

Boligpriser og krokodilletårer – et korrektiv

Ketil Moe, Johan-Ditlef Martens

Hva koster en god bolig?

Bergen: Fagbokforlaget, 2021

168 s.

ISBN 978-82-450-3507-0

Michael 2021; 18: 384–6.



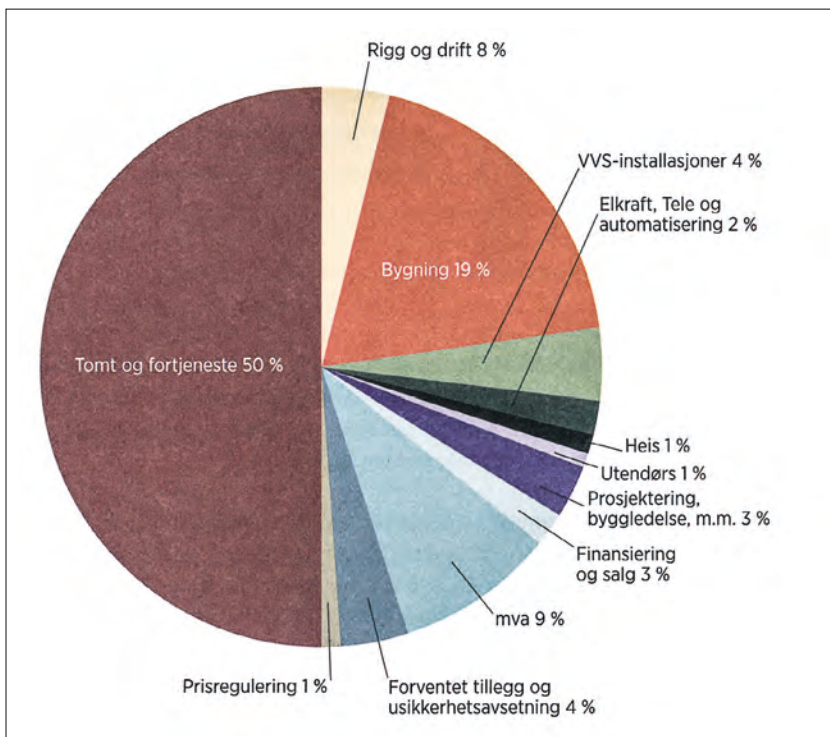
Fra tid til annen kommer det innslag i nyhetene om hvordan prisutviklingen har vært på boligmarkedet siden sist. Vanligvis har prisenivået steget. Så følger gjerne intervjuer der det bedrøvet konstateres at det blir stadig vanskeligere for unge å skaffe seg egen bolig uten hjelp, og at for eksempel en sykepleier- eller lærerlønn ikke strekker til for å kunne etablere seg. Deretter er det stille om temaet til neste statistikk legges fram.

Hva som bør og kan gjøres for å bøte på forholdene, forblir vagt. De fleste vet at boligmarkedet i løpet av knappe 40 år er blitt til et enormt økonomisk omfordelingssystem som angår oss alle, og hvor prisstigning er et sentralt element. Hva hvis min egen bolig tapte i verdi? Tårene som felles for prisstigningens

ofre er sjelden helt ekte.

Prisen på en god bolig

Siden alle bor et sted, skjer det altså en tilpasning. For hver enkelt gjelder det å finne en best mulig balanse mellom behov, preferanser og muligheter. Men hva er egentlig en god bolig, en bolig som i rimelig grad oppfyller behovene, tilfredsstiller ønskene og som man samtidig har råd til å ha?



Figur 1: Prosentvis fordeling av byggekostnadene (2019) for en normal leilighet i et fire etasjers bygg i østlandsområdet i Norge. (Fra Hva koster en god bolig, s. 156.) Et tilsvarende diagram kan man også sette opp for kjøp av en brukt bolig, der man sammenlikner teknisk verdi med den totale kjøpesummen.

To seniorer i norsk boligutvikling, arkitektene Johan-Ditlef Martens (f. 1946) og Ketil Moe (f. 1947) drøftet dette i 2018 i en murstein av en gjennomillustrert bok med tittelen *Hva er en god bolig* (1), basert på egne yrkeserfaringer og på norsk bolighistorie siden 1650. De 430 sidene i stort format munnet ut i klare og velbegrunnede anbefalinger. Kvalitet lønner seg, var en gjennomgangstone. Men hva *koster* dette?

Nå er oppfølgeren kommet fra de samme forfattere, nemlig årets bok *Hva koster en god bolig?* Format og layout er de samme som i forgjengeren. I samarbeid med konsulentfirmaet AS Bygganalyse har Moe & Martens gått i dybden for å bringe klarhet i hva pengene egentlig går til når en bolig bygges. Forfatterne har dukket ned i detaljene, dvs. enkeltelementene som til slutt gir totalsummen.

Tomt og fortjeneste: 50 %

Forfatterne har blant annet sett på hva det vil gjøre med prisen, dersom man endrer forhold folk ofte vil ha annerledes, slik som lavere byggehøyde og større plass. Analysen viser noe skremmende, se den oppsummerende figur 1: Halvparten av byggekostnadene går til tomt og fortjeneste. Selv en prosentvis liten reduksjon i tomtekostnader og fortjenester ville altså kunne frigjøre midler til betydelig kvalitetsheving, selv med samme sluttsum.

Fra fristillingen av boligmarkedet i 1980-årene er det skapt en situasjon der fagmyndighetenes kunnskaper om boligers funksjon og om samfunnsutvikling ikke lenger får samme tyngde. Nå er det blitt utbyggerne som har overtatt roret. De står gjerne selv for planarbeidet og de bearbeider med sin egen retorikk den kjøpergruppen de vender seg mot. Ansvarlige offentlige organer blir godkjennende og ikke lenger planleggende instanser. Nå er det utbyggeren som bestemmer om det blir plass til bokhylle og barneseng og om det er mulig å ha hjemmekontor for mor og far i huset.

Utbyggenes stedsplanlegging og boligutforming avgjør også hvor lenge det er rimelig å anta at du kan bli boende, selv om du trives i strøket, fordi dine behov endres, og det er vanskelig å endre boligen. Slik mobilitet er også en økonomisk drivkraft.

Hva koster en god bolig bør leses og siteres der boligsak diskuteres. Ikke minst gjelder det fordi mange av løsningene på problematikken i boligmarkedet er politiske. Da trengs fakta, og de finnes hos Moe & Martens.

Litteratur

1. Martens J-D, Moe K. *Hva er en god bolig?* Oslo: Universitetsforlaget, 2018.

Øivind Larsen

oivind.larsen@medisin.uio.no

Øivind Larsen er professor emeritus ved Institutt for helse og samfunn, Universitetet i Oslo, og har blant annet gitt ut boka Boligmiljø og samfunnsmedisin – noen problemstillinger (2000) og er medforfatter i Larsen Ø, Ridderström G, Nylenna M. Planlegging for helse og trivsel (2018).