

BOLIGNØD I OSLO

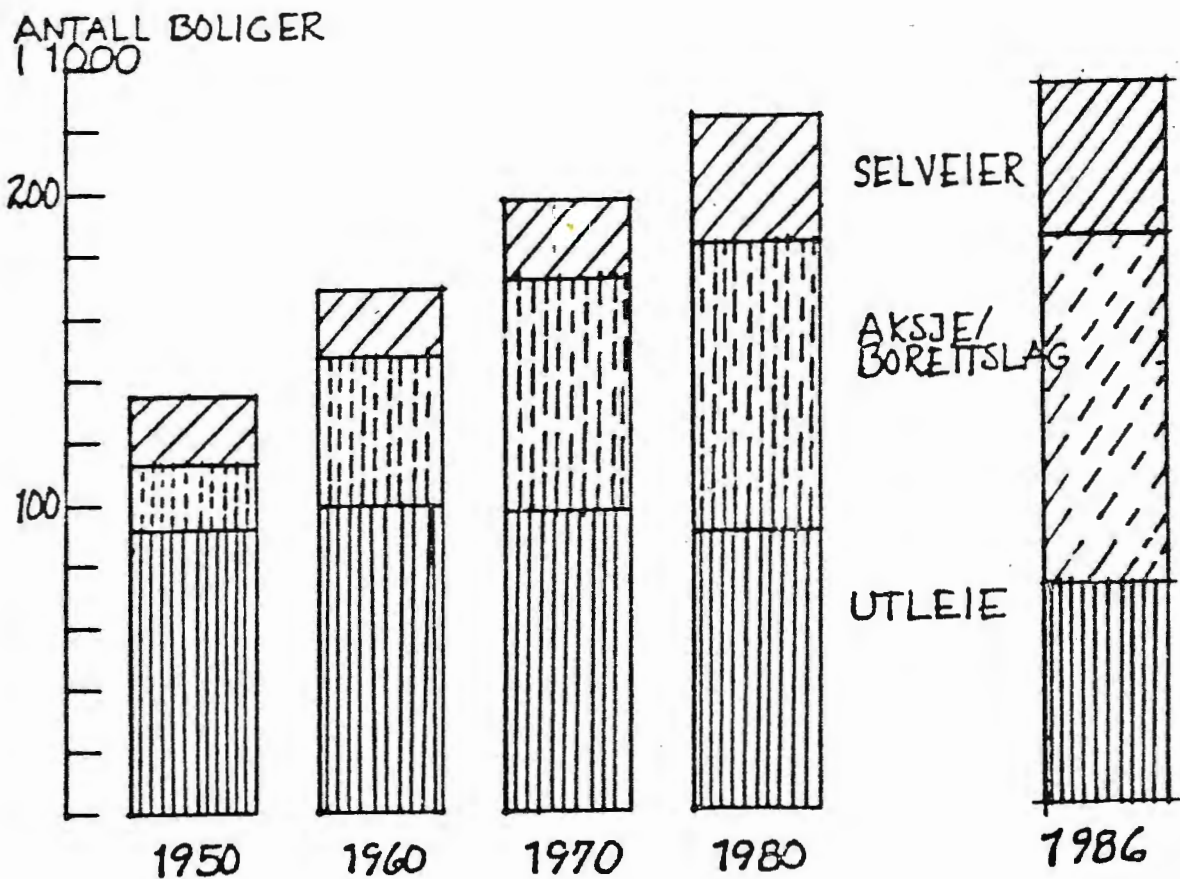
- Boligtilbudet
- Boligbehovet
- Priser på boliger
- Flere sosialklienter
og bostedsløse

BOLIGTILBUDET I OSLO

I en rapport som tar for seg boligmarkedet våren 1986 oppsummerer forskerne Torbjørn Hansen og Bernt Gulbrandsen at det er flere som ønsker bolig enn det er boliger å få. Vi skal først se litt nærmere på boligtilbudet i hovedstaden:

I Oslo i 1986 fins det drøyt 230 000 boliger. I praksis kan en nå regne med at boligmarkedet i byen er delt i tre like store deler:

- 1) Selveierboliger og private borettslag og aksjeboliger med fri omsetning,
- 2) Boliger i boligbyggelagene og
- 3) Utleieboligene.



Boliger i Oslo 1951-1986 etter eie- og leieforhold. Absolutte tall etter Folke- og boligtellingsen. Tall for 1986 er anslag.

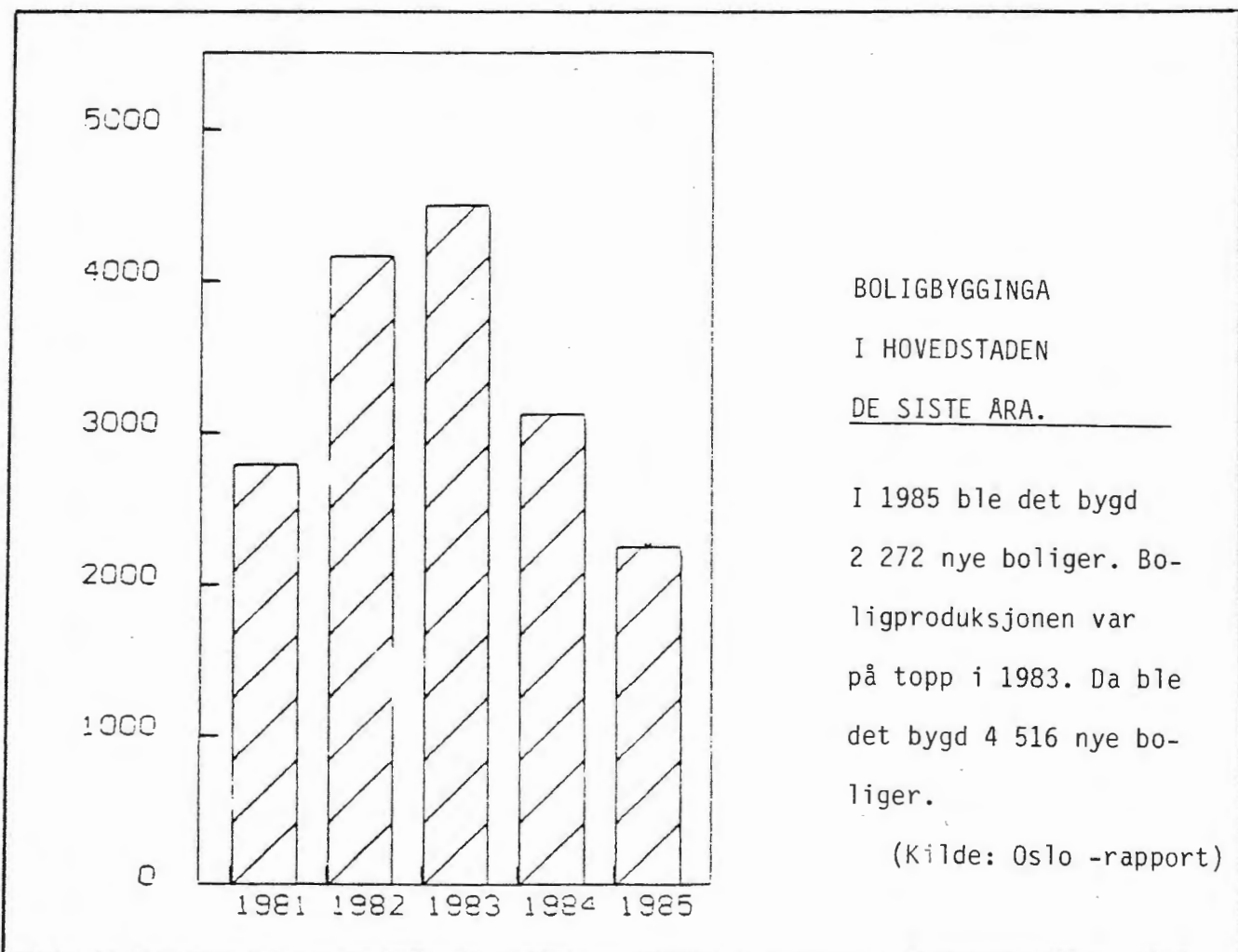
(Kilde: "Unge voksne og boligmarkedet i Oslo våren 1986")

Endringer etter 1980

Siden 1981 er boligtilbudet forandret. Det er årlig bygd 3 000 - 4 000 nye boliger. Samtidig har en del boliger forsvunnet, dels ved riving og dels ved sammenslåinger. Basert på tidligere erfaringer kan avgangen av boliger anslås til ca. 1 500 boliger i året.

Erfaringsmessig er det mest de små boligene som forsvinner, mens det kommer til flere større boliger, boliger på fem rom og mer. Dette skjer ved at to eller flere små boliger slås sammen eller ved at en liten bolig legges til en stor. De nye boligene som bygges nå er gjerne forholdsvis store, med overvekt på fire rom eller mer. Vi kan derfor regne med at antall ett-tre roms boliger i Oslo er økt mindre enn gjennomsnittet.

ETTER 1978 ER LEIEMARKEDET REDUSERT MED CA.10 000 BOLIGER. DISSE UMLEIEBOLIGENE ER FORSVUNNET ETTER AT BYFORNYELSEN OG SEKSJONERING TOK TIL.



FLERE TRENGER BOLIG

I løpet av 1985 opplevde Oslo for første gang på ei årrekke en vekst i antallet innbyggere. Denne tendensen har fortsatt inn i 1986, og i april passerte Oslos folketall 450 000.

Økningen i folkemengden skyldes et innflyttingsoverskudd og ikke et fødselsoverskudd. I løpet av 85 flyttet det 2 677 personer flere til Oslo enn det flyttet fra Oslo.

Tendensen til at stadig flere melder seg på boligmarkedet ser ut til å holde seg i åra framover.

For det første: Så lenge raseringa av distriktene varer ved, vil det gå en folkestrøm fra utkant-Norge til sentrale østlandsstrøk. AP-regjeringas 0-tilbud til de kriserammede Helgelands-kommunene, tyder på at den politiske ledelsen i landet ikke vil snu denne utviklinga.

Dernest melder store barnekull fra sekstiårene seg nå på boligmarkedet. Antallet unge som skal inn på boligmarkedet vil være høgt fram til midten av 1990-årene. Disse konkurrer ^{ler} først og fremst om utleieboligene - den typen boliger som det altså stadig blir færre av.

Unge, 20-29 år, i Oslo 1980 og 1984, gruppert etter sivilstand. FoB 1980 og 1984.

	Gifte	Ugifte og før gifte	Alle
1980	26.013	50.862	76.875
1984	20.982	57.854	78.836

(Kilde: "Unge voksne og boligmarkedet i Oslo våren 1986")

PRISEKSPLOSJON PÅ BOLIGMARKEDET

Folks boutgifter har økt dramatisk de siste åra. Prisnivået er skyhøgt enten du bygger sjøl, kjøper en aksje/borettslagsleilighet eller leier .

To eksempler på prisnivået:

- 1) En indikasjon på utviklinga kan vi få ved å se på egenkapitalbehovet/ innskuddet i en ny OBOS-leilighet av gjennomsnittsstørrelse.

Over en ti-årsperiode er egenkapitalbehovet til en vanlig familieleilighet blitt mer enn tredobla, målt i faste kroner:

	Brutto anl.kostn. løpende kr.	Faste 85-kr.	Egenkap./ innskudd løpende kr.	Faste 85-kr.
1975	170.677	393.409	30.422	70.122
1976	234.706	495.523	59.221	125.030
1977	217.242	420.691	49.940	96.709
1978	255.298	403.363	54.034	96.740
1979	262.404	448.186	67.575	115.418
1980	366.973	565.185	151.133	235.844
1981	354.263	480.233	137.476	186.356
1982	405.610	493.786	184.100	249.557
1983	484.721	544.315	247.652	278.099
1984	502.000	555.430	219.000	231.467

Gjennomsnittsstørrelsen på boligene har økt fra 76.2 m2 i 1975 til 88.1 m2 i 1983.

Kilde: OBOS.

- 2) Det andre eksemplet er henta fra leiemarkedet. Leiemarkedet er redusert med omlag 10 000 boliger siden byfornyelsen og seksjoneringa tok til. Konkurransen på den gjenværende delen av leiemarkedet er blitt hardere. Dette gir seg utslag i høye leier.

Boforholdsundersøkelsen i 1981 viser at husleiene varierer sterkt. De laveste lå under kr. 50 pr. kvm i året mens andre lå over kr. 300.

Forskerne bak prosjektet "Unge voksne og boligmarkedet i Oslo våren 1986" har undersøkt dagens husleienivå. I perioden 2.-18.januar 86

ble boliger tilbudt til leie i annonser i Aftenposten med følgende husleier (oppgitt i annonsen eller ved telefonoppringning der tlf.nr. var oppgitt):

- Hybel (Rom uten egen inngang/eget kjøkken) ca. 12 kvm	kr 1275 pr.mnd.
- Hybelleilighet (Egen inng./tekjøkken,toalett) 30 " "	1930 " "
- 1-roms leilighet 35 " "	2450 " "
- 2-roms " 55 " "	2990 " "
- 3-roms " 65 " "	3790 " "
- 4-roms " 90 " "	4470 " "

NBI og kommunens egen Ungdomsinformasjon har regna ut at skal man etablere seg i egen 1 - 2 roms leilighet, må man ha inntekt på minst 120 000 eller meget lang ansiennitet i OBOS/USBL og over 100 000 i inntekt. De oppsummerer bl.a. at 12 - 15 000 unge i alderen 25-29 år har behov for spesielle støtteordninger for å skaffe seg egen bolig. Gjeldende støtteordninger som Ungdomslån og etableringslån hjelper noen få prosent i denne aldersgruppen.

FLERE SOSIALKLIENTER OG BOSTEDSLØSE

Bolignøden i Oslo fører bl.a. til at stadig flere mottar sosialhjelp for å klare boutgiftene og at stadig flere blir bostedsløse.

I 1984 gikk 51,7 millioner kroner av Oslos sosialhjelpspenger til hjelp til boutgifter. I 1985 var denne summen økt til 73,3 millioner. Det er ei økning på 41,8 prosent.

I perioden 80 - 85 har utgiftene til sosialhjelp blitt tredobla. Antallet sosialhjelpsmottakere har økt fra 12 177 i 1980 til 21 861 i 1985. En undersøkelse foretatt av Norske Kommuners Sentralforbund høsten 1984 trekker fram høge boutgifter som en av de viktigste årsakene til at kommunenes forbruk av økonomisk sosialhjelp øker.

Samtidig er det sånn at også stadig flere slås fullstendig ut av boligmarkedet. Arbeiderbladet kunne for kort tid siden melde om at "underbyen" stadig vokser. I dag fins det omlag 2 000 bostedsløse i hovedstaden, i følge rehabiliteringssjef Lasse Johannesen.

2000 bostedsløse

«Underbyen vokser. I Oslo finnes i dag 1949 bostedsløse. 1000 av disse har rusproblemer i tillegg til boprosblemer. De vilje til å møte problemene. Mens botilbudet sakker etter, har behandlingstilbudet for de alkohol eller stoffskadde fulgt utviklingen.

Åse Nilsen

Rehabiliteringssjef Lasse Johannesen er derfor uenig med sosialministeren når hun er innstilt på å åpne for privat alternativ utenom kommunale planer.

— Alle her i landet har krav på mat i munnen og tak over hodet. Lasse Johannesen refererer til loven om sosial omsorg, som gir et finmasket sikkerhetsnett til å fange opp samfunnsproblemmene. — Vi er på riktig vei, selv om tilbudet ikke dekker voksende etterspørsel framover, sier han.

UTVIDET TILBUD

Han viser til inneværende år, hvor det tilbudet om vernede boliger øker med 109 plasser, to nye kommunale hospitser, en institusjon for kvinner, et hybelhus, alle bokollektivplasser og 20 nye gjennom-

SAKKER ETTER

— Er ambisjonsnivøet for høyt i hjelpearbeidet, med flere nybygg? De er dyrere enn eldre boliger?

— Nei. Våre klienter har alltid måttet ty til nedlagte og kondepnerte hus som ikke kunne brukes til noe annet. Jeg synes ikke det er for sent at vi nå prøver å tilpasse tilbudene til dem som skal bo der, sier Johannesen.

— Mens botilbudet sakker etter behovene, er det nok av behandlingplasser i hovedstaden. Jeg ble derfor overrasket over at sosialminister-

en stilte seg åpen for muligheten til private behandlingstilbud ved Ring-senteret i Oslo, sier Johannesen. Et opphold på et slikt sted kommer opp i en døgnpris på 1200 kroner, eller 33 500 kroner for 28 dager, som vi regner med er vanlig lengde på oppholdet. Et slikt opplegg er i gang i Andebu kommune, etter den såkalte Minnesota-modellen.

ALKOHOL OG STOFF

De 16 skuttplassene for kvinner i Thereses gate som tas i bruk i høst er en slik satsing.

(Faksimile fra Arbeiderbladet)