Oktober 2020

Hva slags boliger vil vi ha i framtiden?

Har vi en boligsituasjon som er rustet for utviklingstrekkene vi nå ser i landsdelen?

kbnn:

Bakteppe

Befolkningen i Nord-Norge er i endring – vi blir flere eldre, stadig flere av oss bor i byene, og utviklingen går i retning av at mange av oss bor alene. Det er i stor grad de samme kommunene som har en sterkt aldrende befolkning, som opplever befolkningsnedgang.

Et variert arbeidsmarked, utdanningstilbud og kulturliv er med på å forklare at særlig unge mennesker flytter til byene. De siste årene har vi også sett en sentralisering av statlige arbeidsplasser, og veksten i private arbeidsplasser har i stor grad skjedd i byene.

For første gang siden 2001 hadde Nord-Norge en negativ befolkningsvekst i fjor. Små barnekull, netto utvandring og det at mange unge i alderen 20 til 29 år flyttet ut av landsdelen, var med på å forklare at vi ble til sammen 1905 færre personer i landsdelen.

Samtidig er det slik at eierlinja i lang tid har stått sterkt i Norge, og nesten åtte av ti i befolkningen eier egen bolig. Det er dessuten en uttalt politikk at den skal opprettholdes og styrkes.

De siste tiårene har boligprisene økt sterkt i hele landet, også i Nord-Norge. Det er flere årsaker til prisoppgangen, men vedvarende lav rente siden begynnelsen av 2000-tallet, høy sysselsetting og gunstige skattefordeler for de som har boliglån, er viktige forklaringsfaktorer.

I tråd med sentraliseringen har prisveksten målt i kroner vært sterkest i byene, og mange distriktskommuner har sakket akterut.

Mens Tromsø kan «smykke» seg med tittelen Norges nest dyreste by, har prisene i Bodø-regionen økt med henholdsvis 4,9 prosent de siste 12 månedene og 26,7 prosent de siste fem årene. Med unntak av Oslo og Viken har Bodø-regionen hatt den sterkeste prisveksten i Norge de siste ti årene, med

77,2 prosent. Den sterke prisutviklingen i byene kan være med på å svekke mobiliteten mellom by og land, ved at folk i distriktene vil ha problemer med å komme seg inn på boligmarkedet i byene. Omvendt kan den høye prisveksten være en brems for mulige arbeidssøkere i byene til å søke seg jobb i distriktskommuner, da et eventuelt boligsalg i byen vil kunne forhindre dem i å nyte godt av den videre prisutviklingen. Det kan igjen resultere i at det blir vanskeligere å rekruttere ansatte til såkalte distriktsnæringer.

Mens innbyggerne i mindre sentrale strøk har tapt terreng i forhold til prisveksten i byene, har også prisveksten i byene gjort det vanskelig for mange unge mennesker å kjøpe seg bolig her. Tall fra Statistisk sentralbyrå (SSB) viser at fem av ti boligkjøpere i 20-årene fikk hjelp fra foreldre eller svigerforeldre til å finansiere kjøp av bolig i 2018.

Også blant boligkjøperne i 30-årene er det vanlig med foreldrehjelp. Selv om det er færre unge i dag i Norge som eier egen bolig enn tidligere, er det likevel slik at vi har den største andelen unge boligeiere i Europa. I Norge er fallet tydeligst for dem som jobber deltid, har lave inntekter og bor i de største byene. Ifølge Eiendom Norge vil for eksempel en sykepleier med en inntekt på 560.000 kroner bare kunne kjøpe 16 prosent av boligene i Tromsø.

I Norge er bolig den største komponenten i formuen til folk flest. I 2018 utgjorde den 71 prosent av bruttoformuen – en økning med 11 prosentpoeng fra 1995. Selv om boligformuen er jevnere fordelt enn annen type formue, har ulik tilgang til den ført til at enkelte har stilt spørsmål om den norske eierlinja er under press.

Kritikken forsterkes av de som mener at boligbeskatningen er usosial for de som står utenfor boligmarkedet. Gjennom ulike tiltak subsidierer staten boligeierne med flere titalls milliarder i året.

Snittpris for boliger

Tromsø	3,6 millioner kroner
Bodøregionen	3,1 millioner kroner
Nord-Norge	2,7 millioner kroner
Norge	3,2 millioner kroner

Prisene angir medianboligen.
Kilde: Eiendom Norge 2020

Det er færre unge i dag i Norge som eier egen bolig enn tidligere, likevel har vi den største andelen unge boligeiere i Europa.

Bare rentefradraget på boliglån er beregnet til et sted mellom 20 og 30 milliarder kroner hvert år.

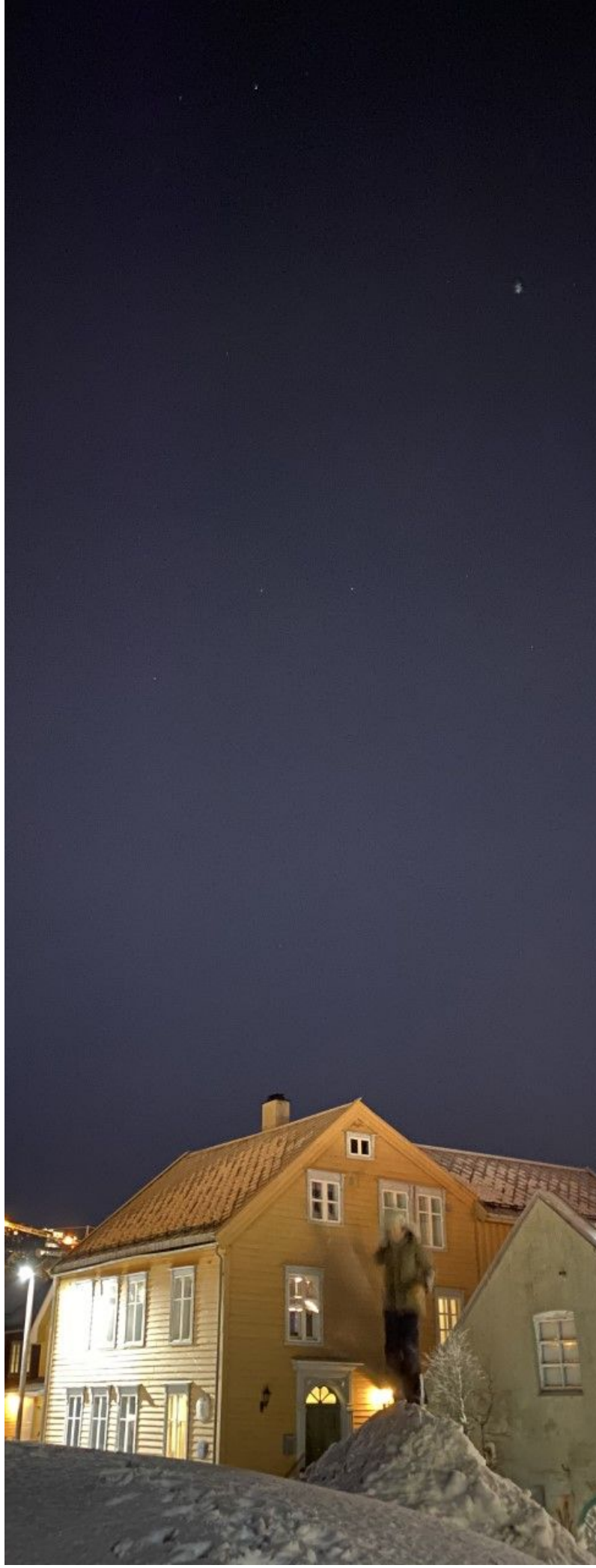
Gjennom en årrekke har også IMF (Det internasjonale pengefondet) rettet kritikk mot den norske boligbeskatningen, der de har pekt på risikoen med høye boligpriser, samt stor og voksende gjeld hos husholdningene. Det samme har Norges Bank gjort.

Mens utfordringene i de store byene handler om høye boligpriser, handler utfordringene i mindre sentrale strøk ofte om lite differensierte boligmarkeder. En konsekvens av dette er at det kan finnes ledige jobber i distriktene, men mangel på egnede boliger gjør at potensielle arbeidstakere ikke ønsker å ta jobbene.

En annen konsekvens er at en ensartet boligmasse ikke nødvendigvis er tilpasset de demografiske endringene i samfunnet, som blant annet innebærer at eldre mennesker utgjør en stadig større andel av befolkningen.

I tillegg er det grunn til å tro at et lite boligmarked er mer sårbart for politiske beslutninger som nedleggelser eller endringer i offentlige funksjoner. I rapporten tar vi med to eksempler der denne problemstillingen kan være aktuell.

Med dette som bakteppe kan vi spørre oss: Har vi en boligsituasjon som er rustet for utviklingstrekkene vi nå ser i landsdelen?



Demografi og boligmarked

I dette kapittelet ser vi på sentrale forhold rundt den demografiske utviklingen i landsdelen, forventet utvikling framover samt hvordan boligmassen og -markedet er tilpasset befolkningens behov.

Økt behov for boliger tilpasset eldre

Befolkningens alderssammensetning og hvor de bor, har endret seg de siste ti årene. Mye tyder på at endringene vil bli forsterket de neste 30 årene.

Fram til 2050 forventes det en marginal befolkningsvekst i landsdelen. Det er de største byene som vil stå bak mye av veksten, mens det ventes stagnasjon eller nedgang i befolkningen i mange av de mindre kommunene. Dette gir økt behov for boliger i de største byene, mens vi kan risikere at mange boliger i mindre sentrale strøk vil stå tomme eller omdisponeres til fritidsboliger.

Det som er felles for alle kommunene i landsdelen, er at antall eldre i befolkningen vil øke kraftig i årene som kommer. I 2022 vil andelen eldre (65 år og eldre) være større enn andelen yngre (0–19 år) i Nordland. Troms og Finnmark når samme krysningspunktet i 2026. Selv om utviklingen er mer eller mindre den samme i de ulike kommunetypene, vil de mindre sentrale kommunene ende opp med en større andel eldre innbyggere enn de mer sentrale kommunene. Dette vil stille helt nye krav til hvilke boliger som skal bygges, og hvor.

Eneboligene er den dominerende boligtypen for alle aldersgruppene, også de eldste, uavhengig av kommunens sentralitetsnivå. Andelen som bor i boligblokk, øker imidlertid i takt med alder.

I et livsløpsperspektiv er ikke eneboligene nødvendigvis den mest egnede boligtypen. De krever kontinuerlig vedlikehold som både er kostbart og arbeidskrevende, i tillegg til at de ikke nødvendigvis er tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne. Dessverre er det slik at jo eldre vi blir, desto større er sjansen for funksjonssvikt. I mangel av andre boligalternativ vil bo- og servicesenter etter hvert bli ett av få andre alternativ for eldre i disse kommunene – et alternativ som kanskje ingen av partene ønsker seg. Undersøkelser viser nemlig at boligen og stedet man bor på, er langt viktigere for eldre enn for yngre mennesker – eldre mennesker ønsker å bo i boligen sin så lenge som mulig. For den enkelte kommune er løsningen med bo- og servicesentre også en dyr affære, noe som kan illustreres gjennom denne figuren fra Husbanken:

Av figuren ser vi at én sykehjemsplass koster nesten 1,1 million kroner mer i året enn hjemmetjenester tilpasset én bruker.

Tar vi hensyn til byggekostnadene, som her er beregnet ut fra kostnadene i et pressområde, blir differansen formidabel.

Hva er sentralitetsindeksen?

SSB har definert 6 klasser for sentralitet, hvor avstand til arbeidsplass og ulike typer servicefunksjoner ligger til grunn for inndelingen.

Alle kommunene i Nord-Norge ligger i klasse 3–6. Analysene følger SSBs inndeling, der vi i all hovedsak tar utgangspunkt i kommuneinndelingen for 2018–2019, siden dataene som benyttes, går fram til 2020. Med bakgrunn i dette vil kommunene bli inndelt i følgende klasser:

Bodø og Tromsø kommune (SSB klasse 3)

Øvrige mellomsentrale kommuner består av disse 9 kommunene: Alstahaug, Narvik, Rana, Vefsn, Fauske, Sortland, Harstad, Alta og Hammerfest (SSB klasse 4)

Nest-minst sentrale kommuner består av 25 kommuner og inkluderer blant annet Vestvågøy, Bardu og Båtsfjord (SSB klasse 5)

Minst sentrale kommuner består av 51 kommuner og inkluderer blant annet Røst, Dyrøy og Tana (SSB klasse 6)

For utfyllende informasjon om sentralitetsindeksen vises det til SSB.

Bygger vi for framtiden?

Vi vet at eneboligen er den dominerende boligtypen i Nord-Norge, men kan det være at de igangsatte boligene den siste tiårsperioden i større grad gjenspeiler den demografiske utviklingen i landsdelen – nemlig at vi blir stadig eldre, at flere av oss bor i byene, og at stadig flere av oss bor alene?

I perioden 2010–2019 ble det igangsatt bygging av 21 800 boliger i Nord-Norge. Fire av ti ble igangsatt i de to største byene i landsdelen, mens hver tiende bolig ble igangsatt i de minst sentrale kommunene. Resten av de igangsatte boligene var relativt jevnt fordelt mellom de to øvrige sentralitetsnivåene (4 og 5).

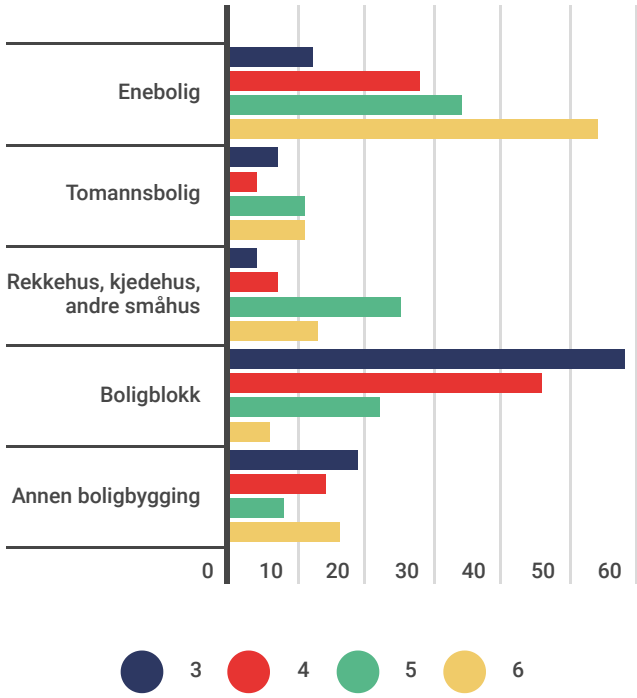
I 2019 ble det igangsatt bygging av 193 boliger i de minst sentrale kommunene (6), som i snitt tilsvarer én ny bolig for hver 475. innbygger eller fire boliger per kommune.

I mange av disse kommunene vil byggekostnadene være høyere enn markedsverdien, noe som er til hinder for bygging av nye boliger.

Samme år ble det igangsatt 948 boliger i Bodø og Tromsø, eller én bolig for hver 135. innbygger. Innbyggersnittet per igangsatte bolig for de to øvrige sentralitetsnivåene var på henholdsvis 209 (nivå 4) og 248 (nivå 5).

Fortsatt er det slik at mange av boligene som bygges, er eneboliger, men andelen har falt de siste ti årene. På den andre siden har andelen boliger i boligblokker gått betydelig opp. Det gjelder for alle sentralitetsnivåene med unntak av de minst sentrale kommunene (6).

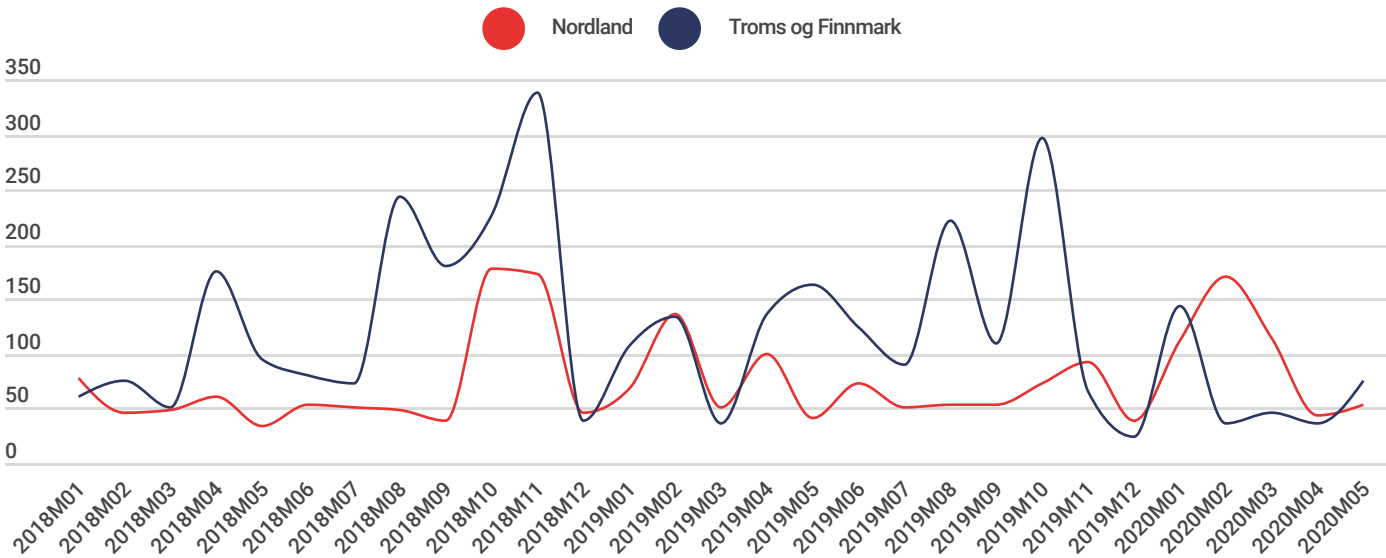
Andelen igangsatte boliger i kommunene i Nord-Norge i 2019, basert på kommunenes sentralitetsnivå



Vi ser at igangsatte boliger varierer mellom de ulike årene og månedene i året, noe som spesielt gjelder for Troms og Finnmark. Dette kan skyldes igangsetting av store leilighetsprosjekter med mange enheter, særlig i Tromsø.

I vårt nordligste fylke var antallet igangsatte boliger de seks første månedene av 2020 lavere enn i samme periode i fjor, men høyere enn tilsvarende periode i 2018. I Nordland var aktiviteten de seks første månedene av 2020 høyere enn i tilsvarende

Igangsatte boliger i Nordland, Troms og Finnmark i perioden januar 2018-mai 2020



Alta: «Bostedsløse eldre»

I Alta snakker kommunen om «bostedsløse eldre», altså eldre som ønsker å flytte fra randsonene av kommunen eller andre kommuner og inn til Alta sentrum.

– Dette er personer som ønsker å flytte, men som verken har kapital til å eie eller leie leilighet i sentrum av Alta, forteller spesialrådgiver i Alta kommune Per Hindenes.

– Til dette strekker verken pensjon eller egenkapital til. Lange avstander til butikk, legekontor og tannlege, i tillegg til ønsket om å slippe unna tunge tak som snømåking, gjør at disse personene ønsker mer sentrumsnære boliger. Hindenes beskriver dette som en ny utfordring for velferdskommunen.

– Det er nytt for oss at eldre mennesker «banker på døren vår» og spør om vi har en bolig til dem. Dette er personer som er for friske til at de trenger et omsorgstilbud, og som bare trenger litt hjelp. I mangel av annet tilbud har vi tilbudt dem kommunale boliger, men disse boligene er verken myntet på denne gruppen eller ment å være en permanent løsning. Derfor er også denne situasjonen utfordrende for oss.

Samtale med Per Hindenes (23.06.2020)

periode i 2018 og 2019.

Det er flere forhold som påvirker byggingen av nye boliger, hvor markedsinteressen vil være avhengig av blant annet utvikling i demografi, rentenivå, lønnsutvikling og tilgang på tomter.

Situasjonen rundt korona har videre gjort at bygging og salg av nye boliger har gått kraftig ned mange steder i landet. Relativt store variasjoner tidligere år gjør det vanskelig å si om koronapandemien har påvirket nybyggingen av boliger i Nordland og Troms og Finnmark. Samtidig kan man tenke seg et etterslep ved at igangsatte prosjekter blir ferdigstilt og planlagte prosjekter blir satt på vent. Effekten av dette vil man i så fall se senere i år, eller enda lengre fram i tid.

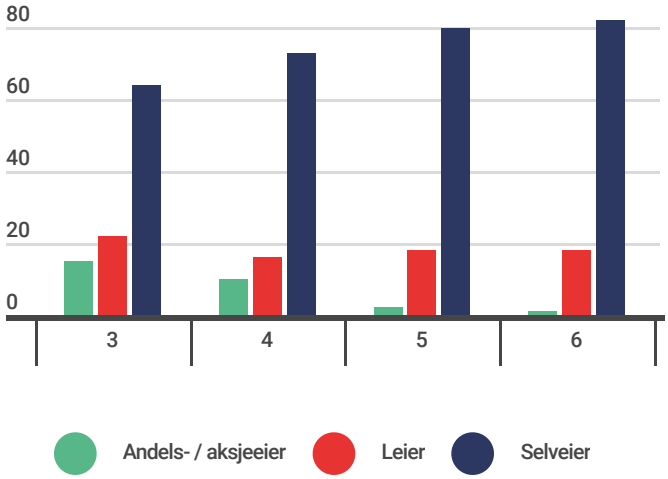
Færre nye boliger vil kunne påvirke boligprisene dersom tilbudet blir mindre enn etterspørselen. Blir dette en vedvarende situasjon, vil også eierlinja kunne komme under press fordi færre vil bli i stand til å komme seg inn på boligmarkedet. Enkelte har derfor tatt til orde for at Husbanken i større grad bør ha ansvaret for å finansiere nye boliger. De siste to tiårene har Husbanken finansiert 15–20 prosent av alle nye boliger, mens den i toppåret 1973 finansierte 70 prosent av alle boligene som ble bygd.

Utleieboliger

Selv om de fleste nordmenn eier egen bolig, er det fortsatt mange som leier boligen de bor i. Mens enkelte leier fordi de ikke har økonomi til å komme seg inn på boligmarkedet, er det andre som leier fordi de selv ønsker det. Å leie bolig kan bety mindre forpliktelser, mer frihet og mer fleksibilitet.

Et velfungerende leiemarked bidrar til større variasjon i boligmarkedet fordi målgruppene kan være forskjellig fra de som eier bolig.

Oversikt over innbyggernes eierstatus i kommunene i Nord-Norge basert på kommunenes sentralitetsnivå (2019)



Figuren viser at andelen i 2019 som leier, er litt større i Bodø og Tromsø (sentralitet 3) enn i de andre kommunene i Nord-Norge.

I mange livsfaser er det å leie en bolig nødvendig, noe som blant annet er vanlig blant studenter. Det siste kan være med å forklare den høye andelen leietakere spesielt i universitetsbyene Bodø og Tromsø. Tilsvarende spiller utleiemarkedet en viktig rolle for mobiliteten i arbeidsmarkedet, som eksemplet nedenfor viser.

Figuren viser også at utbredelsen av borettslagsleiligheter øker jo mer sentral en kommune er.

Steigen: Samarbeider om å løse boligmangel

Cermaq Norway er en bedrift i Steigen som har erfart at det kan være utfordrende å skaffe nok boliger for nyansatte i en kommune med rundt 2.500 innbyggere.

Høsten 2017 planla bedriften oppstart av et lakseslakteri i kommunen neste vår. Den hadde da behov for mellom 30 og 40 ny-ansatte.

Rekrutteringen gikk greit, men mange ansatte ble rekruttert utenfor kommunen og trengte derfor et sted å bo:

– Sammen med Steigen Næringsforum innkalte vi til et møte for å diskutere boligsituasjonen i kommunen, forteller seniorrådgiver HR Hilde Sivertsen i Cermaq. På møtet deltok blant annet Husbanken, kommunen, private utbyggere, grendelagene og ellers folk som bor i Steigen. Målet var å få til et mer velfungerende boligmarked i kommunen.

Resultatet ble 30 utleieleiligheter fra Nordic Smart House og at flere lokale utbyggere igangsatte boligbygging for salg og utleie av blant annet tomanns- og firemannsboliger.

I Steigen er det dessuten mange hus som står tomme fordi eieren bor et annet sted. Flere av disse ble nå leid ut en periode for å avhjelpe boligsituasjonen.

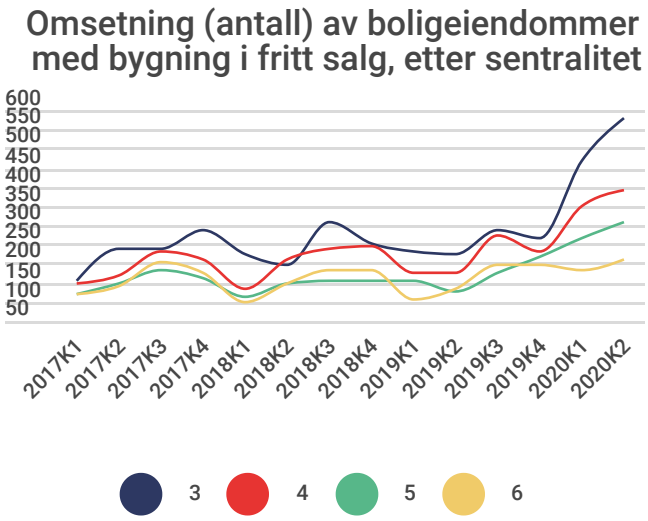
– Gjennom et godt samarbeid med mange aktører løste boligutfordringen seg for oss, forteller Sivertsen. – Det var ikke nødvendigvis «drømmeboligen» alle fikk med en gang, men også det bedret seg etter hvert som vi fikk flere boliger i kommunen og med det også en sirkulasjon i boligmarkedet. I ettertid ser vi at det ikke bare var ansatte hos oss som fikk ny bolig, men at flere andre innbyggere i kommunen kunne nyte godt av at nye boliger var kommet til.

Samtale med Hilde Sivertsen (18.06.2020)

kbnn:

Få omsetninger er til hinder for mobiliteten

Lav omsetning av boliger forhindrer mobilitet, særlig i de minst sentrale kommunene. Figuren viser hvordan omsetningen har vært i de ulike sentralitetsnivåene fra 1. kvartal 2017 til 2. kvartal 2020.



I de to første kvartalene av 2020 ble det omsatt 2754 boliger i Nord-Norge. Det er 181 færre boliger enn for hele 2017. Spesielt var omsetningen høy i 2. kvartal 2020. Omsetningen var da godt over dobbelt så høy i de tre mest sentrale kommunetypene som den var i 2. kvartal 2017. De minst sentrale kommunene hadde en omsetningsvekst på nesten 50 prosent.

Rundt en tredjedel av boligene som ble omsatt i denne perioden, ble solgt i Bodø eller Tromsø.

I mars satte Norges Bank ned styringsrenten til et historisk lavt nivå. Rentenedsettelsen ble raskt fulgt opp av privatbankene, som kunne tilby eksisterende og nye kunder svært billige lån. Den lave renta er nok en viktig faktor for at omsetningen var så høy i 2. kvartal 2020.

Et begrenset bolig- og leiemarked i distriktene

Et begrenset bolig- og leiemarked i de mindre sentrale kommunene kan ha sammenheng med at ledige boliger blir brukt som fritidsbolig eller til Airbnb. Begrenset markedsverdi for boligene vil i mange tilfeller bidra til at boliger ikke omsettes.

I 2019 var det 52.862 fritidsboliger i Nord-Norge. 73 prosent av alle fritidsboligene finner vi i de nest minst og minst sentrale kommunene i landsdelen. Det er også her veksten har vært kraftigst, og i tiårsperioden 2010–2019 økte antallet med 4.236 enheter.

Antallet fritidsboliger gikk altså opp i de minst sentrale kommunene, samtidig som befolkningen gikk ned. Gitt at fritidsboligene brukes som rekreasjonsbolig for eier eller nærmeste familie, vil dette gjøre det vanskelig for tilflyttere å finne egnede boliger dersom de ønsker å leie eller kjøpe bolig.

Utleie gjennom Airbnb har økt i popularitet også i Nord-Norge og medfører at mange boliger ikke omsettes, eller at boliger kjøpes opp for å leies ut gjennom denne plattformen.

Koronakrisen kan endre utleiemarkedet

I begynnelsen av januar 2020 var det totalt 4.068 enheter til leie gjennom Airbnb i Nord-Norge. Det var 850 flere enn i samme måned året før.

Tromsø ligger på topp i Nord-Norge i antall utleieenheter gjennom Airbnb med rundt en tredjedel av den totale kapasiteten. Som populære reiselivsdestinasjoner hadde også kommunene Vestvågøy og Vågan et stort utleiemarked innenfor Airbnb, med henholdsvis 319 og 285 enheter i januar 2020.

De to første månedene av 2020 var antallet utleieenheter vesentlig høyere enn i samme periode året før. De påfølgende månedene gikk antallet ned og var omtrent på samme nivå som året før.

Tilsvarende var beleggsprosenten høyere. Men fra mars gikk utviklingen i motsatt retning. Spesielt var juni en dårlig måned for utleiere av Airbnb i Bodø og Tromsø. Bare en fjerdedel av enhetene var da leid ut, mot halvparten i samme måned året før.

Nedgangen i antall utleieenheter og beleggsprosent kan ses i sammenheng med restriksjoner rundt koronapandemien, som blant annet ga innreiseforbud til Norge fra midten av mars 2020.

Kommer denne situasjonen til å vedvare over tid, er det grunn til å tro at deler av boligmassen – som har blitt brukt til utleie av Airbnb – enten blir lagt ut for salg eller blir leid ut til andre målgrupper, for eksempel studenter.

I Tromsø er det allerede stor rift etter utleieboliger, og en forskyvning av boliger til det ordinære utleiemarkedet vil nok derfor være velkomment for mange.

Les hele rapporten på kbnn.no/bolig