



Bergen kommune v/
Byrådsavdelingen for klima, miljø og byutvikling
byutvikling@bergen.kommune.no
Deres ref. 2020/103391

Norges Eiendomsmeglerforbund
NO 970 350 012 MVA
Apotekergata 10, 0180 Oslo
22 54 20 80
firmapost@nef.no
nef.no

Dato: 26.4.2023

Høring - Temaplan for Bærekraftig boligforsyning i Bergen mot 2030

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) takker for invitasjon til å komme med innspill til Bergens plan for bærekraftig boligforsyning mot 2030.

Først vil vi gratulere Bergen med den høye plasseringen på den siste Boligvennlighetsindeksen utarbeidet av Samfunnsøkonomisk Analyse for NBBL. Kåringen indikerer at Bergen har ført en aktiv boligpolitikk og har lykket med å sikre en relativt god boligforsyning fram til 2021 som er dekket av analysen. Vi merker oss at Bergen er rangert først blant storbykommunene, som har større og mer komplekse boligpolitiske utfordringer enn mindre kommuner.

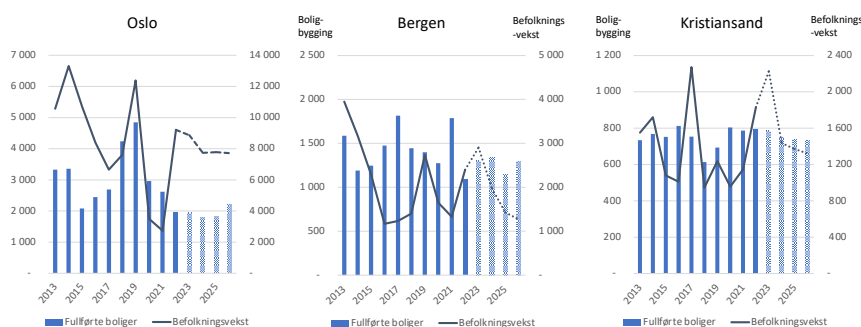
NEF vil gi et relativt kortfattet innspill med utgangspunkt i vår kunnskap om boligprisdrivere og markedsdannelse, som er sentrale elementer i enhver plan for bærekraftig boligforsyning.

Til det konkrete planutkastet vil vi vise til høringsuttalelsen fra Boligprodusentenes forening som har dyp innsikt i utfordringene som kan oppstå i samspillet mellom boligbyggere og reguleringsmyndigheter. Vi deler deres syn om at en temaplan for bærekraftig boligbygging bør inneholde mer konkrete mål og tiltak for å sikre en tilstrekkelig boligforsyning i Bergen i årene som kommer.

NEFs erfaring er at storbykommuner som har en klar og utalt ambisjon om å legge til rette for flere boliger lykkes bedre enn kommuner som har mer vage målsettinger.

Ubalanser mellom tilbud og etterspørsel påvirker boligpriser, og lave utlånsrenter får sterkere gjennomslag i boligprisene i markeder med tilbudsunderskudd. Denne effekten ser vi tydelig på tvers av landets storbykommuner. Følgende to figurer viser et grovbilde av hvordan sammenhengen mellom befolkningsvekst og boligbygging slår ut i boligpriser.

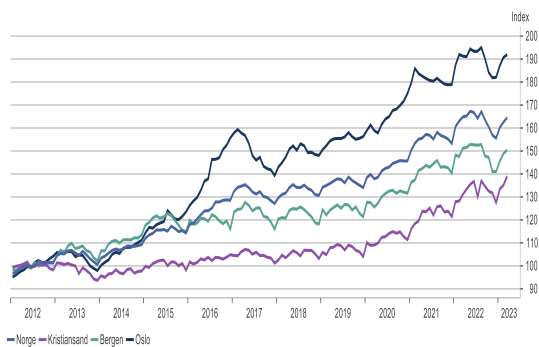
Boligpris, befolkningsvekst og boligbygging henger sammen



Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse (anslag fra mars 2023)

Boligpris og bygging henger sammen

Boligprisindeks Oslo, Bergen, Kristiansand og Norge 2012 = 100



Kilde: Eiendom Norge

Aksene i den første figuren er kalibrert mht. at det i gjennomsnitt bor to personer i hver bolig, slik at når kurven for befolkningsvekst ligger akkurat i overkant av søylene for ferdigstilling av nye boliger, så bygges det akkurat to boliger per person. Dette er en indikator på at markedet er i likevekt over tid. Oslo kommer dårlig ut i form av lav tilgang på boliger og sterk prisvekst, mens Bergen og Kristiansand kommer bedre ut, dog med en viss volatilitet.

Analysen må imidlertid nyanseres med forventet boligdemografisk behov. Andelen eldre av befolkningen er i kraftig vekst, mens veksten i unge årskull flater ut. Prognosesenteret har estimert at 75 prosent av den økte boligetterspørselen i de neste årene vil komme fra folk over 65 år. Dette vil trolig påvirke boligpreferanser og -etterspørsel i en annen retning enn vi har sett i fortid.

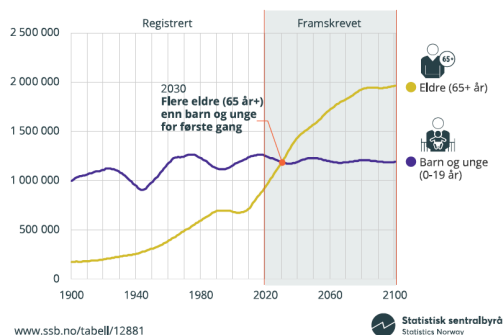
En annen sentral boligdemografisk faktor er den sterke arbeidsinnvandringen til Norge de siste 20 årene. Arbeidsinnvandrere og barna deres adopterer den norske boliglinjen på linje med øvrige innbyggere, men de har kortere botid, mindre egenkapital og mindre mulighet til å hjelpe barna sine inn i boligmarkedet. Mange innvandrere sliter mer med å finne bolig som har lav nok enhetspris til at de kan finansiere et kjøp. Befolkningsframskrivninger fra SSB indikerer at arbeidsinnvandrere fortsatt vil være en viktig bidragsyter til netto befolkningsvekst.

Vedlagte bilder illustrerer viktige demografiske utviklingstrekk.

Eldrebølgen påvirker boligbehovet

Flere eldre enn barn og unge

Hovedalternativet (MMM)



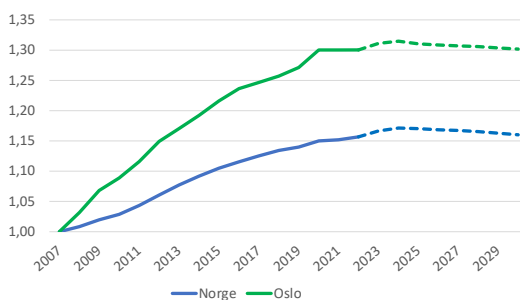
www.ssb.no/tabell/12881

Statistisk sentralbyrå
Statistics Norway

Kilde: SSB

Slutt på befolkningsvekst i unge aldersgrupper

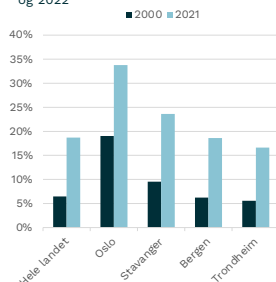
Befolkningsvekst i alderen 20-39 år. 2007=1



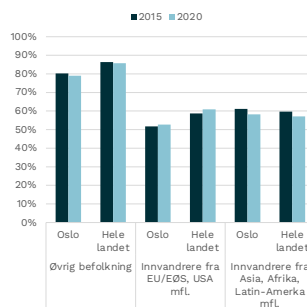
Kilde: SSB (befolkningsfremskrivninger per 5. juli 2022)

Særlig én gruppe sliter mer

Innvandrere og norskfødte med innvandrerforeldre som andel av befolkningen i utvalgte områder. 2000 og 2022



Andel som eier egen bolig i utvalgte områder, etter grupper. 2015 og 2020



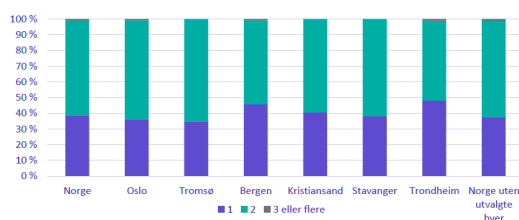
Kilde: SSB, Samfunnsøkonomisk Analyse

Summen av endret demografi må reflekteres i både hvor mange boliger og hva slags type boliger Bergen kommune regulerer og får på plass. Dette bør vies god plass i planarbeidet og kunne ut i en konkretisering av mål for regulering og produksjon av nye boliger

Førstegangskjøperes tilgang til boligmarkedet bør også tillegges vekt. En relativt moderat samkjøperandel i Bergen indikerer at terskelen for førstegangskjøpere er noe lavere enn i flere av storbyene. Antakelsen støttes også av at alderen på førstegangskjøpere er lavere i Bergen.

Samkjøpere i Bergen

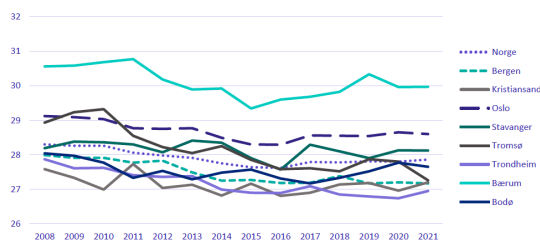
Figur 7 Norge og store byer Fordeling av antall førstegangskjøpere etter antall eiere i boligen, 2022



Kilde: Norges Eiendomsmeglerforbund, Ambita, Samfunnsøkonomisk Analyse

Alder førstegangskjøpere

Figur 11. Alder Gjennomsnittlig alder blant førstegangskjøpere per år, 2008-2021.

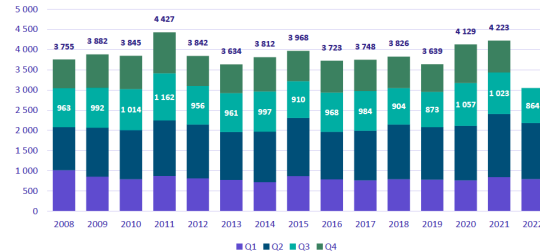


Kilde: Norges Eiendomsmeglerforbund, Ambita, Samfunnsøkonomisk Analyse

Samtidig registrerer vi et større fall i antall førstegangskjøpere i 2022, som er en indikasjon på at høyere boligpriser og høyere renter svekker førstegangskjøpernes muligheter i Bergen.

Førstegangskjøpere i Bergen

Figur 6. Bergen Antall førstegangskjøpere, 2008Q1-2022Q3.



Kilde: Norges Eiendomsmeglerforbund, Ambita, Samfunnsøkonomisk Analyse

Selv om utgangspunktet er godt i Bergen kommer utfordringer i form av befolkningsvekst og endringer i demografisk boligbehov og -preferanser til å øke. Vårt råd er derfor kommunen fører en aktiv boligpolitikk med sikte på å få bygge flere boliger enn behovet tilsier på kort sikt. Boligbehovet er et bevegelig mål, og det er vanskelig å unngå noe volatilitet i etterspørselen. Den sikreste måten for å unngå store ubalanser og store prissvingninger er å sørge for en høy reguleringsreserve og en høy byggetakt.

Videre er det viktig å sørge for en god boligmix tilpasset endrede behov og ulik kjøpekraft blant husholdningene. Det må tas hensyn til at de gjennomsnittlige kvadratmeterprisene neppe vil falle. Utover avgrensede perioder med priskorreksjon, vil areal som knapphetsfaktor mest sannsynlig tvinge kvadratmeterprisene videre opp i pressområdene. Dersom store byer som Bergen skal kunne møte etterspørselen fra en økende andel husholdninger med lav til moderat inntekt, må enhetskostnadene ned. Etter vår mening bør en kommune som Bergen ha en plan som legger til rette for rimeligere og bedre tilpassede boliger som:

- Mindre boliger som passer for enpersonshusholdninger.
- Familieboliger for store barnefamilier.
- Nye bokonsepter som kombinerer mindre boenheter med gode fellesløsninger.
- Alternative eieformer som gjør det enklere å oppfylle kravene til egenkapital.
- Hente ut mer av potensialet i ordninger som tilvisningsavtaler, startlån, leie til eie mfl.

Dette kan man få til uten å senke boligkvaliteten. En løsning som kan være aktuell for både eldre og yngre enpersonshusholdninger, kan f.eks. være å bygge flere små boenheter som har tilgang til store fellesrom som oppholdsrom, kjøkken, treningsrom, gjesteleilighet, mv. Man må også se dette i et bærekraftperspektiv. At flere bor tettere, på mindre flater i bygg oppført med minst mulig klimautslipp, gir et lavere energiforbruk per person.

Dersom kommunen ønsker dialog om aktuelle problemstillinger, står vi til disposisjon for det.

Lykke til med det videre arbeidet.

Med vennlig hilsen
Norges Eiendomsmeglerforbund

Carl O. Geving
Administrerende direktør