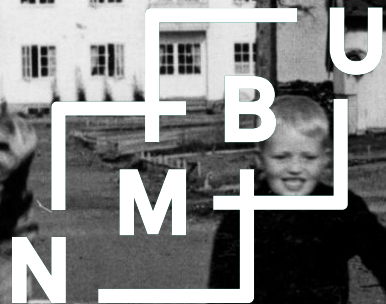




Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

TILBAKE TIL FREMTIDEN?

BOLIGPOLITISK SEMINAR 1. APRIL 2025

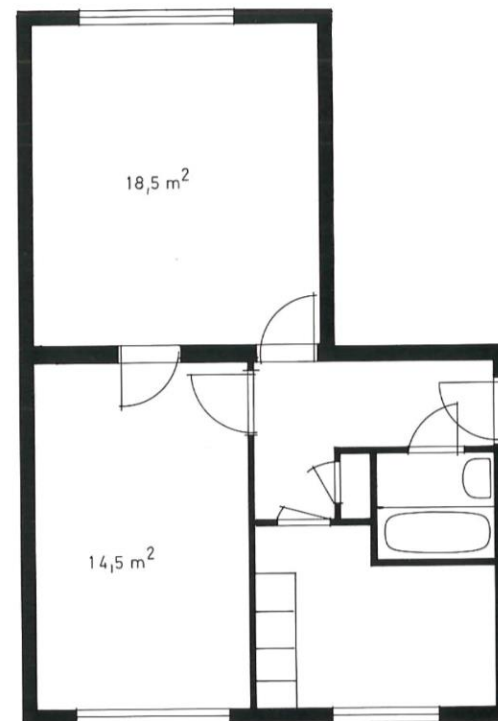
ANNE-KRISTINE KRONBORG



Foto: Wilse, Anders Beer / Oslo Museum



Foto: Høstads Forlag / Oslo byarkiv



Leieareal 51,5 m²

OSLO BYES VEL'S BOLIGUNDERSØKELSER • BIND IV



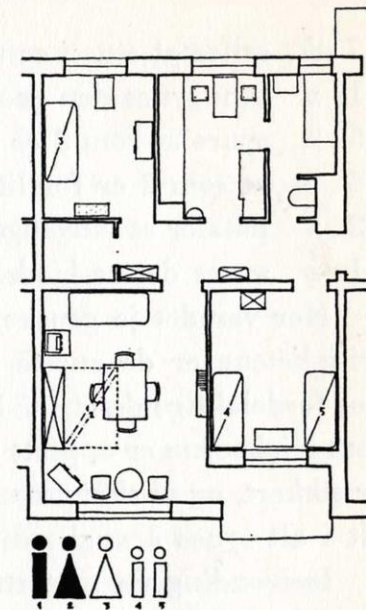
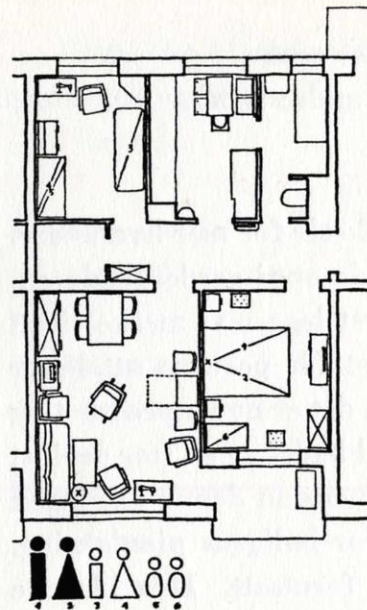
ODD BROCHMANN

LIVSFORM OG BOLIGFORM

Til anmeldelse

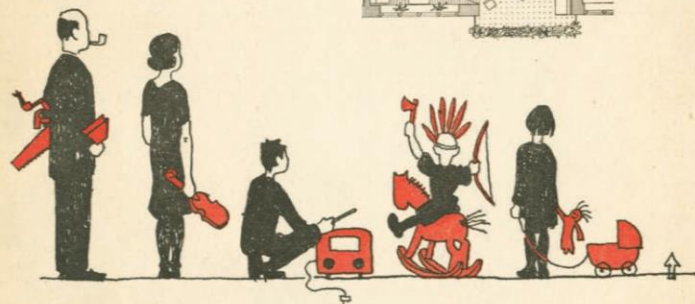
FORLAGT AV JOHAN GRUNDT TANUM — OSLO 1952

Livsform og boligform



BYGGEKUNST

Familieboligen
først!



Aktuelle Oslo-boligspørsmål -
behov, boligtyper, regulering.

Nr 1-2 1946

Norske arkitekters tidsskrift

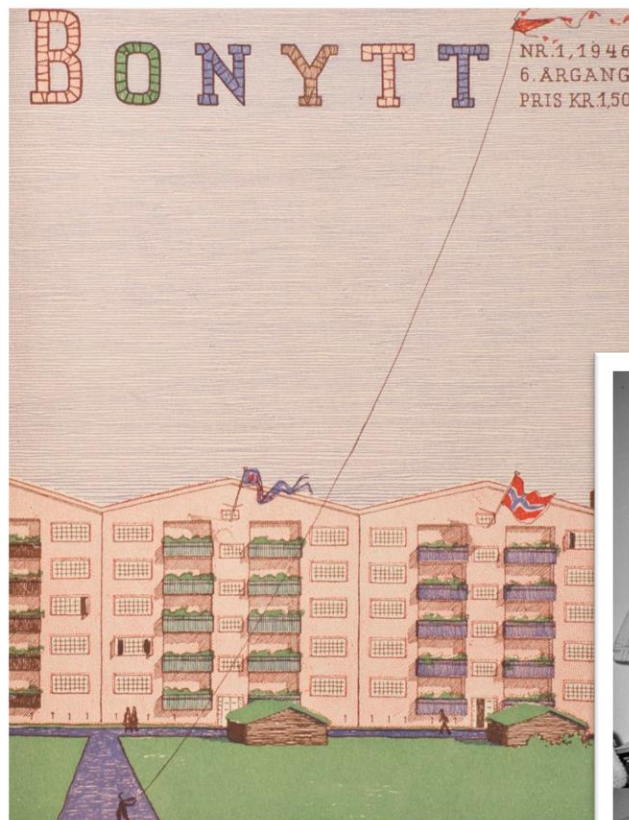


Foto: Ukjent / Arbeiderbevegelsens arkiv og bibliotek

«Av alle oppgaver som må løses, vil jeg her bare nevne boligsaken. Men den er vel også den største, og på mange måter den som ligger hjertene nærmest. Og ingen oppgaver er mer krevende enn denne, for de boligene vi bygger i dag vil komme til å danne rammen om nordmenns dagligliv i generasjoner.»

Einar Gerhardsen, Bonytt 1946



Foto: OBOS



Foto: OBOS



Foto: OBOS

Bilde og ill. fra Reisersen, Elsa. De tusen hjem: Den norske stats husbank 1946-96. Oslo:

Gyldendal, 1996



Foto: Husbanken

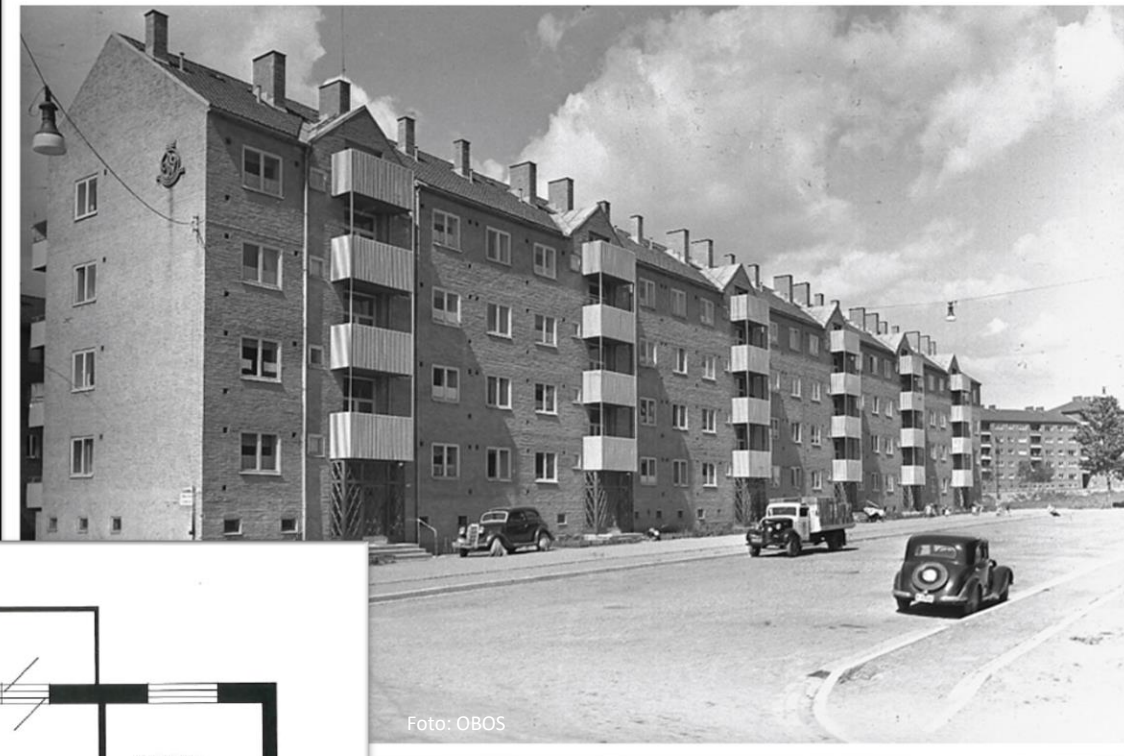
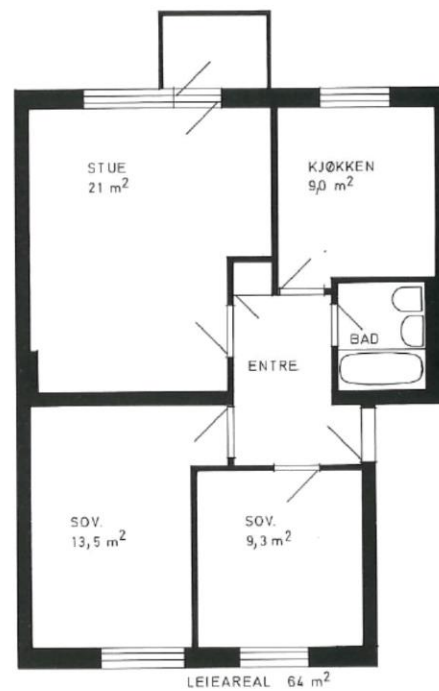
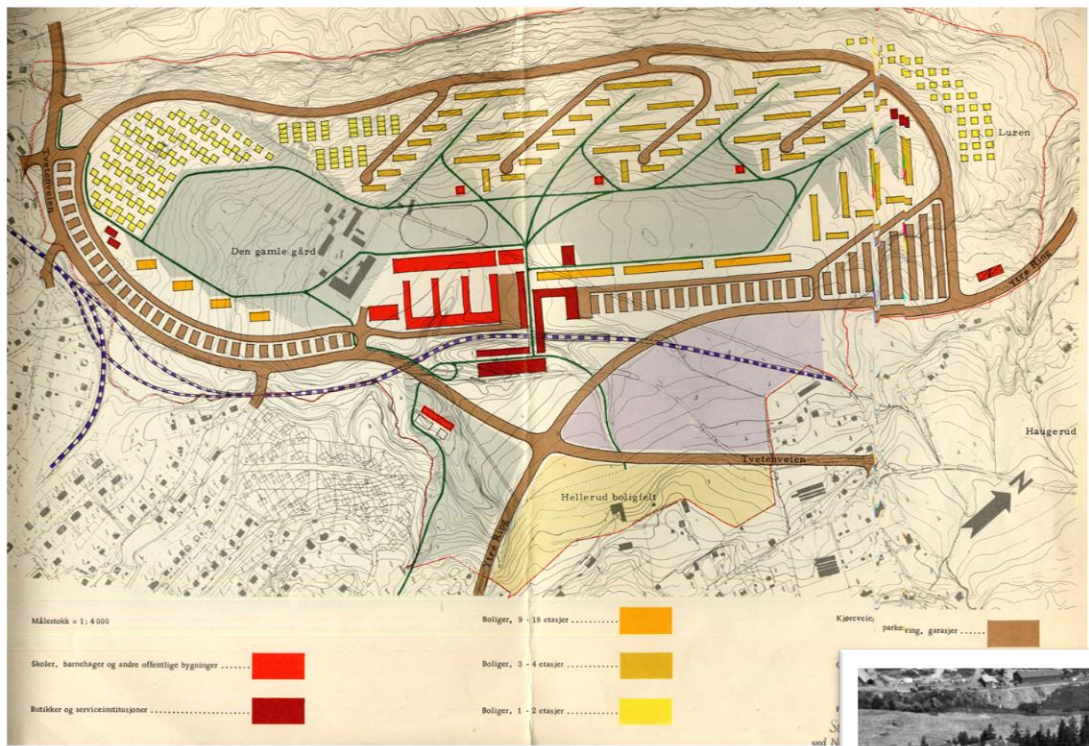
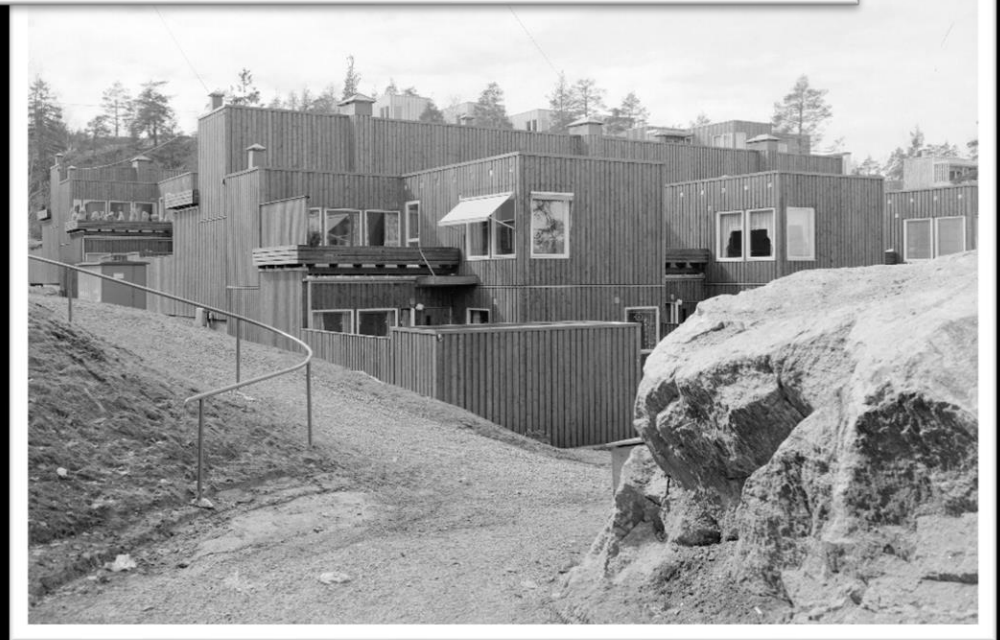
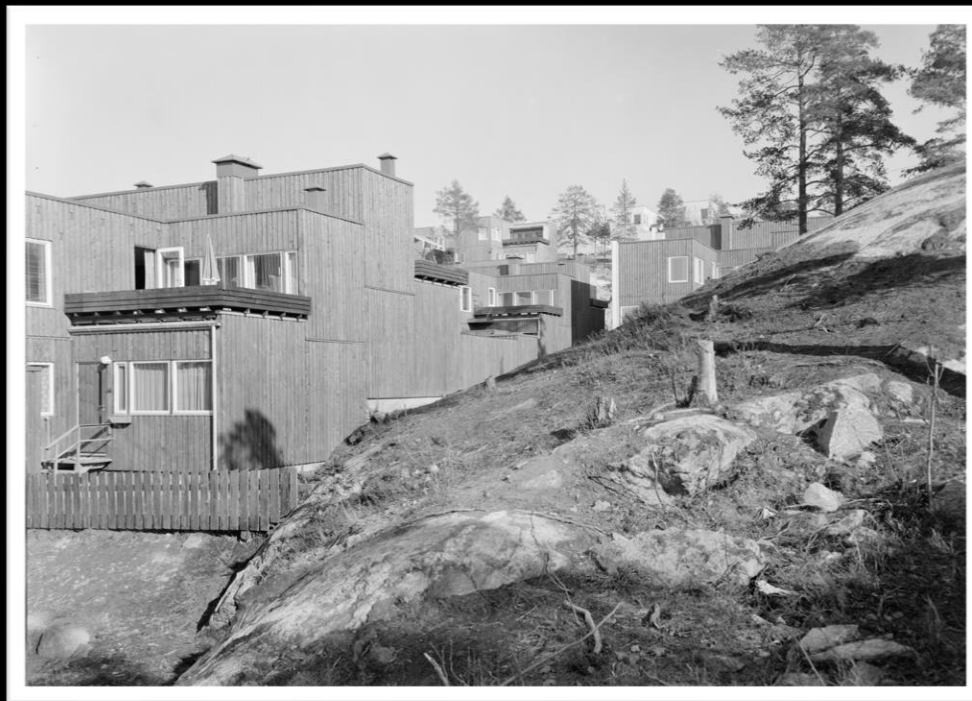
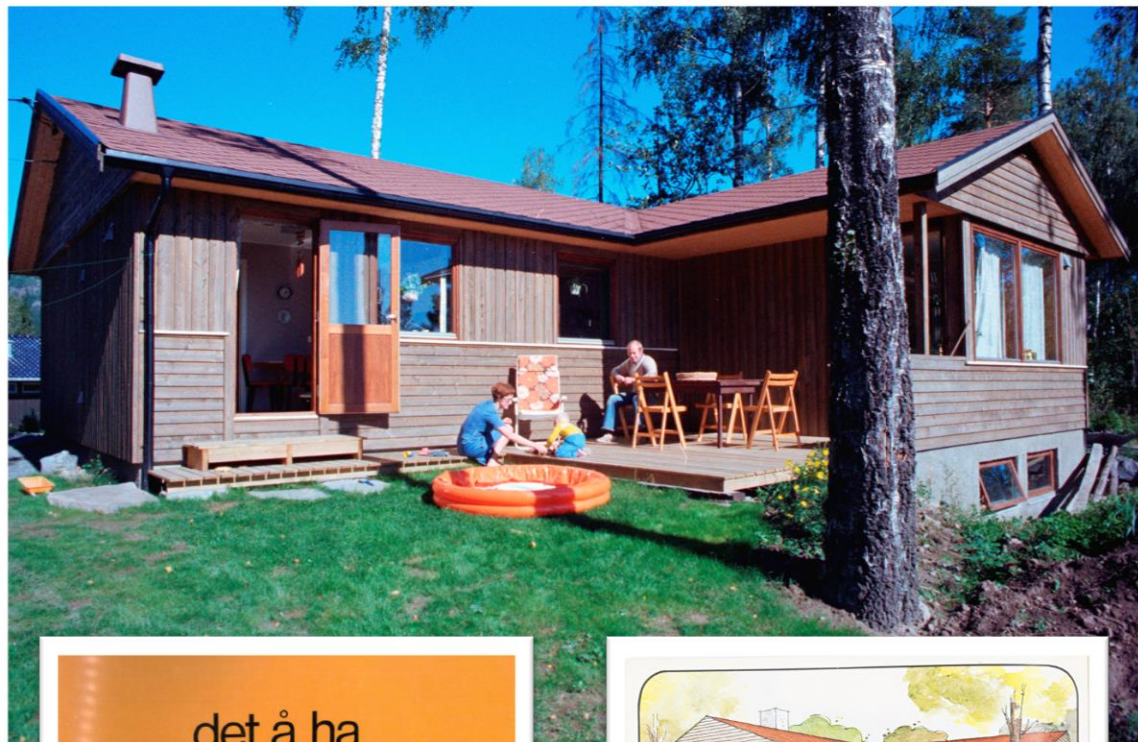


Foto: OBOS

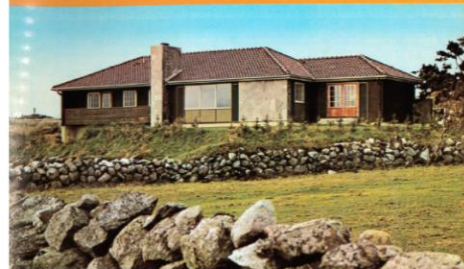




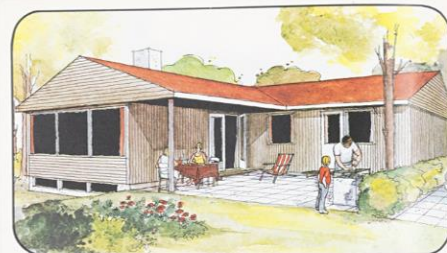




det å ha
sitt eget...



BLOCK WATNE HUS



type 52 Vinkelhus.

Beregnet for
husbankfinansiering.

Tomteforhold:
Huset passer til fast tomt
og er ikke arealbevisende.
Adkomst i plan.

Planløsningen:
Huset har en størrelse på 36,5 m²
som er delt i spisestue og
oppvaskstue med god
mulighet for individuell
inredning. Her er det derfor
et til utvalgssett, som er delvis
overbygget.
Boligen har 3 rommelige
soverom som er avskjermet
fra resten av huset. Soverom
rommene har god skapsplass
og benkengestoler på gulv.
Huset er beregnet med
kjeller.

Areal:
Bruksareal 107,00 m²
Lennareal 86,00 m²
Lengde 11,75 m
Bredde 12,00 m



Målestokk 1:100



Foto: Norsk Luftfartsmuseum



PRIS-RAS på boliger



«BARNEHÆR» MOT EKSOS
DEL 1, side 10711



PRISRAS: Vi kan ikke vente stigning i boligprisene i Grenland. Enkelte meglere tror at prisene kan synke

Boligprisene i Grenland har rast med 30-40 prosent de siste tre åra. Enkelte husiere sitter igjen med tap på flere hundre

BOLIG-BAKKRIS Prisfall på 30 - 40 prosent

SKIEN: Etter flere år med bratt prisstigning i boligmarkedet i Grenland, kom kaldsjuden ved årsskiftet 1987/88. På tre år har boligprisene rast med opp til 30 - 40 prosent. Tas tall bekrefter opplysningene i «Dagens Næringsliv» i går: Den norske boligmassen har sunket et norsk statsbudsjett i verdi.

JØRN ERTSAAS

Tapene som må selge drømmehuset til buppris, må sile med gjeld på flere hundre tusen kroner i årets framover.

Det er grunn til å anta at boligmassen i Telemark er blitt fra 10 milliarder kroner mindre verdi på disse tre årene, sammenlignet med beregningene i «Dagens Næringsliv».

Enebolig-palassene
Men det under pengeflommen i 80-åra dukket opp stadig flere prangende eneboliger, er bildet nå helt forandret – og ingen vet spå at bunnen er nådd på boligmarkedet.

Eiendomsmeglerens dom er så god som samstemmig: Folk flest er langt mer forsiktig med å pådra seg gjeld, og langt mer prisbevisste. Vi betaler ikke hva det skal være for en bolig lenger...

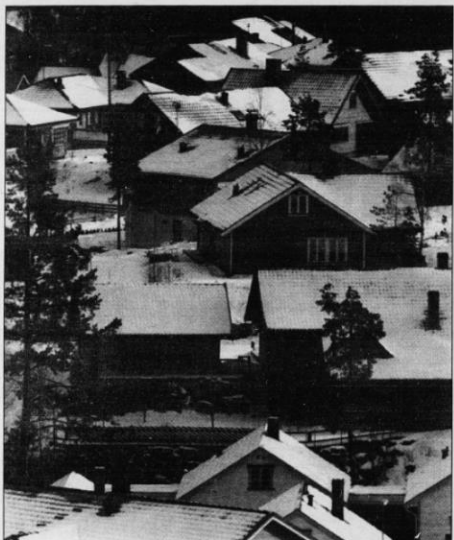
Alle boligtyper har falt i pris, men gjennomgangsmetoden er at de dyreste har falt mest.

Hundretusener i tap
Det fins eksempler på husiere som har solgt hus i Grenland og kom ut av handelen med rest-gjeld på opp til 400 000 kroner, bekrefter én av eiendomsmeglerne i distriktet.

Som alltid er det de som kom seg på tørt sist – like før markedet raste – som utgjør de mest skjegette i postkassa.

Tapene var de som handlet dyrt hus like før prisfallene, men som på grunn av f.eks. skuldsen, jobbutfall eller ledighet, ble nødt til å selge til bunn-pris etterpå.

Nå er de tempest til å betale flere renter, knor på en bolig som andre har fått kjøpe til en rimelig penge.



PRIS-RAS: Grenland opplever pris-ras på boliger. På tre år har prisene rast med 30-40 prosent. FOTO: INGE FJELDEAL

Fortsatt prisfall?

SKIEN: Det er bred enighet i meglerskretser om at vi neppe kan vente prisoppgang på boligmarkedet med det første. Enkelte utelukker heller ikke at prisene kan synke ytterligere.

En av meglerveteranene etter 31 år i bransjen, Andreas Breiland, gikk fra årsskiftet over til å arbeide som takstmann på heltid. Han hevder at boligprisene nå er tilbake på 1985-nivå, året før den store eiendoms-boomen satte inn.

Os selv om Breiland ser tegn til utfylling i markedet, har han inntrykk av at de dyreste boligene tarte seg også i 1990.

Eiendomsmegler Anna Julie Løberg i Fokus Eiendom, har inntrykk av at eiendomsmeglerne flatter noe ut iført etter nedturen de siste årene.

Men prisene går neppe opp med det første, sier Løberg som har stått tro på at prisnivået vil stabilisere seg i 1990-årene. Heller ikke hun utelukker at boligprisene kan fortsette å synke.

Arbeidsledighet
– Øker ledigheten, kan vi selvsagt også få en fortsatt prisnedgang. Min spådom er at vi må et stykke ut i 1990-årene, før vi får en økning i bolig-prisene, sier eiendomsmegler ved DnB Eiendom i Langevåg, Olav Husebøl.

– Prisene har vært relativt stabile det siste året. Jeg håper vi har sett bunnen nå. Men noen oppgang tror jeg ikke på med det første, sier eiendomsmegler i Eiendoms Kontakt A/S i Skien, Marianne Vegem Dahle til TA.

Siste nybygg for OBOS

63 leiligheter i Welhavens gate midt i Oslo er det siste byggeprosjektet på lenge i OBOS-regi. OBOS tor rett og slett ikke å bygge mer når boligmarkedet er så tregt som idag.

BRIT MYHRVOLD

Lighetene har husbankkrisen med startrenter 6 prosent og topprente 11 prosent. Startrenten på husbanklånet varierer fra 375 000 til renten 500 000 kroner. Garasje i kjelleren koster 30 000 kroner ekstra.

OBOS tilbyr fellesbolig finansiering i dette prosjektet. Man kan fritt velge om man vil betale hele kjøpesummen eller om man vil ha låne i Husbanken. Dessuten lokker OBOS med inntil 100 prosent finansiering når forutsetningene er til stede for det. Innskuddene i dette boligprosjektet varierer fra 90 000 kroner til 140 000 kroner pr. kvadratmeter.

ogk tilbudt en gratis ansettelse når de skal selge sin gamle bolig.

Stort mer attraktivt kan eiendomsprosjektet nesten ikke bli i dagens Oslo. Leilighetene i Welhavens gate er en del av hyfemiet i dette området. Prisene er derfor lavere eller på linje med Oslos største boligprosjekt

på Grenlands Torv, hvor Solberg bygger over 800 leiligheter. Oppå de er finansiert i Husbanken. Men man skulle tro at Welhavens gate er en mer attraktiv leilighetsområde.

Det er likevel ikke tull om at OBOS regner med at salget vil ta tid, og at boligprosjektet ikke vil gå i løb-

romsk bilanse. Helge Martin Meland hadde Oslo kommune opprinnelig kjøpt rett og gikk for halvparten av leilighetene. Men kommunen kom seg ut av treg i 13. time ved å true med å nekte OBOS kjøpe på tomten. Kjøpsprisen sto klar, og en forutsetning ville blitt dyrt. Derfor står OBOS nå med hele risikoen.

Tomme boliger

Nybyggmarkedet har vært tregt på en rekke prosjekter, både for OBOS og andre boligbyggelag og entreprenører. OBOS regner med å ha rundt 100-150 usolgte boliger når vi går inn i 1992. Men fordi det ikke bygges mer, vil tallet synke neste år.

Det største prosjektet er Lakollen på Søndre Nordstrand. Der går salget svært tregt. Det gjelder det også for OBOS i Sportstveien langs Kolsholmen. Men disse leilighetene er nå ute av byline.

Selv om OBOS nå står stille, har boligbyggelaget en rekke prosjekter som har sett ut i gang. Det har med seg opp. Planene omfatter et par tusen boliger. Men det har ingen garanti at de kommer ut som de tenkes.

Øket salg av bruktboliger

Når OBOS nå stopper nybyggprosjektet er salget av bruktboliger som blir tilbudt til 100 prosent finansiering. Det er en økning i bruktboligmarkedet som igjen vil få flere selgere på markedet, men at flere har kjøpt i tredje kvartal var det en kraftig økning i bruktboligmarkedet. Man lå helt opp i over 70 boliger i skien. Nå har salget stabilisert seg og er på 40-50 boliger.

For et halvt år siden var det 1300 brukte OBOS-leiligheter for salg. Antallet er nå økt til ca. 800. Informasjonsleder Stein Dragseth, Skien, skylder ikke at det er flere selgere på markedet, men at flere har kjøpt i tredje kvartal var det en kraftig økning i bruktboligmarkedet. Man lå helt opp i over 70 boliger i skien. Nå har salget stabilisert seg og er på 40-50 boliger.



Torsdag 28. november 1991

BYGG & BO

Arbeiderbladet 33

Prisene ligger brakk

Til tross for eiendomsmeglernes stadige spådommer om en økning i boligprisene har prisurken stått rett i bakken. Nå tyder tall på at prisene har stagnert på et lavt nivå.

Av JULIE WERENSKJOLD

LØVET AV de siste årene har det stadig blitt offentliggjort prognoser som sier at boligmarkedet har nådd bunnen og at prisene snart vil øke. Spådommene har slått feil hver eneste gang.

Nå viser tall fra blant annet Norske Boligegologs Landsforbund (NBBL) og Oslo Bolig og Sparings (OBOS) at bolig-

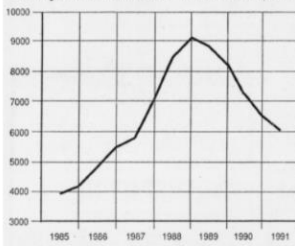


MEST I BRUK: Det er i Grorudstaden man får mest bolig for pengene

(Foto: Torje Akerhaug)

forbund (NBBL) og Oslo Bolig og Sparings (OBOS) at bolig-

Prisutviklingen på borettslagsleiligheter tilknyttet OBOS i Oslo fra 1985 til 1991



1985:	1. Halvår: 3090 Kroner	2. Halvår: 4263 Kroner
1986:	1. Halvår: 4727 Kroner	2. Halvår: 5598 Kroner
1987:	1. Halvår: 5720 Kroner	2. Halvår: 7170 Kroner
1988:	1. Halvår: 8500 Kroner	2. Halvår: 9254 Kroner
1989:	1. Halvår: 8760 Kroner	2. Halvår: 8397 Kroner
1990:	1. Halvår: 7323 Kroner	2. Halvår: 6542 Kroner
1991:	1. Halvår: 6016 Kroner	

ene har ligget brakk i lang tid.

Kritisk til spådom
Konsulent Torv Johannessen i NBBL, har hittil vært kritisk til eiendomsmeglerens mange spådommer om høyere priser. Nå derimot, mener han å se tegn til at bunnen i markedet er nådd.

Boligprisene holdt seg stabile i lang tid, men i januar tyder på en snarlig prisøkning. Hvor lenge prisene holder seg på bunnsnivå, gjenstår å se, sier Johannessen.

Øket salg
De månedlige statistikker fra OBOS viser at den stadige nedgangen i prisen per kvadratmeter tok slutt i mars i år. Siden den gang har prisen på bruktboliger i OBOS holdt seg rundt 6000 kroner kvadratmeteren. Særlig øket salget av bruktboliger betraktelig.

De siste månedene har vi solgt 28 prosent flere bruktboliger i skien enn før, opplyser informasjonssjef Stein Dragseth. Han mener salgsovergangen skyldes at kjøperne har registrert at prisene ligger på et lavt nivå. På skattelegger og fradragsuttsett endelig er klarlagt, spiller også inn.

Mest for pengene
I Oslo ble det solgt 30 000 flere i skien 25 til 30 år enn i 1990. Boligprisene er det samme i skien.

salget av litt større to-roms og tre-roms leiligheter. Boliger vest og øst i Oslo har tradisjonelt vært attraktive og er mest populære, men flytter man nord i byen, for eksempel til Grorud-

Ungdomseksplasjon kan gi prishopp

I siste halvdel av nitti-årene eksploderer antallet unge mellom 25 år og 30 år. Dette kan føre til enorm etterspørsel og et kraftig prishopp på boligmarkedet.

BAKE TUSEN privatfinansierte boliger blir oppført i år, mot over 16 000 i 1987. Samtidig som den privatfinansierte boligbyggingen har klappet totalt sammen, øker antallet unge i aldersgruppen som tradisjonelt etablerer seg på boligmarkedet dramatisk.

Personlig sekretær Solveig Torsvik i Kommunaldepartementet frykter at ungdomsbølgen i siste halvdel av nitti-årene vil føre til en enorm etterspørsel og et kraftig prishopp på boligmarkedet.

2000 tomme leiligheter
Til tross for at rundt 2000 nye leiligheter står tomme i Oslo, opprettholder Høyre som ramme for utslipp på tilsvarende nivå som tidligere. I år blir det gitt lån til 16 000 nyebygg fra husbanken.

– Utviklingen rundt arbeidsledigheten og de skyhøye bankrentene har ført til at de unge satser på utdanning i større grad enn før. Vi er inne i en periode der folk ser på utdanning som en investering.

Boligprisene til himmels



Kristin Klaussen, Langholmen i Hamna, sier hus i et av byens mest populære boligområder. Tromsø og Oslo er de byene i landet som har størst økning i boligprisene.

Når renta går ned, går boligprisene opp. Før finansminister Gudmund Restad rett, kan prisene på boliger øke med 14 prosent kommende år. Kristin Klaussen er blant dem som tjener på det.

1-98 kjøpte hun boligen i Hamna for 1,3 millioner kroner. Nå er huset verdt over 2 millioner kroner. Verden stiger fremdeles, og renta vil stige.

TROMSØ



Trygve G...
er med å...
(Foto: Y...)

Til
hol
mål

Tromsø IL scorer mer enn noen gang, 13 mål på de tre siste kampene og 22 totalt. Etter 4-1 over Lillestrøm, har laget nå 13 mål på de tre siste kampene og 22 totalt.



18 • Arbeiderbladet NYHETER Onsdag 4. mai 1998

BOLIGPRISENE raser i været

– Boligprisene har økt med 24 prosent det siste året. Den lave renta gjør at folk tør å kjøpe bolig igjen.

MEN TENK PÅ kommuneboka når du handler, råder Solveig Meum, leder i Norsk Eieomsanglerforbund. Prisen på bolig har stegt jevnt fra bunnivået i før vinter. En kvadratmeter bolig koster i gjennomsnitt rundt 6 700 kroner. Markedet tappet seg i før da enkelte eiendomsutviklere ikke klarte å dekke etterspørselen etter boliger.

Overbyr hverandre
– Eiendomsutviklerne er en god indikator på landets økonomi. Folk satser på at det lave rentenivået holder seg stabilt. Om prisen når 1998-nivået er vanskelig å si. Da var boligprisen på et laveste, med 7 000 kroner per kvadratmeter, sier Meum.

Norge – Eiendomsutviklerne bund kaller seg størst innen kjøp og salg på boligmarkedet. For landets kvartalsrapport viser at folk igjen tør å bruke penger på boligkjøp.

Folk har hastverk og overbyr hverandre i jakten på hus n. Dermed betaler folk gjerne mer enn hva boligen er verdt, sier Meum.

Dyrt i landet
På vel ett år har prisen på bolig betet økt med et gjennomsnitt på 20 prosent. Takkehus har blitt 20 prosent dyrere, og eneboliger har gått 15 prosent opp i pris. Størst prisøkning har det vært i Akershus. I Oslo har prisen stegert etter en kraftig økning for lenge.

Ny byggeaktivitet
– Etterspørselen etter bolig kan føre til økt sysselsetting. Prisen på bruktbolig nærmer seg pris på nye boliger. Dermed blir det mer interessant for folk å bygge selv, sier Meum.

© REIDAR SPIGSETT

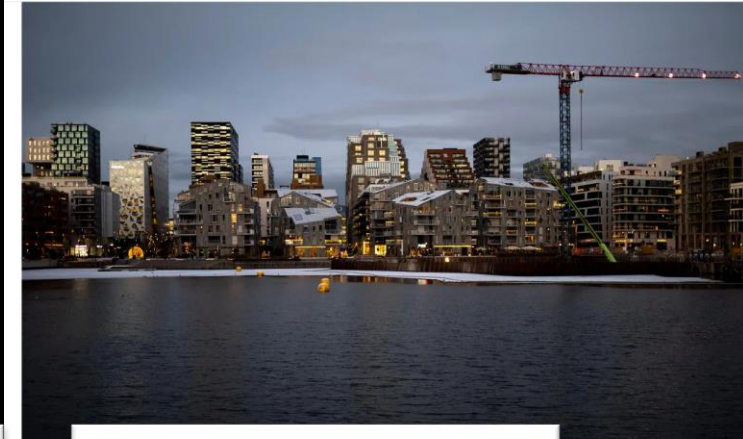
Boligpriser i Norge
Pris pr. kvadratmeter for alle boliger

Det er beregnet i statistikk fra 1987. For 1998 er prisene basert på kvartalsrapport for 1997, som viser en økning i boligprisene og med 1997-årets prisvekst for boliger og samme størrelse og beliggenhet.

Stilig og elegant til MAIFESTEN

Så mye koster det å debutere i boligmarkedet: – Ganske voldsomt

Inngangsprisen til boligmarkedet i Norge stiger bratt, viser ny rapport. I dag må førstegangskjøpere i Oslo bla opp rundt fem millioner kroner.



Nordmen AP / NTB)

port. (Foto: Markus Schreiber /

