

# ARENA

BO I NORD

## TETTERE OG MINDRE

FLERE BOR I BYENE OG  
FÆRRE BOR I HVER BOLIG

## MER PENGER PÅ BOLIG

BOLIGPRISER OG GJELD  
ØKER MER ENN LØNNINGER

## UNG BOLIGNØD

UNGE BOLIGKJØPERE SLITER  
MED Å KOMME INN PÅ MARKEDET

## BOLIGMANGEL I BYENE

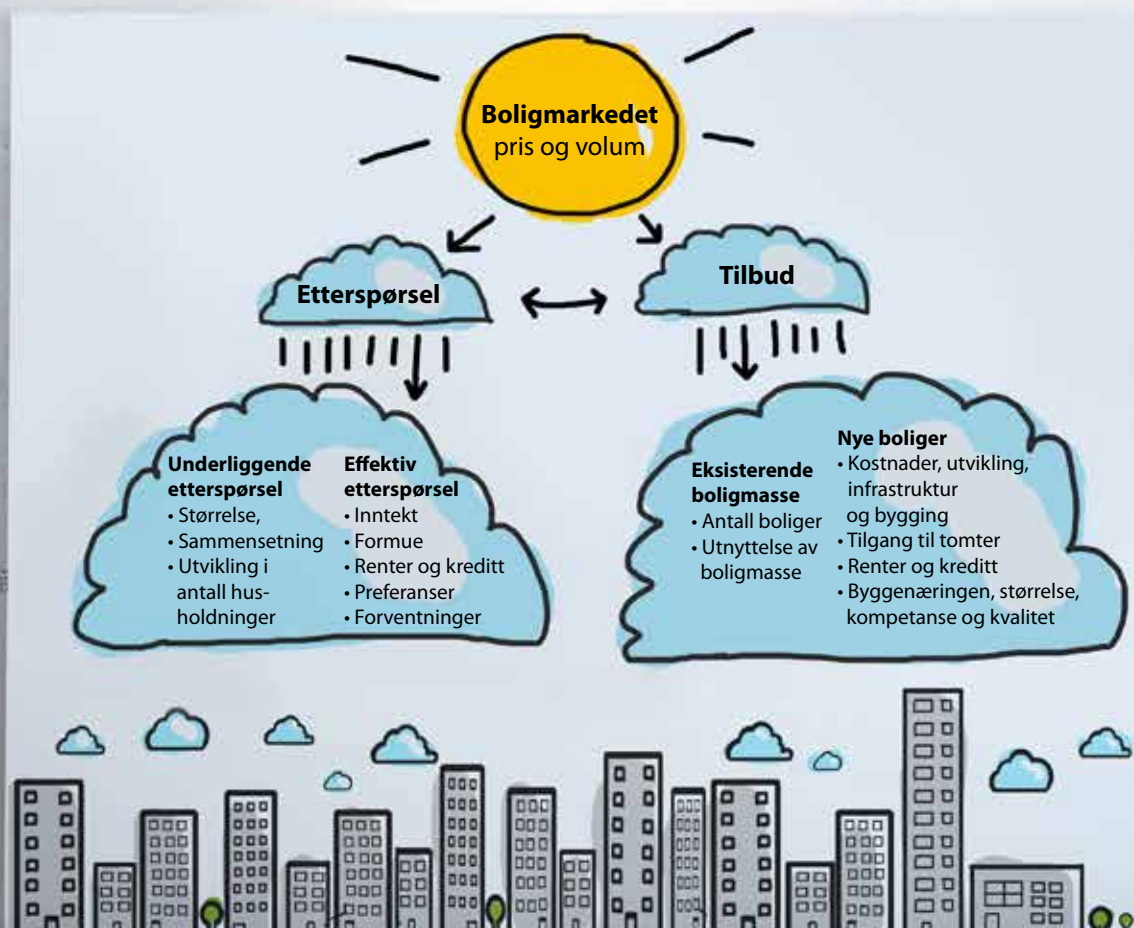
DET MÅ BYGGES FIRE NYE BOLIGER  
HVER DAG FOR Å DEKKE BEHOVET



Vårutgaven  
2013

# INNHOOLD

BOLIGER FOR FREMTIDEN	3
TETTERE OG MINDRE	5
STORE ULIKHETER	6
VI BYTTER BOLIG ETTER BEHOV	8
BOLIGPRISER OG GJELD TIL HIMMELS	10
DET BYGGES FOR FÅ BOLIGER I BYENE	11
KREVENDE VEI TIL EGEN BOLIG	12
FREMTIDIG BYGGEBOOM I BYENE	15
OPPSUMMERING OG TILTAK	18



# BOLIGER FOR FREMTIDEN

---

Boligkjøp er den største enkeltinvesteringen for de fleste husholdningene. Det er i boligen det meste av formuen bindes. Renter og avdrag på lån utgjør den største utgiftsposten. For mange familier har renteutviklingen større innvirkning på privatøkonomien enn lønnsjusteringer. Totalt har Nord-Norge en boligformue på rundt 300 milliarder kroner. Verdiutviklingen har imidlertid vært vidt forskjellig fra kommune til kommune. I de største byene har prisveksten vært så høy, at en rekke unge førstegangskjøpere sliter med å komme inn i boligmarkedet.

Et kjennetegn ved et velfungerende boligmarked er at det tilbys nok boliger med tilfredsstillende kvalitet til en overkommelig pris. Utviklingen i boligmarkedet henger nært sammen med utviklingen i samfunnet for øvrig. Dersom vi skal nå ambisjonene om vekst i befolkning og næringsliv i Nord-Norge, må boligmarkedet følge utviklingstakten.

I de fleste kommunene er markedsverdien lavere enn byggekostnadene for en ny enebolig. Å føre opp en enebolig utenfor vekstsentrene i Nord-Norge kan derfor være forbundet med økonomisk risiko, både for de som bygger og for låneinstitusjonene. Samtidig har de med egen bolig i de største bykommunene opplevd en eventyrlig verdiøkning.

Det er viktig at kommunene tenker langsiktig, og tilrettelegger for økt boligbygging i årene fremover. Boligbehovet er svært forskjellig fra kommune til kommune, men utviklingen i antall husholdninger er alltid den sterkeste drivkraften. Spesielt viktig er det at tomter gjøres tilgjengelig i områder

med befolkningsvekst, og at infrastrukturen tilrettelegges for denne utbyggingen. Eiendomsutviklere og utbyggere må hensynta at husholdningenes boligpreferanser er i stadig endring. Eksempelvis blir det stadig færre personer i en gjennomsnittshusholdning, noe som øker etterspørselen etter mindre boliger.

Frem til 2030 bør det bygges 28.000 nye boliger i landsdelen, som innebærer investeringer på 80 milliarder kroner. I tillegg kommer rehabilitering av eksisterende boligmasse. Bygg- og anleggsnæringen i nord vil ha mye arbeid i årene som kommer.

Boliger skaper lokalsamfunn og byer hvor mennesker kan bo i lag, og hjemmet danner rammen for familieliv, arbeidsliv, utdanning og det sosiale samværet med andre mennesker. Dermed er utviklingen i boligmarkedet svært viktig for folk flest. Å kunne lage seg et godt hjem har stor betydning for livskvalitet og trivsel.

ARENA beskriver boligmarkedet i landsdelen, faktorer som påvirker utviklingen, drivkrefter og en prognose for utviklingen fremover.

God lesning.

Sissel Ovesen  
Redaktør

**3** av **4**  
eier egen bolig



Størrelse på fullførte boliger

■ 1981-1990 ■ 1991-2000 ■ 2001 og etter

# TETTERE OG MINDRE

Flere bor i byene og færre bor i hver enkelt bolig. Antall husholdninger øker, og det skaper større etterspørsel og høyere priser på mindre boenheter.

Å kunne eie sin egen bolig er en hjørnestein i norsk boligpolitikk. For de aller fleste er kjøp av bolig den største investeringen i livet, og de siste 10 årene har stadig flere av oss fått muligheten til å eie egen bolig. Trenden er den samme i Nord-Norge som på landsbasis.

## Flere og mindre boliger

De senere årene er nybygde boliger blitt betydelig mindre enn hva som var vanlig tidligere. Dette henger sammen med at husholdningene består av stadig færre personer, endrede bopreferanser og flere store utbygginger i bysentra. Og med økt etterspørsel følger også høyere priser på mindre boenheter.

Historisk sett har antall personer under samme tak vært høyere i Nord-Norge enn i landet for øvrig. Men i 2012 var Nord-Norge på nivå med resten av landet, med et snitt på 2,2 personer per husholdning. Dermed dreies boligbyggingen fra eneboliger til leiligheter også i vår landsdel.

## Store forskjeller

I Nord-Norge bor to av tre fortsatt i enebolig, mens det på landsbasis gjelder noe over halvparten av befolkningen. Forskjellene mellom kommunene er imidlertid store. Mens under halvparten av husstandene i bykommuner som Bodø, Tromsø og Hammerfest bor i enebolig, er tilsvarende tall tett opp mot 100 prosent i mindre kommuner som Moskenes og Sørfold. Dette skyldes blant annet prisveksten på tomter i vekstkommuner, og utfordringer med å få tak i tomter som er regulerte for eneboliger i pressområder.

I de aller fleste kommunene i landsdelen er boligmassen relativt stabil, men bruksformen er i mange tilfeller endret fra primær- til sekundærbolig.

## Utleie en viktig del av boligmarkedet

Enhver husholdning trenger et sted å bo. I dagens boligmarked leier en fjerdedel av befolkningen boligen de bor i. Leiemarkedet domineres av relativt korte leieforhold, sannsynligvis fordi leieandelen er høyest blant de yngste.

I perioder med økende rente og fallende boligpriser kan leie være attraktivt, fordi risikoen er mindre enn ved boligkjøp. Et godt leiemarked er også viktig for mobiliteten i arbeidsmarkedet. Et lite velfungerende utleiemarked kan være et direkte hinder for å opprettholde arbeidsplasser og bo-setting. Etterspørsel etter leieboliger forandrer seg raskt. Endringer i flyttemønstre, arbeidsinnvandring og rentenivå er alle faktorer som påvirker leiemarkedet.

Store oppslag i landsdelens større aviser tyder på at rekordhøye leiepriser er den største utfordringen i leiemarkedet i de nordnorske byene. SSB sin levekårsundersøkelse for 2012, viste at husholdningene i nord er blant de i landet som betaler mest i leie.



Gjennomsnittlig årlig leiekostnad for husholdninger i 2012

# STORE ULIKHETER

---

**Boligmarkedet i de største byene preges av kraftig prisstigning og høy omsetnings-hastighet. I ni av ti kommuner er markedsverdien på eneboliger derimot lavere enn byggekostnadene for nye boliger.**

Det er høy temperatur i boligmarkedet i nord, spesielt i byer som Bodø og Tromsø. Store byggeprosjekter, kortere omsetningstid og flere omsatte boliger bekrefter dette. Totalt sett har det vært en jevn vekst i antall omsatte boliger i Nord-Norge siden årtusenskiftet. Unntakene var 2008 og 2009, da usikkerhet i verdensøkonomien og stigende rente ga et kortsiktig fall. I 2012 ble det omsatt i overkant av 4.300 boliger.

## **Risiko i utkantstrøk**

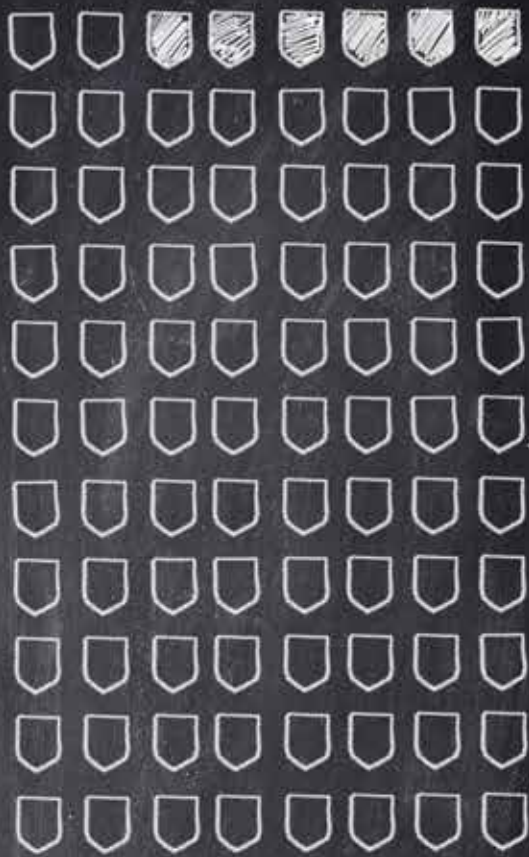
I de fleste kommunene er prisene på brukte eneboliger lavere enn hva det koster å bygge nytt. Kostnadene for nybygg varierer i liten grad etter hvor det bygges, når man ser bort fra tomtekostnader. En undersøkelse gjort av Eiendomsverdi viser at det kun er seks kommuner i landsdelen; Tromsø, Bodø, Alta, Hammerfest, Sør-Varanger og Narvik, der forventet omsetningsverdi – inklusiv tomtekostnad – overstiger byggekostnadene for en normal enebolig.

I mange tilfeller innskrenker dette husholdningenes muligheter til å få byggelån, siden boligen gir mindre sikkerhet for bankenes utlån.

I de fleste kommuner vil det derfor være en viss risiko knyttet til å bygge nytt, særlig om man tar et fremtidig videresalg med i vurderingen. Derfor vil det i mange tilfeller være mer naturlig å rehabilitere brukte eneboliger fremfor å bygge nytt.

## **Færre boliger til salgs**

Antallet boliger som ligger ute til salgs i landsdelen er på et historisk lavt nivå. I Tromsø, Bodø, Harstad, Mo i Rana, Alta og Hammerfest var det totalt 552 boliger til salgs på finn.no i februar 2013. Det er en halvering fra samme tidspunkt året før. I februar 2009 og 2010 var tilbudet rundt 1.500 boliger. Det reduserte tilbudet av boliger har vært med på å øke kvadratmeterprisen i flere av de største byene i landsdelen.



I hele **82** av **88** kommuner i Nord-Norge er markedsvedien på eneboliger lavere enn byggekostnadene for nye boliger



Enebolig



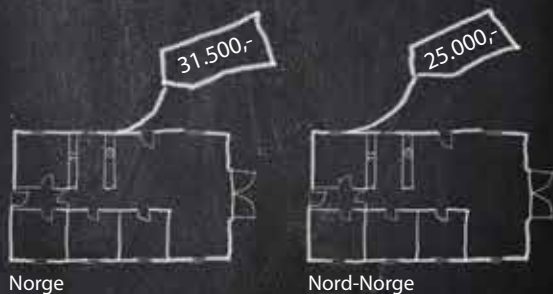
Delt bolig



Leilighet

	Enebolig	Delt bolig	Leilighet
<b>1992</b>	4.317	4.580	5.428
<b>2002</b>	8.062	8.989	13.821
<b>2012</b>	16.200	20.624	29.124

Gjennomsnittlig pris per m<sup>2</sup> på omsatt bolig i Nord-Norge i perioden 1992 - 2012



Norge

Nord-Norge

Gjennomsnittlig pris per m<sup>2</sup> på omsatt bolig 2012



# VI BYTTER BOLIG ETTER BEHOV

---

Halvparten av alle under 30 år planlegger å bytte bolig innen tre år. Godt voksne er også mer mobile enn før. Sammen bidrar de til sirkulasjon i boligmarkedet.

Behovet for mer plass, jobbskifte eller høyere lønn er typiske grunner til at unge mennesker stadig er på flyttefot. Samboerparet Kim Veule (30) og Linda Erikstad (31) og barna Niklas (8) og Sofie (1), har endelig funnet drømmeboligen i Bodø.

– Vi fikk behov for større plass da vi gikk fra å være tre til å bli fire, og bestemte oss for å kjøpe enebolig for ett år siden. Men markedet har vært utfordrende, og vi har blitt overbydd i budkrig ved flere anledninger. Nå har vi endelig funnet en bolig som er innenfor vår budsjetttramme og som tilfredsstillende våre krav, forteller Kim og Linda.

Paret er typiske unge eiere som bytter bolig når behovene endrer seg. Salget av rekkehuset muliggjorde kjøpet av en ny og større bolig. At boliger bytter eiere når behovene endrer seg, er en viktig mekanisme som sørger for at markedet ikke stopper opp.

Kim og Linda tok sjansen på å kjøpe eneboligen før rekkehuset i borettslaget var solgt, siden de var klare over at det for tiden er selgers marked i Bodø.

– Det var en sjanse vi valgte å ta, men vi må innrømme at vi var nervøse mens vi ventet på at budene skulle komme inn.

Boligen finansieres dels ved låneopptak, dels ved startlån fra kommunen og dels ved egenkapital fra det ferske salget. Uten startlånet ville de vært avhengige av kausjonister.

## Fra enebolig til leilighet

En klar trend de siste årene er at godt voksne oftere flytter fra enebolig til en mindre leilighet. Ønsket om å komme nærmere byen og barna, var utslagsgivende da Tor Ole (63) og Ingunn Mosti (60) bestemte seg for å selge eneboligen som Kim og Linda kjøpte. De er begge godt voksne og valgte seg en leilighet i et nytt byggeprosjekt i Bodø sentrum. Tor Ole og Ingunn var selv med å bygge huset, som sto ferdig i 1981.

– Vi fikk kjøpe tomt gjennom kommunen, og fikk sette opp det huset vi ønsket. Med unntak av noe snekkerarbeid, elektrisitet og rør gjorde vi det meste selv. Det er litt vemodig å forlate huset hvor vi har bodd i 32 år, livsverket som man har jobbet med i alle år, forteller Tor Ole.

I segmentet 40 til 64 år planlegger 11 prosent av husholdningene flytting i løpet av de tre neste årene. Attraktive, praktiske og sentrumsnære leilighetsprosjekter har de senere årene ført til at flere og flere av de eldste i denne aldersgruppen velger å bytte bolig.

Paret Mosti ser frem til å gå til noe nytt og mer praktisk.

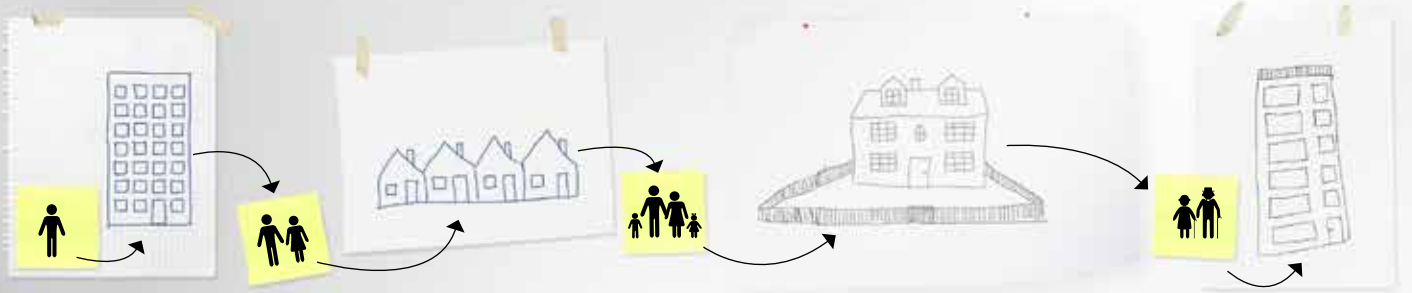
– Selv er jeg blitt 63 år nå, forteller Tor Ole. Skal man flytte bør man gjøre det når man er frisk. Alle tre barna våre bor i byen, og huset ble for stort for oss etter at de flyttet ut. I tillegg arbeider vi begge i byen, og slipper kjøreturen på en mil hver vei. Nå kan jeg gå til jobben, slippe snømåking og komme enda nærmere barnebarna. Det er en helt ny livssituasjon.



Kim Veivle og Linda Erikstad, med barna Niklas og Sofie



Tor Ole og Ingunn Mosti





## BOLIGPRISER OG GJELD TIL HIMMELS

Jo mer vi tjener, desto mer er vi villige til å bruke på boligkjøp. Dermed øker etterspørselen og prisene presses opp. utfordringen er at boligprisene og gjelden de siste årene har økt betydelig mer enn lønningene. Det kan skape problemer ved fremtidige renteøkninger.

Økende kjøpekraft kombinert med stabil lav rente, har gjort det mulig å bruke mer penger på boligkjøp. Mye tyder på at boligprisene og husholdningenes låneopptak gjensidig driver hverandre oppover. Men selv om gjelden er økende, er kjøpekraften fortsatt god i landsdelen.

Kjøperne bruker i dag en større prosentvis andel av disponibel inntekt til renter og avdrag enn før. Fra 2005 til 2011 økte husholdningenes inntekt etter skatt med 30 prosent i landsdelen, samtidig som boligprisene steg med 45 prosent.

### Rentenivået har påvirket

Finanskrisen førte til at rentenivået falt betydelig, og i løpet av ett år satte Norges Bank ned styringsrenten fra 5,75 prosent til 1,25 prosent. Fra høsten 2009 og fram til i dag, har utlånsrenten vært lav, og det har medvirket til at boligprisene og husholdningenes gjeld har vokst så mye som de har gjort.

Husholdningene i landsdelen hadde i 2011 totalt 175,7 milliarder kroner i gjeld til ulike finansforetak, og utlånene har steget jevnt siden 2005. Gjeldsbelastningen per hus-

holdning er på et historisk høyt nivå i nord, selv om den er noe lavere enn landsgjennomsnittet. Gjeldsveksten har vært størst i husholdningene med høyest inntekt.

### Økt sårbarhet

De fleste boligeiere har de siste årene økt formuen sin gjennom verdistigning på boligen og nedbetaling av lån. Samtidig har vi en situasjon hvor stigende boligpriser gjør det stadig vanskeligere for enkelte grupper å komme seg inn i boligmarkedet.

Det høye gjeldsnivået har økt husholdningenes sårbarhet dersom rentene går opp eller inntekten blir redusert. De fleste har flytende rente på lånene, noe som gjør at privatøkonomien raskt blir påvirket av endringer i rentenivået.

Blant de ti prosentene av husholdningene med lavest inntekt, har urovekkende mange gjeld som er inntil fem ganger større enn inntekten. Denne gruppen er spesielt risikoutsatt når renten stiger.



Fullførte boliger  
i Nord-Norge  
i perioden  
**2003 - 2012**

## DET BYGGES FOR FÅ BOLIGER I BYENE

Etter finanskrisen sank byggeaktiviteten i landsdelen til et historisk lavt nivå. Boligbyggingen er nå på vei opp igjen, men den ligger fortsatt langt under toppåret 2008. Det er med på å skape press i markedet.

Byggeaktiviteten er naturlig nok høyest i de største byene. Aktiviteten har igjen skutt fart, men det bygges ikke nok til å ta unna for befolkningsveksten i disse byene. Etterspørselen vokser raskere enn tilbudssiden, og antall boliger til salgs er mer enn halvert – noe som igjen har vært med på å presse opp prisene. Selv om boligbyggingen har økt, er aktiviteten fortsatt under gjennomsnittet fra årene 2002 til 2008. I 2012 ble det ferdigstilt 1.718 boliger i landsdelen. Det er 800 færre enn fire år tidligere. Tromsø vokste mest med 381 nye boliger, etterfulgt av Bodø med 160 og Alta med 101.

Etterspørselen etter boliger avhenger av en rekke forhold. Husholdningenes inntekter, rentenivå, bankenes utlånspraksis og situasjonen i arbeidsmarkedet. I tillegg er behovet for boliger i stor grad påvirket av veksten i antall husholdninger.

### Bygges mer enn veksten

Antall husholdninger i Nord-Norge har økt med fem prosent siden 2001. Til sammenlikning økte antallet husholdninger i Norge i samme periode med litt over 13 prosent.

Paradoksalt nok bygges det flere boliger i Nord-Norge enn behovet tilsier. Fra 2011 til 2012 økte antall husholdninger med 1.326, mens ferdigstilte boliger passerte 1.700. Veksten i boligbyggingen var større enn for antall husholdninger – til tross for at byggeaktiviteten var lavere enn perioden før finanskrisen.

Når nye boliger i hovedsak bygges i de største byene, bidrar det også til at flere boliger i distriktene blir stående tomme, kondemneres eller omreguleres til fritidsboliger. At få distriktsboliger legges ut for salg, skaper utfordringer for kommuner som ønsker å tiltrekke seg nye innbyggere.

### Strengere byggekrav

Kravene til nybygg har de siste årene blitt betydelige strengere. Myndighetene ønsker å sikre gode og fremtidsrettede boliger av høy kvalitet som tar hensyn til klimaendringer, energisparing, livsløp og andre miljø- og trivselsfremmende faktorer.

Endringer i forskriftene og økt kvalitet koster, og ekspertene strides om størrelsen på ekstrakostnaden som nye myndighetskrav vil gi. Estimerte merkostnader ligger i intervallet 300.000 til 500.000 kroner for en enebolig. Vi har ennå ikke sett den fulle effekten av kravene som ble innført i 2007 og 2010, da tidsspennet fra prosjektering til ferdigstilling går over ganske mange år. Mange av boligene som er oppført de siste årene, ble prosjektert før de siste kravene inntrådte. Det er viktig å se sammenhengen mellom de økte kostnadene og kvaliteten på de nye boligene som bygges. De nye bygningskravene gjør at vi får en mer tidsriktig boligmasse med høyere kvalitet. Sannsynligvis vil vi få en situasjon der økte priser på nye boliger drar opp gjennomsnittsprisen på brukte boliger.

### Fakta om boligbygging i 2012:

- 1.718 nye boliger i Nord-Norge
- 740 i Nordland
- 702 i Troms
- 276 i Finnmark
- 43 % eneboliger
- 38 % leiligheter
- 14 % rekkehus og delte boliger
- 5 % studenthjem og bo- og servicesenter
- De fleste leilighetsprosjektene er i større byer
- Over 1/3 av ferdigstilte leiligheter var i Tromsø

# KREVENDE VEI TIL EGEN BOLIG

---

**Kravet om 15 prosent egenkapital rammer i stor grad unge førstegangsetablerere. Mange unge mennesker er helt avhengige av hjelp fra foreldrene eller startlån fra kommunen, når de skal inn på boligmarkedet.**

Finansnæringens Fellesorganisasjon sin undersøkelse blant husholdningene i 2012, viste at 21 prosent av boligkjøpere fra Nord-Norge fikk hjelp av familie i forbindelse med kjøpet. Til sammenligning er dette tallet hele 60 prosent i Oslo. Forskjellene avspeiler at prisene er høyere i Oslo enn i Nord-Norge, samt at Husbankens startlånsordning er mer utbredt i Nord-Norge, spesielt i Finnmark.

## **Unge låner mye**

Unge låntagere har en høy belåningsgrad. 43 prosent av lånene gitt til aldersgruppen under 35 år oversteg grensen på 85 prosent. I følge finanstilsynets boliglånsundersøkelse fra 2012 har denne aldersgruppen høyest gjeld i forhold til inntekt, og de tar opp stor gjeld til førstegangs boligkjøp. Samtidig er det et faktum at lønnen er lavest tidlig i yrkeskarrieren, og at de derfor gradvis vil bli bedre rustet økonomisk.

Andel unge låntagere har ikke vært på et lavere nivå siden undersøkelsen startet i 2005. Snittalderen for førstegangs-kjøpere ser ut til å stige. Dette kan tyde på at utfordringer i markedet rammer de yngste hardest.

Det er også et misforhold mellom dagens BSU-ordning (Boligsparing for unge) og prisene i boligmarkedet. Med fullt oppspart BSU (150.000 kr) som eneste egenkapital, kan man etter retningslinjene ikke kjøpe en bolig til mer enn en million kroner.

## **Hvert 6. lån har avdragsfrihet**

Omfanget av lån med avdragsfrihet var spesielt høyt i 2011, med nær hvert fjerde lån. Nye retningslinjer strammet inn

muligheten til å gi avdragsfrihet for lån over 70 prosent belåningsgrad. Dette kan se ut til å ha en effekt, for i 2012 var andelen ifølge finanstilsynet tilbake på nivået fra 2008-2010 med om lag hvert sjettede lån.

Avdragsfrihet er en fordel for unge etablerere i starten av en karriere, med utsikter til en sterk lønnsvekst. Uten avdrag kan de lettere kjøpe sin egen bolig. Ulempen er lengre løpetid på lånet og en dyrere løsning totalt.

## **Behovet for startlån øker**

Startlån er et finansieringstilbud for personer som helt eller delvis mangler egenkapital.

Kommunene låner penger fra Husbanken som de videre-låner til innbyggere som har utfordringer med å møte myndighetskravet på 15 prosent egenkapital. Som hovedregel gis startlån i tillegg til grunnfinansiering fra ordinær bank, slik at startlånet dekker toppfinansieringen.

Til tross for Finanstilsynets innstramminger i 2012, ble hver femte norske bolig i prisklassen en til tre millioner kjøpt helt uten egenkapital i det samme året. Nordland og Troms skiller seg ikke nevneverdig fra landsgjennomsnittet på antall innvilgede startlån i forhold til antall omsatte boliger. Boligkontorene i Bodø og Tromsø forteller at antallet søknader om startlån økte etter innstrammingen. Fylket som skiller seg klart ut i statistikken for 2012 er Finnmark, hvor over halvparten av omsatte boliger da ble finansiert ved hjelp av startlån.

– Husbanken har alltid hatt en sterk posisjon i nord. Det er langt mellom bankene i Finnmark, og interessen for

å gi boliglån har ikke vært så stor. Man har overlatt det til Husbanken, forteller Snorre Sundquist, direktør i Husbanken Region Hammerfest.

Sundquist forteller at kommunene i Finnmark er flinke til å bruke Husbanken, og om et godt samarbeid mellom dem og de andre bankene.

– Jeg oppfatter det ikke som at vi konkurrerer om kunder, men at vi utfyller hverandre. Med unntak av Alta, Hammerfest og Kirkenes er ikke pantesikkerheten i Finnmark så stor. Kommunene må inn for å ta topprisikoen. Det er større risiko å kjøpe bolig i Finnmark, på grunn av stor usikkerhet om boligens verdiutvikling.

### Kan innvirke på prisene

En kritikk mot ordningen er at startlånene bidrar til å presse opp boligprisene. Det er vanskelig å fastslå den eksakte effekten startlån har hatt på prisene, men Husbanken har gjort innstramminger som følge av dette.

– De største kommunene i Nord-Norge er blitt veldig påpasselige, og er oppmerksomme på risikoen ved å pumpe for mye startlån inn i markedet. Siden dette kan virke opphetende på markedet, diskuterer flere kommuner retningslinjer, og har strammet inn praksis ved finansiering av boliger som går over takst i de største byene i Nord-Norge. I småkommunene er prisene såpass lave at det ikke vil være prisvridende, forteller Sundquist.

Adelheid Kristiansen, avdelingsdirektør ved seksjon for boligpolitikk og samferdsel i Husbanken Region Bodø, mener kommunene i nord er flinke i vurderingen på hvem som skal få startlån.

– Vi vet at kommunene er klar over effekten startlån kan ha på boligprisene. De er nøkterne på hvem som skal få slike lån, og gjør boligsosiale vurderinger i hvert enkelt tilfelle.

Myndighetene krever **15%**  
egenkapital



Nord-Norge trenger  
**28.000**  
flere boliger fram til  
**2030**



Da må det bygges  
over **1.600**  
boliger hvert år

Det investeres  
tilsammen  
**80** milliarder

+ oppussing av  
eksisterende  
boligmasse og  
fritidsboliger



# FREMTIDIG BYGGEBOOM I BYENE

---

Nord-Norge trenger 28.000 flere boliger frem til 2030, og halvparten av dem skal bygges i de tre største byene. Bodø vil trolig få en eksplosiv utvikling, med et innbyggertall som vil vokse dobbelt så raskt som i Tromsø og Alta. Landkommunene blir taperne i kampen om fremtidens innbyggere.

I snitt må det bygges litt over 1.600 boliger hvert år i landsdelen, en aktivitet på omtrent samme nivå som i dag. I 2030 skal boligmassen omfatte 236.000 boliger, en økning som betyr enorme investeringer. Med dagens gjennomsnittlige byggekostnad for nye boliger i Nord-Norge, representerer 28.000 enheter 80 milliarder kroner målt i dagens verdi. Oppgradering av eksisterende boligmasse og bygging av fritidsboliger kommer i tillegg.

Frem mot 2030 vil det bygges flest eneboliger, mens etterspørselen etter leiligheter fortsetter å øke i landsdelens største byer.

## Flere vil bo i by

Boligbehovet vil være tydeligst i de største byene. Av de 28.000 nye boligene som skal bygges, ventes mer enn 50 prosent av veksten å komme i Tromsø, Bodø og Alta. Trenden med at de største byene tiltrekker seg flere innbyggere vil fortsette frem mot 2030. Sentraliseringen i boligbyggingen har vært sterkest i Troms, og prognosene viser at hele 60 prosent av boligbehovet i Troms ventes å komme i Tromsø. I Nordland vil 51 prosent av økningen komme i Bodø, mens Alta vil stå for 47 prosent av økningen i Finnmarks boligbehov.

Bykommunene Narvik, Rana, Harstad og Hammerfest vil også oppleve vekst. Sammen med Tromsø, Bodø og Alta vil disse bysamfunnene stå for 70 prosent av det økte boligbehovet i landsdelen.

## Bodø får størst økning

Det største boligbehovet kommer i Bodø, hvor det må bygges 7.000 nye boliger, fulgt av Tromsø med 5.900 nye boliger. Selv om Tromsø har flere innbyggere i dag, ventes det sterkere befolkningsvekst i Bodø frem mot 2030. En del av forklaringen er at sentraliseringen av befolkningen i Troms er langt sterkere i dag enn i Nordland, og at tilflyttingen til Bodø tiltar frem mot 2030.

Harstad påvirkes i likhet med Rana og Hammerfest positivt av økende petroleumsvirksomhet. Blir denne aktivitetsveksten høyere enn forventet, vil boligbehovet øke mer i disse områdene. Et felles kjennetegn ved bykommunene er at boligprisene i snitt vil være høyere enn prisene på nybygg, noe som gjør boligbygging lønnsomt.

## Jobbskaping avgjørende

Boligbehovet i byene henger nært sammen med at også tilgangen på nye jobber er størst på disse stedene. I årene som kommer er det ventet et sterkt arbeidskraftsbehov i tjenesteytende sektor, helse og omsorg, petroleumsnæringen og tilhørende leverandørindustri. Befolkningens ønske om bo sentralt forsterker utviklingen ytterligere.

## Vekst også i sentrumskommunene

Boligbehovet i sentrumskommunene i Nord-Norge er 3.500 nye boliger frem til 2030. Av sentrumskommunene har Lenvik den høyeste prognosen med 850 boliger, fulgt av Sortland med 800 og Vågan med 750 nye boliger.

Sør-Varanger har behov for 650 nye boliger. I Målselv er behovet på 500 nye boliger. I alt vil 12,5 prosent av veksten i boligbehovet komme i sentrumskommunene. Nord-Norge får på mange måter et lagdelt boligmarked, hvor by- og sentrumskommunene skiller seg klart fra omlandskommunene.

### **Boligoverskudd i en av tre kommuner**

Hver fjerde kommune i Nordland får overskudd av boliger i 2030. I Troms og Finnmark er trenden enda sterkere, hvor hver tredje kommune vil ha flere boliger enn det faktiske behovet. Selv i kommuner med boligoverskudd skal det likevel bygges nytt. Årsaken er avgang (kondemnering eller bruksendring) av eksisterende boliger, og befolkningens ønske om en ny og moderne bolig utenfor byene.

Antall nye boliger i kommuner med boligoverskudd bestemmes i stor grad av sysselsettingen og kjøpekraften i befolkningen, i tillegg til mulighetene for husbankfinansiering. Spesielt i kystkommunene ser vi eksempler på at inntektsnivået er høyt, noe som gir rom for boliginvesteringer til tross for nedadgående folketall. En annen tydelig trend i landsdelen er bruksendringer. Mange velger å beholde arvede boliger til fritidsbruk, noe vi ser spesielt i kommuner med lavt prinsnivå.

### **Vil lengre levetid endre boligpreferanser?**

Det blir stadig flere eldre i Nord-Norge. Mens befolkningsveksten fra trøndelagsfylkene og sørover ventes å bli 22 prosent frem til 2030, skal det bli 10 prosent flere innbyggere i Nord-Norge. Vi vet ennå ikke om boligønskene til de som nå er på vei inn i pensjonsalderen vil skille seg fra dagens mønster.

Store kull med betydelige boligformuer skal pensjonere seg frem til 2030, og lengre levetid vil øke boligbehovet. En sannsynlig utvikling er at stadig flere eldre velger å skifte bolig, og samtidig øker andelen som bor i flermannsboliger i byer og tettsteder. Boligbehovet i byer og sentrumskommuner kan dermed øke mer enn det som er ventet i denne prognosen.

### **Fire nye boliger hver dag**

Det er behov for fire nye boliger hver eneste dag frem til 2030, og egen bolig vil holde stand som en god investering for husholdningene. Finansiering fra Husbanken tar i mindre grad hensyn til svak omsetningsverdi i markedet, og er helt nødvendig for boligbyggingen i mange av kommunene i Nord-Norge.

Tilgang til boligtomter og regulering av områder for boliger vil ha stor betydning for utbyggingen i byene. Sterk prisvekst på tomter indikerer knapphet på arealer. Økt kapasitet i kommunenes regulerings- og planarbeid er derfor nødvendig for å holde tritt med behovene fremover. Samarbeid mellom bankene, Husbanken og kommunene får også stor betydning for boligmarkedet frem mot 2030.

### **Om prognosen**

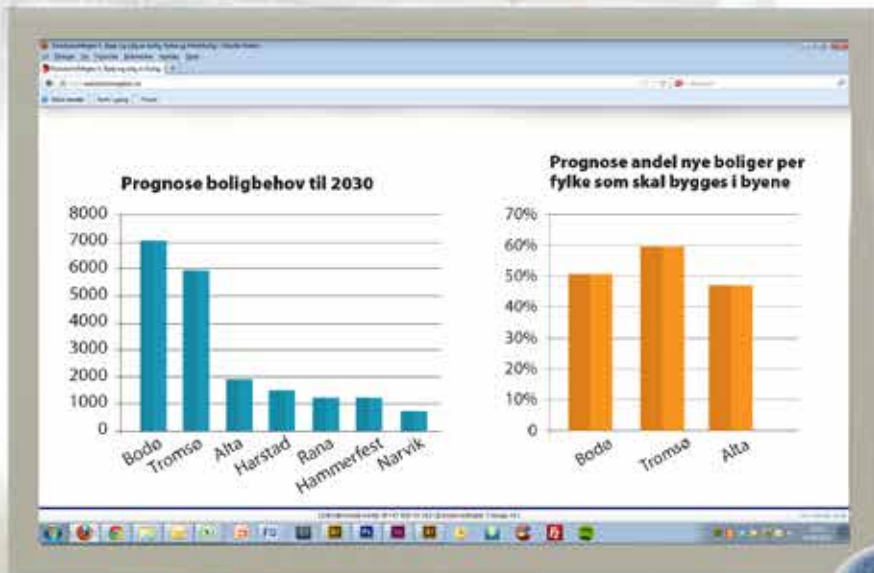
Prognosen er ment å gi et bilde av boligmarkedets ventede utvikling, ut fra den mest sannsynlige befolkningsutviklingen frem til 2030. Prognosen forutsetter også at dagens trender i boligpreferanser fortsetter.

Boligbehovet i Nord-Norge påvirkes i all hovedsak av befolkningsutviklingen, alderssammensetning og kvaliteten på eksisterende boliger. Økt befolkning, aldersforskyvninger, sentralisering, færre personer i hver husholdning, innvandring og økt velstand er alle faktorer som påvirker prognosene.

SSBs middelalternativer er lagt til grunn for fremtidig utvikling, mens snittet for de siste fire år er lagt til grunn for beregning av innvandring.

I beregningene som er publisert på Fylkesprognoser.no forutsettes like stor tilbøyelighet til å danne husholdninger, og at boligpreferansene utvikler seg som i dag. Prognosene er basert på aggregerte verdier av fylkesprognoser basert på Pandamodellen, og gir en indikasjon på boligbehov ved en normal befolkningsutvikling i Nord-Norge.





# HVORDAN FÅ TIL ET VELFUNGERENDE BOLIGMARKED I NORD-NORGE?

---

Et kjennetegn ved et velfungerende boligmarked, er at det tilbys nok boliger av god kvalitet til en overkommelig pris, og at det er samsvar mellom tilbud og etterspørsel. Det er store ulikheter i det nordnorske boligmarkedet, men i de aller fleste kommunene fungerer det bra. Unntaket er de største byene og sentrumskommunene. Det er i disse kommunene hvor den mest markante befolknings- og næringslivsutviklingen vil komme, og dermed gi størst økning i boligbehov.

## Viktige utviklingstrekk i dagens boligmarked:

- Høy aktivitet i boligmarkedet i vekstkommuner
- Vedvarende vekst i boligprisene
- God kjøpekraft til tross for stigende boligpriser og økt gjeldsbelastning
- Nye boligbehov som følge av flere og mindre husholdninger
- Byggekostnadene er høyere enn markedsverdien av nye boliger i 82 av 88 kommuner
- Startlån er viktig for unge som vil inn i boligmarkedet, og for bygging av nye boliger i landkommuner

ARENA har gitt en status for dagens boligmarked, med tanke på hvordan boligmassen og bopreferansene har endret seg. Videre har de ulike drivkreftene blitt omtalt, og vi har sett i glasskula og gitt en prognose for den videre utviklingen i markedet i Nord-Norge.



## Riktige tiltak

Myndighetene kan påvirke en rekke forhold for å sikre en sunn utvikling av boligmarkedet, både på regionalt og nasjonalt nivå.

### 1) Tilpass boligbyggingen etter husholdningsveksten

Boligbyggingen må tilpasses veksten i antall husholdninger. Det må bygges differensierte boligtyper tilpasset ulike aldersgrupper og behov. Boligutbyggingen må ta hensyn til at det blir færre personer i hver husholdning. I pressområdene må det tilrettelegges for flere billige utleieboliger for ungdom som sparer til egen bolig.

### 2) Finansieringskilder for ungdom

Ungdommen må gis en mulighet for å komme inn på boligmarkedet. Husbanken må styrkes og få utvidet lånekapasitet, slik at flere unge kan få startlån. Både den årlige og den samlede beløpsgrensen for BSU bør utvides for å stimulere til økt egenkapital.

### 3) Finansiering av boliger i distriktene

Husbanken spiller en viktig rolle for å sikre boligbygging i distriktene, hvor markedsverdien av de fleste boliger er lav.

### 4) Tomter

Kommunene må tenke langsiktig og tilrettelegge for økt boligutbygging. Da er tilgjengeliggjøring av tomtearealer spesielt viktig, for eksempel ved regulering til boligfelt. Samtidig må kommunene bidra til raskere prosesser innenfor plan- og byggesaker. Det må legges til rette for en fortetting av boligmassen i pressområdene.

### 5) Infrastruktur

Vi må i større grad se bolig- og infrastrukturutbygging i sammenheng. Satsing på bedre transportløsninger vil kunne åpne for flere boligområder, og dermed lette presset i boligmarkedet i de sterkeste vekstområdene. Opprusting av veinettet, bredbåndsutbygging og økt kollektivtilbud er alle faktorer som har betydning for hvor vi velger å bosette oss.





---

**FOR Å NÅ AMBISJONENE OM VEKST I  
NÆRINGSLIVET I NORD-NORGE, MÅ  
BOLIGMARKEDET STÅ I SAMSVAR.**

Erlend Bullvåg, Universitetet i Nordland



**UTGIVER** SPAREBANK 1 NORD-NORGE  
**UTGIVELSE** BILAG TIL KONJUNKTURBAROMETER FOR NORD-NORGE, VÅREN 2013  
**REDAKTØR** SISSEL OVESEN, KUNNSKAPSPARKEN BODØ AS  
**REDAKSJON** ERLEND BULLVÅG, CARL ERIK NYVOLD OG TOM STEFFENSEN  
**DESIGN OG ILLUSTRASJONER** RØD TRÅD AS  
**TRYKK** LUNDBLAD MEDIA AS

ARENA FINNER DU I ELEKTRONISK UTGAVE PÅ **KBNN.NO**