



En varslet boligkrise

Av Oda Oline Omdal, rådgiver i Civita

Førstegangskjøpere trenger idag [mer enn dobbelt så mange årslønner](#) som foreldrene sine for å komme inn på boligmarkedet. I 1993 måtte man ut med 1,4 årslønner for å kjøpe en leilighet på 50 kvadratmeter. I 2023 var tallet 3,9 årslønner.

Nasjonalt [forventes boligprisene å øke](#) med rundt 7 prosent årlig i 2025–2027, som gir en samlet prisvekst på 25 prosent. I Oslo er det ventet en prisvekst på 33 prosent i samme periode. Hvordan skal man klare å kjøpe sin første bolig da?

Er løsningen at kommunen deler ut boliger til dem som har minst? Eller må vi kanskje bare bygge mer? Dette notatet drøfter problemene i dagens boligmarked og hva som kan bidra til å løse problemet, sett fra et ungt perspektiv.

Få boliger i omløp

Gjennom mange år har det blitt bygget langt færre boliger enn det som etterspørres. For å holde tritt med befolkningsveksten anslår [Ambita](#) at det trengs 3000 nye boliger i Oslo årlig. Høyre/Venstrebyrådet har også forankret dette i [Hammersborg-erklæringen](#). [Estate News](#) anslår dog at det kun vil være 1861 innflyttingsklare leiligheter i 2024. For 2026 er tallet [helt nede på 490](#).

Nasjonalt har det vært [bygget i snitt](#) 10 500 leiligheter per år siden år 2000. Antallet har variert fra 3600 i år 2000 til 16 300 nye leiligheter i 2018, viser en rapport fra Samfunnsøkonomisk analyse.

Forskningscenteret Housing Lab ved Oslo Met har sett nærmere på hvilke faktorer som kan påvirke boligprisene. De fant blant annet at dersom det ble bygget 10 500 boliger i Oslo pr. år, hadde man trolig fått et prisfall på 5–10 prosent over tid. Det kan bety 500 000 kroner fra eller til for [en gjennomsnittsbolig i Oslo](#).

Erling Røed Larsen, forskningssjef ved Samfunnsøkonomisk analyse, slår fast at når antall boliger øker med 3 prosent, går boligprisene ned med 9 prosent. I sum viser [rapporten](#) at bygging i Oslo, ikke overraskende, vil redusere boligprisene i Oslo.

Et annet problem er at utbyggingen av nye boliger, gjerne boligblokker, som regel ikke starter før salgsandelen er over 50 prosent. Grunnen til at mange kanskje ikke ønsker å kjøpe ny bolig før den er ferdig, kan være frykt for at boligprisene faller, og at man dermed ikke vet hva man vil få for den gamle boligen, ifølge Andreas Benedictow, sjefsøkonom i Samfunnsøkonomisk analyse.

En løsning på dette kan være at kommunen eller staten garanterer for deler av salget i prosjektene, slik at utbygger kommer i gang. Dersom utbyggere kommer raskere i gang over lengre tid, blir kanskje utbyggingen tilstrekkelig til å dempe prisveksten.

Et annet sentralt moment er arealutnyttelse. Med en befolkning i stadig vekst, må man bygge både høyere og smartere. I tillegg bør man se på muligheten for å omregulere kommunale tomter som i dag står tomme, til blokker eller leilighetskomplekser. En del av disse byggene kan trolig brukes som de står, bare man oppgraderer dem tilstrekkelig innvendig. Slike tiltak kan også gjøre utbyggingen noe rimeligere.

Det er tilsynelatende så enkelt, men så vanskelig; man må bygge flere boliger for å dempe prisveksten.

Men løser dette krisen alene?

Leilighetsnormen

Leilighetsnormen legger føringer for hvor mange mindre leiligheter som kan bygges, og dermed også antall nye leiligheter totalt.

Leilighetsnormen gjelder fire bydeler i indre Oslo, men virker tilsynelatende normgivende i hele hovedstaden. Normen innebærer at nye leiligheter ikke kan være under 35 kvm, og at kun 35 prosent av nye leiligheter kan være mellom 35 og 50 kvm. 40 prosent av alle nye boliger skal være på over 80 kvm.

Formålet med leilighetsnormen var opprinnelig at flere barnefamilier skulle ha plass til å bo i indre by. Det som har skjedd, er at det er få nyetablerte som har råd til å bo i Oslo. [Leilighetsnormen har ført til at det bygges færre små boliger til lavere enhetspris](#). Høy kvadratmeterpris bidrar til at selv de minste leilighetene på 35 kvm blir utilgjengelige for de fleste førstegangskjøperne. Prisen for

leiligheter under 30 kvm har økt med 110 prosent siden 2007, fra 1,8 til 3,8 millioner i snittpris. For større boliger har økningen vært fra 57 000 til 92 000 kroner pr. kvm fra 2007 til 2023, som er en økning på 60 prosent.

De som er for leilighetsnormen, argumenterer gjerne med at den bidrar til en bred sammensatt befolkning i indre Oslo. Resultatet er likevel at det er færre barnefamilier som har råd til å bo i sentrumsområdet, fordi prisene er svært høye. Leilighetsnormen er ikke nok for å få eksempelvis flere barnefamilier til sentrum.

Ifølge den såkalte [sykepleierindeksen](#) kan en singel sykepleier kun kjøpe 2,4 prosent av boligene i Oslo. Til sammenligning kan denne sykepleieren kjøpe 45,9 prosent av boligene i Kristiansand. Prosentandelen vil neppe øke så lenge man tviholder på leilighetsnormen som bidrar til å opprettholde skyhøye boligpriser.

Hvem har egentlig spurt om store leiligheter? For de fleste single studenter vil en bolig på 30 kvm være mer enn nok. Gitt at kvadratmeterprisen i Oslo ligger på rundt 100 000 kroner, er det urealistisk at en student skal ha råd til noe større. De fleste drømmer bare om å eie egen bolig. Det er på høy tid å fjerne leilighetsnormen.

Kan det løses med en tredje boligsektor?

En tredje boligsektor betyr at man har en boligsektor som eksisterer ved siden av de to tradisjonelle sektorene, altså den private og den offentlige. Formålet er å tilby rimelige boliger til mennesker som ikke har tilstrekkelig økonomi til å komme inn på det private boligmarkedet, og som ikke nødvendigvis kvalifiserer til et offentlig boligtilbud, som for eksempel en kommunal bolig.

Flere partier på venstresiden ønsker seg en [tredje boligsektor](#) som en del av løsningen. Noen politikere har argumentert for at roten til problemet i boligmarkedet er at markedskreftene har fått operere fritt, og at det er nødvendig med sterkere regulering av markedet. Det er dog svært omstridt hvorvidt dette vil fungere.

Når en boligkjøper som i dag ikke har høy nok egenkapital til å komme inn på boligmarkedet, får tilbud om å kjøpe en lavere eierandel til en lavere pris, vil det også bety at en kjøper som i dag har høy nok egenkapital til å kjøpe hele eierandelen av den samme boligen, ikke får den. I det private markedet vil det reduserte tilbudet relativt til etterspørselen resultere i økte priser, som igjen fører til at noen, som før hadde råd, ikke lenger har råd til å komme inn på boligmarkedet.

Innføringen av en tredje boligsektor gir dermed bare en omfordeling av *hvem* som får kjøpt boligen, og ikke av *hvor mange* som får kjøpt bolig.

Det vanskeligste med en større kommunal boligsektor vil være å fordele boligene på en rettferdig måte. Noen har tatt til orde for at sektoren kun skal gjelde førstegangskjøpere, men dette kan være urettferdig for andregangskjøpere som ønsker de samme boligene. Et bedre alternativ er derfor et system som fanger opp dem med lav egenkapital, men høy betalingsevne. Altså de som i dag ikke får innpass, fordi de ikke har tilstrekkelig egenkapital.

På en annen side vil det også være problematisk, dersom en stor andel av boligene i det private markedet tas ut for å tildeles nye grupper som i dag ikke har råd. For dem som ville hatt tilstrekkelig kapital, men som ikke lenger får innpass, vil dette oppleves som svært urettferdig. Når tilbudet blir mindre, vil prisene i det private markedet bli høyere, og dermed vil nye boligkjøpere komme inn på boligmarkedet på bekostning av dem som tidligere hadde hatt råd.

En kan dog argumentere for at en slik sektor kan være rettferdig. Innstramningen av grensene for gjeldsbelastning i boliglån har bidratt til å favorisere boligkjøpere med høy egenkapital, fremfor dem med fast inntekt og bedre fremtidige lønnsutsikter. Unge nyutdannede sliter med å komme inn på boligmarkedet som en konsekvens av dette.

Det er her betydningen av de private insentivene kommer inn. Enkelte av tilbudene i de private prosjektene fordeles ved at utbygger og bank i samarbeid vurderer søkerens mulighet til å få finansiering til å kjøpe hele boligen på sikt. Slik tildeles boligene i praksis de med høyest forventet betalingsevne, slik at det er den samme gruppen boligkjøpere som er rammet av boliglånsforskriften som får en fot innenfor boligmarkedet med disse boligene.

Private aktører ligger fem steg foran

De private aktørene er svært viktige for at flere skal komme inn på boligmarkedet. Særlig i en tid hvor det bygges færre boliger, og prisene bare fortsetter å øke, er de private aktørenes ordninger svært viktige for at flere skal få oppleve at boligdrømmen går i oppfyllelse.

[Ulike leie-til-eie -modeller](#) tilbys i dag av eksempelvis Bate i Stavanger, TOBB i Trondheim, NOBL i Bodø og Fredensborg i Oslo. Vilårene til de ulike aktørene varierer noe, men felles for dem er at leietaker inngår en lenger leiekontrakt og samtidig får rett til å kjøpe hele leiligheten på et senere tidspunkt til en forhåndsdefinert pris. Kjøper betaler da en bestemt sum månedlig, som over tid betaler ned prisen for hele boligen. En ulempe ved noen av kontraktene er at de innebærer at man må ha råd til å spare opp penger til egenkapital samtidig som man bor i boligen og betaler «husleie».

Leie-til-eie er dog ikke *ett* konsept – det finnes ulike varianter av modellen. Hos BATE i Stavanger og NOBL i Bodø er prosjektene et samarbeid mellom kommunen, utbygger og Husbanken. Slik reduseres driftsutgiftene, og det blir lettere for beboerne å spare underveis.

OBOS tilbyr også Bostart, som innebærer at kjøperen får 10–15 prosent rabatt på boligen, mot at OBOS har rett til å kjøpe den tilbake for den samme kjøpesummen (justert for boligprisveksten), den dagen kjøperen vil selge. OBOS tilbyr også Deleie, hvor boligkjøper kjøper 50 prosent eller mer av boligen, mens OBOS beholder eierskapet i resten. Kjøper betaler markedspris i leie hver måned. Over tid kan kjøperen investere i nye andeler av leiligheten, og til slutt bli eeneier. Ved OBOS Deleie kan en kjøper komme inn på boligmarkedet med bare halvparten så mye egenkapital som han eller hun normalt ville trengt.

Det fine med disse alternative modellene er at personer som har lite egenkapital, men fast inntekt og god betalingsevne, kan få et delvis innpass i boligmarkedet og slik få ta del i en

eventuell prisoppgang. Disse insentivene er svært viktige for å få flere unge inn på boligmarkedet. Kommunene bør etterstrebe og samarbeide med aktører som tilbyr å bygge boliger tilpasset unge.

Selv om de private aktørene kan gjøre det enklere for unge å komme inn på boligmarkedet, gjelder de negative effektene også her. Eksempelvis er det flere aktører som venter svært lenge på å få bygge boliger grunnet lang saksbehandlingstid. Dyrere materialer bidrar også til at det som skulle være rimelige førstegangskjøp, plutselig blir mye dyrere. Altså påvirkes også de private aktørene av problemene i offentlig sektor.

Egenkapitalen

39 prosent av unge mellom 20 og 29 år betaler 8–10 000 kroner i husleie hver eneste måned. Hva om de heller kunne brukt pengene på å betale ned på eget lån? [Tall fra Estate News](#) viser at gjennomsnittlig leiepris for en 2-roms i Oslo er 13 850 kr. Til sammenligning er prisen 10 440 kroner i Bergen og 10 830 kroner i Trondheim. For [hele landet](#) er snittprisen 10 620 kroner.

Altså betaler de fleste som leier, ganske mange tusenlapper hver måned allerede. Kanskje burde betalingsevne bety mer enn egenkapital for å få lån?

I dag sier boliglånsforskriften at man ikke har lov til å ha [lån på mer enn maks 85 prosent](#) av boligens verdi. Det er for å beskytte låntaker mot for høy gjeld, og for å sikre at bankene ikke taper på utlånet ved et kraftig boligprisfall.

De fleste unge vil antakelig klare å betale ned på et lån hver måned, men de færreste vil klare å både betale husleie – og spare til egen bolig samtidig. Dermed kan boligdrømmen bli ganske fjern. Problemet med dette er at inngangen til boligmarkedet blir forbeholdt dem med bemedlede foreldre. De som ikke har dette, må spare i årevis for å møte egenkapitalkravet, selv om de har nokså god betalingsevne.

Derfor bør man vurdere å redusere kravet til eksempelvis 10 prosent, dersom låntaker kan vise til at han eller hun har høy betalingsevne. Bankene bør selv foreta vurderingen.

Heller enn et standard egenkapitalkrav bør det være opp til bankene å vurdere om en person har evne til å betjene et lån av egen inntekt. Slik kan man få flere unge med helt alminnelig inntekt inn på boligmarkedet.

BSU – boligsparing for superrike?

De lærde strides om hvorvidt BSU-ordningen, boligsparing for unge, fungerer etter hensikten. BSU-ordningen er en spareordning som ble etablert med formål om å gjøre det enklere for unge å komme inn på boligmarkedet.

Ordningen ble etablert som [en del av skattereformen](#) i 1992. Sparebeløpet kan brukes til å kjøpe bolig, påkostning og vedlikehold av bolig, tomt, garasje eller nedbetaling av gjeld.

Ved regjeringsskiftet i 2021 ble skattefradraget halvert fra 20 til 10 prosent av årlig innskudd. Per nå er taket for årlig innskudd 27 500 kroner, og totalt kan en ungdom mellom 18 og 33 år spare 300 000 kroner.

BSU-ordningen ansees ikke bare som en økonomisk ordning, men [også som et kulturelt fenomen](#) som skal motivere unge til å realisere drømmen om å eie egen bolig. Ordningen fungerer godt til å spare spesifikt til bolig, fordi pengene er låst på kontoen og dermed ikke kan tas ut til et annet formål.

BSU-ordningen har likevel blitt kritisert for å komme ungdom med høyere inntekt til gode, snarere enn å fungere utjevne som et velferdsgode. Flere partier, deriblant SV og Rødt, har foreslått å avvikle ordningen. Det begrunnes blant annet med at den ikke i særlig stor grad har bidratt til å redusere sosiale forskjeller. I debatten glemmer man at hensikten ikke var å utjevne sosiale forskjeller, men å skape et insentiv for å få flere unge til å spare til bolig, og dermed komme inn på boligmarkedet.

Situasjonen i boligmarkedet er en helt annen i dag enn den var den gang BSU-ordningen ble opprettet. I dag kreves det 15 prosent egenkapital for alt kjøp av bolig. En gjennomsnittlig bolig koster drøyt 4,5 millioner i gjennomsnitt, noe som i snitt betyr at det kreves en egenkapital på 675 000 kroner. Det er over dobbelt så mye som man i dag kan spare i BSU.

Det burde minimum være mulig å spare 500 000 kroner, som tilsvarer egenkapital til en bolig verdt rundt 3,3 millioner kroner. Med andre ord en nokså vanlig pris for et førstegangskjøp.

Det er neppe en god idé å avvikle den eneste ordningen som i dag gir insentiver til å spare til bolig. Kanskje man tvert imot burde øke sparegrensen.

Heller enn å avskaffe BSU-ordningen, må den oppdateres, slik at den i større grad kan hjelpe flere unge inn på boligmarkedet. Men det er ikke bare BSU-ordningen som begrenser hvor mye man kan spare.

Lånekassen og gjeld

Lånekassen gir alle studenter i Norge rett til lån og stipend. Dog finnes det både en inntekts- og formuesgrense. Tjener man mer enn 205 579 kroner, mister man gradvis retten til stipend – og til slutt sitter man igjen med kun lån.

Inntektsgrensen er milevis fra lavinntektsgrensen, eller «fattigdomsgrensen», som per 2022 var på 264 800 kroner. Tjener du en del over fattigdomsgrensen, nærmere bestemt 319 069 kroner eller mer, mister du hele stipendet og sitter igjen med bare lån.

Samtidig opplever mange unge at boligdrømmen blir fjernere. De fleste er avhengige av foreldrenes økonomi for å komme inn på boligmarkedet i det hele tatt. Stigende priser og et relativt høyt krav til egenkapital fordrer at man sparer både mye og lenge. De fleste starter gjerne sparing etter konfirmasjon, og mange unge oppretter gjerne en BSU-konto når de fyller 18 år.

BSU gir nokså gode renter, særlig om man fyller opp kontoen årlig. Når man begynner å studere, jobber man gjerne alt man kan i både ferier og helger.

I 2023 var formuesgrensen til Lånekassen på 467 697 kroner. Tjener en 100 000 kroner i sommermånedene hvert år som student, er ikke dette så langt unna. Man risikerer altså å få skyhøyt studielån, fordi man sparer.

I dag selges gjennomsnittsboligen i Norge for 4,8 millioner kroner. Et vanlig førstegangskjøp koster kanskje rundt 3,5 millioner kroner, i hvert fall i storbyene. Dette fordrer, med dagens regler, en egenkapital på 525 000 kroner. Dagens egenkapitalkrav ligger altså i snitt godt over Lånekassens formuesgrense.

Med andre ord, har du klart å spare så mye at du har en god egenkapital, er du antakelig over formuesgrensen slik at du mister retten til stipend, og sitter igjen med bare lån.

Høyt studielån kan begrense mulighetene man har for å få boliglån. [Banken trekker all gjeld](#), inkludert studielån, fra totalsummen på et eventuelt boliglån.

I dag kan man altså ende opp med å få mindre boliglån – ene og alene fordi man har spart mye penger. Når ordningen er slik, er det ikke rart at mange unge stenges ute fra boligmarkedet.

Det er ingen tvil om at studielån er en stor kostnad for staten. Derfor er det også rimelig at man får mindre i stipend, og noe mer lån, dersom man tjener mye. Likevel bør det ikke være slik at det å spare penger til bolig gjør at man får mindre boliglån. Derfor burde man se på muligheten for at studielån ikke skal telle når banken trekker gjeld fra summen på boliglån.

Alt er bedre sør?

Oslo topper lista med desidert høyest kvadratmeterpris i Norge. Som nevnt tidligere, viser [sykepleierindeksen](#) at en singel sykepleier kun kan kjøpe 2,4 prosent av boligene i Oslo. Til sammenligning er sykepleierindeksen 45,9 prosent i Kristiansand.

[Tallene fra SSB](#) viser at kvadratmeterprisen for en enebolig i Oslo er over dobbelt så høy som i Kristiansand. En gjennomsnittlig enebolig på 150 kvm koster rundt 10,7 millioner i Oslo, mot ca. 4,65 millioner i Kristiansand.

	Gjennomsnittlig kvadratmeterpris (kr)		
	0301 Oslo	4204 Kristiansand	1001 Kristiansand (-2019)
Eneboliger			
2015	46 753	.	23 422
2016	51 941	.	23 731
2017	57 525	.	23 835
2018	58 761	.	24 273
2019	61 729	.	25 155
2020	64 089	25 047	.
2021	72 110	28 205	.
2022	72 307	29 828	.
2023	71 525	30 970	.

Tabell: SSB 06035: Selveierboliger etter boligtype, år, statistikkvariabel og region.

Hvorfor er forskjellene så store?

Prisutviklingen i Kristiansand har i lang tid vært mer moderat enn i resten av Norge. Ifølge May Kristin Enevoldsen, leder i Norsk Eiendomsmeglerforbund avdeling Sør, er en viktig grunn til dette at det har vært bygd nok, og ikke minst riktige boliger over tid. De nye boligene har vært små nok til at prisen holder seg rimelig, og slik ført til at flere unge har klart å komme seg inn på boligmarkedet.

I Kristiansand kommunes [utbyggingsprogram](#) har kommunen vedtatt at de skal tilrettelegge for et byggevolum på rundt 750 boliger per år i 2023–2025. Til sammenlikning er det forventet rundt 1800 nye boliger i Oslo i 2024. Kristiansand har [117 200 innbyggere](#), mens Oslo kommune har [omtrent 720 000 innbyggere](#). Oslos befolkning er omtrent syv ganger større enn Kristiansands, men likevel bygges det bare litt over dobbelt så mange boliger i Oslo som i Kristiansand.

Lavt tilbud og høy etterspørsel er med på å presse prisene opp i Oslo. I Kristiansand blir effekten nesten motsatt; nok boliger og moderat etterspørsel har bidratt til å holde prisene stabile over tid.

En annen stor forskjell mellom Oslo og Kristiansand er saksbehandlingstiden. Det tar lang tid fra en byggesøknad sendes, til et vedtak fattes. Det gjelder generelt for hele landet, men Oslo er likevel på listen over dem som bruker lengst tid.

[Saksbehandlingstiden for byggesaker](#) innebærer samlet tid medgått fra oppstartsmøte for planforslag til endelig vedtak i kommunestyret. Nasjonalt har ventetiden for å behandle et privat forslag om detaljregulering økt med rundt 200 dager. I 2016 var tallet 577 dager, mens i 2022 tok det i snitt 784 dager.

I Kristiansand er snittet litt i underkant av tre år, nærmere bestemt 982 dager. I Oslo er gjennomsnittlig saksbehandlingstid 2039 dager – eller fem og et halvt år.

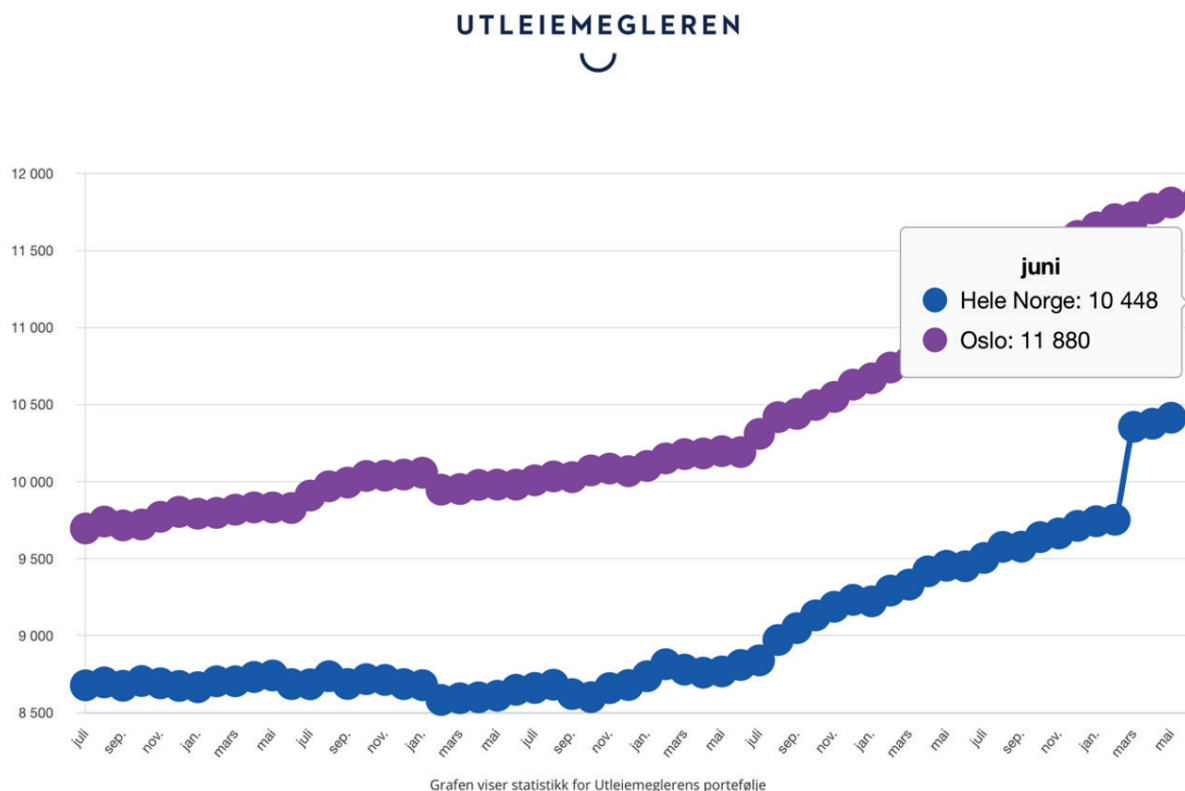
Tilsynelatende tar det i dag lenger tid å få godkjenning til å bygge boliger enn det tar å faktisk bygge dem. Da er det ikke rart at man ender opp med boligmangel både i hovedstaden og i andre deler av landet.

Kristiansand er altså ingen «mirakel-by» når det gjelder boligbygging. Kommunen har bare enkelt og greit vedtatt å bygge nok boliger, noe som bidrar til at tilbudet i stor grad svarer til etterspørselen. Det har vært bygget en kombinasjon av små nok boliger for førstegangskjøpere og store nok boliger til familier som trenger mer plass.

Leiekrise

Leieprisene i de fire store byene steg med [3,8 prosent i andre kvartal i 2024](#). Bare det siste året har leieprisene steget med 7,7 prosent, og siden andre kvartal i 2022 har stigningen vært 17,8 prosent. Utviklingen har vært slik over lenger tid.

Tall fra [Utleiemegleren](#) viser en betydelig økning i leiepriser, særlig de siste to årene, fra sommer 2022 til sommer 2024. Leieprisene for en 1-roms leilighet i Oslo ligger i dag godt over landsgjennomsnittet.



Henning Lauridsen, administrerende direktør i Eiendom Norge, mener at kombinasjonen av rekordlav boligutbygging, svak utvikling i realboligprisene, høye renter og høye skatter er med

på å holde prisene oppe. Den høye renten medfører at utleierne avkastningskrav blir høyere, de er helt nødt til å sette opp prisene for at det skal lønne seg å leie ut.

I forhandlingene om revidert nasjonalbudsjett 2024 [fikk SV gjennomslag](#) for tre forslag til regulering av leiemarkedet. Det dreide seg om en hovedregel om at husleieavtaler ikke skal være tidsbestemte, en rett for leietakeren til å forlenge en tidsbestemt avtale når den løper ut, samt en ufravikelig oppsigelsesrett for leietakeren.

Lauridsen i Eiendom Norge mener at dette vil føre til en [kraftig reduksjon av antall leieboliger](#) i Norge. Når tidsbestemte kontrakter blir hovedregelen, mister nemlig utleier muligheten til å justere leien etter markedet hvert tredje år.

Hovedregelen om at kontrakter ikke skal være tidsbestemte kan føre til at færre ønsker å leie ut i det hele tatt. En huseier som for eksempel har en hybel eller ekstra leilighet som de ønsker å leie ut frem til egne barn trenger den, dropper kanskje å leie den ut nå.

Med andre ord vil innstrammingene føre til at utleie blir mindre lønnsomt. Det kan videre føre til at færre investerer i utleieboliger, noe som vil presse prisene ytterligere opp på boligene som ligger ute.

Innstrammingene kan altså bety et enda vanskeligere leiemarked i fremtiden.

Jo mer unge må betale i leie, desto mindre kan de spare til egen bolig. Et svekket leiemarked med stadig økende priser får altså ringvirkninger for unges muligheter til å komme inn på boligmarkedet.

En ond sirkel av ringvirkninger

Det er altså flere grunner til at boligmarkedet ikke fungerer godt nok i dag. Den viktigste årsaken er nok at det bygges færre boliger, og at det tar svært lang tid å starte utbyggingen. Løsningen er neppe at kommunen kontrollerer hvem som får hvilke boliger, men at det bygges boliger i det hele tatt.

Den strenge reguleringen av leiemarkedet vil etter all sannsynlighet føre til at kampen om utleieboligene blir enda større. Selv om det er viktig at leietakerne har rettigheter, må det ikke gå på bekostning av utleiers fordeler med å leie ut, noe de nye reguleringene kanskje kan føre til. I leiemarkedet er det også en økende tendens til «budrunder», hvor studenter tilbyr å betale høyere pris enn det som er annonsert for å sikre seg et sted å bo. De stadig økende prisene i leiemarkedet vil sannsynligvis påvirke studenters muligheter til å bygge opp en egenkapital mens de studerer.

For å hjelpe unge inn på boligmarkedet er det viktig at det bygges boliger som er små nok til at unge har råd til å kjøpe dem. Videre må man styrke insentivene som finnes for at unge skal spare til bolig, som for eksempel BSU-ordningen. I tillegg må man gjøre om på formuesgrensene som rett og slett gjør det ugunstig å bygge opp en egenkapital i dag.

Det er svært krevende å være førstegangskjøper på boligmarkedet i dag. Dagens priser og utbygging er antakelig en konsekvens av dette. For å løse floken må man for det første bygge mer, men det må også bygges riktige boliger, som er små nok til at førstegangskjøpere kan ha råd til å kjøpe dem. Skal en førstegangskjøper ha råd, må vi tørre å tenke nytt om egenkapital og betalingsevne, samtidig som vi skaper gode insentiver til å spare fra ung alder.

For å få flere unge inn på boligmarkedet anbefales følgende tiltak:

- Fjerne leilighetsnormen.
- Bygge minimum 3000 nye boliger årlig i Oslo, så lenge etterspørselen er økende.
- At studielån ikke skal telle som gjeld når man søker om boliglån.
- Øke sparegrensen i BSU til 500 000 kroner.
- Kommunene bør støtte utbyggere som ønsker å bygge flere boliger tilpasset unge, samt ordninger som leie til eie og bostart.
- Effektivisere saksbehandlingssystemet for utbyggingssaker.
- I større grad gi bankene mulighet til å gi boliglån til unge med svært god betalingsevne, selv om de ikke har høy nok egenkapital.

Civita er en liberal tankesmie, som gjennom sitt arbeid skal bidra til økt kunnskap og oppslutning om liberale verdier, institusjoner og løsninger, og fremme en samfunnsutvikling basert på respekt for individets frihet og personlige ansvar. Den enkeltes publikasjons forfatter(e) står for alle utredninger, konklusjoner og anbefalinger, og disse analysene deles ikke nødvendigvis av andre ansatte, ledelse, styre eller bidragsytere. Skulle feil eller mangler oppdages, ville vi sette stor pris på tilbakemeldinger, slik at vi kan rette opp eller justere.

Ta kontakt med forfatteren på odaoline@civita.no eller civita@civita.no

Kilder:

Ambita og Norsk Eiendomsmeglerforbund: Analyse av leilighetsnormen (2022), hentet fra: <https://nef.no/wp-content/uploads/2023/01/Leilighetsnormen-SOA70.pdf>

Bjørnøy, J. , Skomsøy, C. F. – Det har tatt åtte år å omregulere tomten. Nå gror det mose i kontorbygget (2023), hentet fra: <https://www.aftenposten.no/norge/politikk/i/q1xdmO/det-har-tatt-aatte-aar-aa-omregulere-tomten-naa-gror-det-mose-i-kontorbygget>

Dyrkorn, T. M. (Aftenposten) - Flertall på Stortinget vil ha strengere husleieregler: – Skal bli mindre gunstig å leie ut (2024), hentet fra: <https://www.aftenposten.no/norge/politikk/i/4B7rxe/flertall-paa-stortinget-vil-ha-strengere-husleieregler-skal-bli-mindre-gunstig-aa-leie-ut>

Eiendom Norge: Boligprisstatistikk <https://eiendomnorge.no/boligprisstatistikk/>

Eilers, C. v/ DNB: Dette påvirker hvor mye du kan få i boliglån (2024), hentet fra: <https://www.dnb.no/dnbnyheter/no/bolig/dette-kan-pavirke-hvor-mye-du-kan-fa-i-boliglan>

- Fausko, L. Engan, Ø, Eikenes, J. O., Ro, H. J. M, - Så mye dyrere har boligen blitt – og det skal bli mye verre! – VG (2024), hentet fra: <https://www.vg.no/nyheter/innenriks/i/3EW24M/saa-mye-dyrere-har-boligen-blitt>
- Gyldenskog, K. – Enda høyere bokostnader i de største byene (2022), hentet fra: <https://www.huseierne.no/nyheter/leilighetsindeksen-2022/>
- Huseierne: Nye måter å kjøpe bolig: hva betyr «leie til eie», «deleie» og «bostart»? hentet fra: <https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/kjop-av-bolig/hva-er-leie-til-eie-deleie-bostart/>
- Iversen, K. O. v/ DNB – Hva er kravet til egenkapital ved kjøp av bolig? (2019), hentet fra: <https://dnbeiendom.no/altombolig/kjop-og-salg/boligokonomi/boliglan/krav-til-egenkapital-bolig>
- Kristiansand Kommune: Utbyggingsprogram 2024–2025 <https://www.kristiansand.kommune.no/contentassets/3abde18dd4c9457897d3872bf122dd1d/utbyggingsprogram-2024-2025-horingsutkast-24.05.2023.pdf>
- Nodeland, R. – Ny rapport: Så mye vil boligprisene stige i Kristiansand framover (2024) <https://www.fvn.no/nyheter/okonomi/i/gwPBOk/ny-rapport-saa-mye-vil-boligprisene-stige-i-kristiansand-framover>
- Nyhus, E. K. – BSU (2024), hentet fra: <https://snl.no/BSU>
- Ogre, M./E24 - Sykepleierindeksen: En sykepleier har råd til 2,4 prosent av boligene i Oslo (2024), hentet fra: <https://e24.no/norsk-okonomi/i/ab6wWd/sykepleierindeksen-en-sykepleier-har-raad-til-24-prosent-av-boligene-i-oslo>
- Resvoll, A. (E24) - Rekordvekst i leieprisene: – Venter dessverre at prisene vil stige mye fremover (2024), hentet fra: <https://e24.no/norsk-okonomi/i/vg5R24/rekordvekst-i-leieprisene-venter-dessverre-at-prisene-vil-stige-mye-fremover>
- Revfem, I., Estate News – Skrekktall for Oslo: Kan havne på 500 nye leiligheter i 2026, (2024) hentet fra: <https://www.estatenyheter.no/aktuelt-bolig-pluss/skrekktall-for-oslo-kan-havne-pa-500-nye-leiligheter-i-2026/416407>
- Samfunnsøkonomisk analyse: R11-2024 Norsk økonomi - Boligmarkedet 1- 2024, hentet fra: https://www.samfunnsokonomisk-analyse.no/rapporter/2024/4/10/r11-2024-norsk-konomi-boligmarkedet-1-2024?utm_source=sdnrn%3Av%3Aarticle%3A3EW24M
- Samfunnsøkonomisk analyse – Boligbygging i et historisk perspektiv (2021), hentet fra: <https://www.regjeringen.no/contentassets/b4821864e02647839e12881a335d0700/notat-2-2021-boligbygging-i-et-historisk-perspektiv.pdf>
- Schnell, A. J. – Heimkunnskapens ABC: Unges sparing og gjeldsdannelse i det norske hus (2018), lastet ned fra: <https://www.duo.uio.no/handle/10852/66831?show=full>
- Seland, S. – En tredje boligsektor er ikke løsningen (2021), hentet fra: <https://civita.no/notat/er-en-tredje-boligsektor-losningen/>
- SSB: Kommunefakta Kristiansand, hentet fra: <https://www.ssb.no/kommunefakta/kristiansand>
- SSB – Leiemarkedsundersøkelsen (2023), hentet fra: <https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/boligpriser-og-boligprisindekser/statistikk/leiemarkedsundersokelsen>
- SSB: Plan- og byggesaksbehandling, hentet fra: <https://www.ssb.no/statbank/table/12671/tableViewLayout1/>
- SSB: 06035: Selveierboliger. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris og antall omsetninger (K) 2002–2023, hentet fra: <https://www.ssb.no/statbank/tableqa</06035/tableViewLayout1/?loadedQueryId=10099234&timeType=top&timeValue=9>
- Stoltze, K., Syed, R. Og Myklebost, I. T. – Dystre tall for nyboligmarkedet: - Oslo blir en by for rike (2024), hentet fra: <https://www.nrk.no/stor-oslo/spar-svaert-fa-nye-boliger-i-oslo-1.16919646>