Oslo kommune

BOLIGPRODUSENTENE

Vår ref. MG/LJH Dato:28.10.2024

Kommuneplanens samfunnsdel med byutviklingsstrategi – Boligprodusentenes høringssvar

Boligprodusentene viser til Oslo kommunes samfunnsdel 2025 med byutviklingsstrategi som er på høring, med høringsfrist 28.10.2024. Her er høringssvaret til Boligprodusentenes Forening.

Boligprodusentenes vurdering

I lengre tid har boligbyggingen i Oslo vært lav i forhold til behovet. Beregnet årlig boligbehov i Oslo er 3 810 boenheter, det siste året (fom oktober 2023 tom september 2024) er det fysisk igangsatt bygging av 1 642 boenheter, som er 57 % under boligbehovet. Boligprodusentene mener det er viktig at kommuneplanens samfunnsdel hensyntar dette, og vurdere ulike mål og tiltak som kan bidra til tilstrekkelig boligforsyning. Den lave boligbyggingen er en utfordring som overskygger spørsmål om et tilpasset boligtilbud, boligkjøpsmodeller og utvikling av mer sosiale boformer. Uten tilstrekkelig boligbygging blir andre spørsmål underordnet og lar seg heller ikke løse. Det er et stort behov for politisk samling for å unngå at boligsektoren påfører samfunnet store tap. Tapene oppstår for enkeltpersoner og familier som ikke finner en egnet bolig, og kollektivt fordi samfunnets produksjonsevne blir svekket på grunn av manglende mobilitet og produktivitet.

Kraftig renteoppgang de siste par årene har svekket kjøpekraften til kundene, samtidig som byggekostnadene har økt betydelig på grunn av høyere materialpriser, langdryge reguleringsprosesser og nye krav. Det er blitt et gap mellom boligprisen kundene kan betale, og hva som kreves for å oppnå sunn lønnsomhet i nye boligprosjekter.

Vi har vært gjennom en lengre periode med svært lave renter og økt kjøpekraft hos kundene. I denne perioden har vi kunnet pådytte boligbyggingen nye og kostnadsdrivende krav, samtidig som den økte kjøpekraften hos kundene har absorbert prisøkningen. Nå er situasjonene en annen. Det forventes at rentenivået vil holde seg høyt framover, og vi ser ingen nedgang i byggekostnadene. Derfor vil kjøpekraften være mer begrenset. For å kunne levere tilstrekkelig antall, nye boliger til en pris som treffer markedet, må vi kutte kostnader og effektivisere alle prosessene knyttet til planlegging, prosjektering og bygging, samtidig som vi innarbeider nye krav knyttet til arealbruk, miljø og klima.

I Oslo må to av tre førstegangsetablerere ha hjelp av foreldrene for å kjøpe seg egen bolig, Ikke alle har bemidlete foreldre som kan hjelpe. Stadig flere vil derfor bli tvunget over i et presset leiemarked, den lave boligbyggingen påvirker jo også leiemarkedet. Leieprisene vil øke, flere vil bo sammen og det vil bli større uforutsigbarhet. **Dette bidrar til større ulikheter og økte klasseskiller.**

Den voksende nyboligkrisen kjennetegnet ved:

- De store byene som Oslo, er økonomiske motorer, men sørger ikke for tilstrekkelig boligforsyning. Dette fører til at enslige og familier med ordinære inntekter i økende grad mister mulighetene til å eie sin egen bolig i storbyene.

- Mange må velge mellom et begrenset tilbud i leiemarkedet, eller å eie egen bolig mot arbeidspendling.
- Når husstander på grunn av manglende botilbud velger andre steder å ta arbeid, kan Oslo miste kompetanse og svekke sin posisjon som landets økonomiske motor.
- Boligprisvekst skaper økonomiske forskjeller og reduserer den mobiliteten som moderne kunnskapsøkonomier er avhengig av.
- Byråkratisk vekst fører til svært kostbare prosesser for planlegging og tillatelser.
- Byggebransjen erfarer uforutsigbarhet og store svingninger i rammebetingelsene som er ødeleggende for bransjens evne til å produsere tilstrekkelig antall boliger.
- Mange vedtatte reguleringsplaner er ikke lenger økonomisk byggbare, slik at boligreserven for disse planene har liten verdi.

Boligprodusentene mener derfor det er viktig at samfunnsdelen til kommuneplanen har konkrete måltall og tiltak for å sikre at det reguleres nok nye boliger, slik at disse er klare for byggesøknad og bygging.

Reguleringsrisiko, saksbehandlingstid og kostnader

I løpet av det siste 10-året er samhandlingen med offentlig myndighet blitt kostnadskrevende og uforutsigbar. Dette skyldes tidkrevende plan- og byggesaksprosesser. Det er også et sentralt utviklingstrekk at det markedsbaserte forsyningssystemet innebærer at de fleste reguleringsplaner fremmes av private utbyggere med en andel på 73 % allerede i 2010. Siden den gang har utviklingen forsterket seg ved at regulering for utbygging så å si utelukkende fremmes av private forslagsstillere og reguleringsprosessen tar mye lenger tid enn før. Dette skyldes i stor grad økt mengde krav, både til utredning og dokumentasjon i plan- og byggesaksprosessene, og ved krav som stilles til byggeprosjektene.

Det er en klar tendens til at omfanget av planbestemmelser vokser, og kan ende opp som omfattende krav over mange ti-talls sider. Det er et voksende utredningsbehov, men det fører også til vekst i dokumentasjonsbehovet i byggesaken. Situasjonen har utviklet seg over de siste ti-årene fra en tid hvor planbestemmelser ga et minimum av ytre rammer for hvordan en utbygging skulle gjennomføres, til å omfatte detaljerte krav til hvordan utbyggingen skal løses. Mange utviklere kan fortelle om behov for å måtte detaljprosjekterte løsninger allerede under arbeidet med reguleringsplanen for å være trygge på at summen av plankravene lar seg gjennomføre.

Lang saksbehandling påfører boligbygging og samfunnet store kostnader. Samfunnsøkonomisk Analyse har på oppdrag fra NBBL og Spekter beregnet at **ett års forsinkelse av boligprosjekter i Oslo medfører 23 milliarder kroner i samfunnsøkonomiske kostnader dersom forsinkelsen er varig, og 1,2 milliarder kroner hvis forsinkelsen er midlertidig over ett år.** Disse kostnadene fordeles mellom utbygger, arbeidsmarkedet og husholdningene. Kostnader som følger av økt mengde krav til utredning og krav til byggeprosjektene inngår ikke i disse tallene.

Det må gjøres noe med saksbehandlingstiden i plan- og byggesaker. Vi kan ikke fortsette med at det tar mer og mer tid. Boligprodusentene ber Oslo kommune å legge inn krav om at **behandlingen av plan- og byggesaker med nye boliger skal prioriteres** i kommuneplanens samfunnsdel**.** Kravet til prioritering av nye boliger ved behandling av plan- og byggesaker må gjelde så lenge det er nødvendig for å oppnå tilstrekkelig boligbygging, og kan evalueres årlig. Vi håper det kan bidra til å ta ned kostnadene i prosjekter noe, og kan føre til at boligprosjekter blir raskere igangsatt.

Til byutviklingsstrategien (side 19-24)

Boligprodusentene støtter OBOS sin høringsuttalelse og merknader til kartdelen og selve Byutviklingsstrategien på side 19-24, og vi mener det er viktig at dette blir fulgt opp.

Vi har også kommentarer til punkt 2 *bygge på allerede bygde arealer og ta vare på eksisterende bebyggelse.*
Naturhensyn og knutepunktstankeganger tilsier at vi skal utnytte grå arealer, og bygge høyt og tett rundt kollektivknutepunkt. God utnytting i knutepunkt for transport- og kollektivsystemene vil være en viktig del av bærekraftig utbygging i årene som kommer. Dette betyr kraftig transformasjon for å oppnå høy utnyttelse med mange boenheter. Byggene som allerede er der, vil svært sjelden tilrettelegge for den ønskede, høye utnyttelsen og nødvendig antall boenheter. I praksis vil alternativet med rehabilitering og gjenbruk derfor bety vesentlig lavere utnyttelse, og ikke være likeverdig til alternativet med riving og nybygging. Det er derfor viktig at vi ser helheten når vi skal vurdere klimagassutslipp rundt knutepunkt, herunder; høy utnyttelse, antall boenheter og nærhet til kollektivknutepunkt, og ikke kun sammenligner eksisterende bygg med ev. ny bebyggelse.

Vi mener det er viktig å også kunne tilrettelegges for urban småhusbebyggelse, slik at det kan tilbys kompakte boliger og gode bomiljøer til barnefamilier og husholdninger i etableringsfasen. Knutepunktutvikling må også gi rom for utbygging med avtrapping av høyde og utnyttelse fra sentrum til randsonen av sentrum. Utbygging i stasjonsnære blokkbebyggelse har erfaringsmessig gitt leiligheter som er for dyre for barnefamilier som er tidlig i sin boligkarriere. Utbygging med avtrapping vil kunne gi et tilbud til barnefamilier og dermed bidra til aldersspredning og en variert befolkningssammensetning i og nær knutepunktene. Boligbehovene er ulike, og planleggingen må også sikre en variert bebyggelse som er forenlig med utvikling mot "kompakte" tettsteder, samt sikre sosial bærekraft.

Til faktadelen (side 4)

For byutviklingen vil vi peke på noen viktige fakta som bør tas med i betraktning:

- Pr. 1.1.2024 var det i overkant av 370 000 husholdninger i Oslo.
  - 48 % er enpersonshusholdning
  - 20 % er husholdninger med to personer
  - 25 % er barnefamilier
  - 7 % er andre husholdningstyper
- Siden 2016 har over halvparten av nye husholdninger i Oslo henvist til leiemarkedet[1]

Med vennlig hilsen
For Boligprodusentenes Forening



Lars Jacob Hiim
Adm. direktør

[1] Kilde: SSB