

BOLIGKONFERANSEN 2008.

Unge i boligmarkedet – markedsstyring eller bruk av offentlige virkemidler?

Av Eskil Ørdal.

Som representant fra byggenæringen tenkte jeg å si litt om hvordan næringen opplever utfordringene med å skaffe boliger til befolkningen, og da spesielt til ungdom i etableringsfasen.

I Norge har vi heldigvis en svært fleksibel og tilpasningsdyktig næring som bygger det folk vil ha. Dette viser historien siden forrige krise fra slutten av åtti, begynnelsen av -90 tallet. 40.000, altså ca 30 % av de ansatte, forlot byggenæringen for godt.

Likevel har næringen gjennom en kjempeinnsats så noenlunde klart å etterkomme den enormt økte etterspørselen i de påfølgende 15 årene etter 1992. Og så hektisk som det har vært i disse årene, er det ikke så rart om det har oppstått noen kritikkverdige situasjoner. Men jeg kan forsikre at det ikke skal stå på næringen når det skal skaffes boliger til de store ungdomskullene som vokser fram i årene som kommer.

Vi i byggenæringen har ikke bedt om en slik etterspørselsøkning som vi har opplevd de siste 15 årene. Men vi har gjort vårt beste for å etterkomme etterspørselen. Like lite som kundene er vi som næring tjent med store svingninger i markedet. Dette er problematisk både i forhold til rekruttering, kostnader og til kvalitet.

Og den store ubalansen som oppstår mellom etterspørsel og tilbud i slike oppgangstider, fører også til uheldig press både i arbeidsmarked og på tilgangen av varer, som begge fører til økte priser. Men det er faktisk et kjennetegn for næringen at vi ikke klarer å ta ut mer fortjeneste i pressperioder med økte priser.

Ungdom i etableringsfasen er den mest ubemidlede befolkningsgruppen, men har størst behov for penger. En kostbar etablerings terskel er derfor den største hindringen for ungdom til å skaffe seg bolig.

Så har vi tomteknappheten. Selv i et svært så romslig land som Norge, har myndighetene gjennom et stadig økende byråkrati og kompliserte behandling av reguleringsplaner, klart å forårsake nærmest en varig tomteknapphet. Tenk dere det!

Dette er hovedårsaken til voldsomme kostnadsøkninger for å få seg en bolig, spesielt i pressområdene. Fem år for å få gjennom en reguleringsplan er blitt mer regelen enn unntaket, og som det kanskje tar bare et halvt år å bygge ut. Naboer kan, selv uten saklige argumenter, og helt uten egen økonomisk risiko, trenere utbygginger på årsvi, og komme igjen med de samme argumentene på flere trinn i byggesaksbehandlingen, og regningen havner til slutt på den som skal etablere seg.

Myndighetene har skjerpet forskriftskravene for å redusere energibruken i boligene. Sikkert et miljømessig riktig krav sett over litt tid. Men også dette øker etableringskostnadene og gjør det enda verre for folk, spesielt de i etableringsfasen, å skaffe seg bolig, og jeg vil advare mot å la det gå sånn idealisme i dette at man fortsetter å innføre nye krav som "koster mye mer enn de smaker".

Kommunale byggesakskostnader har også rast oppover siden økt byråkratisert byggesaksbehandling ble innført i 1997.

Myndighetene planer om å innføre uavhengig byggekontroll, vil også påføre betydelige økte kostnader, og vil være et "skudd i lufta", hvis det fortsatt skal være en 100 % fri etableringsrett for alle de useriøse aktørene uten det minste krav til kompetanse og erfaring. I de siste 10 -15 årene, etter at lov om håndverksbrev og entreprenørloven ble opphevet, har hvem som helst kunnet kjøpe seg en hammer eller rørtang, og hvor som helst starte egen næring innenfor byggfag. Ca 30 %, tilsvarende 60 milliarder av byggemarkedet, utføres helt utenfor godkjenningssområdene i Plan & bygningsloven, og gir et fullstendig friområde for mange useriøse som ikke har noe i næringen å gjøre.

Så til spørsmålet om markedet kan styre seg selv, eller om man må ty til offentlige virkemidler, eller "reguleringer" som mange kaller det.

Et marked i balanse mellom tilbud og etterspørsel fungerer vanligvis greit.

For meg er ikke "markedet bestemmer" noe skjellsuttrykk. Det er kundene som er markedet, og kundens rett til selv å få bestemme hva de vil handle, eller ikke vil handle, for den saks skyld, er avgjørende i et demokrati.

En utfordring med reguleringer er mange uoversiktlige bivirkninger som kan følge i kjølvannet, og hvis man regulerer uten hensyn til markedet, kan det gå riktig galt.

Myndighetene har en viktig oppgave i å redusere konjunktursvingningene og begrense de uheldige virkningene. Det er det vi kaller motkonjunkturpolitikk, men tiltakene viser ofte å komme for sent og forsterker i stedet svingningene.

Myndighetene skal legge til rette for en samfunnsmessig ønsket utvikling, og det bør være mest mulig forutsigbart for alle. Her har vi alle felles interesser, både markedet, byggenæringen og myndighetene.

Husbanken har i det meste av etterkrigstiden vært et viktig boligpolitisk virkemiddel for å skaffe vanlige folk brukbare boliger. Hadde vi ikke hatt Husbanken under nedturen i slutten av åtti- og inn i nittårene, hadde det gått enda verre med næringen, og boligunderskuddet hadde bare blitt enda større.

Og nå er vi på nytt inne i en stor finanskrise hvor jeg frykter at det vanlige bankvesenet for tiden ikke er noe reelt finansalternativ i boligbyggingen. Husbanken må snu seg svært raskt og involvere seg også i mellomfinansieringen, d.v.s. gi vanlige byggelån i byggeperioden. Og neste år må det ikke stå på tilstrekkelige kvoter til husbanken. Nå trenger vil virkelig husbanken.

I 1991 skjerpet myndighetene kravet til balanseføring av bankens pant, og bankene måtte nedskrive egenkapitalen kraftig allerede ved delvis misligholdte lån. Sikkert nødvendig for å gjøre bankene solidere i krisetider. Men bankenes evne til å yte lån avhenger av størrelsen på sin egen bokførte egenkapital, og i kjølvannet av kravene følger en del bivirkninger som blir selvforsterkende både i krisetider og oppgangstider. Når bankene må skrive ned egenkapitalen kraftig kan de ikke øke låneporteføljen. Tvert imot, de må i stedet redusere den. Og når oppgangen kommer igjen, og de misligholdte lånene igjen blir betalt fullt på, kan egenkapitalen skrives opp igjen, og bankene får stort behov for nærmest å kaste lån etter folk igjen.

Følgende medisin må til for at ungdom i etableringsfasen kan få rimelige og bra boliger:

1. Vi må komme denne kunstige og helt unødvendige tomteknappheten, som i stor grad skyldes komplisert og uforutsigbart byråkrati, til livs.
2. Husbanken er blitt svært viktig og en forutsetning igjen i disse krisetidene.
3. Forutsigbarhet. Både næringen og folk må ha en viss forutsigbarhet. Renter som kan variere med 4 gangen over en og samme låneperiode er helt uakseptabelt.
4. Motkonjunkturpolitikk er viktig, både for å unngå stor nedbygging av en næring, med stor arbeidsledighet, som forsterker lånemisligholdene, og som skaper nytt press igjen med økte kostnader, for å ta igjen det tapte.
5. Kostnadskonsekvensene når det innføres nye myndighetskrav må få større fokus.
6. Ønsker man større kvalitet i byggingen må man igjen innføre kompetanse- og erfaringskrav til alle som skal drive i næringen.