskelig for folk, selv med vanlige inntekter, å skaffe seg bolig. Høye leiepriser på utleieboliger gjør det vanskelig å opparbeide tilstrekkelig egenkapital. Korte leiekontrakter og dårlige boforhold skaper samtidig ustabile bomiljøer og utrygghet.

### **Vanskeligere å etablere seg i Oslo**

Det er blitt dyrere å kjøpe bolig i Oslo. I 2013 kunne en enslig innbygger med helt vanlig inntekt på sykepleiernivå kjøpe 10 av 100 boliger til salgs i Oslo. I 2018 var dette redusert til 5 av 100 (disse tallene er hentet fra Sykepleierindeksen).

Er man enslig, uten foreldre som kan hjelpe deg med egenkapital, eller har arv, så er det vanskelig å legge opp nok penger til å kjøpe egen bolig. Slik blir boligmarkedet i Oslo en driver for reproduksjon og forsterkning av forskjeller.

### **Årsak til den høye veksten siden 2003**

Hovedgrunnen til økte boligpriser er at Oslobefolkningen har økt med over 30% siden 2003 og at skiftende Høyrebyråd og regjeringer verken har evnet eller villet ta politiske grep for å:

- Legge til rette for høy nok boligbygging til å møte det økte boligbehovet

- Legge til rette langsiktige trygge leieboliger til under markedspris eller leie-til-eieordninger for folk som ikke får finansiert lån i banken
- Gjøre boliger mindre attraktive som spekulasjonsobjekter.

Konsekvensen er at store tomte- og eiendomsbesittere i Oslo har fått en kolossal gevinst på bekostning av folk som har ønsket å etablere seg i egen bolig, og at de som etablerer seg sitter igjen med høye boutgifter og er sårbare for en renteoppgang. Samtidig har det lave rentenivået over tid gjort boligkostnadene for de som har kommet inn på boligmarkedet lavere enn de høye boligprisene skulle tilsi.

### **2015 og nytt rødgrønt byråd**

Siden SV kom i byråd i 2015 har byrådet lagt frem regulering for over 18 000 nye boliger i Oslo, fordi at vi vil ha en by med plass til alle, ikke bare de med størst lommebok. I 2017 ble 6493 igangsettingstillatelser til nye boliger gitt, det høyeste tallet på ti år.

Dette er imidlertid ikke nok og de private utbyggingselskapene som bygger boliger, bygger for lite. Boligsselskapet OBOS har imidlertid de siste årene satt igang et positivt prosjekt på Ulven i Oslo, Bo Start, som kommunen bør ta inspirasjon fra. Gjennom å kutte kostnader i byggeprosjektet og ha en annen salgsmode for boligene gjør de det billigere for kjøperne.

Byrådet skal i løpet av mai 2019 legge frem en sak om en ny alternativ boligsektor i Oslo, en tredje boligsektor. Saken vil inneholde pilotprosjekter med tiltak som kan testes før det settes ut i stor skala i Oslo. SV ser frem til at saken kommer, men har enda større ambisjoner for neste periode, når venstresida får fortsatt flertall etter valget. Det haster å få i gang en alternativ boligpolitikk.

### **SVs nye boligpolitikk neste fire år**

For å skaffe til veie 1000 nye folkeboliger som skal være enten varige utleieboliger eller kunne kjøpes av leieboerne gjennom ulike leie-til-eie-ordninger, vil Oslo SV gjøre flere ting. SV vil at Oslo kommune skal skaffe til veie boliger over hele byen, ikke bare hvor kommunen har tomter allerede, for å skape gode og mangfoldige nabolag. Når kommunen ikke bare regulerer, men også utvikler, gjerne i samarbeid med andre, får vi opp takten på boligbyggingen. Dette vil i seg selv ha en prisdempende effekt på markedet.

Oslo SV vil også at Oslo kommune skal inngå samarbeid med boligkooperasjonene som OBOS og USBL, også med delt partnerskap. Målet er flere og billigere boliger.

SV vil at Oslo kommune i mye større grad skal benytte seg av forkjøpsrett på vegne av beboere og etablere leie-til-eieløsninger eller andre stabile leieordninger for beboerne.

I et boligstrøk i Prinsdal i Søndre Nordstrand ligger et boligkompleks bestående av 67 utleieboliger. Helt siden bygningene sto klare i 1991, har dette boligprosjektet for ungdom vært driftet ikke-kommersielt av en stiftelse med en husleie langt under markedspris. Det får de blant annet til grunnet festeavtale med kommunen. SV vil at flere slike festeavtaler med ideelle boligaktører skal vurderes.

### **“Osloboligene”: Et nytt og viktig virkemiddel for en ny boligpolitikk**

Et nytt virkemiddel er å opprette, “Osloboligene”. Slik ser vi for oss av dette virkemiddelet kan fungere:

- Alle familier med vanlig inntekt (sykepleiernivå) og uten tilstrekkelig egenkapital skal kunne kvalifisere for å kunne leie eller kjøpe seg inn i en Oslobolig.
- Eier du allerede annen bolig, kvalifiserer du ikke for en Oslobolig.
- Barnefamilier og unge under 35 år skal prioriteres.
- Leien skal være rimelig, skal gi trygge leiekontrakter, og skal i sin helhet gå til “Osloboligene”; til å anskaffe nye boliger, samt å drifte, vedlikeholde og oppgradere eksisterende boliger.
- Dersom beboerne ønsker det skal deler av leien kunne settes av til å gradvis kjøpe opp en andel i boligen ved å betale hele eller deler av avdraget (prisjustert), og potensielt overta den selv.
- Ved salg på det åpne markedet skal beboer/eier få betalt for sin andel av salgsprisen. “Osloboligene” skal alltid ha forkjøpsrett. Beboer skal kunne selge sin andel på en ubyråkratisk og enkel måte til “Osloboligene”.
- Når Oslo kommune kjøper hele bygårder, f.eks. på forkjøp som med Tollefsenboligene, skal leiligheter vurderes gjort til Osloboliger eller ordinære kommunale boliger.
- Kommunen skal benytte seg av forkjøpsrett til 10% av nye boliger i nye borettslag og boligene skal enten gjøres til Osloboliger eller til ordinære kommunale boliger.

### **Dette er problemet**

- Prisene på boligmarkedet i Oslo har vokst så mye at det er vanskelig selv for vanlige folk med vanlige inntekter å skaffe seg egen bolig. Derimot har boligmarkedet blitt en gullgrube for investorer og eiendomsspekulanter.
- Mange er overlatt til et ustabil leiemarked med høye priser og korte kontrakter, noe som skaper dårligere og mer utrygge nabolag.

### **Dette har byrådet gjort**

1. Siden SV kom i byråd i 2015 har byrådet lagt frem regulering for over 18 000 nye boliger i Oslo, fordi at vi vil ha en by med plass til alle, ikke bare de med størst lommebok. I 2017 ble 6493 igangsettingstillatelser til nye boliger gitt, det høyeste tallet på ti år.
2. Byrådet skal i løpet av mai 2019 legge frem en sak om en ny alternativ boligsektor i Oslo, en tredje boligsektor. Saken vil inneholde pilotprosjekter med tiltak som kan testes før det settes ut i stor skala i Oslo.

### **Dette vil vi gjøre de neste fire årene**

1. Skaffe til veie 1000 nye alternative boliger, på eget initiativ og sammen med andre parter som staten og boligsamvirker, med mål om at mennesker uten høy inntekt eller formue få råd til å kjøpe eller leie gode boliger. Disse skal komme i tillegg til kommunale boliger, tilrettelagte boliger og studentboliger.
2. Opprette et nytt initiativ "Osloboligene" i regi av kommunen. Dette skal være folkeboliger som skal fungere som varige utleieboliger og som skal kunne kjøpes av leieboerne gjennom ulike leie-til-eie-ordninger.
3. Igangsette ulike piloter for et alternativt boligmarked.

### **Relevante fakta**

- I 2013 kunne en enslig innbygger med helt vanlig inntekt på sykepleiernivå kjøpe 10 av 100 boliger til salgs i Oslo. I 2018 var dette redusert til 5 av 100 (disse tallene er hentet fra Sykepleierindeksen).
- Andelen sekundærboliger i Oslo øker og er nå oppe i nær 16 prosent. Statistikken er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) og Ambita.

### **Les mer**

- Pernille Lycke fikk kjøpe ny leilighet med 15 prosent rabatt:  
<https://www.aftenposten.no/osloby/i/b5qP7l/Pernille-Lycke-fikk-kjope-ny-leilighet-med-15-prosent-rabatt-Men-hun-ma-selge-tilbake-til-Obos>
- Les mer på Oslo kommunes nettsider for fakta om tredje boligsektor etter lansering, mest sannsynlig medio mai 2019.