



Rapport 2021/20 | For Vestland Fylkeskommune



## Kunnskapsinnhenting – Bustad for alle

Anita Einarsdottir, Erlend Dysvik, Veronica Strøm og Ingeborg Rasmussen

# Dokumentdetaljar

<b>Tittel</b>	Kunnskapsinnhenting – Bustad for alle
<b>Rapportnummer 2021/20</b>	2021/20
<b>Forfattaren</b>	Anita Einarsdottir, Erlend Dysvik, Veronica Strøm og Ingeborg Rasmussen
<b>ISBN</b>	978-82-8126-523-3
<b>Prosjektleder</b>	Ingeborg Rasmussen
<b>Kvalitetssikrar</b>	Haakon Vennemo
<b>Oppdragsgivar</b>	Vestland Fylkeskommune
<b>Dato for ferdigstilling</b>	10.mai 2021
<b>Kilde framsidefoto</b>	Pixabay.com
<b>Tilgjengelegheit</b>	Offentleg
<b>Nøkkelord</b>	Bustadmarknaden, leigemarknaden, bustadprisar, samfunnsøkonomi, kartlegging, Husbanken, GIS

## Om Vista Analyse

Vista Analyse AS er eit samfunnsfagleg analyseselskap med hovudvekt på økonomisk utgreiing, evaluering, rådgjeving og forskning. Vi utfører oppdrag med høg fagleg kvalitet, sjølvstende og integritet. Våre sentrale temaområde er klima, energi, samferdsel, næringsutvikling, byutvikling og velferd. Vista Analyse er vinnar av Evalueringsprisen 2018. Våre medarbeidarar har særleg høg akademisk kompetanse og brei erfaring innan konsulentverksemd. Ved behov nyttar vi eit velutvikla nettverk med selskap og ressurspersonar, både nasjonalt og internasjonalt. Selskapet er i sin heilskap eigd av medarbeidarane.

# Forord

Knytt til tiltaket og prosjektet «Regionalt bustadprogram i Bergensområdet», hadde Vestland fylkeskommune trong for ei betre forståing av bustadmarknaden (leige og eige) i det geografiske området for programmet. Dette gjeld både lokalt i dei enkelte kommunane, og i tilhøvet mellom storbykommunen Bergen og omlandskommunane.

Vista Analyse leverer med dette ein rapport med samanstilling av relevant statistikk og data. Dette har gitt grunnlag for ei drøfting av påstandar om bustadmarknaden i Bergensområdet. Det er også henta inn intervjudata og kunnskap frå idéverkstad saman med kommunane.

Prosjektet vart påbyrja i midten av mars, og det vart raskt gått i gong med dokumentanalysar og datainnsamling. I slutten av mars og byrjinga av april henta vi inn kvantitative og kvalitative data, i form av idéverkstad og intervju med kommunane og private aktørar. April vart også nytta til analyse og samanstilling av resultat, samt ferdiggjering av rapport.

Vi ynskjer å rette ein stor takk til alle som stilte opp på idéverkstad, og som kom med nyttige innspel i prosessen. Vi vil også takke dei private aktørane som tok seg tid til å stille til intervju. Elles vil vi rette ein særleg stor takk til Cathrine Grasdahl og Hans-Christian Engum i Vestland fylkeskommune. Vi vil også takke Husbanken ved Hero Ezat og SSB ved Mathias Killengren Revold for bistand med data. Og til slutt vil vi rette ein stor takk til Marthe Bergve for språkleg bistand med sluttrapporten.

Frå Vista Analyse har Veronica Strøm, Erlend Dysvik og Anita Einarsdottir utført arbeidet. Ingeborg Rasmussen har vore prosjektleiar, med Haakon Vennemo som kvalitetssikrar.

10.mai 2021

Ingeborg Rasmussen  
Partner  
Vista Analyse AS



# Innhald

Samandrag og konklusjonar .....	8
<b>1 Innleiing.....</b>	<b>13</b>
1.1 Rapporten si oppbygging .....	13
<b>2 Metode og datagrunnlag .....</b>	<b>14</b>
2.1 Metode .....	14
<b>3 Kort om kommunane .....</b>	<b>17</b>
3.1 Alver kommune .....	17
3.2 Askøy kommune .....	20
3.3 Bergen kommune .....	24
3.4 Bjørnafjorden kommune .....	27
3.5 Øygarden kommune .....	31
<b>4 Analyse.....</b>	<b>35</b>
4.1 Tilgang på bustadar .....	36
4.2 Finansiering av eigen bustad .....	56
4.3 Arealbehov .....	65
4.4 Fordeling av pris på geografi .....	70
 Figurer	
Figur S.1: Fordeling av bustadtypar .....	9
Figur S.2: Fordeling av hushald.....	9
Figur S.3: Andel som leiger i 2020 mot 2015 .....	10
Figur S.4: Årleg trendvekst i samla inntekt i hushald og bustadpriser 2005-2019.....	11
Figur S.5: Relative prisskilnadar i bustad- marknaden i Bergensområdet.....	12
Figur 3.1: Befolkningsutvikling.....	17
Figur 3.2: Hushaldsamansetnad .....	18
Figur 3.3: Befolkning busett i og utanfor tettstadar .....	18
Figur 3.4: Oversikt over bustadtypar .....	19
Figur 3.5: Utvikling i gjennomsnittleg kvadratmeterpris, kroner .....	20
Figur 3.6: Befolkningsutvikling.....	21
Figur 3.7: Hushaldsamansetnad .....	21
Figur 3.8: Befolkninga busett i og utanfor tettstadar.....	22
Figur 3.9: Oversikt over bustadtypar .....	22
Figur 3.10: Utvikling i gjennomsnittleg kvadratmeterpris, kroner .....	23
Figur 3.11: Befolkningsutvikling.....	24
Figur 3.12: Hushaldsamansetnad .....	25
Figur 3.13: Befolkninga busett i og utanfor tettstadar.....	25
Figur 3.14: Oversikt over bustadtypar .....	26
Figur 3.15: Utvikling i gjennomsnittleg kvadratmeterpris, kroner .....	27
Figur 3.16: Befolkningsutvikling.....	28
Figur 3.17: Hushaldsamansetnad .....	28
Figur 3.18: Befolkninga busett i og utanfor tettstadar.....	29
Figur 3.19: Oversikt over bustadtypar .....	29

Figur 3.20:	Utvikling i gjennomsnittleg kvadratmeterpris, kroner .....	30
Figur 3.21:	Befolkningsutvikling .....	31
Figur 3.22:	Hushaldsamansetnad .....	32
Figur 3.23:	Befolkninga busett i og utanfor tettstadar.....	32
Figur 3.24:	Oversikt over bustadtypar .....	33
Figur 3.25:	Utvikling i gjennomsnittleg kvadratmeterpris, kroner .....	34
Figur 4.1:	Fordeling av bustadtypar .....	39
Figur 4.2:	Fordeling av hushald.....	40
Figur 4.3:	Endring i hushald frå 2020 til 2030 etter type i absolutte tal .....	40
Figur 4.4:	Endring i bustadtypar mellom 2011 og 2020, tal.....	42
Figur 4.5:	Bustadbygging mellom 2015 og 2019.....	44
Figur 4.6:	Tal bustadomsetnader fordelt på bustadtypar .....	45
Figur 4.7:	Gjennomsnittleg flyttefrekvens siste ti år, innanlands flytting .....	48
Figur 4.8:	Relative prisskilnadar på ein bustad, gjennomsnittlege kvadratmeterprisar i kroner .....	49
Figur 4.9:	Eigeform i kommunane etter hushald .....	50
Figur 4.10:	Type hushald som leiger bustad .....	50
Figur 4.11:	Hushald som leiger etter bustadtype.....	51
Figur 4.12:	Tilgjengelege leigebustadar etter bustadtype på Finn.no 19.april 2021.....	52
Figur 4.13:	Hushald som bur trongt i Hordaland 2019 .....	52
Figur 4.14:	Prosentdel som leiger i 2020 mot 2015 .....	58
Figur 4.15:	Auke i hushald som leiger bustad mellom 2015 og 2020 .....	58
Figur 4.16:	Sykepleierindeksen 2005-2020 utvalde byar .....	63
Figur 4.17:	Buforhold, innbyggjarar som bur trongt i kommunane .....	66
Figur 4.18:	Trongbudde hushald etter bustadtype i Bergen, tal på personar .....	68
Figur 4.19:	Trongbudde hushald fordelt på hushaldtype i 2020.....	69
Figur 4.20:	Gjennomsnittleg kvadratmeterpris i 2020 .....	70
Figur 4.21:	Relative prisskilnadar i bustadmarknaden i dei tidlegare kommunane i Bergensområdet .....	72
Figur 4.22:	Relative prisskilnadar i leigemarknaden i dei tidlegare kommunane i Bergensområdet .....	75

#### Tabeller

Tabell S.1:	Utvikling i avslag med årsak "sjåast ikkje på som økonomisk vanskelegstilt" .....	10
Tabell 3.1:	Bustadar fordelt på storleik .....	19
Tabell 3.2:	Bustadar fordelt på storleik .....	23
Tabell 3.3:	Bustadar fordelt på storleik .....	26
Tabell 3.4:	Bustadar fordelt på storleik .....	30
Tabell 3.5:	Bustadar fordelt på storleik .....	33
Tabell 4.1:	Påstandar som Vestland fylkeskommune ønsker svar på .....	35
Tabell 4.2:	Leilegheiter i kommunane fordelt på storleik.....	41
Tabell 4.3:	Delen eldre fordelt på bustadtypar mellom 2015 og 2019.....	47
Tabell 4.4:	Kommunale leigebustadar i 2020 .....	53
Tabell 4.5:	Utvikling i avslag med årsak "sjåast ikkje på som økonomisk vanskelegstilt" .....	59
Tabell 4.6:	Prosentdel av folk som får avslag, fordelt på hushaldstypar 2010-2021 .....	60
Tabell 4.7:	Prosentdel av folk som får avslag, fordelt på aldersgruppe 2010-2021.....	60
Tabell 4.8:	Prosentdel som får avslag, fordelt etter hushaldtype og hushaldet si samla inntekt 2010-2021.....	61
Tabell 4.9:	Buforhold blant dei som får avslag .....	61
Tabell 4.10:	Kjenneteikn for aldersgruppa 35-66 år .....	62

Tabell 4.11:	Bustadpris, gjeldsdisponibel inntekt og makspris etter persentil. Gjennomsnittleg årleg vekst i prosent og millionar kroner .....	62
Tabell 4.12:	Årleg trendvekst justert for KPI-JAE 2005-2019.....	64
Tabell 4.13:	Årleg trendvekst justert for KPI-JAE 2005-2019.....	64
Tabell 4.14:	Prosentdel av personar som bur i eit trongbudd hushald i bydelane i Bergen .....	67
Tabell 4.15:	Storleik og pris på bustadar i kommunane, basert på eit uttrekk frå Finn.no.....	71
Tabell 4.16:	Storleik og pris på bustadar i bydelane i Bergen, basert på eit uttrekk frå Finn.no .....	73
Tabell 4.17:	Storleik og pris på utleigeobjekt i bydelane i Bergen, basert på eit uttrekk frå Finn.no .....	75

# Samandrag og konklusjonar

*I rapporten gjennomgår vi fire hovudtema med ei rekke påstandar, som skal utforskast og drøftast for å skape eit bilete av bustadmarknaden knytt til pris, kvalitet og geografi i Bergensområdet. Dei fire hovudtemaa er **tilgang på bustadar og utleigebustadar** i kommunane, **finansiering av bustad**, **arealbehov** og **geografisk fordeling av pris** i kommunane og marknadane.*

*Vi finn at det er god tilgang på både bustadar og leigebustadar i kommunane, men bustadtypesamansetjinga er ofte utfordrande. Bustadtypesamansetjinga bidreg til til dels svakt samsvar mellom bustadtilbod og bustadbehov. Vi finn også teikn til rotasjon i einbustadar, ved at fleire eldre bur i leilegheit enn før, og dermed frigjev sine einbustadar til barnefamiljar. Vi ser at fleire fell mellom finansieringsordningane til Husbanken og privat finansiering, då spesielt yngre einslege. Generelt aukar bustadprisane raskare enn kjøpekrafta til hushalda, og spesielt einslege med barn har ei svak utvikling i kjøpekrafta. Vidare ser vi også at omgrepet trongbudd aleine ikkje er ein tilstrekkeleg parameter for å måle behov i bustadområda i byen og sentrale strok, det må også sjåast i samanheng med andre parametrar som t.d. prisar, bustadstandard, planløyising og konsumentane sine preferansar. Vi finn ei geografisk fordeling der prisane generelt sett er høgare i regionssentra, noko som indikerer at prisane er høgare i sentrale strok.*

Målet med prosjektet er å gi ein samanstilling av statistikk og kunnskap om bustad- og utleigemarknaden i kommunane Alver, Askøy, Bergen, Bjørnafjorden og Øygarden. Prosjektet skal resultere i ei systematisk skildring av marknaden og mekanismane i områda. I prosjektskildringa er det definert fire hovudtema med ei rekke påstandar som skal utforskast og drøftast, for å danne eit bilete av marknaden knytt til pris, kvalitet og geografi. Dei ni påstandane som skal undersøkjast er:

## Tilgang på bustadar og utleigebustadar

- *Det er svakt samsvar mellom marknaden sitt tilbod og bustadbehova i våre områder*
- *Det er for låg rotasjon i bustadmarknaden i våre kommunar og bydelar*
- *Det manglar leigebustadar i kommunane og bydelane i Bergen*
- *Forholdet mellom kvalitet og pris i leigemarknaden i bydelane og kommunane er ikkje tilfredsstillande*

## Finansiering av bustadar

- *Mange fell mellom startlånsordninga frå Husbanken og privat bustadfinansiering i vårt område*
- *Dei som fell mellom finansieringsløyisingane har fellestrekk*
- *Prisen på bustad i Bergensområdet har vakse fortare enn kjøpekrafta over tid*

## Arealbehov

- *Arealkravet til SSB som definerer tronge buforhold, er eit svakt parameter for behov i bustadmarknaden i byen og regionsentra våre*

## Geografisk fordeling på pris

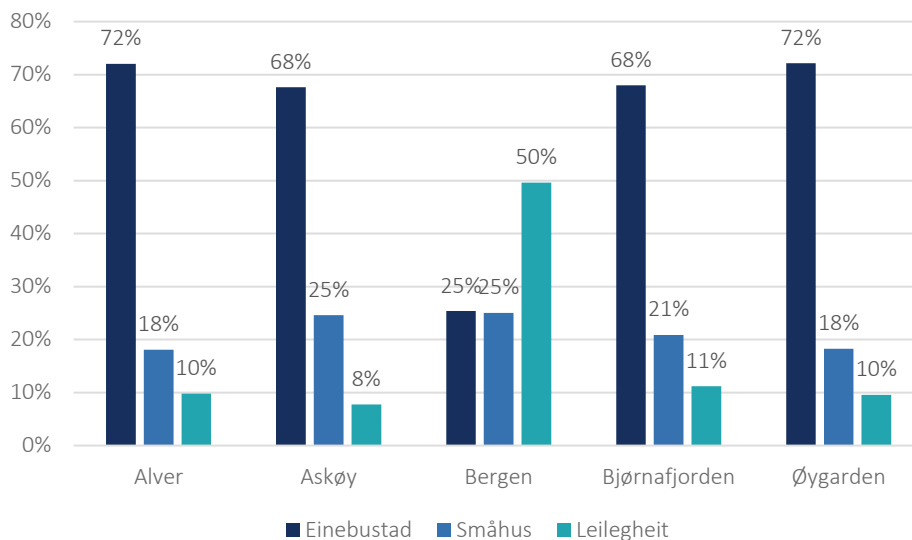
- *Dei høge og låge bustadprisane fordelar seg i eit tydeleg geografisk mønster i Bergensområdet*

Under det første hovudtema om **tilgang på bustadar og leigebustadar**, finn vi at det er god tilgang på bustadar i Bergen og omlandskommunane, men at utfordringa i bustadmarknaden og leigemarknaden knyter seg til bustadtypesamansetjinga.



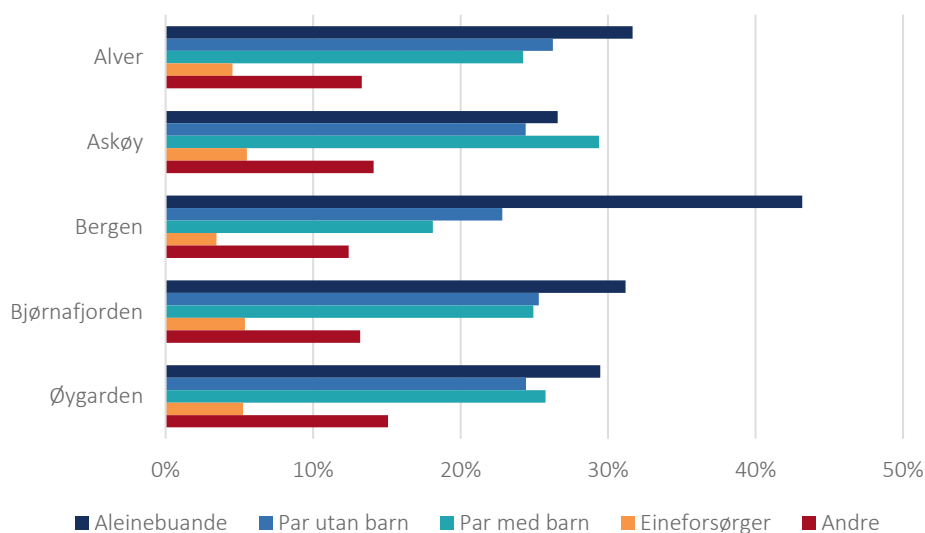
I fyrste omgang undersøker vi om bustadtilbodet svarar til det innbyggjarane i Bergen og omlandskommunane faktisk treng. Feil bustadtypesamansetjing fører til at bustadmassen i liten grad samsvarar med bustadpreferansar og behova i bustadmarknaden. I omlandskommunane finn vi at det er mange einebustadar og for få leilegheiter, men det er stor etterspurnad etter både einebustadar og leilegheiter.

**Figur S.1: Fordeling av bustadtypar**



Kjelde: SSB og Vista Analyse

**Figur S.2: Fordeling av hushald**



Kjelde: SSB og Vista Analyse

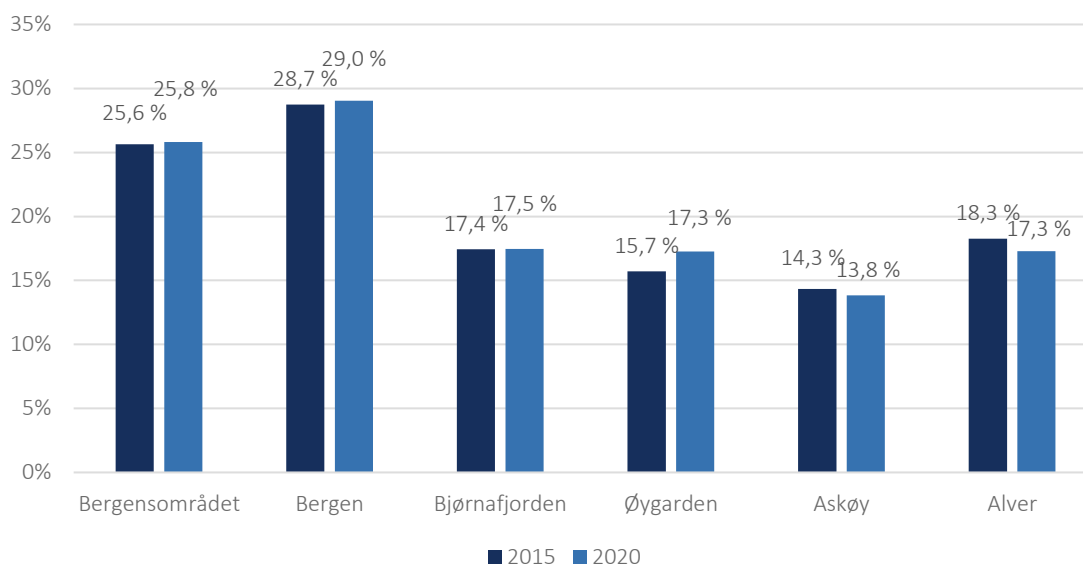
Talet på einebustadar i omlandskommunane dekkjer etterspurnaden frå store hushald, men i desse bur typisk den eldre delen av befolkninga. Basert på dette, finn vi at bustadtilbodet i omlandskommunane til ein viss grad samsvarar med det generelle bustadbehovet. I Bergen kommune finn vi også at det er behov for fleire større bustadar av alle bustadtypar, enn det som finst i marknaden i dag. I Bergen er det likevel mange leilegheiter som samsvarar godt med at det er mange små hushald i kommunen.

For å frigjere einebustadar og oppnå ønska rotasjon i bustadmarknaden, er det behov for å bygge fleire mellomstore leilegheiter til eldre i omlandkommunane. Tilførsle av leilegheiter dei seinare åra har ført til ein viss rotasjon i einebustadmarknaden, ved at fleire eldre bur i leilegheiter no, enn tidlegare. Effekten er sterkast i Øygarden kommune. Bustadmarknaden i Bergen er svært annleis enn i omlandkommunane, men vi finn også teikn til rotasjon der.

Funna i analysane om utleigemarknaden kan tyde på at det er mangel på leigebustadar, og særleg større bustadar og leilegheiter. Det er vanskeleg å seie noko konkret om samsvaret mellom pris og kvalitet i utleigemarknaden, men vi finn at det generelt sett er dårlegare samsvar mellom pris og kvalitet i sentrumsnære område. Dette er særleg tydeleg i Bergen, men vi ser også teikn til dette i omlandkommunane.

I analysen av den andre hovudpåstanden om **finansiering av eigen bustad**, ser vi teikn til at fleire fell mellom finansieringsordningane til Husbanken og privat finansiering, særleg i Bergen og Øygarden. Det er samanfall mellom der vi ser ei auke i leigemarknaden og der det er flest avslag på startlånøknadar. Spesielt unge einslege og par utan barn med låg inntekt fell mellom finansieringsordningane.

Figur S.3: Andel som leiger i 2020 mot 2015



Kjelde: SSB og Vista Analyse

Tabell S.1: Utvikling i avslag med årsak "sjåast ikkje på som økonomisk vanskelegstilt"

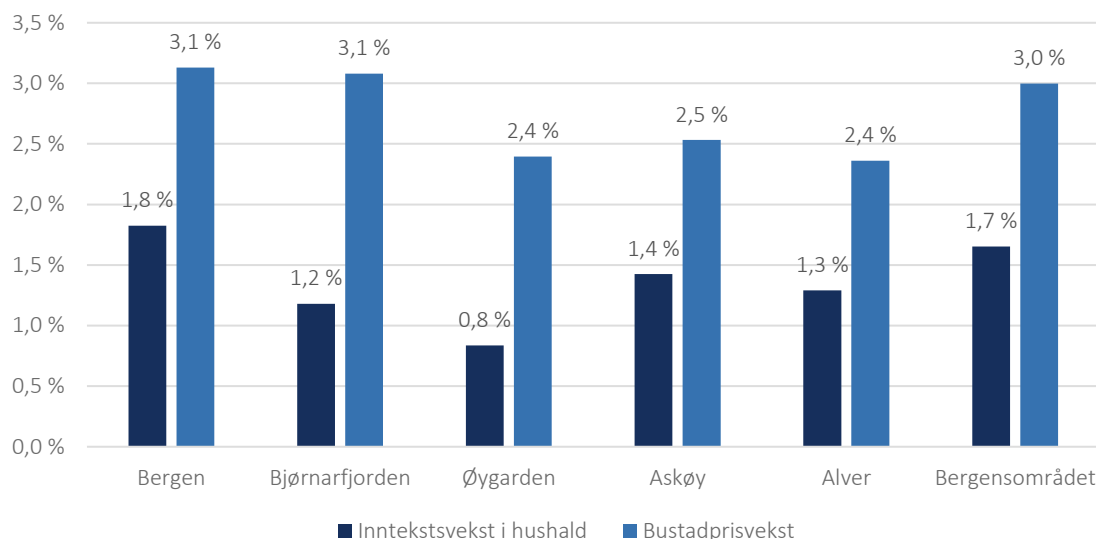
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Alver		1	1	3	23	13	11	3	5	2	38
Askøy	1	5	29	10	20	14	11	2	2	21	19
Bergen	2	2	5	4	400	185	95	58	273	286	308
Bjørnafjorden	2	2	1	3	18	7	1		16	25	23
Øygarden		3	2	12	36	26	13	18	21	19	66
<b>Bergensområdet</b>	<b>5</b>	<b>13</b>	<b>38</b>	<b>32</b>	<b>497</b>	<b>245</b>	<b>131</b>	<b>81</b>	<b>317</b>	<b>353</b>	<b>454</b>

Kjelde: Husbanken og Vista Analyse

Vidare ser vi at bustadprisane aukar raskare i alle kommunar og for alle bustadtypar, enn kva kjøpekrafta for alle typar hushald gjer. Prisane på leilegheiter veks mest, medan einebustadar har lågare prisvekst.

Bergen og Bjørnafjorden har ein høgare bustadprisvekst over ein periode på 14 år. For dei fleste hushaldstypar veks kjøpekrafta likt, med litt høgare vekst for einslege. Unnataket er einslege med barn, som har ein betydeleg lågare vekst i kjøpekrafta i tidsperioden.

Figur S.4: Årleg trendvekst i samla inntekt i hushald og bustadpriser 2005-2019

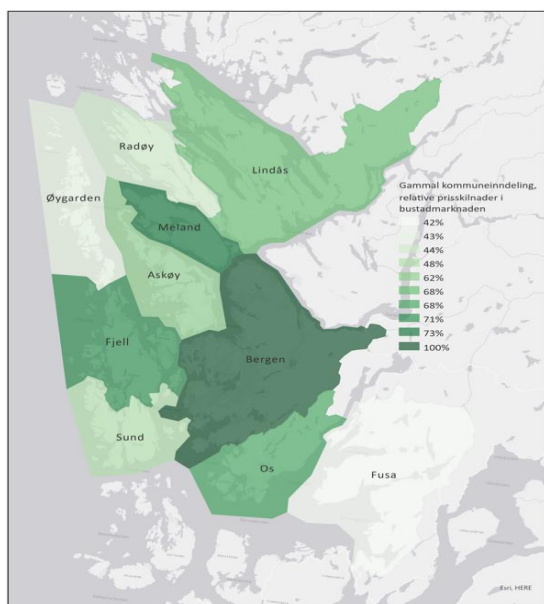


Kjelde: SSB og Vista Analyse

Under den tredje påstanden om **arealbehov**, finn vi at trongbudde bustadar i byane og regionssentra må sjåast i samanheng med behov og preferansar. Det er flest trongbudde hushald i Bergen kommune samanlikna med dei andre kommunane. Dette kan tale for at arealkravet til SSB, som definerer trongbudde bustadar, vektleggast mindre av personar som bur sentralt. Ei forklaring kan vere at andre behov enn areal blir vekta tyngre i sentrale strok, som til dømes planløsning, standard på bustad og nærleik til tilbod. Trongbudde bustadar er ikkje like utprega i distrikta, noko som kan illustrere ulike behov ved at preferansane i og utanfor sentrumsområda er ulike. Det kan derfor stillast spørsmål ved om SSB sin definisjon av trongbudd hushald bør vektleggast mindre i sentrale strøk med høge arealprisar, ettersom det er ein avveging mellom preferansar og prisar.

Det siste hovudtemaet handlar om korleis **prisen på bustadar og leigebustadar fordelar seg geografisk**. Vi ser ei geografisk fordeling av prisar, der bustad- og leigepriane er klart høgast i Bergen kommune.

Figur S.5: Relative prisskilnadar i bustadmarknaden i Bergensområdet



Internt i kommunen har bydelane Bergenhus og Årstad dei høgaste prisane. I omlandskommunane er prisane høgast i den tidlegare kommunen Meland, som i dag ligg i Alver kommune, etterfølgt av gamle Fjell kommune (nå i Øygarden kommune) og gamle Os kommune (nå i Bjørnafjorden kommune). Overordna ser vi at dei relative prisskilnadane mellom kommunane er mindre i leigemarknaden, enn i bustadmarknaden. Generelt sett er prisane høgare, både for å eige og leige i regionscentra, noko som indikerer at prisane er høgare i «sentrumsområda». Det er ein større del leilegheitene i tettbygde strok, og leilegheitene ligg høgare i pris. Fordelinga mellom befolkninga i og utanfor tettstad, samt ulike bustadtypar i kommunane, er også parametarar som påverkar den geografiske bustadprisen.

# 1 Innleiing

I samband med prosjektet «Regionalt bustadprogram i Bergensområdet» har Vestland fylkeskommune behov for ei betre forståing av bustadmarknaden, både for leige og eige, i det geografiske området. Dette gjeld både lokalt i kommunane og i tilhøvet mellom Bergen og omlandskommunane.

I prosjektet «Regional Bustadprogram» er bustad for alle eit av fire hovudtema, og det er foreslått tre sentrale punkt knytt til arbeidet:

- Større samordning av kommunalt tenestetilbod og bustadpolitikk
- Samlande regional bustadpolitikk
- Arena for samarbeid med private

I mål og retningslinjer i Regional areal- og transportplan for Bergensområdet 2017-2028 slår ein fast at Bergensområdet skal ha attraktive og gunstig lokaliserte areal til bustad som dekker eit langsiktig behov. Mellom anna legg ein vekt på at; *Alle delar av Bergensområdet skal ha eit balansert tilbod av bustadar av ulik type og storleik, for å dekke behovet for alle hushaldstypar og livsfasar, samstundes* som at kommunane, gjennom arealplanlegginga, skal bidra til nullvekstmålet, sikre klimatilpassing og kvalitet i bustadområda.

Det er fylkeskommunen sitt ansvar å følge opp denne planen og handlingsprogrammet, saman med kommunar og andre relevante aktørar. Vestland fylkeskommune søkte meir kunnskap om tilgang og behov for bustadane i programområdet, for å få større innsikt i dei tre overordna punkta.

I denne rapporten er det samla kunnskap og data om bustadmarknaden i kommunane i programområdet. Samanstillinga er nytta som grunnlag for drøfting av påstandar om bustadmarknaden i området, og i kommunane.

## 1.1 Rapporten si oppbygging

Dette er ei leiarrettleiing for rapporten.

- I neste kapittel (kapittel 2) legg vi fram metode og datagrunnlaget.
- Kapittel 3 gir bakgrunnsinformasjon om kommunane med ein deskriptiv statistikk, som omfattar befolkning, hushald og bustadar. Dette gir ei oversikt, og er nyttig bakgrunnskunnskap i forståinga av marknaden i Bergensområdet, samstundes som at det dannar grunnlaget for analysane i kapittel 4.
- Kapittel 4 tek for seg analyser knytt til 1) tilgang på bustadar, 2) finansiering av bustadar, 3) arealbehov og 4) geografisk fordeling av pris.

## 2 Metode og datagrunnlag

I analysen har vi nytta data og informasjon frå ulike kjelder, medrekna:

- Tilgjengeleg statistikk
- Eigne intervju og idéverkstad
- Fagrapportar og annan tilgjengeleg litteratur

### 2.1 Metode

I arbeidet vårt har vi innhenta informasjon og statistikk frå ulike kjelder. Kjeldene for den kvantitative informasjonen er i all hovudsak henta frå SSB, Vestland fylkeskommunen si statistikkteneste, Husbanken og Finn.no. Det kvalitative grunnlaget er basert på idéverkstad med kommunane og intervju av to private aktørar i marknaden.

I tillegg har vi supplert med fagrapportar og annan tilgjengeleg litteratur. Vi har nytta regionen og kommunane sine dokument over areal- og samfunnsplanar i arbeidet med å forstå bustadstrategiar, byggingeplanar og målsetjingar kommunane har for bustadmarknaden. Planar frå dei tidlegare kommunane, og bustadpreferanseundersøkinga som blei gjennomført i 2019 i Bergen og omlandskommunane, er også nytta som grunnlag til analysane i rapporten.

#### 2.1.1 Statistikk

Det statistiske datagrunnlaget i rapporten er henta frå SSB, Vestland fylkeskommunen si statistikkteneste, Husbanken og finn.no. Husbanken har hjelpt med data på startlånssøknadar i dei fem kommunane, mellom åra 2010 og 2020. Vi har sjølv henta inn data frå Finn.no. med omsyn til leigeprisar og verdivurdering på bustadar til sals i dei fem kommunane.

Statistikk frå SSB og Vestland fylkeskommunen si statistikkteneste har gitt eit godt grunnlag for kunnskap om bustadmarknaden på kommunenivå. Vi tok utgangspunkt i SSB si fordeling av bustadtypar, og har gruppert bustadane i rapporten i følgjande kategoriar:

- Einebustad
- Småhus = tomannsbustad og rekkjehus, kjedehus og andre småhus
- Leilegheiter (evt. blokkleilegheiter) = blokkbustad, bygning for bufellesskap og andre bygningstypar.

Tilsvarande har vi gruppert hushald inn i følgjande kategoriar:

- Aleinebuande
- Par utan barn
- Par med barn
- Eineforsørgjar = mor/far med barn
- Andre = einfamiliehushald med vaksne barn, fleirfamiliehushald utan barn, fleirfamiliehushald med barn.

Det har vore krevjande å få eit godt statistisk grunnlag innanfor kommunegrensene, utanom for Bergen kommune (finst hos SSB). Det finst lite tilgjengeleg statistikk som skildrar variasjon i bustadmarknaden for omlandskommunane. Her har vi nytta kvalitative innspel frå aktørar i marknaden og eit uttrekk frå

Finn.no., som gir oss eit visst innsyn i marknaden. Vi vil likevel understreke at det er uvisse knytt til tala, ettersom utvalet ikkje er representativt og det er få observasjonar for enkelte kommunar. Dette er nær-  
mare omtala i kapittel 4.4.

Statistikk frå Husbanken inneheld statistikk på startlånssøknadar for dei aktuelle kommunane frå 2010-2021. Statistikken er ikkje på individnivå, men på søknadsnivå. Slik sett kan det vere tilfelle der vi ser på individ som søker fleire gonger og i fleire kommunar. Statistikken inneheld informasjon om følgjande variablar:

- Dato for søknad
- Kommune
- Finansieringsbehov
- Innstillingsstatus (tilsegn/avslag)
- Avslagsårsak
- Type finansiering (samfinansiering eller fullfinansiering)
- Kjøpesum
- Husstanden si inntekt
- Husstanden si inntekt justert for husstandssamansetjing (forbrukseiningar)
- Husstandssamansetjing (tal på vaksne og tal på barn)
- Aldersgruppe (0-24, 24-34, 35-66 og over 67)
- Buforhold til søker

### 2.1.2 Verkstad og intervju

Vi har gjennomført ein idéverkstad med ein til to representantar frå kommunane Alver, Askøy, Bergen, Bjørnafjorden og Øygarden. Vidare har vi gjennomført to intervju med private bustadutviklarar/utleigeselskap i Bergensområdet. Formålet med idéverkstaden og intervjuet var å søke kunnskap om utleigemarknaden i dei fem kommunane.

Verkstaden blei gjennomført etter ein semistrukturert intervjuform på Teams, der vi nytta ei førehandslaga intervjuguide. Informantane fekk høve til å svare på spørsmål og kome med innspel. Intervjuguiden vart sendt til kommunane i føre idéverkstaden. Vestland fylkeskommune har bidrege med kontaktinformasjon til informantane i kommunane. Innhaldet i spørsmåla/intervjuguiden var tilpassa kommunane, med omsyn til deira ansvarsområde og rolle i bustadmarknaden.

Intervjuet med private utleigeselskap/bustadutviklarar blei også gjennomført etter ei semistrukturert intervjuform på Teams, med ei førehandslaga intervjuguide, som informantane fekk tilsendt før intervjuet. Innhaldet i spørsmåla til private selskap var tilpassa rolla deira i leigemarknaden.

#### Om utvalet i intervjuet

Krava for val av informantar var at dei dreiv med utleige av bustadar i Bergensområdet. Vi har vore i kontakt med ei rekke selskap, og invitert dei til intervju. Det viste seg å vere utfordrande å få rekruttert informantar i dette høvet. Dei svarte at dei ikkje hadde tid til å stille til intervju. Vi fekk til slutt gjennomført intervju med eit større selskap som driv med utleige i Bergensområdet, og eit selskap som i hovudsak driv med bustadutvikling, men som også driv med noko utleige i Bergensområdet.

Vi har også blitt tipsa om å intervju NAV og Husleietvistutvalget. Vi var i kontakt med Husleietvistutvalget, men dei hadde ikkje opplysingane vi etterspurde. Ettersom hovudformålet med intervjuet var å få informasjon om den private leigemarknaden, då den offentlege sida av utleigemarknaden blei godt dekt i idéverkstaden med kommunane, vurderte vi det som ikkje formålstenleg å intervju NAV. I tillegg har det vore ei svært kort tidsramme på prosjektet, slik at det ikkje ville vere god tidsbruk å bruke tid på dette, då vi allereie hadde dekt området godt.



## 3 Kort om kommunane

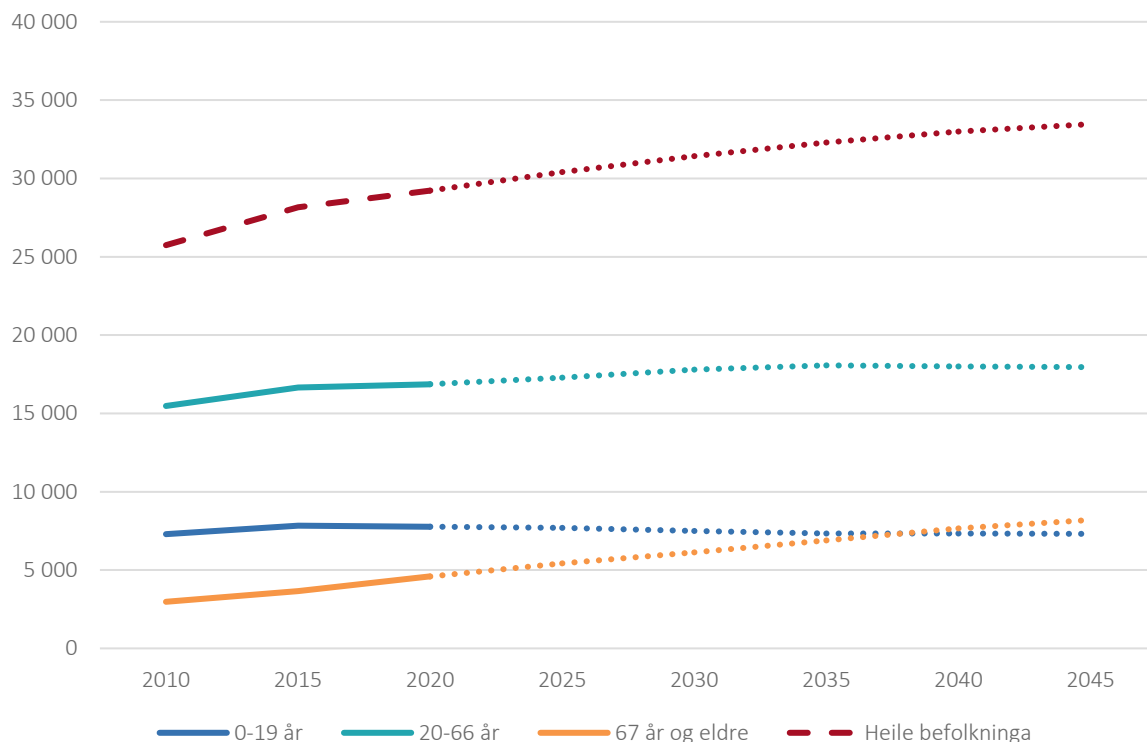
I dette kapittelet presenterer vi kort deskriptiv statistikk for kommunane om 1) befolkninga og hushald og 2) bustadar og bustadprisar. I denne analysen er det sentralt å få ei oversikt over ulike tilhøve i bustadmarknaden i kommunane Alver, Askøy, Bergen, Bjørnafjorden og Øygarden, som er nærmare omtala i avsnitta under. Vidare blir grunnlaget nytta for å analysere dei einiskilde påstandane Vestland fylkeskommune ønsker svar på, særleg påstanden som knyter seg til tilgang på bustad og prisskilnadar. Analysen av påstandane følger i kapittel 4.

### 3.1 Alver kommune

#### Befolkninga og hushald

Figur 3.1 viser befolkningsutviklinga i Alver. Innbyggjartalet i kommunen har auka frå 25 700 i 2010, til 33 500 i 2020. I løpet av denne perioden har veksten vore sterkast i den eldste befolkningsgruppa. Befolkninga over 67 år har auka med 54 prosent, medan befolkninga i sin heilskap har auka med 14 prosent. Den neste ti-årsperioden ligg an til litt lågare vekst i alle aldersgrupper, utanom dei under 20 år, som ser ut til å gå noko ned.

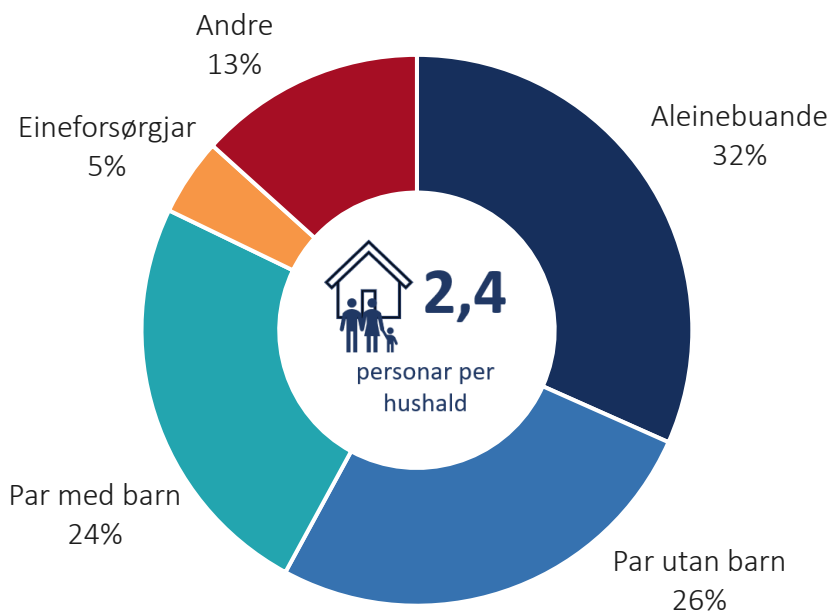
Figur 3.1: Befolkningsutvikling



Kjelde: SSB og Vista Analyse

Befolkninga i 2020 fordelar seg på 12 000 hushald, der omtrent ein tredjedel bur aleine, litt under ein tredjedel er familiehushald med barn og ein fjerdedel er hushald utan barn, sjå Figur 3.2. 58 prosent av hushalda består av aleinebuande og par utan barn. Over halvparten av befolkninga i kommunen bur i tettstadar, og i større grad barnefamiljar og personar i yrkesaktiv alder enn eldre og pensjonistar.

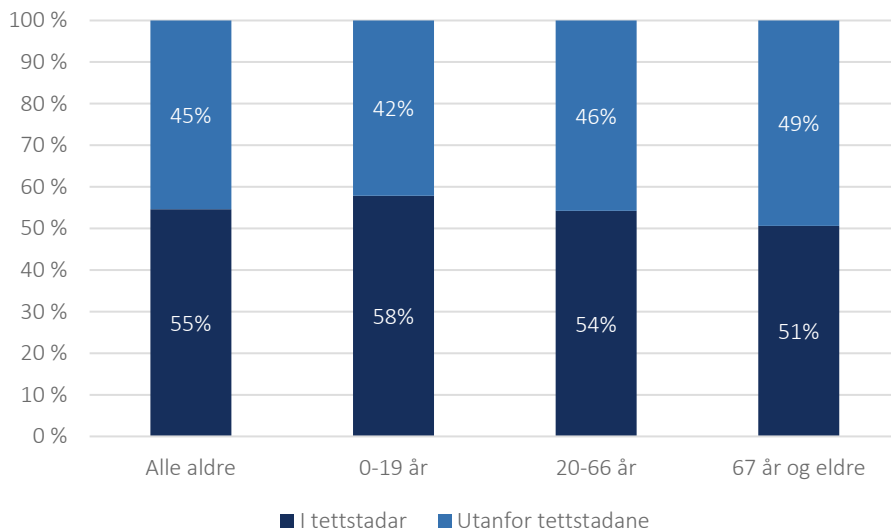
Figur 3.2: Hushaldsamansetnad



Kjelde: SSB og Vista Analyse

Som vi ser av Figur 3.3 bur over halvparten av befolkninga i tettstadar, og i større grad barnefamiljar og personar i yrkesaktiv alder, enn eldre og pensjonistar.

Figur 3.3: Befolkning busett i og utanfor tettstadar<sup>1</sup>



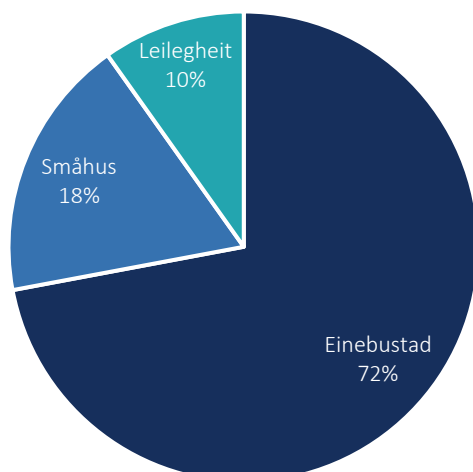
Kjelde: SSB og Vista Analyse

<sup>1</sup> Omgrepet *tettstad* følgjer SSB si definisjon, og karakteriserer eit område der det bur minst 200 personar, og der det ikkje er meir enn 50 meter mellom husa.

## Bustadar

Alvar kommune har i 2020 ei bustadbeholdning på 13 200 bustadar, som fordelar seg på 9 500 einebustadar, 2 400 småhus og 1 300 leilegheiter. Dei siste ti åra har bustadbestanda auka med mellom 1,3 og 3,2 prosent, men den har vore svakast dei siste fem åra. Figur 3.4 viser at einebustadar er den mest dominerande bustadtypen, og utgjer 72 prosent av alle bustadane i kommunen i 2020. Andelen leilegheiter og småhus ligg på høvesvis 10 og 18 prosent.




Figur 3.4 Oversikt over bustadtypar



Kjelde: SSB og Vista Analyse

Tabell 3.1 viser ei oversikt over storleiken på bustadane i Alver, fordelt på bustadtypar. Ein tredjedel av bustadane har eit areal på mellom 100 og 150 kvadratmeter, som vi ser av Tabell 3.1. Blant einebustadane er det ei overvekt av større bustadar på 100 kvadratmeter og oppover, medan blant småhusa dominer bustadar på mellom 50 og 159 kvadratmeter. Heile 77 prosent av leilegheitene har eit areal på mellom 50 og 99 kvadratmeter, og det finst svært få leilegheiter på over 160 kvadratmeter. Vi ser også at det er ein større del små leilegheiter under 50 kvadratmeter, enn einebustadar og småhus. I absolute tal er det likevel fleire einebustadar (184 bustadar) under 50 kvadratmeter enn leilegheiter (119 bustadar), og enda færre småhus (49 bustadar).

Tabell 3.1: Bustadar fordelt på storleik

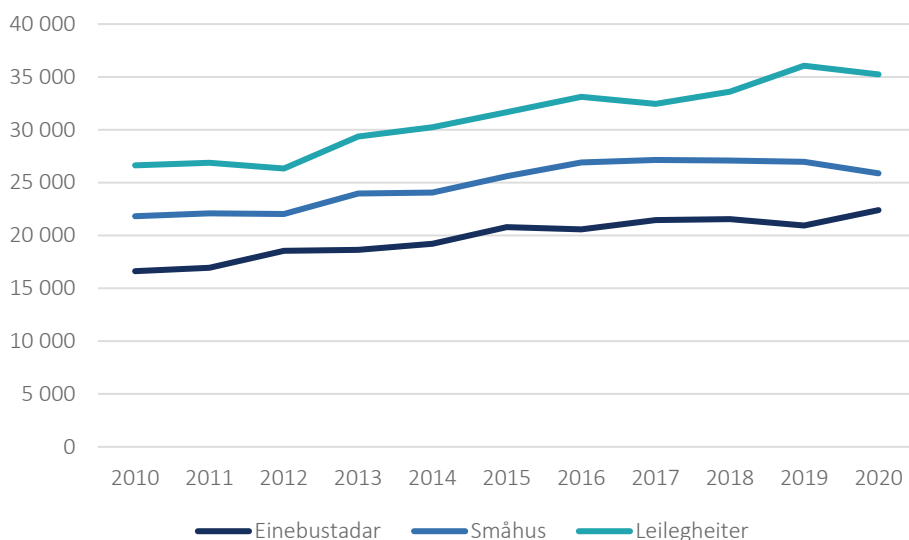
				
	Alle bustadar*	Einebustadar	Småhus	Leilegheiter
<b>Kvadratmeter</b>	13 167	9 487	2 385	1 295
Under 50 kvm	3 %	2 %	2 %	9 %
50-99 kvm	26 %	15 %	40 %	77 %
100-159 kvm	33 %	32 %	51 %	12 %
160-199 kvm	19 %	25 %	5 %	1 %
Over 200 kvm	19 %	26 %	2 %	1 %

\* Inkl. bustadar med ukjent areal.

Kjelde: SSB og Vista Analyse

I 2020 blei einebustadar omsett for 22 400 kroner per kvadratmeter i gjennomsnitt, småhus 25 900 kroner per kvadratmeter og leilegheiter gjekk i gjennomsnitt for 35 200 kroner per kvadratmeter. I skildringa av prisbiletet må ein ta omsyn til bustadalder, då prisen på nybygg ofte er høgare enn prisen på brukte bustadar. I kommunen er det bygd mange leilegheiter dei siste ti åra, og sidan leilegheitsmassen består av ein større del nybygg enn einebustadar og småhus, kan dette bidra til å trekke kvadratmeterprisen på leilegheiter opp, samanlikna med einebustadar og småhus. Utviklinga i kvadratmeterprisen på bustadar i Alver er presenterte i Figur 3.5.

**Figur 3.5: Utvikling i gjennomsnittleg kvadratmeterpris, kroner**



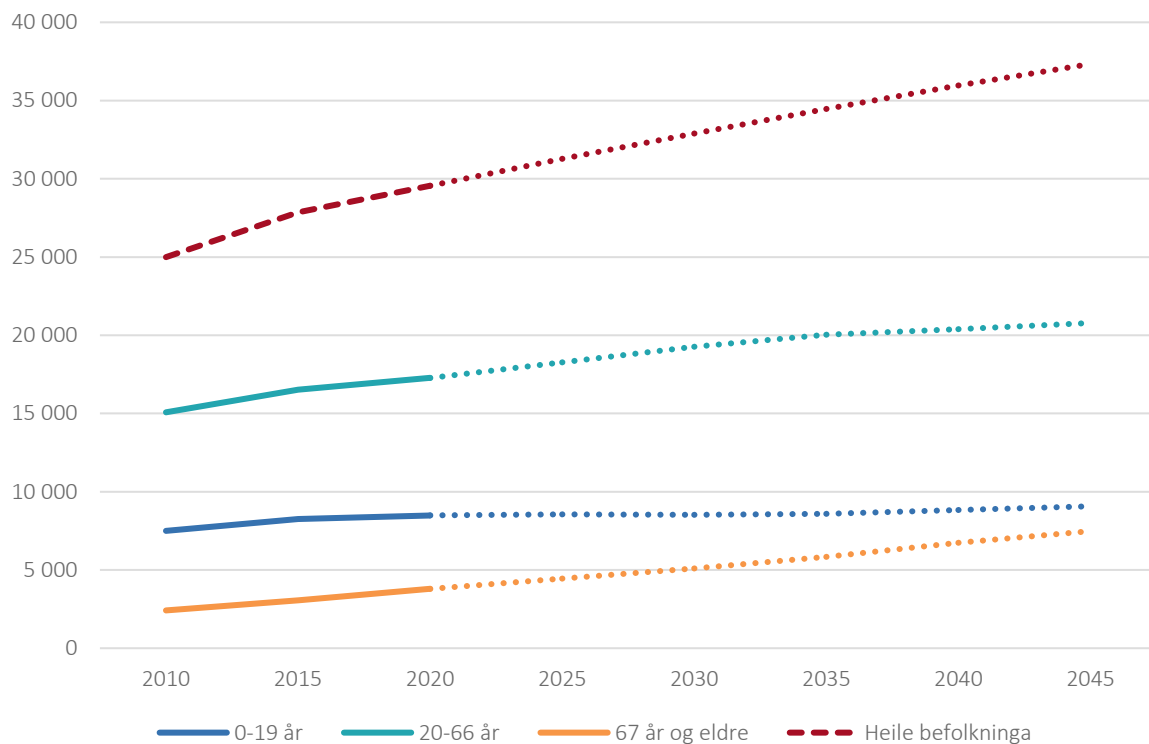
Kjelde: SSB og Vista Analyse

## 3.2 Askøy kommune

### Befolkninga og hushald

Figur 3.6 viser befolkningsutviklinga på Askøy. På Askøy budde det 29 600 personar i 2020, mot 25 000 personar i 2010. Befolkninga samla sett har auka med 18 prosent over denne ti-årsperioden. Den eldre befolkninga over 67 år har i løpet av den same perioden auka med 57 prosent, medan den yrkesaktive delen av befolkninga og dei yngste har auka med høvesvis 15 prosent og 13 prosent. Den neste ti-årsperioden er det venta vidare vekst i befolkninga på Askøy. Veksten er venta å vere høgast for den eldste befolkningsgruppa og omtrent same vekst i den yrkesaktive delen av befolkninga, men ingen vekst i befolkninga under 20 år.

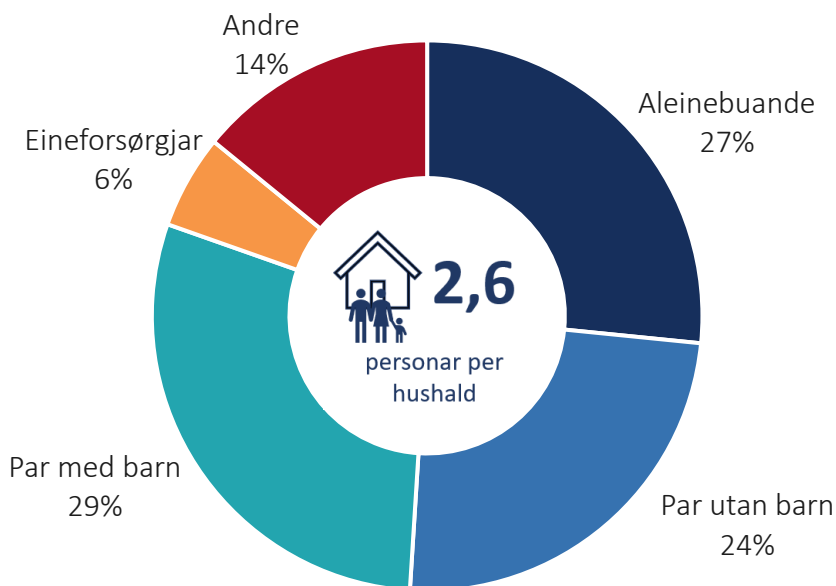
**Figur 3.6: Befolkningsutvikling**



Kjelde: SSB og Vista Analyse

Befolkninga fordeler seg på 11 400 hushald. Figur 3.7 viser at i overkant av ein fjerdedel bur aleine, litt over ein tredjedel er familiehushald med barn og ein fjerdedel er hushald utan barn. Til saman er litt over halvparten av hushalda aleinebuande og par utan barn.

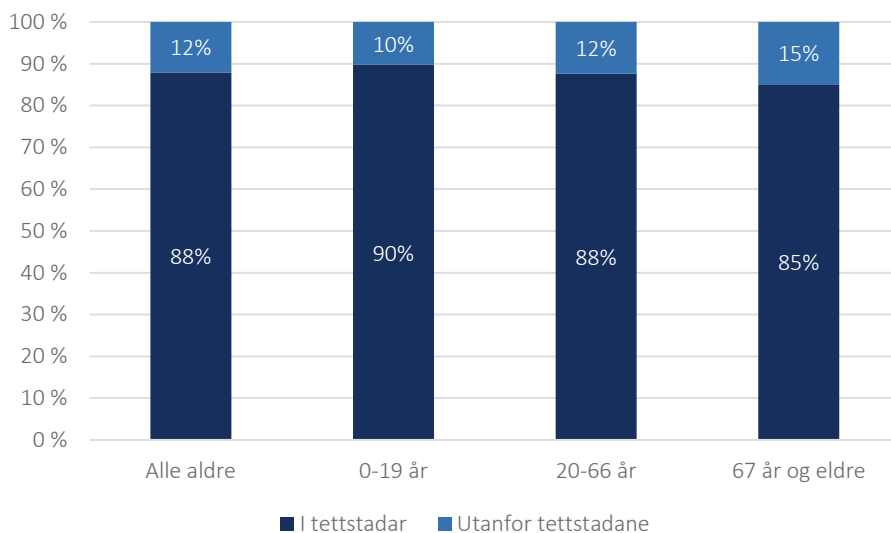
**Figur 3.7: Hushaldsamansetnad**



Kjelde: SSB og Vista Analyse

Figur 3.8 viser at 88 prosent av befolkninga bur i tettstadar, der de eldre er litt færre enn barnefamiljar og personar i yrkesaktiv alder.

**Figur 3.8: Befolkninga busett i og utanfor tettstadar**

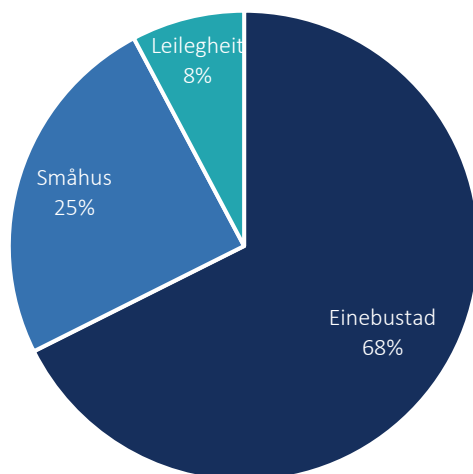


Kjelde: SSB og Vista Analyse

### Bustadar

I Askøy kommune var dei 11 800 bustadane i 2020 fordelt på 8 000 einebustadar, 3 000 småhus og omtrent 900 leiligheiter. Bustadmassen auka med rundt 2 prosent kvart år mellom 2012 og 2017, men dei siste tre åra har bustadveksten gått noko ned. Figur 3.9 viser at det er flest einebustadar på Askøy, ein prosentdel på 68 prosent, og relativt mange småhus.

**Figur 3.9: Oversikt over bustadtypar**






Kjelde: SSB og Vista Analyse

Tabell 3.2 viser ei oversikt over storleiken på bustadane på Askøy fordelt på bustadtypar. Tabellen viser at 42 prosent av bustadane har eit areal på mellom 100 og 159 kvadratmeter. Både einebustadar og småhus blir dominerte av bustadar i denne storleiken, men blant einebustadane er i tillegg omtrent halvparten av bustadane over 160 kvadratmeter. Leiligheitene derimot består av flest bustadar på

mellom 50 og 99 kvadratmeter, men også ein relativt høg prosentdel bustadar på 100-159 kvadratmeter. Det er generelt få bustadar i kommunen under 50 kvadratmeter, og desse utgjer totalt 2 prosent av den samla bustadmassen.

Tabell 3.2: Bustadar fordelt på storleik

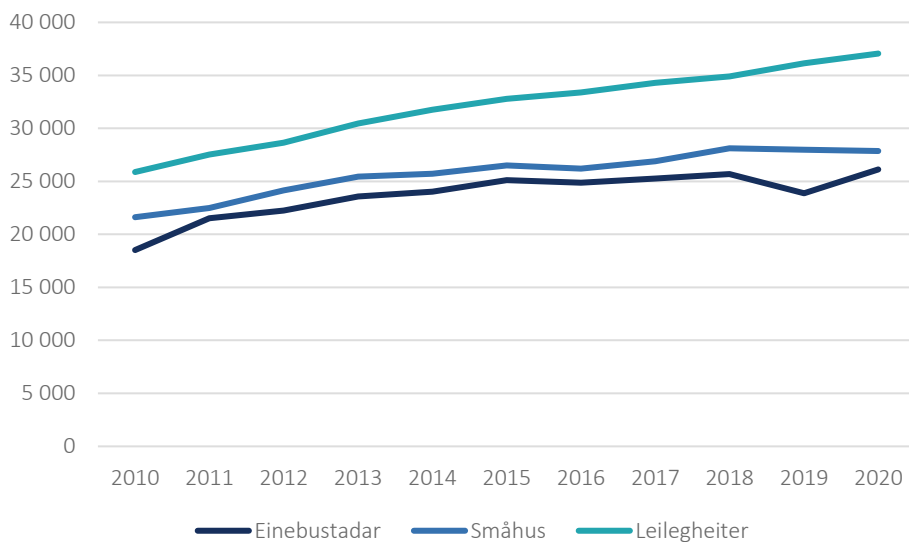
				
	Alle bustadar*	Einebustadar	Småhus	Leilegheiter
<b>Kvadratmeter</b>	11 841	8 006	2 915	920
Under 50 kvm	2 %	2 %	1 %	3 %
50-99 kvm	21 %	14 %	26 %	65 %
100-159 kvm	42 %	36 %	61 %	28 %
160-199 kvm	20 %	25 %	10 %	3 %
Over 200 kvm	16 %	23 %	2 %	2 %

\* Inkl. bustadar med ukjent areal.

Kjelde: SSB og Vista Analyse

Figur 3.10 viser at bustadprisane i kommunen har auka sidan 2010, med ein liten nedgang i kvadratmeterprisen for einebustadar i 2019. Prisen på leilegheiter har likevel auka mest, og i 2020 kosta leilegheiter i gjennomsnitt 37 100 kroner per kvadratmeter. Til samanlikning var prisen på småhus 27 900 kroner og einebustadar 26 100 kroner per kvadratmeter i 2020.

Figur 3.10: Utvikling i gjennomsnittleg kvadratmeterpris, kroner



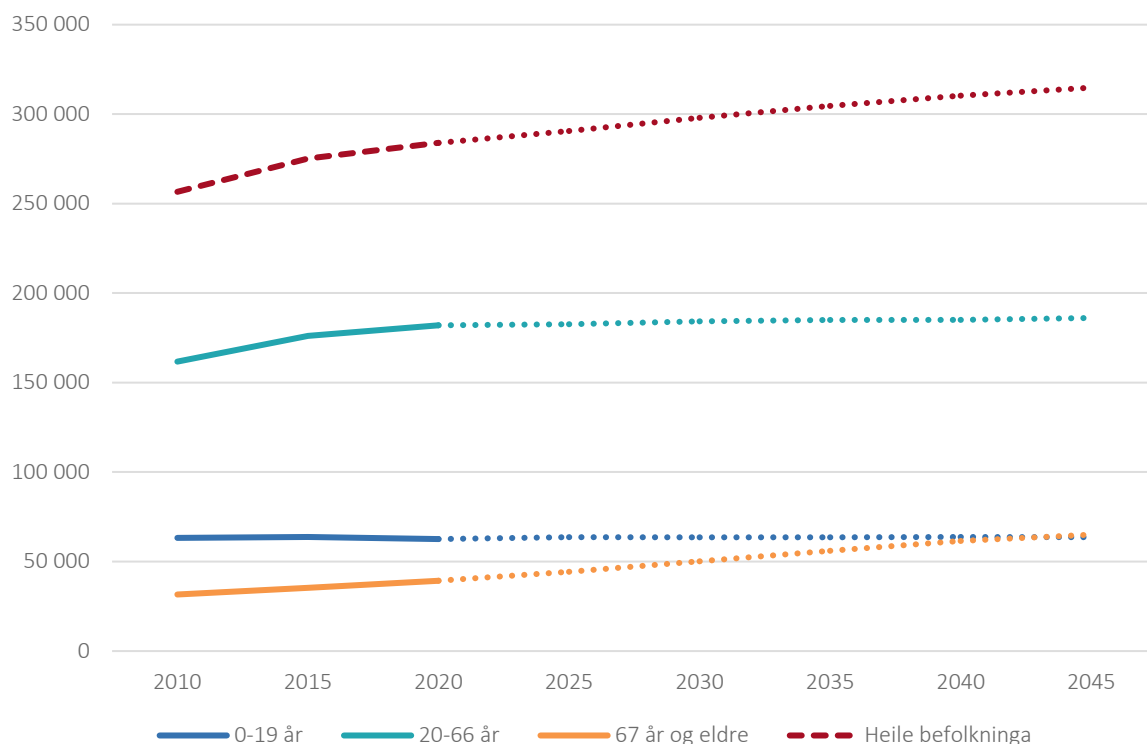
Kjelde: SSB og Vista Analyse

### 3.3 Bergen kommune

#### Befolkninga og hushald

Figur 3.11 viser befolkningsutviklinga i Bergen kommune. Befolkninga har auka med 11 prosent dei siste ti åra, frå 256 600 innbyggjarar i 2010 til 283 900 innbyggjarar i 2020. Befolkninga under 20 år har felle med 1 prosent, medan befolkningsgruppa i yrkesaktiv alder og dei eldste over 67 år har auka med høvesvis 13 prosent og 24 prosent. Befolkningsprognosar for dei neste ti åra viser ein vidare, men noko svakare, vekst. Den eldre befolkningsgruppa er venta å auke mest, og står i hovudsak for veksten.

**Figur 3.11: Befolkningsutvikling**

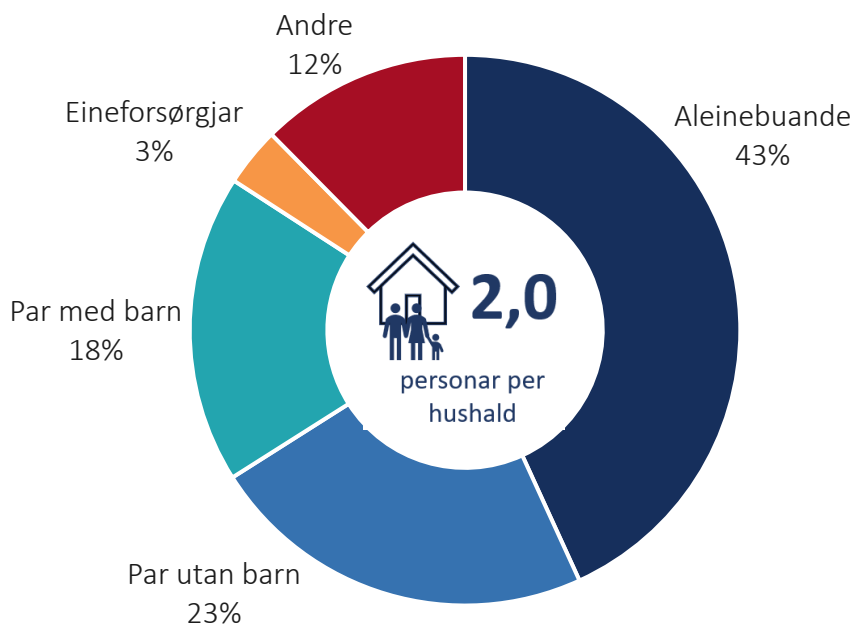


Kjelde: SSB og Vista Analysekind

Befolkninga i 2020 fordelar seg på 141 300 hushald. Figur 3.12 viser at 43 prosent av hushalda er aleinebuande, 21 prosent er familiehushald med barn og 23 prosent er hushald utan barn. Til saman er to tredjedelar av hushalda små hushald, som består av aleinebuande og par utan barn.



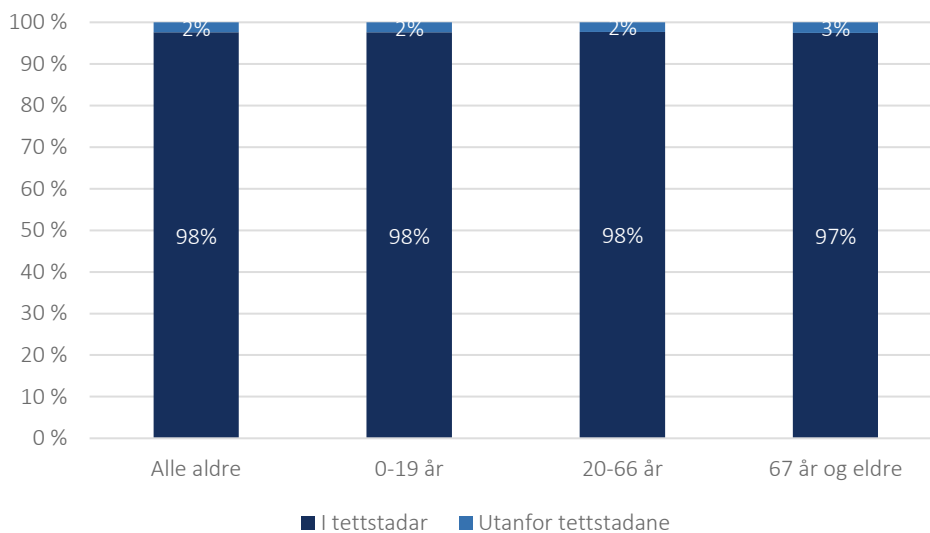
Figur 3.12: Hushaldsamansetnad



Kjelde: SSB og Vista Analyse

Nesten alle innbyggjarane i Bergen bur i tettstadar, og berre eit fåtal bur i område utanfor tettstadar, slik vi ser av Figur 3.13.

Figur 3.13: Befolkninga busett i og utanfor tettstadar



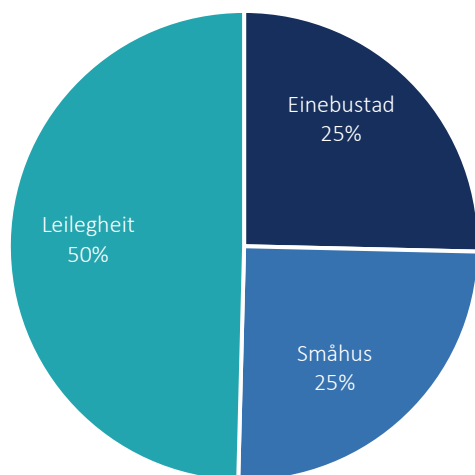
Kjelde: SSB og Vista Analyse

## Bustadar

Bergen kommune er den største kommunen målt med omsyn til både bustadar og storleiken på befolkninga av dei fem kommunen i analysen. I 2020 var det 141 500 bustadar i Bergen kommune. Desse fordelar seg på 25 prosent einestadar og småhus, og 50 prosent leilegheiter, slik vi ser av Figur 3.14.

Fordelinga av bustadtypane har halde seg relativt stabilt dei siste ti åra. Det er likevel innan leilegheitssegmentet at tilveksten av bustadar har vore sterkast.




Figur 3.14: Oversikt over bustadtypar



Kjelde: SSB og Vista Analyse

Tabell 3.3 viser ei oversikt over storleiken på bustadane i Bergen fordelt på bustadtypar. Tabellen viser at det er ein stor del små bustadar i Bergen, noko som er eit resultat av at leilegheitsdelen i kommunen er høg. Heile 43 prosent av bustadane har eit areal på mellom 50 og 99 kvadratmeter. Blant einebustadane er det flest bustadar på over 200 kvadratmeter og mellom 100 og 159 kvadratmeter, medan over halvparten av småhusa har eit areal på mellom 100 og 159 kvadratmeter. To tredjedelar av leilegheitene er på mellom 50 og 99 kvadratmeter, og prosentdelen leilegheiter under 50 kvadratmeter utgjør 24 prosent av alle leilegheiter. I tillegg er det svært få leilegheiter på over 160 kvadratmeter.

Tabell 3.3: Bustadar fordelt på storleik

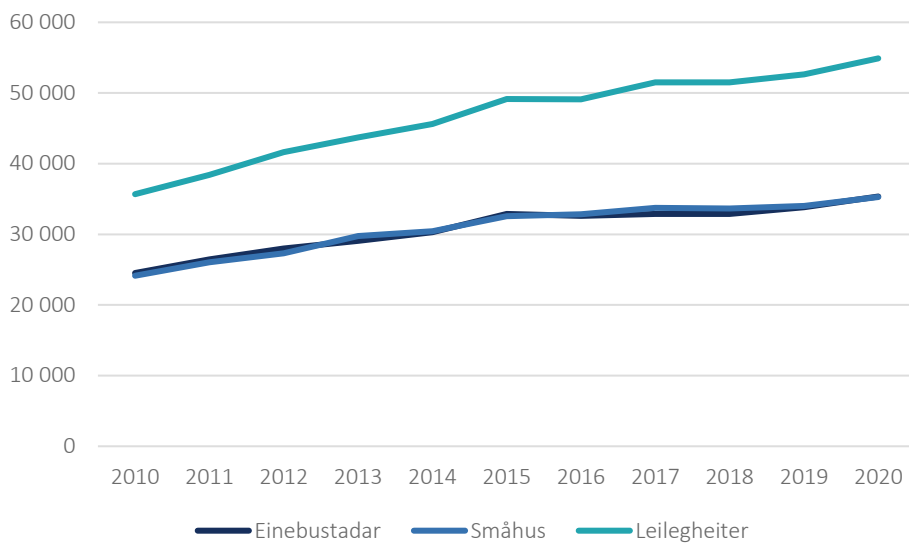
				
	Alle bustadar*	Einebustadar	Småhus	Leilegheiter
<b>Kvadratmeter</b>	141 539	35 901	35 437	70 201
Under 50 kvm	14 %	4 %	4 %	24 %
50-99 kvm	43 %	14 %	27 %	66 %
100-159 kvm	25 %	29 %	54 %	9 %
160-199 kvm	9 %	23 %	11 %	1 %
Over 200 kvm	9 %	31 %	3 %	0 %

\* Inkl. bustadar med ukjent areal.

Kjelde: SSB og Vista Analyse

Bustadprisutviklinga i Bergen kommune er presenterte i Figur 3.15. Prisen og prisutviklinga på einebustadar og småhus er tilnærma identisk. I 2020 var gjennomsnittsprisen på både einebustadar og småhus 35 300 per kvadratmeter. Leilegheiter har hatt ein høgare prisvekst og blei omsett for 54 900 kroner per kvadratmeter i gjennomsnitt i 2020. Prisnivået på leilegheiter i Bergen kommune er det høgste blant alle kommunane og bustadtypane i analysen.

Figur 3.15: Utvikling i gjennomsnittleg kvadratmeterpris, kroner



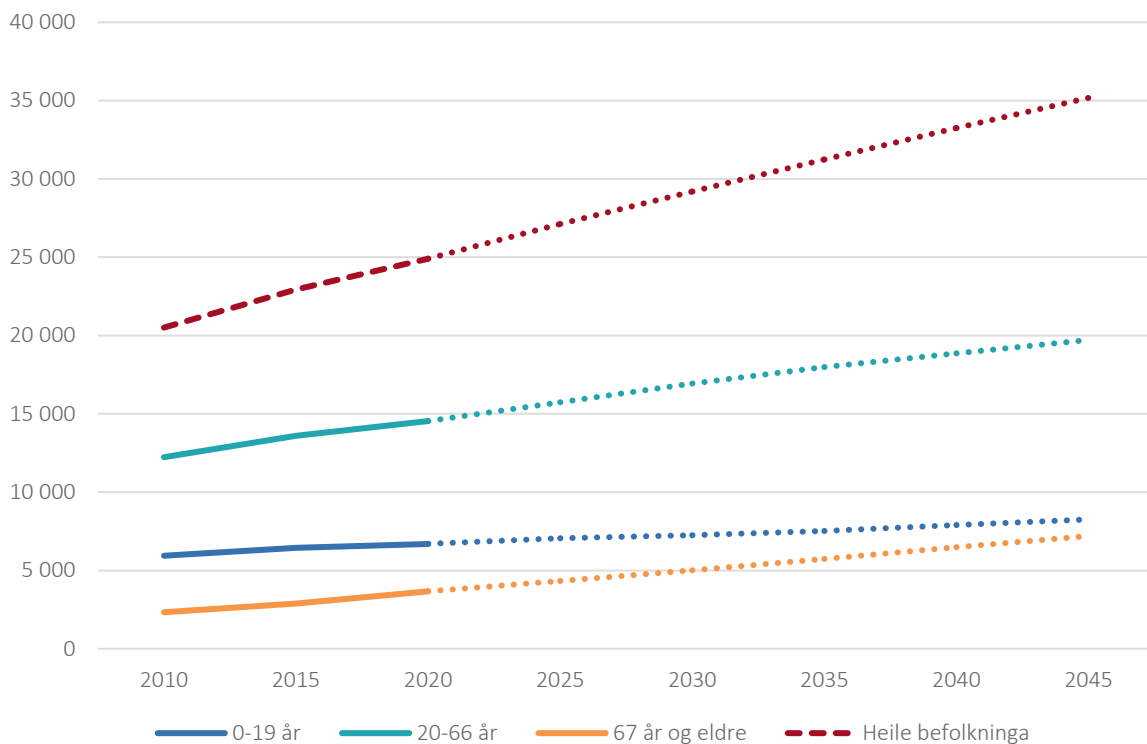
Kjelde: SSB og Vista Analyse

## 3.4 Bjørnafjorden kommune

### Befolkninga og hushald

Figur 3.6 viser befolkningsutviklinga i Bjørnafjorden. Befolkninga har auka frå 20 500 innbyggjarar i 2010 til 35 200 innbyggjarar i 2020, dette tyder ei befolkningstilvekst på 21 prosent. Den eldste befolkningsgruppa har vakse mest med 57 prosent, men også befolkninga i yrkesaktiv alder har auka mykje, med 19 prosent. I løpet av den neste ti-årsperioden er det venta ein vekst i befolkninga på totalt på 17 prosent, fordelt på alle befolkningsgruppene. Befolkningsgruppa over 67 år er venta å auke med 36 prosent, dei i yrkesaktiv alder med 16 prosent og befolkninga under 20 år med 8 prosent.

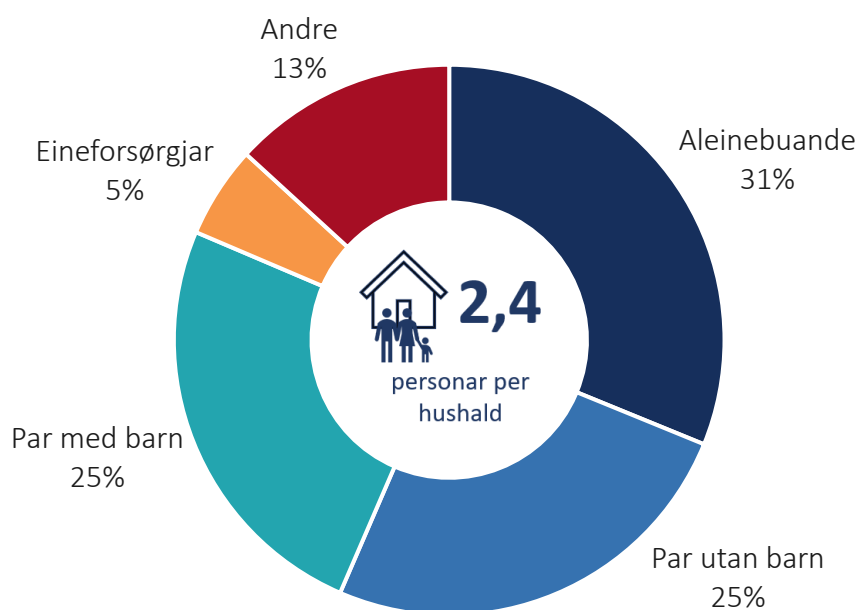
Figur 3.16: Befolkningsutvikling



Kjelde: SSB og Vista Analyse

Befolkninga i 2020 fordelar seg på 10 200 hushald. Figur 3.7 viser at omtrent ein tredjedel bur aleine, litt under ein tredjedel er familiehusald med barn og ein fjerdedel er hushald utan barn.

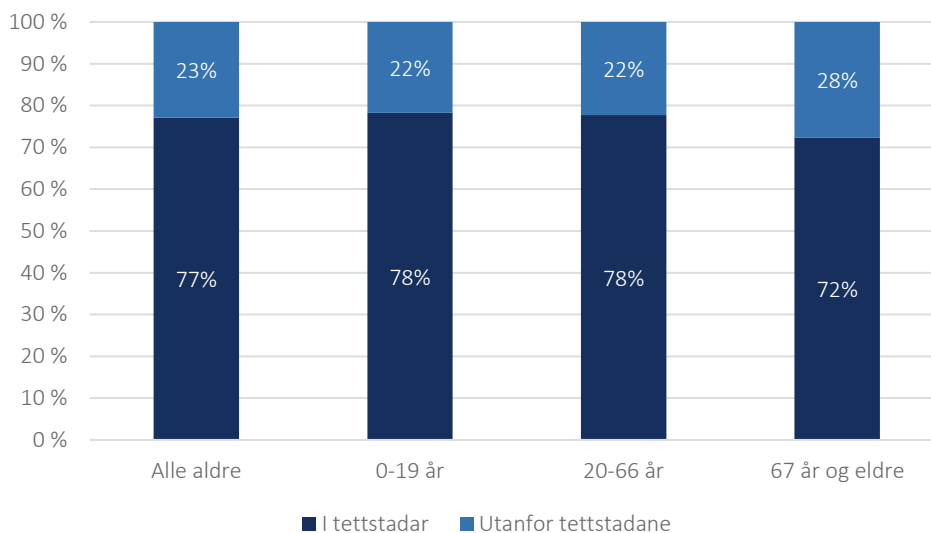
Figur 3.17: Hushaldsamansetnad



Kjelde: SSB og Vista Analyse

Figur 3.8 viser at 77 prosent av befolkninga bur i tettstadar, og i større grad barnefamiljar og personar i yrkesaktivalder enn eldre og pensjonistar.

**Figur 3.18: Befolkninga busett i og utanfor tettstadar**

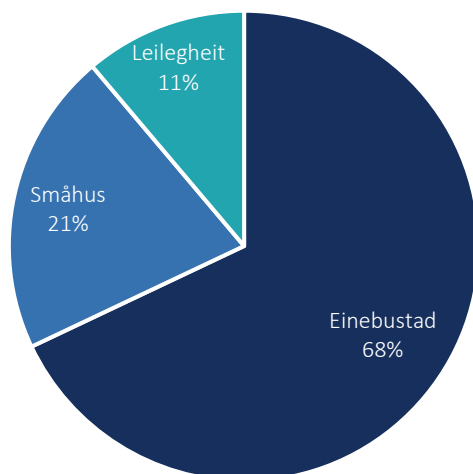


Kjelde: SSB og Vista Analyse

### Bustadar

Bjørnafjorden kommune har eit bustadlager på 11 00 bustadar i 2020, fordelt på 7 500 einebustadar, 2 300 småhus og 1 200 leilegheiter. Som vi ser av Figur 3.19 utgjer einebustadar 68 prosent av bustadmassen, småhusa 21 prosent og leilegheiter 11 prosent. Talet på leilegheiter har auka frå 6 prosent i 2010 til 11 prosent i 2020.

**Figur 3.19: Oversikt over bustadtypar**






Kjelde: SSB og Vista Analyse

Tabell 3.4 viser ei oversikt over storleiken på bustadane i Bjørnafjorden fordelt på bustadtypar. Tabellen viser at 31 prosent av bustadane i kommunen har eit areal på mellom 100 og 150 kvadratmeter. Blant einebustadane er det store bustadar som dominerer – 31 prosent av einebustadane er over 200 kvadratmeter. Blant småhusa er det flest bustadar på mellom 50 og 150 kvadratmeter, og til saman utgjer

dette 92 prosent av småhusa. 70 prosent av leilegheitene er mellom 50 og 99 kvadratmeter, men i tillegg er også 16 prosent av leilegheitene under 50 kvadratmeter. Svært få småhus og leilegheiter har eit areal over 160 kvadratmeter.

Tabell 3.4: Bustadar fordelt på storleik

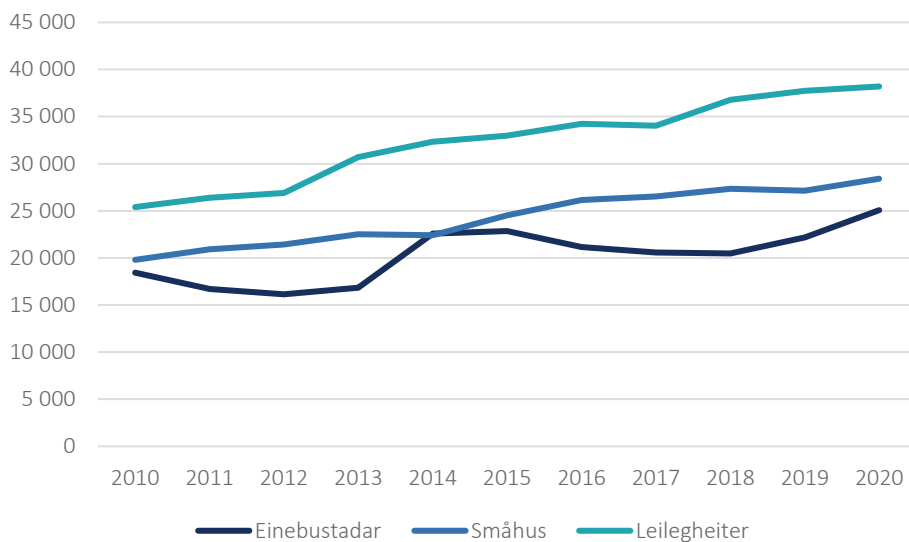
				
	Alle bustadar*	Einebustadar	Småhus	Leilegheiter
Kvadratmeter	10 969	7 455	2 289	1 225
Under 50 kvm	4 %	3 %	2 %	16 %
50-99 kvm	26 %	13 %	42 %	70 %
100-159 kvm	31 %	28 %	50 %	11 %
160-199 kvm	18 %	25 %	4 %	0 %
Over 200 kvm	21 %	31 %	2 %	1 %

\* Inkl. bustadar med ukjent areal.

Kjelde: SSB og Vista Analyse

Bustadprisutviklinga i Bjørnafjorden er presentert i Figur 3.20. Prisnivået i 2020 ligg over nivået i 2010. Prisen på einebustadar har variert noko meir, enn prisane på leilegheiter og småhus. I 2020 blei einebustadar omsett for 25 100 kroner per kvadratmeter i gjennomsnitt, småhus for 28 400 kroner og leilegheiter for 38 200 kroner.

Figur 3.20: Utvikling i gjennomsnittleg kvadratmeterpris, kroner



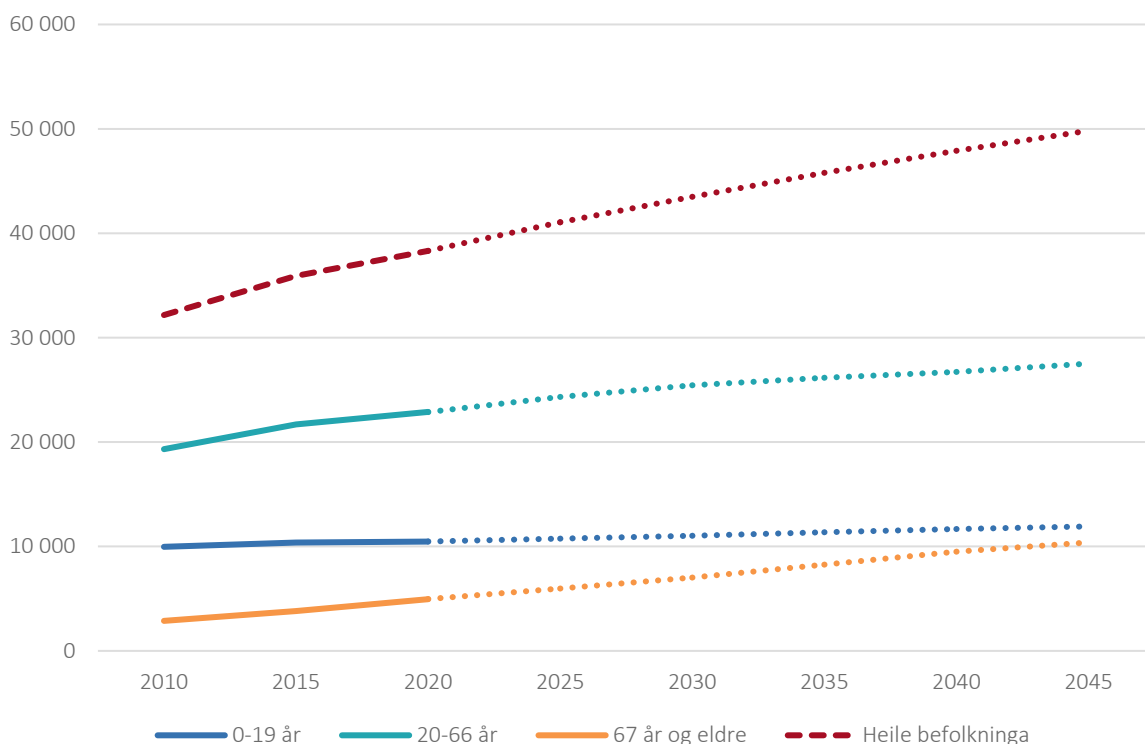
Kjelde: SSB og Vista Analyse

## 3.5 Øygarden kommune

### Befolkninga og hushald

Figur 3.21 viser befolkningsutviklinga i Øygarden kommune. Befolkninga har auka med 19 prosent dei siste ti åra, frå 32 200 innbyggjarar i 2010 til 49 800 innbyggjarar i 2020. Det er i hovudsak den eldste befolkningsgruppa som har bidrege til denne veksten. Befolkninga over 67 år har auka med heile 73 prosent sidan 2010, det er den sterkaste veksten i denne aldersgruppa, blant alle kommunane i analysen. Befolkningsframskrivingane for dei neste ti åra viser vidare sterk vekst i denne gruppa. Det ligg også an til relativt god vekst i dei andre befolkningsgruppene.

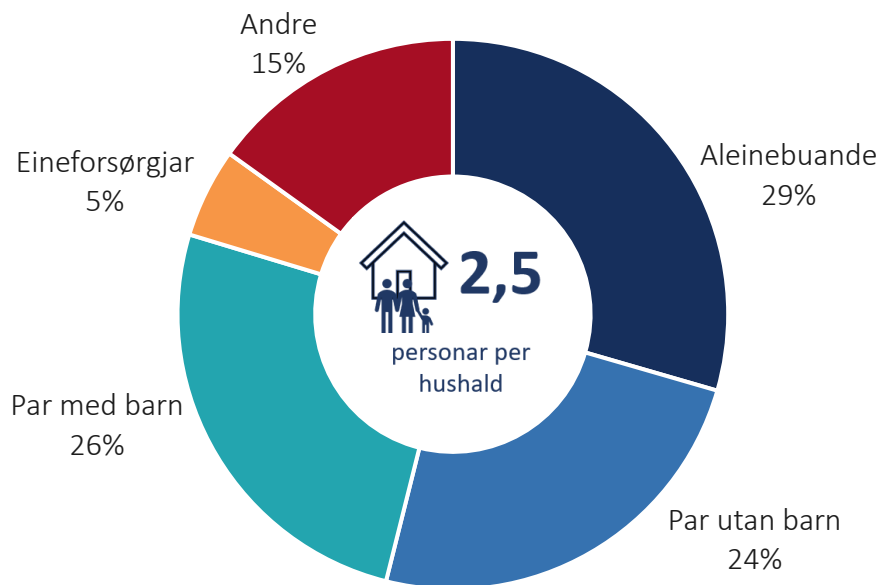
**Figur 3.21: Befolkningsutvikling**



Kjelde: SSB og Vista Analyse

Befolkninga i 2020 fordelar seg på 15 400 hushald. Figur 3.22 viser at 29 prosent av hushalda er personar som bur aleine, 31 prosent er familiehushald med barn og 24 prosent er hushald utan barn.

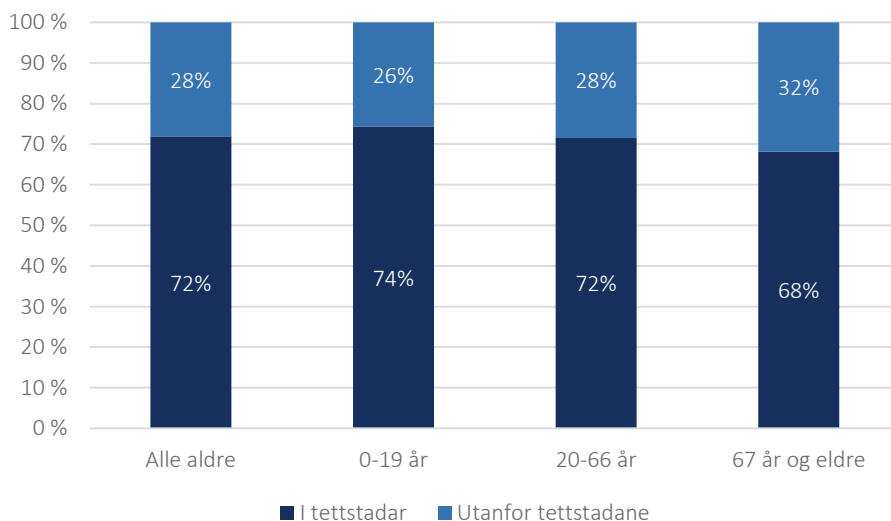
Figur 3.22: Hushaldsamansetnad



Kjelde: SSB og Vista Analyse

Som vi ser av Figur 3.23, bur nesten 3 av 4 innbyggjarane i Øygarden i tettstadar. Det er nokon færre eldre over 67 år som bur i tettstadar, samanlikna med personar i yrkesaktiv alder og barn og ungdom under 19 år.

Figur 3.23: Befolkninga busett i og utanfor tettstadar



Kjelde: SSB og Vista Analyse

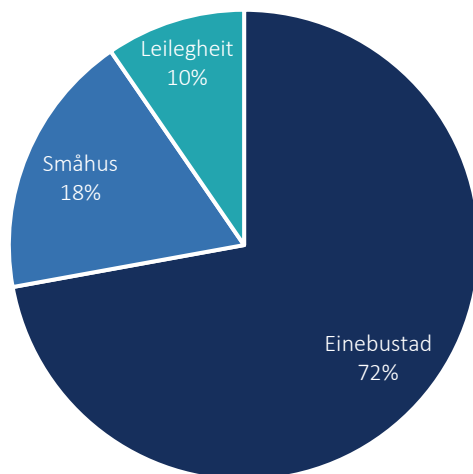
### Bustadar

I Øygarden kommune var det 16 100 bustadar i 2020, fordelt på 11 600 einebustadar, 2 900 småhus og 1 500 leilegheiter. Bustadmassen har auka jamt med nesten 30 prosent over den siste ti-årsperioden.



Figur 3.24 viser at einebustadar utgjer 72 prosent av bustadmassen, mens småhus og leiligheiter utgjer høvesvis 18 prosent og 10 prosent. Prosentdelen på leiligheiter har auka frå 4 prosent i 2010 til 10 prosent i 2020.




Figur 3.24: Oversikt over bustadtypar



Kjelde: SSB og Vista Analyse

Tabell 3.5 viser ei oversikt over storleiken på bustadane i Øygarden fordelt på bustadtypar. Tabellen viser at 34 prosent av bustadane har eit areal på mellom 100 og 159 kvadratmeter. Blant einebustadane er også dette bustadstorleiken det er flest av (34 prosent), etterfølgt av bustadar på over 160 kvadratmeter, som utgjer nesten halvparten av alle einebustadane (til saman 48 prosent). Det er flest småhus og leiligheiter på mellom 50 og 99 kvadratmeter. For leiligheiter er prosentdelen på 78 prosent. For småhus ligg prosentdelen på 54 prosent, men det er også ein relativ stor del av småhus på mellom 100 og 159 kvadratmeter (41 prosent). Berre 7 prosent av leiligheita er under 50 kvadratmeter, og det er svært få leiligheiter med areal over 160 kvadratmeter.

Tabell 3.5: Bustadar fordelt på storleik

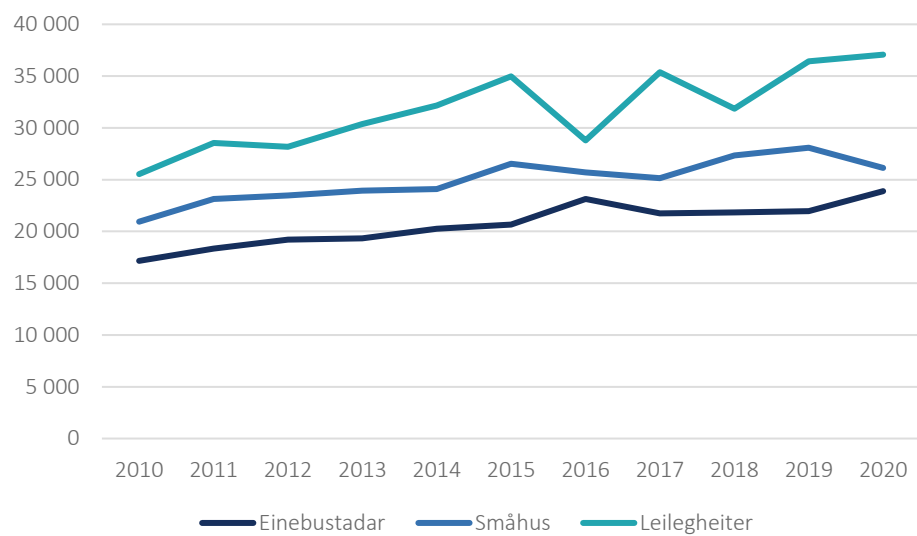
				
	Alle bustadar*	Einebustadar	Småhus	Leiligheiter
<b>Kvadratmeter</b>	16 094	11 611	2 939	1 544
Under 50 kvm	3 %	3 %	2 %	7 %
50-99 kvm	27 %	14 %	52 %	78 %
100-159 kvm	34 %	34 %	41 %	14 %
160-199 kvm	17 %	23 %	3 %	1 %
Over 200 kvm	19 %	25 %	2 %	0 %

\* Inkl. bustadar med ukjent areal.

Kjeld: SSB og Vista Analyse

Figur 3.25 viser prisutviklinga på bustadar i Øygarden kommune. Prisnivået på bustadar i kommunen har auka frå 2010 til 2020. Det har vore noko prissvingingar for leiligheiter over denne perioden. I 2020 kosta leiligheiter 37 100 kroner per kvadratmeter i gjennomsnitt, 26 100 kroner for småhus og 23 900 kroner for einebustadar.

Figur 3.25: Utvikling i gjennomsnittleg kvadratmeterpris, kroner



Kjelde: SSB og Vista Analyse

## 4 Analyse

Kapittelet består av analysar av kvar av påstandane under temaa *tilgang på bustadar, finansiering av eigen bustad, arealbehov og fordeling av prisar på geografi*. Kvar påstand blir undersøkt og drøfta under kvart delkapittel, sjå Tabell 4.1 under.

Tabell 4.1: Påstandar som Vestland fylkeskommune ønsker svar på

Påstandar	Hovudfunn
<b>1. Tilgang på bustadar</b>	
<i>Det er svakt samsvar mellom marknaden sitt tilbod og bustadbehova i våre områder</i>	Funna i analysane viser at det er god tilgang på bustadar i Bergen og omlandskommunane, men at utfordringa i bustadmarknaden knyter seg til bustadtypesamansetnaden. I alle kommunane er det derfor noko svakt samsvar mellom bustadtilbod og bustadbehov, men samsvaret varierer for ulike hushaldstypar og folkegruppa.
<i>Det er for låg rotasjon i bustadmarknaden i våre kommunar og bydelar</i>	Vidare finn vi teikn på at tilførsel av leilegheiter, særleg i omlandskommunane, har ført til at fleire eldre har flytt til leilegheit, og at det følgjeleg blir frigjort einestustadar. Men eldre flyttar sjeldan på seg og er kresne i sine val av bustad. Det dempar flyttemotiva deira. Det vil derfor vere viktig å legge til rette for bustadar/leilegheiter til eldre.
<i>Det manglar leigebustadar i kommunane og bydelane i Bergen</i>	Vi finn at det er tilstrekkeleg med tilgjengelege bustadar i leigemarknaden. Av type bustadar er det likevel mangel på leigebustadar, særleg større bustadar og leilegheiter.
<i>Tilhøvet mellom kvalitet og pris i leigemarknaden i bydelane og kommunane er ikkje tilfredsstillande</i>	Det teiknar seg eit bilete av at det er større avvik i tilhøvet mellom kvalitet og pris dess nærmare sentrum i Bergen ein kjem.
<b>2. Finansiering av bustadar</b>	
<i>Mange fell mellom startlånsordninga frå Husbanken og privat bustadfinansiering i vårt område</i>	Vi finn teikn til at fleire fell mellom finansieringsordningane til Husbanken og privat finansiering, særleg i Bergen og Øygarden.
<i>Dei som fell mellom finansieringsløyisingane har fellestrekk</i>	Spesielt unge einslege og par utan barn med låg inntekt fell mellom finansieringsordningane.
<i>Pris på bustad i Bergensområdet har vakse fortare enn kjøpekrafta over tid</i>	Vi finn at i alle kommunar veks bustadprisane for alle bustadtypar raskare enn kjøpekrafta for alle hushaldstypar. Einslege med barn har ein betydeleg lågare vekst i kjøpekrafta i tidsperioden
<b>3. Arealbehov</b>	
<i>Arealkravet til SSB som definerer tronge buforhold, er eit svakt parameter for behov i bustadmarknaden i byen og regionsentera våre</i>	Trongbudd aleine er ikkje ein tilstrekkeleg parameter for å måle behov i bustadområda i byen og sentrale strok. Det må også sjåast i samanheng med andre parametarar som til dømes prisar, bustadstandard, planløyising og konsumenten sine preferansar
<b>4. Geografisk fordeling av pris</b>	
<i>Dei høge og låge bustadprisane fordelar seg i eit tydeleg geografisk mønster i Bergensområdet</i>	Generelt sett er prisane høgare både for å eige og leige bustad i regionsentera, som indikerer at prisane er høgare i «sentrumsområda». Til dømes er den relative gjennomsnittskvadratmeterprisen 2,5 gong lågare i Fusa enn i Bergen kommune

Funna i analysane viser at det er god tilgang på bustadar i Bergen og omlandskommunane, men at utfordringa i bustadmarknaden og leigemarknaden knytter seg til bustadtypesamansetjinga. Feil bustadtypesamansetjing fører til at bustadmassen i liten grad samsvarar med bustadpreferansar og behova i bustadmarknaden. I omlandskommunane finn vi at det er stor etterspurnad etter einebustadar og leilegheiter. Det finst mange einebustadar i omlandskommunane som dekker etterspurnaden for store hushald, men i desse bur typisk den eldre delen av befolkninga. For å frigjere einebustadar, er det behovet for å byggje fleire mellomstore leilegheiter til eldre i omlandskommunane. Tilførsle av leilegheiter har ført til ein viss rotasjon i einebustadmarknaden, også i Bergen. I Bergen kommune finn vi også at det er behov for fleire større bustadar av alle bustadtypar, enn det som finst i marknaden i dag. Marknaden opplever på si side at det er utfordrande å byggje etter nokre av behova i marknaden, særleg behova til vanskelegstilte.

Funna i analysen om utleigemarknaden kan tyde på at det er mangel på leigebustadar, særleg større bustadar og leilegheiter. Det er vanskeleg å seie noko konkret om samsvaret mellom pris og kvalitet i utleigemarknaden, men vi finn at det generelt sett er dårlegare samsvar mellom pris og kvalitet i sentrumsnære område. Dette er særleg tydeleg i Bergen, men vi ser også teikn til dette i omlandskommunane.

Vi ser teikn til at fleire fell mellom finansieringsordningane til Husbanken og privat finansiering, særleg i Bergen og Øygarden. Spesielt unge einslege og par utan barn med låg inntekt fell mellom finansieringsordningane. Vidare ser vi at i alle kommunar veks bustadprisane for alle bustadtypar raskare enn kjøpekrafta for alle typar hushald. Prisane på leilegheiter veks mest, medan einebustadar har lågare prisvekst. Bergen og Bjørnafjorden har ein høgare bustadprisvekst over ein periode på 14 år. For dei fleste hushaldstypar veks kjøpekrafta likt med litt høgare vekst for einslege. Unnataket er einslege med barn som har ein betydeleg lågare vekst i kjøpekrafta i tidsperioden

Trongbudd i byar og regionsenter må sjåast i samanheng med behov og preferansar. Vi finn at det er flest trongbudd hushald i Bergen kommune, samanlikna med dei andre kommunane. Dette kan tale for at arealkravet til SSB som definerer tronge buforhold, vektleggast mindre av personar som bur sentralt. Det kan kanskje vere andre behov enn areal som blir vektlagt høgare i sentrale strok, som til dømes planløyning, standard på bustad og nærleik til tilbod. Tronge buforhold i distrikta er ikkje like utprega, noko som kan illustrere ulike behov, der preferansane i og utanfor sentrumsområda er forskjellige. Det kan derfor stillast spørsmål ved om SSB sin definisjon av trongbudd hushald bør bli tillagt mindre vekt i sentrale strok med høge arealprisar, ettersom det er ein avveging mellom preferansar og prisar.

Vi ser ei geografisk fordeling av pris der bustad- og leigeprisane er høgast i Bergen kommune. Internt i kommunen har bydelane Bergenhus og Årstad dei høgaste prisane. Vidare følgjer gamle Meland kommune som i dag ligg i Alver, gamle Fjell kommune lokalisert i Øygarden kommune og gamle Os kommune som høyrer til Bjørnafjorden, med de høgaste prisane. Overordna ser vi at dei relative prisskilnadane mellom kommunane er mindre i leigemarknaden enn i bustadmarknaden. Generelt sett er prisane høgare både for å eige og leige i regionssentra, som indikerer at prisane er høgare i «sentrumsområda». Det er ein større del av leilegheiter i tettbygde strok, og leilegheitene ligg høgare i pris. Fordelinga mellom befolkninga i og utanfor tettstadar, samt delar bustadtypar i dei ulike kommunane, er også parametarar som påverkar den geografiske bustadprisen.

## 4.1 Tilgang på bustadar

I dette kapittelet ser vi nærmare på bustadmarknaden og utleigemarknaden i kommunane. I bustadmarknaden ser vi på samsvaret mellom marknaden sitt bustadtilbod og bustadbehovet i kommunane, og rotasjonen i einebustadmarknaden. For utleigemarknaden undersøker vi om det er nok

utleigebustadar i kommunane og ser på om forholdet mellom pris og kvalitet i utleigemarknaden er tilfredsstillande. Funna i analysane viser at det er god tilgang på bustadar i Bergen og omlandskommunane, men at utfordringa i bustadmarknaden generell og leigemarknaden knytter seg til bustadtypesamansetjinga.

Feil bustadtypesamansetjing fører til at bustadmassen i berre i nokon grad samsvarar med bustadpreferansar og behova i bustadmarknaden. I omlandskommunane finn vi at det er stor etterspørsel etter einebustadar og leilegheiter. I omlandskommunane utgjer barnefamiliar omtrent 30 prosent av hushalda. Barnefamiliane bur i stor grad i einebustadar og småhus i dag, men ønsker meir areal. Men i omlandskommunane består også omtrent 50 prosent av hushalda av aleinebuande og par utan barn. Mange av desse hushalda er gjerne eldre som i dag bur i einebustadar, men ønsker seg mindre bustadar og helst leilegheit. Set opp mot fordelinga av bustadtypar i omlandskommunane, har omlandskommune tilstrekkeleg med einebustadar for å møte preferansane og etterspurnaden frå store hushald. Men utfordringa ligg i at den eldre delen av befolkninga typisk bur i einebustadane, og for at dei eldre skal gje fri sine einebustadar trengs fleire leilegheiter. I Bergen kommune finn vi også at det er behov for fleire større bustadar av alle bustadtypar enn det som finst i marknaden i dag. Vi finn også at det er relativt godt samsvar mellom tilbodet og behovet for mindre bustadar (leilegheiter) i Bergen.

Vidare finn vi teikn på at tilførsel av leilegheiter i særleg omlandskommunane har ført til at fleire eldre har flytt til leilegheit og at det blir frigjort einebustadar. Effekten er sterkast i Øygarden kommune. Bustadmarknaden i Bergen er svært annleis enn i omlandskommunane, men vi finn også teikn til rotasjon her.

Funna i analysen om utleigemarknaden kan tyde på at det er mangel på nokre typar leigebustadar, særleg større bustadar og leilegheiter. Det er vanskeleg å seie noko konkret om samsvaret mellom pris og kvalitet i utleigemarknaden, men vi finn at det generelt settet er dårlegare samsvar mellom pris og kvalitet i sentrumsnære område. Det er særleg tydeleg i Bergen, men vi seg også teikn til dette i omlandskommunane.

#### 4.1.1 Samsvaret mellom marknaden sitt bustadtilbod og bustadbehov i kommunane

Dette delkapittelet drøftar samsvaret mellom marknaden sitt tilbod av bustadar og bustadbehovet i Bergen og omlandskommunane. På tilbodssida er det dei private aktørane som rettar seg mot bustad- etterspurnaden til innbyggjarane, og som søker å treffe preferansane deira. I tillegg har vi det offentlege som påverkar bustadbygginga, gjennom å sørge for at det blir bygd og tilbydd bustadar som svarer til innbyggjarane sine behov for gode buforhold. Ettersom tilbodet frå dei private rettar seg mot etterspurnaden i marknaden, kan det tyde at etterspurnaden ikkje nødvendigvis speglar behova godt nok, og at samsvaret mellom bustadtilbodet i marknaden og bustadbehovet er svakt. Spørsmålet som blir belyst er derfor om bustadtilbodet og bustadbygginga svarar til det innbyggjarane faktisk treng.

Analysen tek fyrst føre seg ei drøfting av bustadbehovsogrepet. Dette er eit omgrep som har mange og ulike tydingar avhengig av problemstilling og fagretning, og derfor er det formålstenleg med ei kort drøfting av kva som ligg i det. Vidare bruker vi funna frå bustadpreferanseundersøkinga i Bergen og omlandskommunane frå 2019 til å analysere samsvaret mellom bustad- etterspørsel og -preferansar med bustadtilbodet i marknaden. Til slutt drøftar vi utfordringar i bustadbygginga knytt til bustadbehov i kommunane og i møte med det offentlege.

#### Definisjon av bustadbehov og bustadpreferansar

I bustadpolitikken byggjer bustadbehovsogrepet på tankar frå velferdsteorien om at bustaden står fram som eit velferdsgode (Ruud m. f., 2013). Bustadbehov må likevel ikkje forvekslast med behov for

andre typar velferdsgode som helsetenester, då desse goda fordelast på heilt ulike måtar i velferdsstaten. Tidlegare blei omgrepet nytta og forstått i bustadpolitikken ut frå romslege normer basert på føresetnader og forventningar om kva som var ein rimeleg bustad for ein norsk familie, altså kva som var behova deira. I dag har ein gått bort frå slike romslege normer, og ein har ein meir normativ tilnærming til omgrepet. I dag blir omgrepet forstått ut frå om ein har ein tilfredsstillande busituasjon, som «inneber at ein skal bu trygt, innanfor den økonomien ein har, samstundes som at det ikkje vere eit misforhold mellom behova til hushaldet og bustaden sin kvalitet» (Ruud m. f., 2013).

Bruken av bustadbehovsogrepet er gjerne knytt til utsette grupper som har eit krav på bustad eller bustadtenester ut frå normative forventningar. Husbanken har mellom anna ein minstestandard, som seier noko om kva for grunnleggjande behov ein familie har, med omsyn til bustadstorleik og bustaden sin kapasitet. Dei som ikkje har moglegheit til å busetje seg ut frå eigne ressursar, har dermed eit bustadbehov som gir dei rett til å ta imot ulike typar gode.

I ei marknadstilnærming blir bustadbehovsogrepet brukt i tydinga av bustadpreferansar (Ruud m. f., 2013). Bustadpreferansar har også ulike definisjonar i litteraturen avhengig av problemstilling og fagretning, og kan mellom anna tolkast som kva flest individ eller hushald ønsker. Ut frå marknadsaktørane sin ståstad, medrekna bustadutbyggjarar og andre aktørar på tilbodssida, og også dei som etterspør bustadar (hushalda), blir bustadbehov tolka som subjektive bustadpreferansar eller bustadønsker (Ytrehus, 2001). Denne forståinga har sitt utspring frå økonomisk teori, og legg til grunn at den mest rasjonelle måten å distribuere gode og tenester følgjer av etterspurnad i marknaden. Gjennom marknadsundersøkingar og folks faktiske val av bustad, kan preferansar hjelpe med å påverke bustadbygging og utbyggingsprosessar.

Det er likevel ikkje uproblematisk å bruke preferansar i samanheng med bustadforsyning (Ruud & m.fl., 2014). For det fyrste blir det teke for gitt ein perfekt marknad, der aktørane er forventa å ha all nødvendig kunnskap om bustadmarknaden, som preferansane deira blir baserte på. Men i praksis er det stor variasjon i kva befolkninga veit om bustadmarknaden og kva ressursar dei har. For det andre legg økonomiske evner avgrensingar på folk si oppnåing av sine preferansar, og ettersom bustad er kostbart, er det mange som har eit bustadkonsum som er avvikande frå kva dei ønsker seg, eller har ambisjonar om å oppnå.

Bustadbygging som tek utgangspunkt i folk sine ønske om bustadtypar og bustadformer, kan dermed føre til konflikter, då individuelle preferansar overstyrer objektive behov. Dette tyder då at bustadetterspurnaden, som blir skapt av dei private aktørane i marknaden, ikkje stemmer ikkje overeins med bustadbehovet jf. bustadpolitikken.

## Kva er bustadbehovet i Bergen kommune og omlandskommunane?

I tråd med diskusjonen over vil vi vidare undersøke bustadbehovet for ulike bustadtypar i Bergen kommune og omlandskommunane. Vi bruker bustadpreferanseundersøkinga til å kartlegge hushalda sine bustadpreferansar, mellom anna kva slags bustadar desse hushaldstypane etterspør, og vurdere korleis desse preferansane stemmer overeins med den gjeldande bustadmassen. Vidare diskuterer vi kommunane sitt syn på bustadbehovet i sine respektive kommunar. Til slutt ser vi på bustadbygginga og diskuterer bustadbyggjarane sine utfordringar knytt til å møte etterspurnad versus bustadbehov i bustadutviklinga.

### Bustadmarknadsundersøkinga

I bustadmarknadsundersøkinga, som blei gjennomført i Bergen med omlandskommunar i 2019, blei ein betre kjent med befolkninga sine ønsker og planar om bustad og flytting. Undersøkinga viser at eldre,

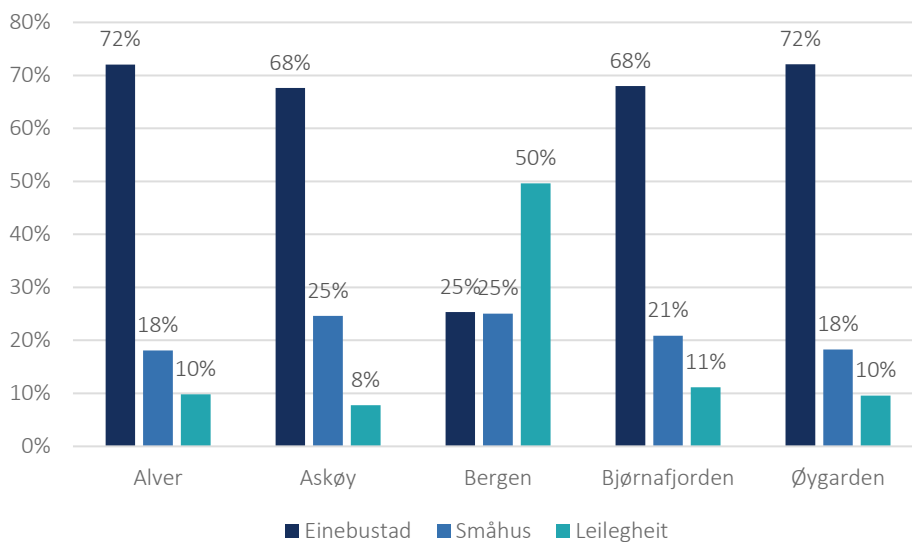
særleg i omlandskommunane ønsker seg mindre bustadar, enn dei bur i i dag, som er enklare og betre tilrettelagt for alderdom. I omlandskommunane er delen einebustadar høg. Ein stor del av dei eldre i omlandskommunane bur i dag i einebustadar, og dei som opplyser om å ha flytteplanar ønsker å flytte til leilegheiter. Barnefamiljar opplyser også at dei i stor grad bur i einebustadar og småhus i dag. Barnefamiljar med flytteplanar ønsker framleis å bu i einebustadar, men ønsker meir areal, både i Bergen og omlandskommunane. Fokus på bustadstorleik er naturleg når ein får barn, og det er kanskje mest prekärt i Bergen, der det i utgangspunktet bur fleire folk i relativt små bustadar (Plan- og bygningsetaten, 2020).

Unge i alderen 30-44 år utan barn bur også i størst grad i einebustadar og småhus i dag, men fleire i denne aldersgruppa bur også i leilegheit, samanlikna med barnefamiliane. Blant dei unge utan barn, er det stor variasjon mellom omlandskommunane i kva slags bustad dei ønsker å flytte til. I dei tidlegare kommunane Lindås og Os ønsker flest å flytte til einebustad. I Askøy ønsker mange også å flytte til småhus, medan i Fjell har ein stor prosentdel opplyst at dei ønsker å flytte til leilegheit. I Bergen er ønsket blant dei med flytteplanar motsett. Her bur unge utan barn i større grad i leilegheiter, og ønsker å flytte til einebustad og/eller småhus. Unge utan barn i både Bergen og omlandskommunane ser ut til å vere relativt tilfredse med storleiken på bustaden sin.

### Bustadtypesamansetjinga er tilstrekkeleg for eldre sine preferansar, men i noko mindre grad for barnefamiljar

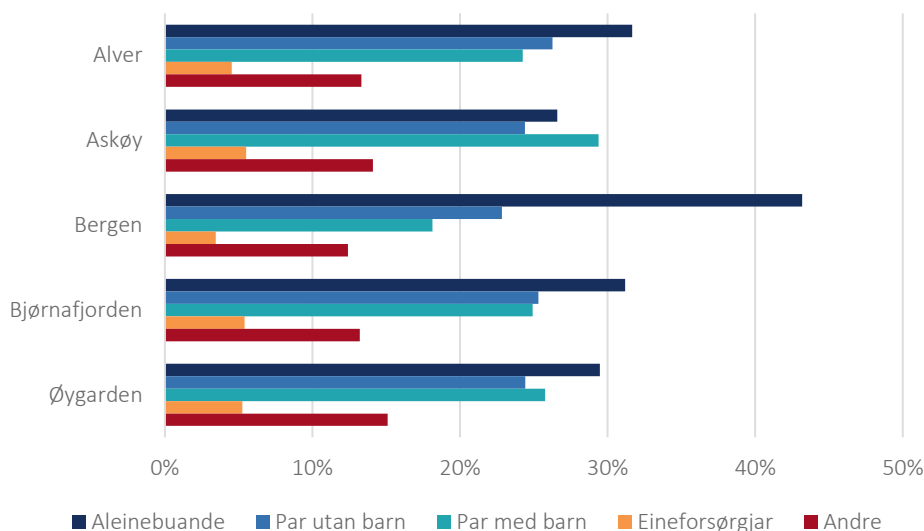
Funna i bustadpreferanseundersøkinga tyder på at det er ein betydeleg etterspurnad etter små og mellomstore bustadar i omlandskommunane. Bustadpreferansane til eldre og unge utan barn sett opp mot bustadtypesamansetjinga i omlandskommunane, tilseier at det er altfor mange einebustadar og for få leilegheiter i bustadmassen i omlandskommunane. I omlandskommunane ligg einebustaddelen på rundt 70 prosent (Figur 4.1), medan rundt 55 prosent av hushalda består av aleinebuande og par utan barn (Figur 4.2). Til samanlikning ligg leilegheitsdelen i omlandskommunane på rundt 10 prosent.

Figur 4.1: Fordeling av bustadtypar



Kjelde: SSB og Vista Analyse

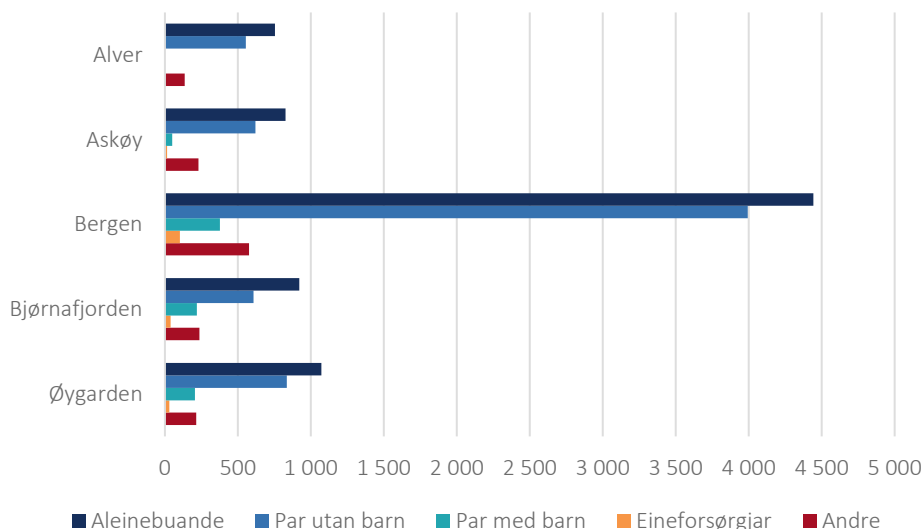
Figur 4.2: Fordeling av hushald



Kjelde: SSB og Vista Analyse

Gjeldande hushalds- og befolkningsprognosar viser i tillegg ei sterk auke av eldre i omlandskommunane fram mot 2030 – ei sterkare vekst enn i dei yngre aldersgruppene, samt finn vi vekst i tal aleinebuande og par utan barn, sjå Figur 4.3. Dersom etterspurnaden frå denne befolkningsgruppa og desse hushaldsgruppene rettar seg mot leilegheiter, vil dette kunne føre til ein høgare etterspurnad etter leilegheiter i åra framover, og som potensielt vil kunne overstige tilbodet av leilegheiter i bustadmarknaden i dag.

Figur 4.3: Endring i hushald frå 2020 til 2030 etter type i absolutte tal



Kjelde: SSB og Vista Analyse

Barnefamiliar utgjør også ein stor del av hushalda i omlandskommunane på rundt 30 prosent. I Askøy ligg delen litt høgare enn i dei andre omlandskommunane. Gitt den gjeldande bustadtypesamansetjinga i omlandskommunane i dag, betyr det at omlandskommunane har tilstrekkeleg med einebustadar til å møte etterspurnaden og bustadpreferansane frå store hushald og barnefamiliar. Men det er under



føresetnad om ein rotasjon i bustadmarknaden, ved at eldre flytter frå einebustadane sine og på den måten frigjer einebustadar til barnefamiliane.

I Bergen kommune er biletet noko annleis. Her er det ein større del aleinebuande og par utan barn (til saman 2/3 av hushalda), enn i omlandskommunane. Her utgjier også leilegheiter halvparten av alle bustadane, noko som isolert sett viser at bustadtilbodet samsvarar i større grad med bustadpreferansane til den eldre befolkningsgruppa, men i mindre grad med dei yngre sine preferansar i bustadmarknadsundersøkinga.

Det viktigaste skillet frå omlandskommunane er likevel at ein stor del av leilegheitene i Bergen er relativt små (under 50 kvm.), og det finst få store leilegheiter (over 100 kvm.), sjå Tabell 4.2. Bustadpreferanseundersøkinga viser at det i hovudsak er unge einslege, unge par utan barn og til ein viss grad eldre som ønsker å bu i leilegheiter under 100 kvadratmeter, medan unge med barn ønsker bustadar som er over 100 kvadratmeter. Det betyr at det kan vere utfordrande for barnefamiljar å finne seg store nok leilegheiter i Bergen.

Tabell 4.2: Leilegheiter i kommunane fordelt på storleik

Leilegheit, areal	Alver	Askøy	Bergen	Bjørnafjorden	Øygarden
Under 50 kvm	9 %	3 %	24 %	16 %	7 %
50-99 kvm	77 %	65 %	66 %	70 %	78 %
100-159 kvm	12 %	28 %	9 %	11 %	14 %
160-199 kvm	1 %	3 %	1 %	0 %	1 %
Over 200 kvm	1 %	2 %	0 %	1 %	0 %

\* Inkl. bustadar med ukjent areal.

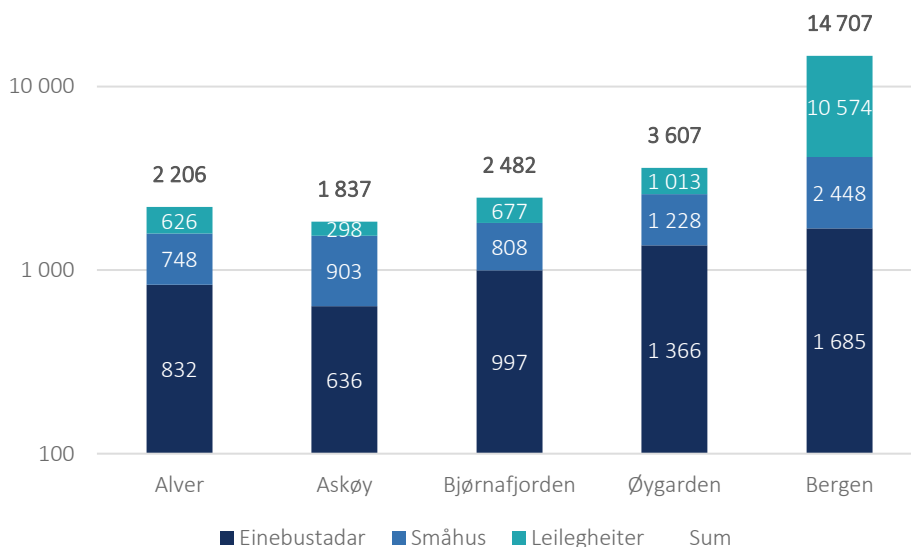
Kjelde: SSB og Vista Analyse.

Vi ser også at prosentdelen småhus og einebustadar i Bergen ligg på 25 prosent kvar og at ein mange unge, både med og utan barn, opplyser at dei ønsker å flytte til einebustad og småhus. Bustadpreferansane til hushaldsgruppene i Bergen ser derfor ut til å samsvare i større grad med bustadtilbodet i den gjeldande bustadmassen, enn i omlandskommunane. Likevel er nok bustadtypesamansetjinga sett i lys av bustadstorleik noko mindre moden for barnefamiljar, enn andre hushaldsgrupper i Bergen.

## Bustadtilbodet samsvarar til ein viss grad med bustadbehova

Figur 4.4 gir ei oversikt over bustadbygginga dei siste ti åra. Den viser at leilegheitsbygginga er relativt stor samanlikna med tilførsel av einebustadar og småhus, noko som er i tråd med bustadpreferansane til innbyggjarane i kommunane og kommunane sin bustadstrategi. Men vi ser også at det framleis blir bygd ein god del einebustadar og småhus. Bustadbygginga i omlandskommunane samsvarar derfor til ein viss med behova i desse kommunane.

Figur 4.4: Endring i bustadtypar mellom 2011 og 2020, tal



Kjelde: SSB og Vista Analyse

I Bergen er leiligheitsdelen og -bygginga på eit høgt nivå, men det blir også tilført ein god del småhus og einebustadar. Isolert sett viser dette at bustadtilbodet samsvarar godt med etterspurnaden til innbyggjarane. Men i bustadpreferanseundersøkinga finn ein likevel at unge utan barn og barnefamiljar i Bergen ønsker å flytte til einebustad og/eller småhus. Samtidig er ¼ av bustadane høvesvis einebustad og småhus, og heile 70 prosent av bustadane som er bygd siste fem år er leiligheiter. I tillegg uttrykker mange av desse hushaldstypene at dei ønsker seg leiligheit over 100 kvadratmeter. Men i Bergen er berre 10 prosent av leiligheitene over 100 kvadratmeter.

I Bergen er det også eit politisk ønske om fleire barnefamiljar i sentrum og sentrumsområda (Plan- og bygningsetaten, 2020). Ettersom det er få store leiligheiter tilpassa store hushald i Bergen, bidreg dette til at bustadtilbodet og -bygginga samsvarar i noko mindre grad til dette politisk motiverte bustadbehovet. Økonomi spelar nok ei viktig rolle i mangelen på større leiligheiter i Bergen. Det er fordi høge bustadprisar fører til at barnefamiljar ikkje har råd til å betale for det ekstra arealet dei har behov for – då er det heller ikkje lønnsamt for bustadutviklarar å bygge store leiligheiter. Det tyder på at bustadtilbodet ikkje samsvarar like godt med bustadbehovet for desse hushaldstypene i Bergen.

I tillegg etterlyser kommunen fleire mindre leiligheiter for å huse små, vanskelegstilte hushald. Dette behovet må seiast å vere godt dekkja av bustadtilbodet og -bygginga.

Totalt sett er det dermed noko svakt samsvar mellom bustadtilbodet og bustadbehovet i Bergen kommune.

## Bustadbygging etter bustadbehovet til vanskelegstilte er utfordrande

I samtale med ein privat bustadutbyggjar i Bergen, finn vi at det kan vere utfordrande å bygge bustadar etter bustadbehova som er politisk definerte. Bustadutvikling og utbyggingsprosessar tek hovudsak omsyn til bustadpreferansar og bustadettespurnaden i marknaden, som inneber at bustadbygginga ikkje nødvendigvis svarar godt til det politisk motiverte bustadbehovet.

I bustadpolitikken har kommunane eit ansvar for å syte for at bustadmarknaden fungerer godt for alle. Det inneber at det blir bygd bustadar som følgje av den demografiske utviklinga (bustadbehovet generelt), men også til mellom anna vanskelegstilte i marknaden (bustadbehovet for vanskelegstilte), til

dømes personar som slit med å kome inn på den private marknaden eller personar som har tilleggsutfordringar.

Dagens situasjon, ifølgje fleire av kommunane, er at det er nok bustadar i marknaden, men at bustad-samansetjinga er feil. Dette handlar om balansen mellom bustadtype og talet på bustadar. I samsvar med diskusjonen over, er det eit særleg behov for leilegheiter i kommunane, som gir befolkninga fleksibilitet i val av buform. Hovudutfordringa til spesielt Bergen kommune i fordelinga av kommunale bustadar er likevel å få tak i store nok bustadar til familiar med barn, og mindre bustadar til personar med tilleggsutfordringar.

I idéverkstaden med kommunane fortel dei om utfordringar knytt til å finne bustadar til vanskelegstilte. Vanskelegstilte slit ofte med å kome inn på den private bustadmarknaden, og har ofte eit lågare bustadbehov. Ut frå eit velferdsperspektiv bør derfor noko av bustadbygginga rettast mot desse gruppene. Private bustadutbyggjarar opplever likevel at det er utfordrande å rette bustadbygginga mot behovet til vanskelegstilte. Ein privat utbyggjar vi har intervjuet erkjenner at utbyggjar i bustadprosjekt har eit samfunnsansvar for å møte alle bustadbehova i marknaden, men at dei driv kommersielt og er nøydd til å vektleggje lønnsemd og salsrisiko i prosjekta sine.

Bustadutviklaren viser mellom anna til eit småhusprosjekt i Alver kommunar der selskapet fekk tilgang til ei kommunal tomt mot å byggje rimelege bustadar. Bustadane var tenkt til ressursvake personar med lågt bustadbehov, og som ønskte seg inn i bustadmarknaden. Det viste seg at desse bustadane ikkje var lette å selje, noko som kan tenkjast å ha medført økonomiske tap for utbyggjar. Eksempelet viser at det kan vere stor risiko for private utbyggjarar å bygge etter bustadbehov som er politisk defisert, og understrekar kvifor marknaden i stor grad rettar seg til bustadpreferansar og bustadatterspørsmål i bustadbygginga. Det betyr at det kanskje ikkje blir bygd bustadar for dei gruppene i marknaden som har størst behov utan politisk motiverte insentiv, som må til for å få til slike prosjekt.

#### 4.1.2 Det er for låg rotasjon i bustadmarknaden i våre kommunar og bydelar

Ifølgje bustadpreferanseundersøkinga blir eldre, som i stor grad bur i einebustad, oppmoda til å bli buande lengst mogeleg i heimane sine, medan barnefamiliar ønsker seg større bustadareal - gjerne i ein einebustad. Det blir hevda at resultatet av dette er for liten rotasjon i einebustadmarknaden. For liten rotasjon i einebustadmarknaden er ei velkjent problemstilling i bustadpolitikken. I ein rapport *om kommunen som aktiv bustadpolitisk aktør* blir dette peika på som ei av hovudutfordringane i storbyregionar og regionar med mellomstore byar (Asplan Viak, 2018). Utfordringa ligg i at nybygginga av leilegheiter ikkje hjelper til å frigjere einebustadar til barnefamiliar slik det blir forventa.

Å prioritere leilegheitsbygging for eldre slik at desse frigjer einebustadane som passar for barnefamiliar, er førebels ikkje ein uttalt strategi i Bergen kommune sine styringsdokument (Plan- og bygningsetaten, 2020). Men ettersom byen og regionen har mange einebustadar og småhus, bør det bli prioritert framover, for å få fart på bustaddynamikken.

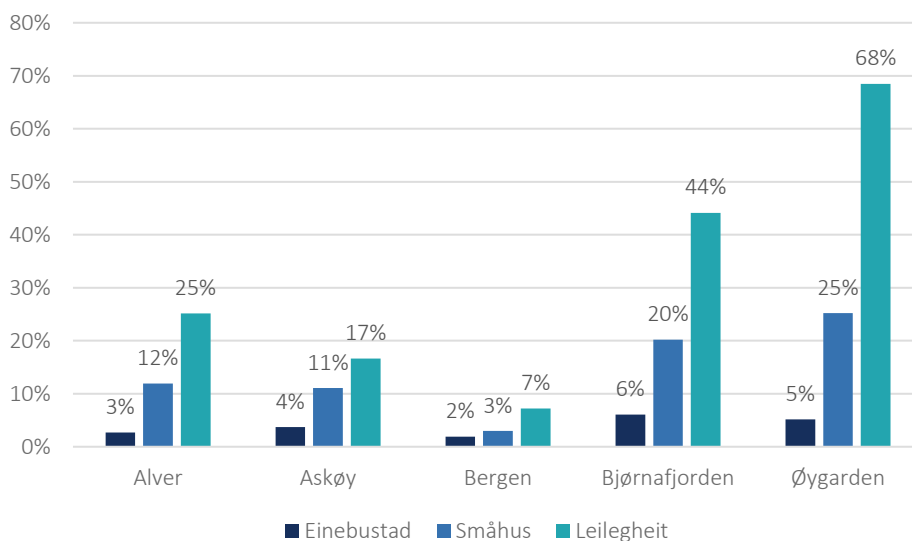
I dette delkapittelet tek vi for oss problemstillinga om nybygginga av leilegheiter faktisk bidreg til at eldre flytter, og vi ser på korleis bustadpreferansane til eldre påverkar flyttemotiva deira. På grunnlag av dette undersøker ein teikn til for lite rotasjon i einebustadmarknaden i Bergen og omlandskommunane.

#### Bustadbygging og -omsetningar

Sjølv om Bergen er den største kommunen med flest innbyggjarar og bustadar, er bustadveksten på 5 prosent dei siste fem åra svakare enn i omlandskommunane. Sterkast har veksten vore i Bjørnafjorden

og Øygarden på 12 prosent. I Figur 4.5 ser vi at det har vore ein rikeleg vekst i leilegheitsbygginga i begge desse kommunane. I Øygarden har talet på leilegheit meir ein dobla seg frå 2015, og har auka med 68 prosent frå 2015 til 2019. Også småhusbygginga er relativt sterk.

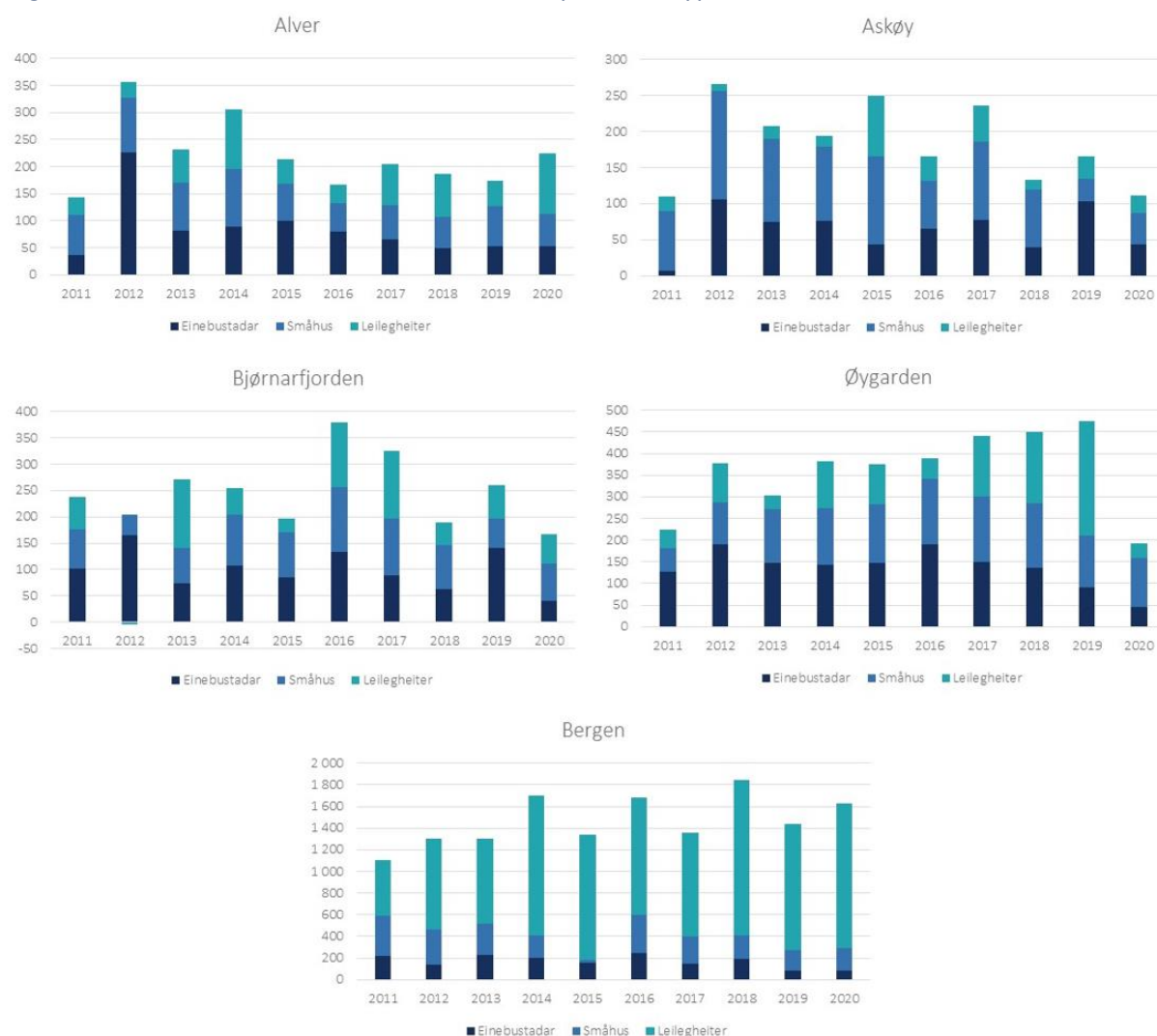
**Figur 4.5: Bustadbygging mellom 2015 og 2019**



Kjelde: SSB og Vista Analyse

Figur 4.6 viser at bustadomsetningane varierer mykje frå år til år, men ein kan likevel sjå ein tendens til at leilegheitsdelen i bustadomsetninga i kommunane har auka. Figuren viser total omsetjing. Det finst ikkje statistikk som skil mellom omsetjinga av nye og brukte bustadar.

Figur 4.6: Tal bustadomsetnader fordelt på bustadtypar



Kjelde: SSB og Vista Analyse

I kommunane Alver, Askøy og Øygarden blir flest einebustadar omsette, men det er observert ein noko aukande prosentdel av leilegheiter i bustadomsetjingsstatistikken også her, rett nok i noko større grad i Øygarden enn i dei to andre kommunane. Dette kan forklarast med at det i Øygarden har blitt tilført mange leilegheiter i bustadmassen dei siste fem åra.

Bjørnarfjorden skil seg tydeleg frå dei andre omlandskommunane, ved at leilegheitsdelen i bustadomsetninga er på nivå med einebustadar. Sjølv om leilegheiter berre utgjer 11 prosent av bustadmassen og det blir bygd jamt med både einebustadar, småhus og leilegheiter, har omsetninga av leilegheiter lege på nivå med einebustadomsetningane heilt sidan 2014. I 2019 blei det faktisk så vidt omsett fleire leilegheiter enn einebustadar.

I Bergen er langt over halvparten av bustadomsetningane leilegheiter, noko som ikkje er overraskande gitt den høge leilegheitsdelen i kommunen. Årleg blir det omtrent bygd halvparten så mange leilegheiter som einebustadar og småhus.

### Dei eldre sitt flyttemønster antydar rotasjon av einebustadar

Leilegheitsbygginga i kommunane har sannsynlegvis bidrege til at fleire eldre har flytt til leilegheit. I Tabell 4.3 ser vi ein vekst i kor mange eldre som bur i leilegheiter frå 2015 til 2019 i omlandskommunane. Statistikken for kommunane Alver, Bjørnafjorden og Øygarden er basert på dei tidlegare kommunane Lindås, Os og Fjell, ettersom det ikkje finst statistikk for dei andre tidlegare kommunane. Det totale biletet for dei nye kommunane Alver, Bjørnafjorden og Øygarden kan derfor vere noko annleis enn det som presenterast i tabellen under.

I Askøy kommune ser vi likevel ein klar vekst frå 5 til 9 prosent av eldre som bur i leilegheit frå 2015 til 2019. Over den same perioden auka leilegheiter i bustadmassen med 17 prosent. Einebustaddelen blant dei eldre har gått ned. Dette kan tyde på at det har vore ein rotasjon i einebustadmarknaden i Askøy, som truleg kjem frå nybygging av leilegheiter og eldre som har flytt til desse.

I Bergen er det også vekst i leilegheitsdelen blant dei eldre, men veksten er lågare enn i Askøy. Bustadmassen i Bergen er likevel så mykje høgare enn i Askøy og dei andre omlandskommunane at veksten, i kombinasjon med ein liten nedgang i einebustaddelen, truleg kan ha bidrege til å frigjere ein god del einebustadar i marknaden. Ei medverkande årsak til veksten i både einebustad- og leilegheitsdelen kan naturlegvis vere auka i den eldre delen av befolkninga – fleire eldre vil isolert sett bidra til å trekke opp den delen av dei eldre som bur i alle bustadtypane, og verkar negativt inn på frigjeringa av einebustadar i marknaden.

Også i dei tidlegare kommunane Fjell, Os og Lindås ser vi den same utviklinga, med vekst i delen eldre som bur i leilegheiter og nedgang i einebustaddelen.

I sum tyder desse funna på at nybygginga av leilegheiter kan ha hjelpt til at fleire eldre har flytt til leilegheiter dei siste fem åra, og som dermed har bidrege til å frigjere einebustadar i kommunane.

Tabell 4.3: Delen eldre fordelt på bustadtypar mellom 2015 og 2019

Personar mellom 67 og 79 år	Bustadtypar	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Bergen kommune</b>						
	Einebustad	34 %	34 %	33 %	33 %	33 %
	Småhus	27 %	27 %	27 %	27 %	27 %
	Leilegheit	39 %	39 %	40 %	40 %	41 %
<b>Os kommune</b>						
	Einebustad	75 %	75 %	74 %	74 %	74 %
	Småhus	15 %	14 %	14 %	14 %	14 %
	Leilegheit	10 %	11 %	12 %	12 %	12 %
<b>Fjell kommune</b>						
	Einebustad	82 %	81 %	80 %	76 %	74 %
	Småhus	9 %	10 %	10 %	10 %	11 %
	Leilegheit	9 %	10 %	10 %	14 %	16 %
<b>Askøy kommune</b>						
	Einebustad	80 %	80 %	78 %	77 %	76 %
	Småhus	14 %	14 %	14 %	15 %	15 %
	Leilegheit	5 %	6 %	8 %	8 %	9 %
<b>Lindås kommune</b>						
	Einebustad	79 %	78 %	78 %	77 %	76 %
	Småhus	13 %	13 %	13 %	12 %	12 %
	Leilegheit	8 %	9 %	9 %	10 %	12 %

Kjelde: SSB og Vista Analyse

### Eldre sine bustadpreferansar

I lys av desse funna er det interessant å undersøke kva som ligg bak dei eldre sine flyttemotiv og val av bustad og buformer. Eldre over 65 år blir generelt kjenneteikna ved at dei bur i mindre hushald, og har behov for mindre bustadar, enn til dømes barnefamiliar (Prognoseseneteret AS, 2020). I omlandskommunane bur mellom 70 og 80 prosent av dei eldre mellom 60 og 79 år i einebustadar. I Bergen bur litt over 30 prosent av dei eldre i einebustadar.

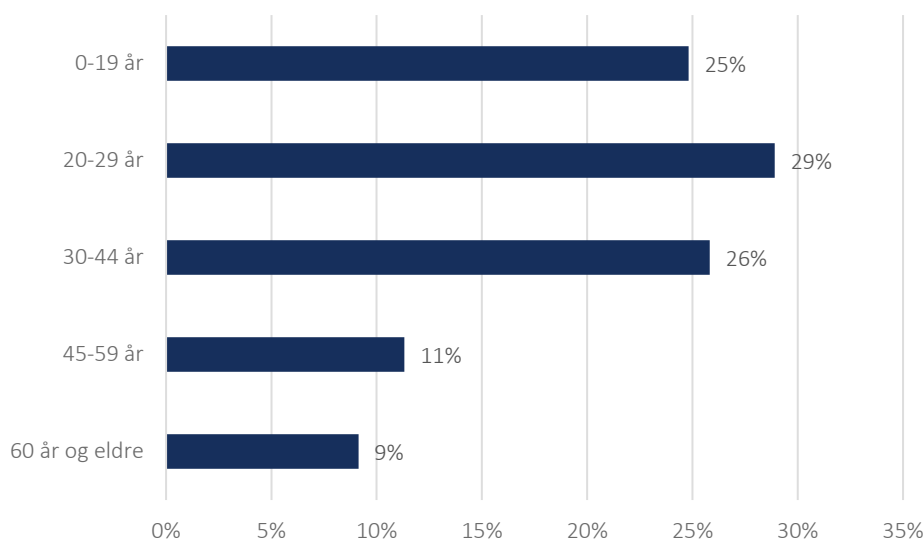
Bustadpreferanseundersøkinga viser at det viktigaste flyttemotivet blant eldre som har flytt eller har planar om å flytte, er ein enklare og betre tilpassa bustad. Det gjeld både i Bergen og omlandskommunane. Samstundes, når dei blir bedt om å rangere bustadpreferansar kjem det fram andre kvalitetar ved bustaden, som at den har balkong og gode sol- og utsiktsforhold, og ein god del av dei eldre uttrykker at bustaden er tilrettelagd for alderdom (tilrettelagt for redusert mobilitet). Dette kan tyde på at bustadbyte for eldre også til ein viss grad handlar om å frigjere tid til å nyte, og ikkje berre legge til rette for alderdomen (Prognoseseneteret AS, 2020).

Samstundes er dei eldre i Bergensområdet overraskande positive til eigen bustad og busituasjon. I bustadpreferanseundersøkinga seier svært mange av dei eldre seg fornøgd med bustaden dei bur i i dag, og tilfredsheita blant eldre er høgare enn for yngre aldersgrupper. Dei seier rett nok også at ideell bustadstorleik for livssituasjonen deira er noko lågare enn dagens bustad, men dersom dei eldre faktisk er så fornøgd med dagens bustad som de seier, kan dette redusere sannsynet for at dei vil flytte.

Det er viktig å presisere at dette er oppgjevne preferansar, som ikkje nødvendigvis presenterer faktisk åtferd og som nok heller ikkje er basert på fullstendig informasjon om marknaden.

På landsbasis ser ein likevel at dei eldre har ein lågare flyttefrekvens enn yngre aldersgrupper, noko som legg ein dempar på rotasjon i bustadmarknaden. Dei siste ti åra har eldre over 60 år stått for berre 9 prosent av den innanlandske flyttinga i eit nasjonalt høve, sjå Figur 4.7. Det tyder på at til dømes ulempe og ubehaget ved å flytte kan tenkast å dempe behovet for å flytte blant eldre.

**Figur 4.7:** Gjennomsnittleg flyttefrekvens siste ti år, innanlands flytting



Kjelde: SSB og Vista Analyse

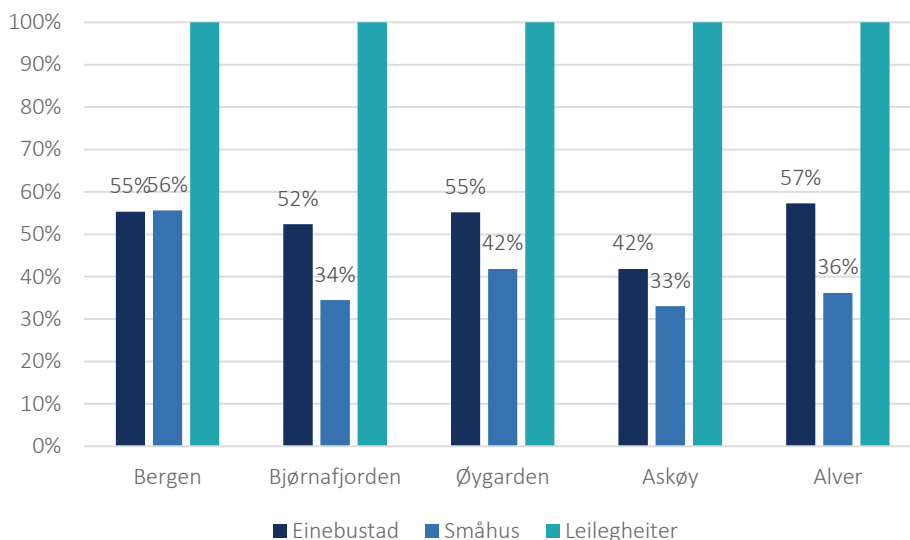
### Prismekanismen

Prisnivået kan tenkast å vere avgjerande for om eldre vel å flytte. Figur 4.8 viser at prisdifferansen mellom leilegheiter og einebustadar og småhus er betydeleg for alle kommunane. I Bergen ligg gjennomsnittleg kvadratmeterpris på einebustadar og småhus på litt over halvparten av kvadratmeterprisen på leilegheiter. I omlandskommunane er prisdifferansen størst mellom leilegheiter og småhus. Askøy har størst prisdifferanse, her er kvadratmeterprisane på småhus i snitt 33 prosent av leilegheitsprisane og einebustadprisane på 42 prosent.

Dei store prisdifferansane, særleg i omlandskommunane, kan vere ei potensiell utfordring for eldre i overgangen frå einebustad til leilegheit, og påverkar truleg flyttevalet deira. Eldre bur gjerne i einebustadar som ligg utanfor sentrumsområda, og dei ønsker å flytte nærmare sentrum. Men i sentrumsområda er bustadprisane høgare enn i mindre sentrale område, og i tillegg stig prisane raskare der. I tillegg er eldre i ein fase i livet der dei ikkje er villig til å pådra seg gjeld. Ein bustadutviklar som er intervjuet i samanheng med dette prosjektet, kan fortelje at eldre ofte er interessert i leilegheiter, men trekker seg når dei ser prisen på objektet.



Figur 4.8: Relative prisskilnadar på einebustad, gjennomsnittlege kvadratmeterprisar i kroner



Kjelde: SSB og Vista Analyse

### Nybygging ser ut til å ha bidrege til at eldre flyttar, og det oppstår ein rotasjon i einebustadmarknaden

Bustadomsetningane og statistikken over kor mange eldre som bur i ulike bustadtypar viser teikn til at leilegheitsbygginga i omlandskommunane har bidrege til at fleire eldre flytter til leilegheit, og at det blir frigjort einebustadar. Vi finn at effekten er sterkast i Bjørnafjorden og Øygarden, og noko mindre i Alver og Askøy. Bustadmarknaden i Bergen er svært annleis enn i omlandskommunane, men vi finn også teikn her på at tilveksten av leilegheiter i bustadmassen har bidrege til at fleire eldre flytter til leilegheit, og dermed frigjer einebustadar.

Vidare finn vi at dei eldre er svært tilfredse med bustaden dei bur i i dag, noko som dempar flytteplanane deira. Det er kanskje noko overraskande, ettersom mange av dei eldre i særleg omlandskommunane bur i store einebustadar, og gjerne utanfor sentrumsområde.

Mangel på informasjon kan vere ei årsak til lågare mobilitet blant eldre i bustadmarknaden. Sjølv om ein skulle tru at eldre går mykje ned i bustadstorleik i overgangen frå einebustad til leilegheit, kan manglande informasjon om bustadprisar i sentrumsnære område påverke dei eldre sine faktiske flytteleval.

Vi finn noko teikn i statistikken på at nybygging av leilegheiter har medverka til at eldre flytter, og som igjen fører til rotasjon i einebustadmarknaden. Ein skal likevel ikkje gløyme at eldre trivst godt i bustaden dei bur i i dag, dei er kresne i sine bustadpreferansar og ønsker, og dei er ikkje nødvendigvis oppdaterte på prisenivået i bustadmarknaden. For meir rotasjon i einebustadmarknaden i åra framover vil det derfor vere viktig å legge til rette for bustadar til dei eldre, med fokus på balanse mellom bukvalitetar, plasse-ring og kostnadsnivå.

#### 4.1.3 Er det nok leigebustadar i kommunane og bydelane i Bergen?

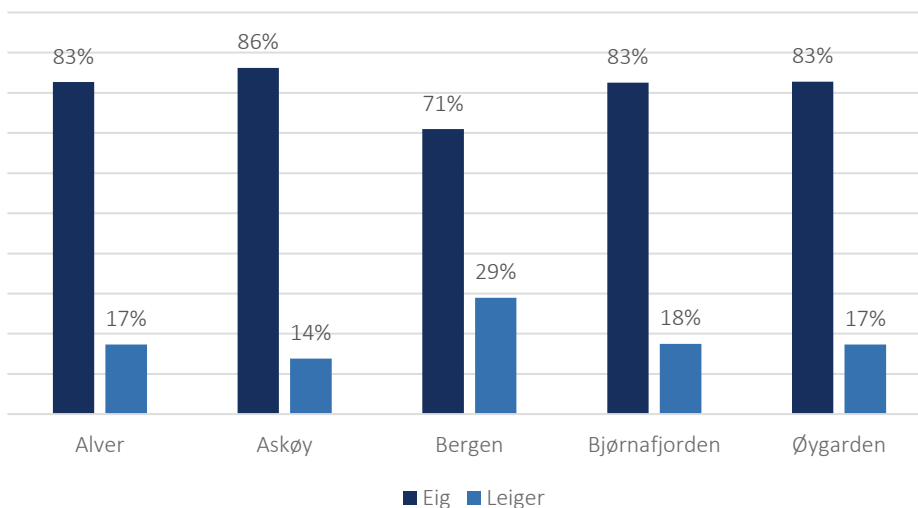
Det er vanskeleg å få oversikt over leigemarknaden, då det er små og store aktørar, og det er lite kunnskap om tilbodet og etterspurnaden etter leigebustadar. Vi vil her drøfte problemstillinga om det er nok leigebustadar i kommunane og Bergen. Dette undersøkast ved å samanlikne og analysere tilgjengeleg

statistikk for leigemarknaden i Bergensområdet, med informasjon tileigna gjennom intervju med kommunane og to profesjonelle utleigeaktørar, som driv med utleige i Bergen.

### Leigebustadar i Bergen og omlandskommunane

Som Figur 4.9 viser, eig mesteparten av hushalda busett i kommunane bustadane sine, anten som sjølv-eigar eller dels-/aksjeeigar. Askøy er kommunen der færrest hushald leiger bustaden dei bur i, medan Bergen har den høgaste delen med folk som er busette i leigebustadar.

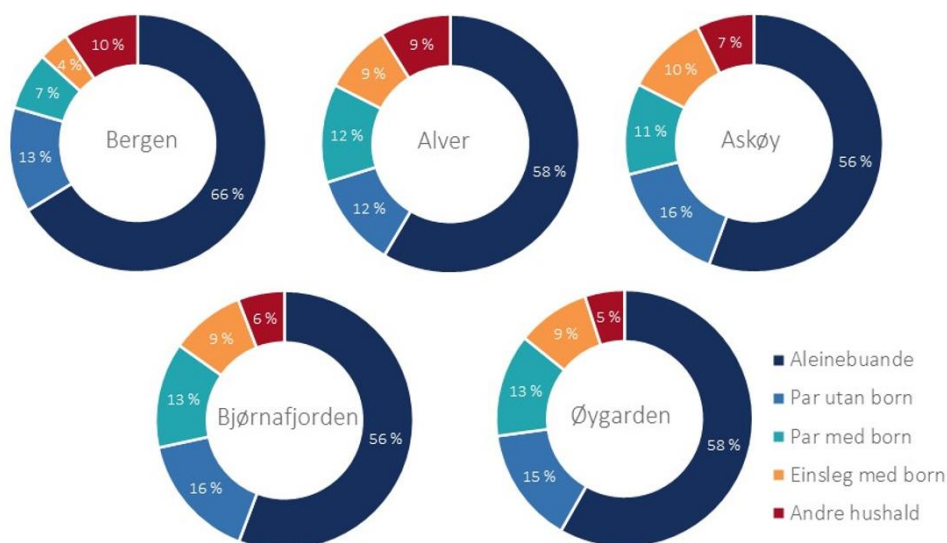
Figur 4.9: Eigeform i kommunane etter hushald



Kjelde: SSB og Vista Analyse

Ser vi på kva for hushald som leiger bustad i dei ulike kommunane i Bergensområdet, Figur 4.10, er det ei klar overvekt av aleinebuande i alle kommunar. I Bergen er det ein klart størstedelen som bur aleine, der to tredjedelar av hushalda som leiger er aleinebuande. Etter aleinebuande, er par utan barn gjenomgåande den nest største gruppa. Dette er to grupper som i større grad greier seg med mindre og mellomstore leilegheiter. Til saman utgjør desse to gruppene mellom 70 og 80 prosent.

Figur 4.10: Type hushald som leiger bustad

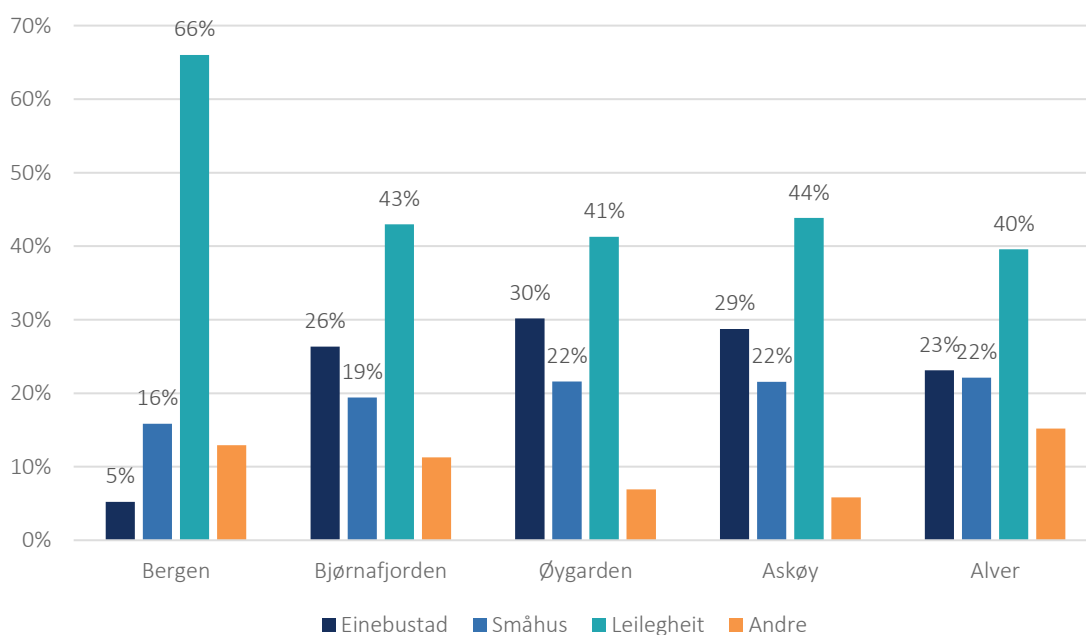


Kjelde: SSB og Vista Analyse

I Bergen er det ei klar overvekt av leilegheiter i utleigemarknaden, både kommunalt og privat. Statistikk som SSB rapporterer om bustadforhold (SSB, 2020) viser leigeforhold etter bygningstype. Det er ein skilnad mellom bygningstype og bustadtype. Til dømes vil ein som leiger ein hybel eller leilegheit tilknytt ein einebustad eller småhus bli registrert som ein som leiger i bygningstype einebustad eller småhus. Denne leigeforma er svært vanleg i område der bustadmassen i større grad består av einebustadar og småhus, slik som i kommunane rundt Bergen.

SSB har hjelpt med å ordne statistikken, slik at vi kan skilje ut dei som leiger i bygningstype einebustad med hybelleilegheit, sokkelleilegheit og liknande. Vi har karakterisert desse under leilegheit. Dette styrkar statistikken slik at det er meir samsvar mellom kva for hushald som leiger og kva bustadtypar dei leiger. Som vi ser av Figur 4.11 er talet på dei som leiger ein leilegheit tett oppunder halvparten i kommunane rundt Bergen. Det vil framleis vere uvisser i statistikken ettersom hyblar og leilegheiter i tomannsbustad, rekkjehus og terrassehus ikkje er mogeleg å skilje ut, samstundes som det kan vere ein del feilregistreringar i Matrikkelen. Tala som er presenterte i Figur 4.11 er sannsynlegvis framleis overrepresentert blant dei som leiger einebustad og småhus i kommunane rundt Bergen.

Figur 4.11: Hushald som leiger etter bustadtype



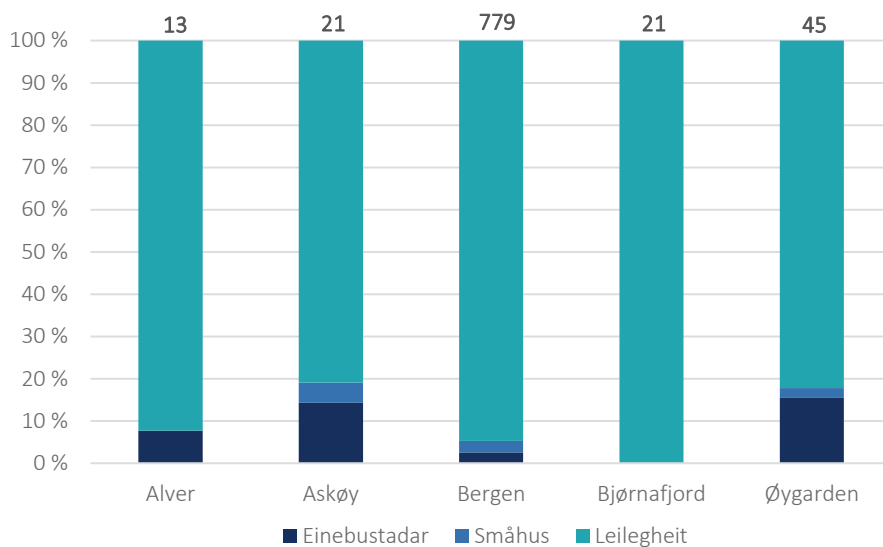
Kjelde: SSB og Vista Analyse

Den prosentdelen som syner kva for bustadtype som leigast mest, speglar nødvendigvis ikkje tilgjengelegheita etter slike bustadtypar på Finn.no. Der finn vi eit overtal av leilegheiter i alle kommunar. Størst prosentdel av einestuedar finn vi på Askøy og Øygarden. Desse kommunane har også høgast tal på kor mange einestuedar og småhus som finst i leigebustadmassen..

Figur 4.12 viser eit augneblinksbilete på Finn.no. over tilgjengelege bustadar med total oversikt over tilgjengelege leigebustadar (tal over søyle) og fordeling på bustadtypar. Som forklart over kan det verke som at tala på einestuedar og småhus i Figur 4.11 er for høg. Det er om lag 70 prosent av hushalda som er aleinebuande eller par utan barn, og det verkar derfor ikkje logisk at prosentdelen på einestue og småhus er om lag 50 prosent samla i kommunane rundt Bergen. Det verkar som at Figur 4.10

samsvarar betre med Figur 4.12, som viser tilgjengelege bustadar på marknaden, enn med Figur 4.11 som viser kva bustadtypar hushalda leiger.

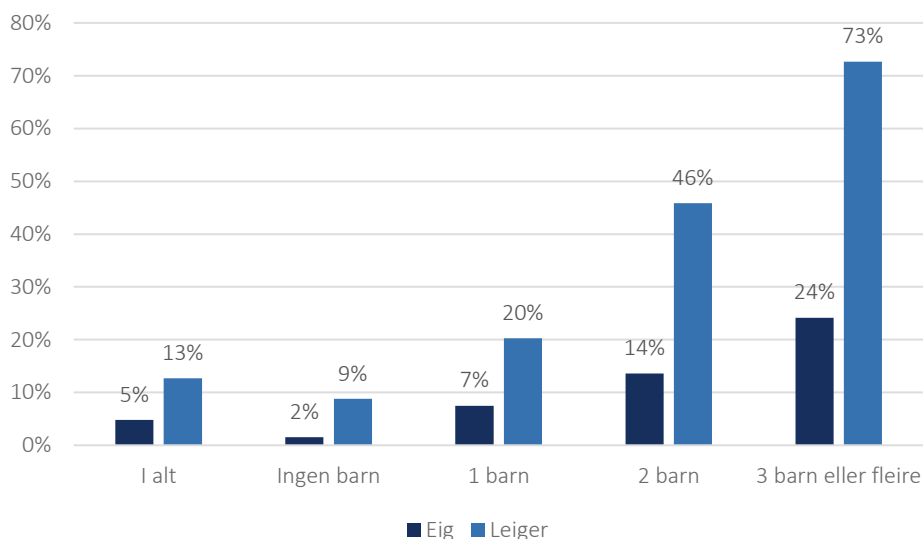
**Figur 4.12: Tilgjengelege leigebustadar etter bustadtype på Finn.no 19.april 2021**



Kjelde: Finn.no og Vista Analyse

Statistikk for det gamle fylket Hordaland viser at dei som leiger bustad bur betydeleg meir trøngt enn dei som eig bustad. Denne skilnaden kan tyde på at det anten ikkje er nok av større bustadar til utleige, eller at hushalda som leiger anten ikkje er villig til å betale leigeprisen, ikkje har råd til leigeprisen, eller at dei større bustadane ikkje er lokalisert der dei ønsker å leige. Vi ser av Figur 4.13 at den prosentdelen som bur trongbudd og leiger veks drastisk etter kor mange barn det er i hushaldet. For hushald med tre barn eller fleire bur om lag tre av fire leigetakarar trøngt, medan blant tilsvarande familiar som eig bur ein av fire trøngt, etter SSB sin definisjon av trongbudd hushald.

**Figur 4.13: Hushald som bur trøngt i Hordaland 2019**



Kjelde: SSB og Vista Analyse

## Utleigeaktørar i Bergen og omlandskommunane

Ifølge SSB si leigemarknadsundersøking frå 2019 og 2020 er mellom 5 og 6 prosent av leigebustadane i Bergen kommunale. I tillegg har Studentsamskipnaden 5 300 bustadar tilgjengelege i Bergen, noko som utgjer omtrent 3 prosent av leigebustadane i byen, ifølge undersøkinga. Alle studentbustadane bidreg nok til å forklare den relative høgare delen av hushald som leiger bustad i Bergen, samanlikna med dei andre kommunane. Bergen kommune opplyser om at dei eig omtrent 5 300 kommunale bustadar som blir leigd ut. I tillegg kjem bustadane som kommunen har leigd inn til framleige. Ifølge SSB (sjå Tabell 4.4) er det totalt 5 530 bustadar som blir disponerte av kommunen, og av desse eig kommunen 4 500 bustadar.

Tabell 4.4: Kommunale leigebustadar i 2020

	Alver	Askøy	Bergen	Bjørnafjorden	Øygarden
Kommunalt disponerte bustadar	353	299	5 530	392	290
Kommunalt eigde bustadar	377	307	4 509	326	583

Kjelde: SSB

Leigemarknadsundersøkinga dekkjer berre leigemarknaden i utvalde byar, og det finst derfor ikkje tilsvarende oversikt over utleigekategoriar i omlandskommunane. Tabell 4.4 viser likevel SSB si oversikt over kommunalt disponerte og eigde bustadar i omlandskommunane. I idéverkstaden med kommunane gav kommunane ut sine egne tilgjengelege tal over kommunalt disponerte bustadar. Bjørnafjorden hadde i underkant av 300 bustadar, Alver i underkant av 400 leigebustadar og Øygarden mellom 600 og 700 leigebustadar.

Frå leigemarknadsundersøkinga finn vi at private aktørar dominerer utleigemarknaden i Bergen. Dei private gardeigarane disponerer om lag 30 prosent av leigebustadane, og litt meir enn 60 prosent vert leigd ut av, eller gjennom andre, privatpersonar. Dei andre kommunane viste til at det også er mange private aktørar i deira kommunar, og fleire kommunar, inklusiv Bergen, framleiger bustadar gjennom private gardeigarar i tillegg til dei bustadane dei sjølv eig.

Kommunane har varierende portefølje av bustadtypar tilgjengeleg. I Bergen og Bjørnafjorden eig og leiger kommunane ut mest leilegheiter og har berre nokre få einebustadar i porteføljane sine. I Bjørnafjorden kan dette tyde på at det er dei private aktørane som i størst grad leiger ut einebustadar, og i tillegg viste kommunen til at det internt i kommunen blir annonsert fleire bustadar til leige i Os, enn i Fusa. I Alver og Askøy kommune vert det fyrst og fremst leigd ut småhus og somme einebustadar. Alver har i tillegg ein god del leilegheiter i porteføljen sin.

## Utfordringar i utleigemarknaden

Målgruppa til kommunane er vanskelegstilte på bustadmarknaden, som typisk inkluderer familiar med mange barn og personar med tilleggsutfordringar. Desse etterspør i hovudsak bustadar med lengre leigeforhold. Hovudutfordringa i arbeidet med å busetje desse gruppene knyter seg til bustadtypesamansetjinga i leigemarknaden. Øygarden kommune uttrykte til dømes at dei har nok bustadar, men ikkje riktige bustadar til barnefamiliar og personar med tilleggsutfordringar. Også i Bjørnafjorden manglar kommunen store nok bustadar til barnefamiliar, og det er spesielt mangel på bustadar med meir enn tre soverom i kommunen sin bustadportefølje. Det er også mange einslege eldre i Bjørnafjorden som har behov for hjelp, men her opplever Bjørnafjorden kommune at tilbodet er tilstrekkeleg.

Både i Bergen og Alver kommune slit ein fyrst og fremst med å finne bustadar til personar med tilleggsutfordringar, og etterspurnaden etter bustadar for denne målgruppa aukar. I Alver peikast det på at dagens bustadmasse ikkje fungerer, og at det ikkje finst riktige bustadtypar til kommunen sine

leigetakarar. Bergen kommune uttrykte derimot at hovudutfordringa er å finne bustadområde til gruppa med tilleggsutfordringar. Resultatet av dette er at dei som slit i den private marknaden ofte har lang ventetid på kommunal bustad i Bergen.

Dei fleste kommunane har standard leigekontraktar på tre år, og i nokre tilfelle ubestemt tidshorisont, som følge av husleigelova og vilkår for tilskot frå Husbanken. Nokre kommunar ser likevel at enkelte hushald bur ganske mykje lenger enn tre år i leigebustaden. Dette legg ytterlegare press på bustadtilbodet i leigemarknaden, særleg der det er mangel på enkelte bustadtypar. I Bjørnafjorden er dette til dømes ofte låginntektsfamiliar, som har vanskar med å finne bustad med tilsvarende areal på den private marknaden, medan andre kommunar slit med tilgangen på mindre bustadtypar.

Gjennom intervju med to kommersielle aktørar i leigemarknaden i Bergen var inntrykket deira at alle typar hushald er i leigemarknaden. For den eine aktøren var det størst trykk blant studentar og innvandrarakar, medan den andre aktøren hadde ein meir differensierande brukarmasse, bestående av alt frå eldre som har selt ein bustaden sin for å frigjere kapital, par med barn og einslege forsørgjarar, til studentar som ønsker god bukvilket. Dei som er i arbeid har typisk eit lengre leigeforhold, medan det er større gjennomtrekk blant studentane, som har kortare tidshorisont, på leigeforholdet.

Informantane opplever dagens marknad i Bergen som at det er «leigetakar sin marknad». Dei meiner det er nok bustadar tilgjengeleg og at folk har hatt mykje å velje i. Likevel er inntrykket til eit av utleigeføretaka at det er for få gode leigebustadar i marknaden. Dei profesjonelle aktørane stadfestar også at utleigemarknaden er sterkt prega av leilegheiter og mindre bustadar.

### Er det nok leigebustadar i Bergensområdet?

Basert på tilgjengeleg statistikk frå SSB, augneblinksbilete på Finn.no og gjennom intervju med kommunane og kommersielle utleigarar, teiknar det seg eit bilete om hypotesen rundt mangel på leigebustadar stemmer. Vi finn at det er tilstrekkeleg tal bustadar tilgjengelege i leigemarknaden, men at det er eit avvik i tilgjengelegheit og behovet for enkelte typar bustadar. Det er spesielt tilgangen på litt større objekt, som kan huse familiar med fleire barn, det verkar å vere mangel på, og særleg i sentrale område.

Det verkar også å vere behov for fleire kommunale bustadar som har «riktig» plassering, til personar innan rus og psykiatri. Her bør det gjennomførast ei grundig evaluering for kva som er «riktig» plassering av desse typar bustadar. I denne rapporten har vi ikkje teke stilling til kva som er riktig plassering, med omsyn til kommunale bustadar for vanskelegstilte personar. I tillegg kan hyblifisering av sentrum og tendensen til aukande avvik mellom kvalitet og pris vere eit teikn på at det er eit behov for fleire små og/eller rimelege utleigeleilegheiter i Bergen sentrum.

#### 4.1.4 Er det tilfredsstillande forhold mellom kvalitet og pris i leigemarknaden?

Fylkeskommunen og kommunane er opptekne av å sikre god kvalitet i og rundt bustadar når dei utformar reguleringsplanar, særleg med tanke på fysiske forhold som lys, luft, støy og grøntareal. I det følgende undersøker vi om tilhøvet mellom kvalitet og pris i leigemarknaden er tilfredsstillande eller ikkje. For å kaste lys på problemstillinga tek vi utgangspunkt i informasjon vi har tileigna gjennom intervju/verkstad med kommunane og kommersielle utleigeaktørar.

Leigepriane er i hovudsak styrt av marknaden i kvar enkelt kommune. Bergen skil seg frå omlandskommunane ved at Bergen er ein relativt stor by, med ein tydeleg sentrumskjerne og sentrumsnære område, som bidreg til store prisskilnadar internt i kommunen. Men det blir også observert store geografiske prisskilnadar i omlandskommunane.

Det kan likevel synast å vere ein større variasjon mellom Bergen og omlandskommunane når det gjeld kvaliteten på utleigebustadar. Områda som opplever press i leigemarknaden, ligg gjerne i sentrumsnære område og har generelt høgare leigepris og lågare bustadstandard, enn mindre pressa område. Forholdet mellom pris og kvalitet handlar derfor fyrst og fremst om avstand til sentrumsområde - dess nærare sentrum, dess høgare er leigeprisen, og dess lågare er forventta bustadstandard. For det andre kan eigarforholdet påverke bustadstandard positivt. Privatpersonar som leiger ut privateigd bustad eller delar av sin eigen bustad legg meir vekt på vedlikehald og verdset standarden på bustaden i større grad, enn kommersielle aktørar og kommunar, slik at forholdet mellom pris og kvalitet er meir tilfredsstillande.

### Leigeprisane er høgare i sentrum og sentrumsnære område

Kommunane opplyser om at ein ser geografiske prisskilnadar i utleigemarknaden. Skilnadane er i stor grad styrt av bustaden si lokalisering, der mindre sentrale utleigebustadar har lågare pris enn meir sentrale utleigeobjekt. I sentrumsnære område i Bergen og i regions- og lokalsentera i omlandskommunane er leigeprisane, ifølgje kommunane, høgare enn i områda utanfor.

Utleigebustadane i Bergen ligg hovudsakleg veldig sentralt; «innanfor gule bussar», ifølgje kommunen. Kommunen opplyste at det er fleire leigebuarar i sentrum enn i andre delar av kommunen. Det følger mellom anna av at sentrumsområda er attraktive, i tillegg til plasseringa av studiestadene i byen. Førre-bels er det berre Bergen kommune som tilpassar leigeprisane etter gjengs leige-prinsippet, og gjennom prisstatistikken sin ser kommunen ein tydeleg prisskilnad mellom ulike geografiske delar i kommunen. Leigeprisane er til dømes rimelegare i bydelen Arna, som ligg nord i kommunen, enn i Bergen sentrum. Hyblifisering<sup>2</sup> av sentrum er ei utfordring i Bergen, ifølgje kommunen, som gjer at leigeprisane også varierer ein del der, men er framleis høgare enn i områda utanfor bykjernen. Det tyder på at geografiske prisskilnadar i leigemarknaden i Bergen i stor grad handlar om avstand til sentrumsområde.

Også i Alver kommune hjelper studietilboda i Knarvik og Frekhaug til auka attraktivitet og høge leigepri-sar (på nivå med Bergen) i den private marknaden samanlikna med resten av kommunen. I Øygarden er det rimelegare å både eige og leige lengst nord og sør i kommunen. Øygarden kommune opplever at pris ofte trumfar kvalitet og at geografiske prisskilnadar har stor samanheng med kvaliteten på bustadane.

I Bjørnafjorden har kommunen arbeidd for å harmonisere leigeprisane mellom dei to tidlegare kommunane Fusa og Os, men opplever at det framleis finst geografiske prisskilnadar med høgare prisnivå i Os. Denne prisskilnaden skuldast fyrst og fremst at hovuddelen av utleigebustadane, både kommunalt og privat, ligg i Os. I Os er det mange privatpersonar som typisk leiger ut delar av eigen bustad. I tillegg har det kome fleire private utleigarar, som følge av auka press i leigemarknaden i Os.

### Kvalitet er sterkt relatert til utleigar, og lokalisering

Omlandskommunane er godt kjent med marknadsprisane i områda sine og opplyste at leigeprisen på kommunale bustadar ligg noko lågare enn privat utleige. Kommunane sit med inntrykket av at prisskilnaden skuldast lågare standard i dei kommunale leigebustadane enn i dei private leigebustadane. Ei årsak til dette kan ligge i eigarforholdet til utleigeobjektet. Det er til dømes mindre rotasjon av eigde enn leigde bustadar, og sjølveigarar gjennomgår oftare og meir omfattande vedlikehald av bustadane sine enn kommunane.

---

<sup>2</sup> Kommunal- og moderniseringsdepartementet definerer «hyblifisering» som bustadar som blir bygde om, eller på annan måte blir tilrettelagd for busetnad for fleire personar enn det som er vanleg for ein bustad med tilsvarande storleik og romløyising (KMD, 2020)

Bjørnafjorden, som har ein annan type leigemarknad enn Bergen sentrum, fortel mellom anna at private som leiger ut deler av bustaden sin typisk investerer meir i utleigebustadane sine enn kva kommunen gjer. Dei kommunale bustadane blir som regel blir pussa opp ved behov, etter ein nøkternt standard, ved rotasjon. Dei private, kommersielle aktørane som har kome til i Bjørnafjorden kan tenkast å ha mindre fokus på standarden i leigeobjekta, og dermed lågare standard enn dei heilprivate utleigeobjekta.

Sjølv om kommunane opplever at dei kommunale bustadane har ein generelt dårlege standard enn i den private leigemarknaden, er kommunane opptekne av at det i områda rundt bustadane ikkje skal vere mogeleg å sjå at det er kommunale bustadar. Det er derfor ikkje grunn til å tru av gode fysiske forhold omkring bustadane er noko som ikkje pregar kommunalbustadar samanlikna med bustadar i den private leigemarknaden. Kommunane er også opptekne av å spreie dei kommunale bustadane ut over heile kommunen, og at bustadane skal vere nære knutepunkt med enkel tilgang til kollektivtransport.

Leigemarknaden i Bergen kommune er meir nyansert enn i omlandskommunane, som blir prega av fleire ulike aktørar på både tilbods- og etterspørselssida. Ei generell oppfatning er at sentrum av Bergen består av stor del eldre og mindre bustadar, som ofte er overprisa med omsyn til kvalitet og bustadstorleik. Studentar utgjer ei stor gruppe av leigetakarar i Bergen sentrum, men det same gjeld også føretak som leiger pendlarbustadar til sine tilsette, i tillegg er arbeidsinnvandrarar og innvandrarfamiliar godt representert. Eit privat utleigeføretak i Bergen opplever at særleg studentar og innvandrarfamiliar blir stadig meir opptekne av bustadstandard og kvalitetar ved leigeobjekta. Det kan tyde på at ein i leigemarknaden i Bergen sentrum har inkorporert det høge prisnivået og at potensielle og gjeldande leigetakarar i tillegg er villige til å betale for høg bustadstandard.

### Er det samsvar mellom kvalitet og pris for leigebustadar i Bergensområdet?

Det er utfordrande å gi ei nøytral vurdering av om tilhøvet mellom kvalitet og pris er tilfredsstillande. Gjennom intervju med kommunane og kommersielle leigeaktørar teiknar det seg eit bilete av at det er større avvik i tilhøvet mellom kvalitet og pris dess nærmare sentrum i Bergen ein kjem. I omlandskommunane er det i større grad private utleigarar som leiger ut ein del av sin eigen bustad, som gir insentiv til å halde eigedomen i god stand. Samstundes arbeider kommunane aktivt for å oppretthalde standarden i bustadane dei eig, og sjå til at nærområda har eit godt bumiljø. I Bergen er det meir vanleg med private gardeigarar som har meir fokus på volum av leigetakarar enn kvaliteten på bustadobjekta. Det er altså nærliggjande å tru at tilhøvet mellom kvalitet og pris har større variasjon dess nærmare sentrum bustaden ligg.

Bergen kommune er den einaste av kommunane i Bergensområdet som har tilvisingsavtale med bustadutviklarar, og eit slikt bustadsosialt verkemiddel hjelper til med å heve standarden på kommunale bustadar, men også standarden på den private leigemarknaden, ettersom inntil 60 prosent av bustadane i slike prosjekt blir leigd ut på den opne marknaden.

## 4.2 Finansiering av eigen bustad

I dette delkapittelet ser vi nærmare på finansiering av bustad, med søkjelys på dei som ønsker å kjøpe bustad, men som fell mellom ordninga for husbanklån og vanleg privat bustadfinansiering. Vidare undersøker vi korleis bustadprisane veks i forhold til kjøpekrafta i dei ulike kommunane og for ulike hushald.



Vi ser teikn på at fleire fell mellom finansieringsordningane til Husbanken og privat finansiering, særleg i Bergen og Øygarden. Spesielt gjeld dette unge einslege, og par utan barn, med låg inntekt som fell mellom finansieringsordningane. Vidare kan vi sjå i alle omlandskommunane at bustadprisane aukar raskare for alle bustadtypar, enn kva kjøpekrafta for alle typar hushald gjer. Prisane på leilegheiter aukar mest, medan einebustadar har lågare prisvekst. Bergen og Bjørnafjorden har ein høgare bustadprisvekst over ein periode på 14 år. For dei fleste hushaldstypar veks kjøpekrafta likt, med litt høgare vekst for einslege. Unnataket er einslege med barn som har ein betydeleg lågare vekst i kjøpekrafta i tidsperioden

#### 4.2.1 Fleire fell mellom finansieringsordningane i Bergensområdet

I Oslo og Tromsø sjåast ein auka trend hjå gruppa som ønsker å kjøpe bustad, men som fell mellom hovudløysingane for bustadfinansiering, privat finansiering og Husbankfinansiering. Vi undersøker i det følgjande om tilsvarende trend kan sjåast i kommunane i Bergensområdet.

For å kjøpe ein bustad er det i hovudsak to løysingar for finansiering, anten gjennom startlån i Husbanken, eller gjennom privat bustadfinansiering. Privat bustadfinansiering er underlagt krav frå Finanstilsynet, der ein maks kan låne inntil 85 prosent av bustaden sin verdi, maksimal gjeldsgrad er fem gonger inntekt og låntakar skal kunne tole ein stresstest på 5 prosentpoengs renteauke. I tillegg har bankane ein fleksibilitetskvote der 10 prosent av utlåna kan gå ut over krava.

Startlån i Husbanken, les vi på Husbankens heimesider, er for barnefamiliar og personar som er i ein særleg utfordrande situasjon og manglar ein eigna bustad. Får ein bustadlån i vanleg bank, er det ikkje mogeleg å få startlån. Unge i etableringsfasen, eller i ein situasjon der det er umogeleg å spare, får ikkje startlån. Barnefamiliar er unnateke krava om å spare. Det er mogeleg å søkje startlån om ein er i ein eller fleire av følgjande situasjonar:

- Du får ikkje lån i vanleg bank og kan ikkje spare pengar til eigenkapital.
- Du er i ein familie med barn, og har behov for ein stabil og trygg bustad raskt.
- Du mottek trygd/offentlege ytingar.
- Du kan miste bustaden ved tvangssal på grunn av bustadgjeld.
- Du har særlege sosiale eller helsemessige utfordringar.
- Du har nedsett funksjonsevne og må tilpasse bustaden din.

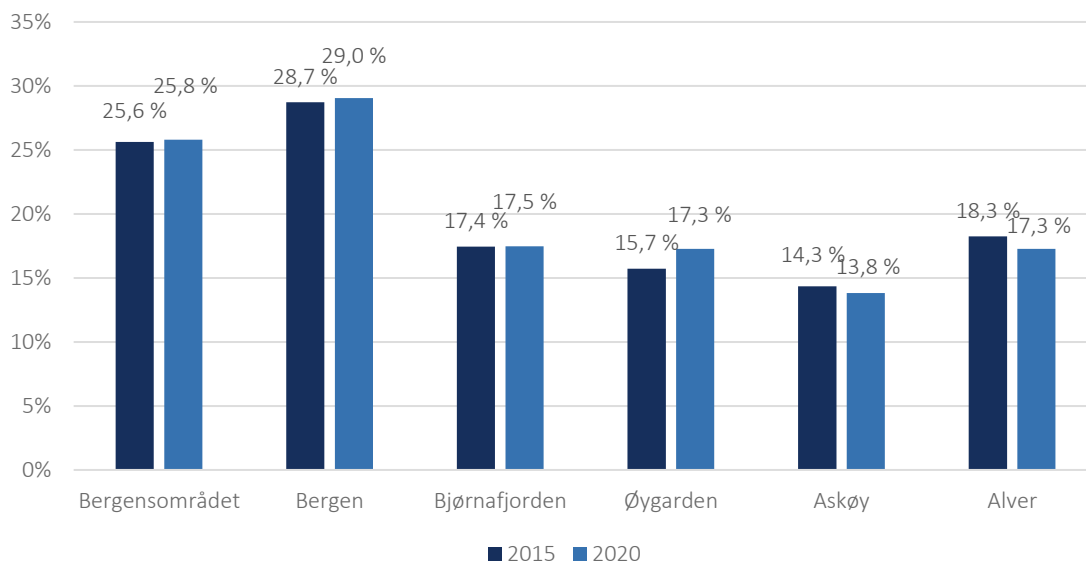
Startlån blei etablert i 2003 og har vore eit viktig bustadsosialt verkemiddel, og hadde jamn vekst frå starten og fram til 2012. Frå 2014 blei målgruppa for startlån snevra inn ved at unge etablerarar blei teke ut. Frå 2012-2018 fall talet på startlån årleg med 45 prosentpoeng på landsbasis, og nedgangen blir sett i samanheng med innsnevringa av målgruppa.

Som vi ser i avsnitt 4.2.3 har bustadprisane over lengre tid vakse raskare enn kjøpekrafta. Dette har ført til at hushald som skal etablere seg på bustadmarknaden stadig må auke gjeldsgraden, og samstundes auke eigenkapitalen for å kvalifisere for privat bustadfinansiering. I same tidsrom har moglegheitene for startlån i Husbanken vore innsnevra for ein betydeleg del av hushalda som har vanskeleg med å finansiere ein bustad. Slik sett ville det vore naturleg om ein såg ein auke i hushald som fell mellom dei ulike finansieringsordningane.

Dei som står utan moglegheiter til å kome seg inn på eigarmarknaden, men som ønsker å kjøpe seg ein bustad, er nøydde til å leige bustad. Dersom det er ein klar trend på at stadig fleire fell mellom ordningane for privat finansiering og startlån, burde dette gi seg utslag i leigemarknaden. Ser vi på utviklinga i delen som leiger, Figur 4.14, er det berre små endringar i tidsrommet 2015-2020. Bergen aukar delen

sin med 0,3 prosentpoeng, medan Øygarden har sterkast relativ vekst og aukar med 1,6 prosentpoeng. Både på Askøy og i Alver er det ein reduksjon i delen hushald som leiger.

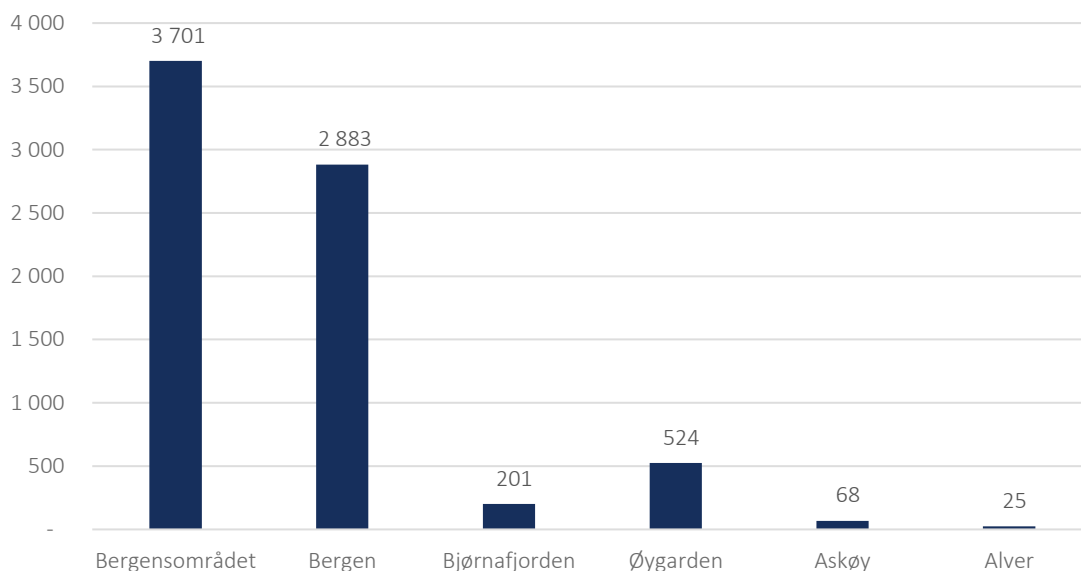
**Figur 4.14: Prosentdel som leiger i 2020 mot 2015**



Kjelde: SSB og Vista Analyse

Sjølv om det berre er små endringar i prosentdelen hjå dei som leiger, har det absolutte talet hushald som leiger i Bergensområdet auka kraftig, jf. Figur 4.15. Alle kommunar har ein auke i hushald som leiger bustad. Det er fyrst og fremst i Bergen vi ser auken, med to tredjedelar av veksten i tidsperioden. Også Øygarden har hatt ein kraftig auke, som utgjer om lag 15 prosent av auken i Bergensområdet. Auken vi ser i leigemarknaden kan tyde på at det er ein auke av dei som fell mellom finansieringsordningane, spesielt i Bergen og Øygarden.

**Figur 4.15: Auke i hushald som leiger bustad mellom 2015 og 2020**



Kjelde: SSB og Vista Analyse

Ved å analysere datamaterialet frå Husbanken kan vi sjå utviklinga av søknader med avslag. Vi ser her på avslag med avslagsårsak «sjåast ikkje på som økonomisk vanskelegstilt», «for høg inntekt» og «for

høg formue». Dei to sistnemnde kategoriane er lite brukte. Når ein saksbehandlar gir avslag med grunn-giving «sjåast ikkje på som økonomisk vanskelegstilt» blir søkjaren vurdert å ha moglegheit for å spare opp nødvendig eigenkapital og få lån i vanleg bank. Datamaterialet er på saksnivå, og ikkje individnivå, og slik sett kan ein søkar vere representert fleire gonger og i fleire kommunar. Tala viser likevel eit ty-deleg nivåskifte i 2014, sjå Tabell 4.5 under, truleg som følge av innsnevringa i målgrupper, før det trek-ker seg litt tilbake fram til 2017. Etter 2017 ser vi igjen ein klar vekst i tal avslag blant dei som blir vurdert som overkvalifisert.

Tabell 4.5: Utvikling i avslag med årsak "sjåast ikkje på som økonomisk vanskelegstilt"<sup>3</sup>

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Alver		1	1	3	23	13	11	3	5	2	38
Askøy	1	5	29	10	20	14	11	2	2	21	19
Bergen	2	2	5	4	400	185	95	58	273	286	308
Bjørnafjorden	2	2	1	3	18	7	1		16	25	23
Øygarden		3	2	12	36	26	13	18	21	19	66
<b>Bergensområdet</b>	<b>5</b>	<b>13</b>	<b>38</b>	<b>32</b>	<b>497</b>	<b>245</b>	<b>131</b>	<b>81</b>	<b>317</b>	<b>353</b>	<b>454</b>

Kjelde: Husbanken

### Er det fleire som fell mellom finansieringsordningane for bustad?

Det er samanfall mellom der vi ser auken i leigemarknaden og der det er flest avslag i på startlånssøk-nadar, og der Bergen og Øygarden over tid har hatt flest avslag årleg. Det kan altså verke som det er noko hald i hypotesen om at det er ein auke i dei som fell mellom finansieringsordningane i Bergensom-rådet. Det er spesielt i Bergen, og til dels i Øygarden, at ein kan sjå denne auka tydelegast.

## 4.2.2 Fellestrekk blant dei som fell mellom

Vi undersøker her om det er fellestrekk ved dei som fell mellom finansieringsløyisingane. For å analysere fellestrekk har vi nytta datamateriale frå Husbanken. Dette datamaterialet har ein avgrensa informa-sjon om sosioøkonomiske forhold ved individa, sjå kapittel 2.1.1. Ideelt sett skulle vi nytta data der vi kunne følge hushalda over tid. Dette ville gitt betre innsikt i fellestrekk blant dei som er varig utanfor eigarmarknaden. Diverre har tidsramma for prosjektet vore for knapp til å få tilgang til datainnsamling over tid, og for å utnytte registerdata som har riktig detaljeringnivå. For å gi ein indikasjon på fellestrekk blant desse vel vi å referere til tilgjengeleg litteratur på området.

Det meste av litteraturen på området omhandlar vanskelegstilte på bustadmarknaden som heilskap, og ikkje den spesifikke gruppa som fell mellom finansieringsløyisingane. Som Simpson og Umblijs (2019) viser, er det ein klar aldersprofil blant dei vanskelegstilte på bustadmarknaden. Dei yngste er klart over-representert, men aldersprofilen er mindre tydeleg blant dei vedvarande vanskelegstilte. Deira analyse av dette er at det kan tyde på at det å vere vanskelegstilt på bustadmarknaden i større grad er ein mellombels tilstand hjå dei yngre enn dei eldre. Vidare ser dei ein klar overrepresentasjon av innvand-rarar blant dei vanskelegstilte, spesielt for dei som er vedvarande vanskelegstilte – medan delen ikkje-vestlege innvandrarar i befolkninga som heilskap låg på 8 prosent i perioden 2015-2017, var delen 37 prosent i lageret av vanskelegstilte og nærmare 50 prosent blant dei vedvarande vanskelegstilte. Det er også ein nær samanheng mellom ein person sitt utdanningsnivå og risikoen for å vere vanskelegstilt. Personar med berre grunnskuleutdanning har betydeleg høgare risiko for å vere vanskelegstilt.

<sup>3</sup> I tillegg er det filtrert på «for høg inntekt» og «for høg formue». Det er berre sett på formål kjøpe bustad, og søkarar som ikkje eig bustad før søknad.

Samanhengen er ekstra sterk for vedvarande vanskelegstilte. Barnefamiliar er overrepresentert blant dei vanskelegstilte, og særleg utsett er einslege forsørgjarar. Ein ser også at aleinebuande utgjer ein relativt stor del av dei vanskelegstilte.

For å analysere dei som fell mellom ordningane, vil vi sjå på dei karakteristikkane som finst i datasettet frå Husbanken, og knytte dei opp mot dei som har fått avslagsårsak «sjåast ikkje på som økonomisk vanskelegstilt». Det er ikkje mogeleg å sjå om søkjarane er varig, eller vil bli varige, utanfor bustadmarknaden. Vi har heller ikkje informasjon over gjeld, nasjonalitet og innvandring. Det vi kan sjå ut frå data-materialet er hushaldstype, aldersfordeling, buforhold ved søknad og hushaldet si samla inntekt og vekta på forbrukseiningar.

**Tabell 4.6:** Prosentdel av folk som får avslag, fordelt på hushaldstypar 2010-2021

	Einsleg	Einsleg med barn	Par med barn	Par utan barn	Andre hushald
Alver	34 %	6 %	23 %	36 %	1 %
Askøy	35 %	3 %	27 %	33 %	2 %
Bergen	50 %	6 %	23 %	20 %	1 %
Bjørnafjorden	43 %	1 %	15 %	38 %	3 %
Øygarden	35 %	7 %	32 %	25 %	1 %
<b>Bergensområdet</b>	<b>47 %</b>	<b>6 %</b>	<b>24 %</b>	<b>23 %</b>	<b>1 %</b>

Kjelde: Husbanken

Vi ser frå Tabell 4.6 ein klar overrepresentasjon av einslege, nesten halvparten av avslaga sidan 2010 har vore hushald med berre ein person. Par med og utan barn står også for ein betydeleg del av avslaga. Vidare ser vi at den aldersgruppa som får hyppigast avslag er dei mellom 25 og 34 år, jf. Tabell 4.7 under. Desse har fått halvparten av avslaga sidan 2010.

**Tabell 4.7:** Prosentdel av folk som får avslag, fordelt på aldersgruppe 2010-2021

	0-24 år	25-34 år	35-66 år	Over 67 år
Alver	22 %	41 %	36 %	1 %
Askøy	14 %	44 %	42 %	0 %
Bergen	16 %	50 %	34 %	0 %
Bjørnafjorden	15 %	52 %	32 %	1 %
Øygarden	14 %	43 %	43 %	0 %
<b>Bergensområdet</b>	<b>16 %</b>	<b>49 %</b>	<b>35 %</b>	<b>0 %</b>

Kjelde: Husbanken

Ser vi på samla hushaldsinntekt, Tabell 4.8 er det ei overvekt av gruppa med inntekt på mellom 300 000 og 500 000 kroner, men også ei rekke hushald med samla inntekt på under 300 000 kroner. Av dei som er einslege har halvparten ei inntekt på mellom 300 000 og 500 000 kroner. Om desse vil vere varige utanfor bustadmarknaden kan ein ikkje sei med sikkerheit, men gruppa som har under 300 000 kroner i samla hushaldsinntekt vil ha det betydeleg meir utfordrande. Desse utgjer heile 44 prosent av dei einslege som har fått avslag. Blant einslege med barn har om lag halvparten ei inntekt mellom 300 000 og 500 000 kroner, og dersom vi tek med den lågaste inntektskategorien har 2 av 3 ei inntekt under 500 000 kroner. Kategorien utgjer vel å merke ein liten del av alle dei som får avslag.

**Tabell 4.8:** Prosentdel som får avslag, fordelt etter hushaldtype og hushaldet si samla inntekt 2010-2021

	<300 000 kr	300 000-500 000 kr	500 000-700 000 kr	700 000-900 000 kr	>900 000 kr
Andre former for	10 %	30 %	43 %	13 %	3 %
Einsleg	44 %	50 %	5 %	0 %	1 %
Einsleg med barn	11 %	54 %	31 %	4 %	1 %
Par med barn	6 %	18 %	47 %	23 %	7 %
Par utan barn	17 %	34 %	34 %	13 %	2 %
<b>Totalsum</b>	<b>26 %</b>	<b>39 %</b>	<b>23 %</b>	<b>9 %</b>	<b>3 %</b>

Kjelde: Husbanken

Av dei som har fått avslag på startlån fordi dei er overkvalifisert, bur 8 av 10 i en leigebustad, jf. Tabell 4.9. Den einaste annan buform som er av betydning, er dei som bur heime hjå familie og kjente.

**Tabell 4.9:** Buforhold blant dei som får avslag

	Annet	Bur hos familie/kjente	Bur på institusjon	Bur på mottaks-senter	Har ikkje fast bustad	Leiger bustad	Leiger kommunal bustad
Alver	0 %	18 %	0 %	0 %	1 %	80 %	1 %
Askøy	0 %	11 %	0 %	1 %	5 %	81 %	3 %
Bergen	1 %	16 %	0 %	0 %	3 %	79 %	1 %
Bjørnafjorden	0 %	1 %	0 %	0 %	5 %	79 %	2 %
Øygarden	0 %	17 %	0 %	0 %	1 %	80 %	2 %
<b>Bergensområdet</b>	<b>1 %</b>	<b>16 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>	<b>3 %</b>	<b>80 %</b>	<b>1 %</b>

Kjelde: Husbanken

Ut frå dette kan vi ikkje sjå om personane som har fått avslag på startlånssøknaden vil ha varige problem med å kome inn på bustadmarknaden. Som tidlegare skildra er den yngre gruppa lågare representert blant dei som er varig vanskelegstilt på bustadmarknaden, medan dei eldre har ein meir varig vanskelegstilt tilstand. Vi ser frå husbankdataa at gruppa mellom 35 og 66 år utgjer om lag ein tredjedel av dei som får avslag.

I Tabell 4.10 under ser vi kjenneteikna for aldersgruppa 35-66 år som truleg har meir likskapstrekk med dei som fell mellom finansieringsløysingane, og som er varig utanfor bustadmarknaden. Vi ser at det framleis er ei overvekt blant einslege, men delen har sokke med 8 prosentpoeng. Størst auke ser vi i gruppa par med barn, som er 7 prosentpoeng høgare enn når vi såg på alle aldersgrupper. I gruppa par med barn i aldersgruppa 35-66 år har 42 prosent eitt barn, og om lag halvparten har to barn, medan ein av ti har tre barn eller fleire.

Tabell 4.10: Kjenneteikn for aldersgruppa 35-66 år

	Fordeling av hushald	<300 000 kr	300 000-500 000 kr	500 000-700 000 kr	700 000-900 000 kr	>900 000 kr
Andre typar hushald	2 %	5 %	40 %	50 %	5 %	0 %
Einsleg	39 %	35 %	56 %	7 %	0 %	2 %
Einsleg med barn	9 %	8 %	59 %	26 %	5 %	1 %
Par med barn	30 %	2 %	16 %	48 %	25 %	9 %
Par utan barn	20 %	15 %	33 %	34 %	16 %	2 %
<b>Totalsum</b>	<b>100 %</b>	<b>18 %</b>	<b>39 %</b>	<b>27 %</b>	<b>11 %</b>	<b>4 %</b>

Kjelde: Husbanken

### Fellestrekk ved dei som fell mellom finansieringsordningane

Gjennom dataa til Husbanken ser vi ein tydeleg overrepresentasjon av unge einslege med låg inntekt som fell mellom finansieringsordningane. Par med og utan barn er også tydeleg representert. Om lag to tredjedelar har ei samla hushaldsinntekt under 500 000 kroner. Dei aller fleste som fell mellom ordningane bur anten i ein leigebustad eller hos familie og kjende. For aldersgruppa mellom 35-66 år, som fungerer som ein proxy for dei som har varige problem med å kome seg inn på bustadmarknaden, ser vi ein noko mindre del av yngre einslege og ein større representasjon av par med barn, der 3 av 5 har to barn eller meir. Vi ser også at einslege med barn, som er i målgruppa til Husbanken, er mindre representert i denne gruppa som fell mellom finansieringsordningane.

### 4.2.3 Prisen på bustad i Bergensområdet har vakse raskare enn kjøpekrafta over tid

Når vi undersøker problemstillinga for Bergensområdet, ser vi på den generelle kjøpekrafta for ulike hushald i dei ulike kommunane, sett opp mot kor mykje bustadprisane veks utover den generelle prisstiginga på konsumvarer. Det er viktig å skilje dette frå kjøpekrafta i bustadmarknaden som gjerne uttrykker kor mykje beteningsevne og moglegheita for lånefinansiering blir endra i tilhøve til bustadprisane. Her spelar renter, formue og kor mykje av inntekta hushalda kan bruke på å betene lån ei rolle. Til dømes finn Lindquist og Vatne (2019) at kjøpekrafta i bustadmarknaden har haldt seg omtrent uendra eller styrkt seg for medianhushalda i områda dei har gjort berekningar for, sjå Tabell 4.11 under. Områda dei har sett på er landa samla, Oslo og andre store byer, der dei inkluderer Bergen, Trondheim og Stavanger med Sandnes. Analysen er basert på eit utrekna mål på kjøpekrafta til hushalda i bustadmarknaden, som reflekterer deira evne til å lånefinansiere bustadkjøp med utgangspunkt i inntekt.

Tabell 4.11: Bustadpris, gjeldsdisponibel inntekt og makspris etter persentil. Gjennomsnittleg årleg vekst i prosent og millionar kroner

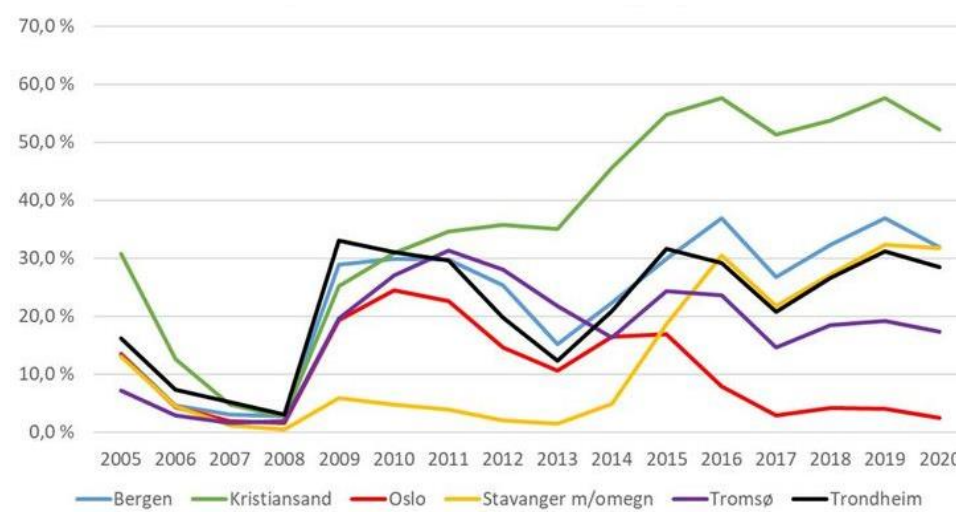
	Vekst 2008-2026					Millionar 2016-kroner				
	P10	P25	P50	P75	P90	P10	P25	P50	P75	P90
Bustadpris	7,5	6,5	6,4	6,1	6,0	1,3	1,9	2,7	3,7	5,2
Gjeldsdisponibel inntekt	..	5,7	4,4	4,2	4,3	0,0	0,1	0,2	0,4	0,7
Låneevne	..	9,7	8,5	8,3	8,4	0,0	1,2	3,4	6,6	10,1

Kjelde: (Lindquist & Vatne, 2019)

Analysen deira finn at kjøpekrafta for store hushaldsgrupper er oppretthalden over tid. Samtidig viser den at hushald med låg kapasitet til å lånefinansiere bustadkjøp har hatt ei mindre gunstig utvikling. Det er også betydelege regionale skilnader i kjøpekraft. Spesielt i byane er det lite tilbod av bustadar i ei prisklasse som hushald med lågare evne til å lånefinansiere bustadkjøp har råd til. Kjøpekrafta har dei seinare åra utvikla seg svakare og er klart lågare i Oslo, enn i landet samla og i andre store byar.

Eit anna døme på ein analyse som viser utviklinga i kjøpekrafta i bustadmarknaden er Sykepleierindeksen, som er utvikla av Eiendomsverdi. Denne måler kor stor del av dei omsette bustadane ein singel sjukepleiar får finansiering til å kjøpe. Dersom sjukepleiaren kan kjøpe ein større del av bustadane i ein by, er bustadprisane i byen låge. Dersom sjukepleiaren ikkje kan kjøpe nokre av bustadane i ein by, er det problematisk dyrt. Indeksen er utarbeidd for somme utvalde byar i Noreg over tid. Sjukepleiaryrket blir rekna som eigna, fordi inntekta representerer ei typisk god norsk inntekt, og er i liten grad konjunkturavhengig.

Figur 4.16: Sykepleierindeksen 2005-2020 utvalde byar



Kjelde: Eiendom Norge

Figur 4.16 viser kor stor del av dei omsette bustadane ein singel sjukepleiar kan få finansiering til å kjøpe. Vi ser at for Bergen har delen lege relativt stabilt på om lag 30 prosent sida 2009, med unntak av 2013, og er ikkje blant byane med høgast bustadprisar i forhold til ei sjukepleiarlønn.





I analysen vår ser vi altså ikkje på hushalda si kjøpekraft i bustadmarknaden, men vi ser berre på utviklinga i den generelle kjøpekrafta opp mot veksten i bustadprisane. Om bustadprisane veks raskare enn kjøpekrafta gir dette ein tydeleg indikasjon på eit auka behov for auka gjeldsgrad ved finansiering av bustad, spesielt for nyetablerarar. Auka gjeldsgrad set hushalda i ein sårbar situasjon for endringar i renter, konjunkturar, inflasjon eller andre uventa hendingar som påverkar hushaldsøkonomien.

For å vurdere om prisen på bustad i Bergensområdet har vakse raskare enn kjøpekrafta over tid, samanliknar vi utviklinga med samla inntekt etter skatt for hushalda, mot utviklinga i bruktbustadprisane, korrigert for generell prisstiging. Den samla inntekta består av yrkesinntekter, kapitalinntekter, skattepliktige og skattefrie overføringar, der fastsette skatt og negative overføringar er trekte frå. Denne storleiken er rapportert per kommune hos SSB i tidsrommet 2005-2019, der storleiken er representert for ulike hushald<sup>4</sup>. Ved å justere storleiken for den generelle prisveksten for konsum (KPI-JAE) får vi eit mål for endring i kjøpekrafta i hushalda i dei ulike kommunane. Det vil seie eit uttrykk for kor mykje meir varer og tenester hushalda kan kjøpe med inntekta si. Tilsvarende korrigerer vi bruktbustadprisane med

<sup>4</sup> SSB tabell 06944






KPI-JAE, slik at vi ser kor mykje bustadprisane veks ut over den generelle prisveksten. Når vi ser på veksten over tidsperioden 2005-2019 samanliknar vi gjennomsnittleg årleg trendvekst og vekst over alle år. Dette sikrar at vi ikkje får tilfeldige utslag som følge av volatilitet i tidsserien<sup>5</sup>. Tabell 4.12 og Tabell 4.13 viser gjennomsnittleg årleg trendvekst for ulike bustadtypar og hushald for Bergensområdet og omlandskommunane.

Tabell 4.12: Årleg trendvekst justert for KPI-JAE 2005-2019

Bustadprisar				
	Alle bustadar <sup>6</sup>	Einebustadar	Småhus	Leilegheiter
Bergen	3,1 %	2,7 %	3,4 %	3,2 %
Bjørnafjorden	3,1 %	2,8 %	3,1 %	3,4 %
Øygarden	2,4 %	2,1 %	2,4 %	3,1 %
Askøy	2,5 %	2,5 %	2,6 %	2,5 %
Alver	2,4 %	2,4 %	2,5 %	2,1 %
<b>Bergensområdet</b>	<b>3,0 %</b>	<b>2,6 %</b>	<b>3,2 %</b>	<b>3,2 %</b>

Kjelde: SSB og Vista Analyse

Tabell 4.13: Årleg trendvekst justert for KPI-JAE 2005-2019

Samla inntekt i hushald					
	Alle hushald <sup>7</sup>	Aleinebuande	Par utan barn	Par med barn	Einsleg med barn
Bergen	1,8 %	1,8 %	1,6 %	1,7 %	1,1 %
Bjørnafjorden	1,2 %	2,2 %	1,8 %	1,5 %	1,3 %
Øygarden	0,8 %	2,0 %	1,7 %	1,5 %	1,0 %
Askøy	1,4 %	2,1 %	1,8 %	2,0 %	1,3 %
Alver	1,3 %	2,2 %	1,7 %	1,6 %	1,2 %
<b>Bergensområdet</b>	<b>1,7 %</b>	<b>1,8 %</b>	<b>1,6 %</b>	<b>1,7 %</b>	<b>1,1 %</b>

Kjelde: SSB og Vista Analyse

I Bergensområdet ser vi at gjennom tidsperioden 2005-2019 har bustadprisane, justert for generell prisvekst, hatt ein årleg vekst på 3 prosent, som ligg 1,3 prosentpoeng over veksten i disponibel realinntekt (kjøpekrafta), som har lege på 1,7 prosent. Størst prisvekst har det vore på småhus og leilegheiter, medan veksten i kjøpekraft har vore relativt størst for aleinebuande. Samstundes som leilegheiter og småhus har hatt den største prisveksten i perioden, har einslege med barn generelt hatt dårlegast utvikling i kjøpekrafta i perioden. Dette betyr at dei bustadane som er mest aktuelle for denne hushaldsgruppa har hatt ein prisvekst som overstig kjøpekrafta med 2,1 prosentpoeng årleg.

<sup>5</sup> For å estimere trend er det nytta eit HP-filter der  $\lambda$  er sat til 100 i tråd med vanleg praksis for årlege data.

<sup>6</sup> Pris for «alle bustadar» er vektet med tal på omsetningar av dei ulike bustadkategoriane.

<sup>7</sup> Alle hushald tel også observasjonar som ikkje vart talde med i hushaldstypene «aleinebuande», «par utan barn», «par med barn 0-17 år» og «einsleg mor/far med barn 0-17 år». Par omfattar ektepar, sambuarpar og registrerte partnerar. Studenthushald og aleinebuande barn under 18 år er ikkje inkluderte.



Det er relative geografiske skilnadar i perioden, både for bustadprisveksten og veksten i kjøpekrafta. Størst prosentvis vekst i bustadprisane finn vi i Bergen og Bjørnafjorden, men likevel har kjøpekrafta for alle hushald vakse betydeleg mindre i Bjørnafjorden enn i Bergen. I både Bergen og Bjørnafjorden er det relativt høg omsetning av leilegheiter, med ein del av omsetninga på høvesvis 56 og 34 prosent. For begge kommunane er det relativt høg prisvekst på nett denne bustadtypen, med ein gjennomsnittleg årleg vekst på 3,2 og 3,4 prosent. I begge kommunane ser vi at kjøpekrafta har vakse mest for aleinebuande, medan veksten for einslege med barn har vakse betydeleg mindre.

Øygarden skil seg derimot litt ut, med låg vekst i kjøpekrafta som er aggregert frå alle hushald, her er det utviklinga i andre hushaldstypar enn vi har kategorisert som trekker ned veksten. Det er likevel den kommunen med dårlegast utvikling for einslege med barn. I kommunen er det særskild høg vekst i leilegheitsprisane, som står for ein låg del av omsetninga, om lag 23 prosent av bustadomsetninga i kommunen.

For Øygarden, Askøy og Alver aukar dei generelle bustadprisane relativt likt, og det er for det meste samsvar i auka for dei ulike bustadtypane. Generelt auka bustadprisane med om lag 2,5 prosent årleg, litt over eit prosentpoeng meir enn veksten i kjøpekrafta. Også for Askøy og Alver er det aleinebuande som har hatt relativt sterkast vekst i kjøpekrafta, medan einslege med barn har hatt ein betydeleg lågare årleg vekst i kjøpekrafta.

### Veks bustadprisane raskare enn kjøpekrafta?

Vi ser i alle omlandskommunane at bustadprisane aukar, for alle bustadtypar, raskare enn kjøpekrafta for alle hushaldstypar. Prisane på leilegheiter veks mest, medan einebustadar har lågare prisvekst. Bergen og Bjørnafjorden har ein høgare bustadprisvekst over ein periode på 14 år. For dei fleste hushaldstypar veks kjøpekrafta likt, med litt høgare vekst for einslege. Unnataket er einslege med barn som har ein betydeleg lågare vekst i kjøpekrafta i tidsperioden.

## 4.3 Arealbehov

Trongbudd blir ofte inkludert som ein av fleire parameter for å måle vanskelegstilte på bustadmarknaden (SSB, 2017b). Fleire studiar tek utgangspunkt i ei operasjonalisering av vanskelegstilte på bustadmarknaden, ved å bruke låginntektsgrensa saman med trongbudde hushald og/eller høg gjeldsbelasting (Brattbakk, 2020; Simpson & Umblijs, 2019; Vista Analyse, 2017; Vrålstad, 2014). Denne analysen tek ikkje for seg vanskelegstilte på bustadmarknaden og kva for effekt å bu trongbudd har, men undersøker trongbudde buforhold i Bergensområdet i høve til SSB sin definisjon;

*«Hushald blir rekna som trongbudd dersom:*

- 1. Tal rom i bustaden er mindre enn tal personar eller ein person bur på eitt rom, og*
- 2. Tal kvadratmeter (p-areal) er under 25 kvadratmeter per person.»*

Påstanden som Vestland fylkeskommune ønsker undersøkt er om arealkravet til SSB, som definerer tronge buforhold, er ein svak indikator for behov i bustadområda i byen og regionssentera. I fyrste omgang undersøker vi kor mange personar og hushald som bur trongbudd i høve SSB sitt arealkrav i dei aktuelle områda, og vi vurderer kor stor utfordring dette er. Vidare vurderer vi også kor stor utfordring trongbudde buforhold er i Bergensområda, og ser nærmare på kva slags bustadtypar og hushald som er trongbudde.

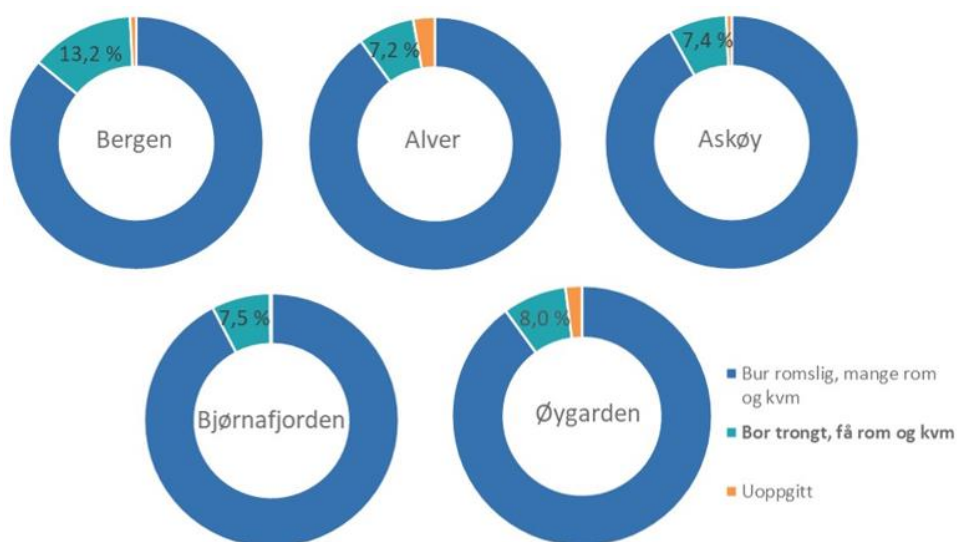
### 4.3.1 Ein av ti personar i Norge bur trongbudd

Generelt sett blir arealkravet til SSB utfordra av at bustadar huser ulikt tal menneske og er lokaliserte ulikt geografisk. Frå eit person-perspektiv blir definisjonen utfordra nett av at fleire ønsker å bu i byar og tettstadar (Forskning.no, 2018), og konkurrerer om knappe ressursar (bustadar). Dette pressar prisane i bustadmarknaden opp, og bidreg til at fleire bur «trongt» eller på lite areal. Arealkravet kan også vere problematisk frå eit hushaldsperspektiv fordi desse blir rekna som trongbude når mange personar bur på lite areal (SSB, 2017). Det er derfor meir vanleg for store hushald å bu trongt i høve definisjonen, men ikkje nødvendigvis i røynda. Eit eksempel på dette er nye bustadar som blir utforma for å huse personar meir arealeffektivt, men med resultat at gjeve tal på rom og kvadratmeter per person, vil SSB sitt arealkrav kategorisere bustaden som trongbudd.

I høve SSB sin statistikk om [buforhold](#), som er registerbasert, ser vi at nesten 538 500 personar bur i hushald som er trongbude i Noreg i 2020, noko som svarer til omtrent 10 prosent av alle personar. Vidare ser vi at det er 162 750 hushald i landet som bur trongt, noko som utgjer nesten 7 prosent av totalen. Med andre ord svarar dette til at ein av ti personar og ein av tjue hushald bur trongt. Ifølge SSB (2017) er det særleg vanleg blant hushald med låginntekt, barnefamiljar og innvandrarakar å bu trongt.

Vestland fylkeskommune ligg likt som landsgjennomsnittet, ved at 10 prosent av alle innbyggjarar bur trongt. Vestland ligg tredje høgast i landet, etter Oslo med 20 prosent og Troms og Finnmark med 11 prosent. Internt i Vestland fylkeskommune er det stor variasjon mellom dei ulike kommunane. Figur 4.17 viser at Bergen kommune har om lag 13 prosent innbyggjarar som bur trongt, medan dei fire omlandskommunane har mellom 7-8 prosent innbyggjarar som bur trongt. Vi ser også at Bergen kommune har ein høgare prosentdel personar som bur trongt, enn Vestland fylkeskommune, medan dei fire omlandskommunane ligg under fylkesnivå. Frå 2015-2020 har den prosentvise delen av personar som bur trongt gått noko ned i alle kommunar (0,3-0,9 prosent), bortsett frå Askøy.

Figur 4.17: Buforhold, innbyggjarar som bur trongt i kommunane



Kjelde: SSB og Vista Analyse

Det same biletet speglast dersom vi ser på delen med hushald som bur trongt. Dei fire omlandskommunane ligg under lands- og fylkesgjennomsnittet på høvesvis 6,6 og 6,4 prosent; der Alver har 3,9 prosent, Askøy 4,2 prosent, Bjørnafjorden 4,4 prosent og Øygarden 4,5 prosent hushald som er trongbude. I Bergen kommune er det derimot fleire trongbude hushald enn for landet og fylket som heilskap, med totalt 8,7 prosent (alle tal frå 2020).

Ettersom dei fire omlandskommunane ligg under lands- og fylkesgjennomsnittet i prosent for både personar og hushald, er ikkje parameteren like sentral her. Delen av einebustadar er betydeleg høgare i omlandskommunane på omtrent 70 prosent. Det vil vere geografiske skilnadar internt i omlandskommunane, men denne analysen fokuserer vidare på Bergen kommune som ligg over snittet for tronge buforhold.

### 4.3.2 Flest trongbudde hushald i Bergen kommune

Som skildra i delkapittel 3.3 utgjer leilegheiter 50 prosent av bustadane i Bergen kommune. Dei siste åra har tilveksten av leilegheiter vore sterkast blant bustadtypane, og i 2020 utgjorde leilegheiter 82 prosent av samla bustadbygging. I Bergen kommune er det ein fleire mindre bustadar, enn i omlandskommunane. To tredjedelar av alle leilegheiter i Bergen er på mellom 50 og 99 kvadratmeter, og i tillegg er delen leilegheiter under 50 kvadratmeter på 24 prosent. Vidare viser statistikken at to tredjedelar av alle hushald består av aleinebuande og par utan barn.

#### Prisutviklinga i Bergen

Leilegheiter har hatt ein høgare prisvekst enn einebustadar og småhus, og prisnivået på leilegheiter i Bergen kommune er det høgaste blant alle kommunane og bustadtypane i analysen. I 2020 blei leilegheiter omsette for 54 900 kroner per kvadratmeter i gjennomsnitt. Den gjennomsnittlege kvadratmeterprisen for leilegheiter har auka frå 35 000 kroner til 55 000 kroner i løpet av ein ti-årsperiode, målt mot einebustadar og småhus, som har stige frå 25 000 kroner til 35 000 kroner i same periode. Høge prisar kan ha ført til fleire trongbudde hushald.

Tronge buforhold i byar og regionscenter kan også handle om preferansar. Dei som ønsker større plass, har dessutan ei moglegheit til å flytte ut av sentrum og få fleire kvadratmeter til omtrent same pris. Ei mogleg forklaring er at dei som bur i sentrum verdset nærleik til ei rekke tilbod i større grad og «nøyer seg» med ein mindre bustad. Statistikken viser at tronge buforhold i distrikta ikkje er like utprega som i sentrum. Dermed kan trongbudd vere eit resultat av både preferansar og prisar.

#### Geografiske skilnadar

Det er også tydelege geografiske skilnadar i tronge buforhold, der delane er størst i byane. I Oslo bur om lag 1 av 5 personar i eit trongbudd hushald, medan i Trondheim og Bergen er delen på rundt 13 prosent. Dersom vi ser nærmare på dei ulike bydelane i Bergen, ser vi at Bergenhus og Årstad ligg på Oslo-nivå (sjå Tabell 4.14). Desse to bydelane blir ofte vurdert som sentrumsområdet, der det finst ei rekke tilbod som også aukar buattraktivitet og prisar.

Tabell 4.14: Prosentdel av personar som bur i eit trongbudd hushald i bydelane i Bergen

Bydel	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Arna	10,7	10,8	10,6	10,4	10,1	10,2
Bergenhus	18,3	18,5	18,3	17,9	17,8	17,5
Fana	9,3	9,5	9,6	9,2	9,1	9,3
Fyllingsdalen	12,1	12,3	12,0	11,4	11,5	11,1
Laksevåg	15,5	15,3	15,1	14,7	14,8	14,2
Ytrebygda	7,9	7,8	8,1	7,9	7,7	7,6
Årstad	19,3	19,3	18,9	19,1	18,9	18,6
Åsane	11,1	10,8	10,7	10,3	9,8	10,1

Kjelde: SSB

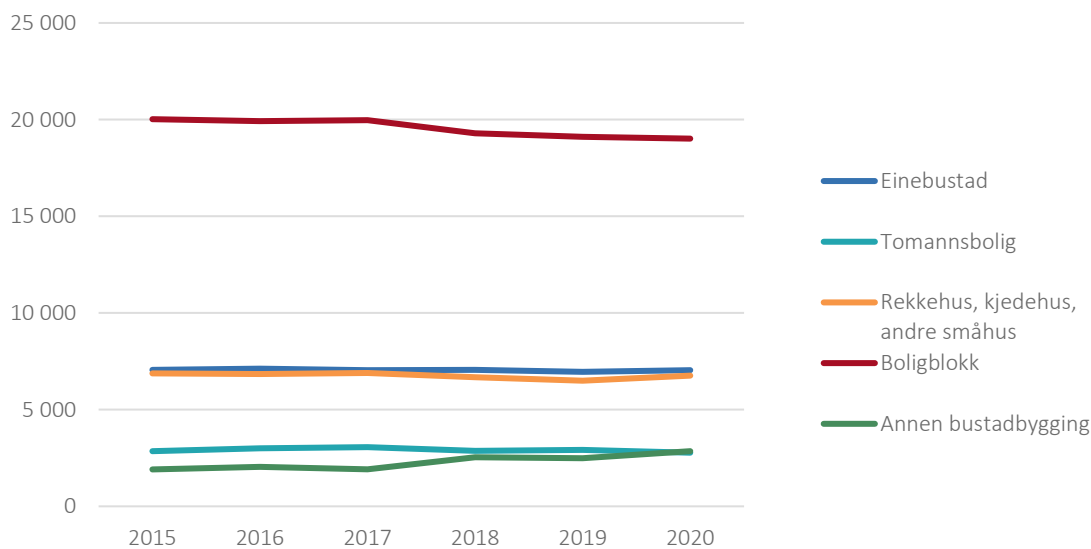
I byområda der delen trongbudd er høg, kan statistikken illustrere eit behov for større bustadar. Derimot er ofte prispresset stort i desse områda, og aktørane sin etterspurnad er avgrensa av økonomi. Dersom det blir bygd større bustadar kan det hende at visse grupper blir pressa ut og ekskludert frå desse områda. Ein hypotese er at dess høgare kvadratmeterprisen er, desto mindre betyr parameteren trongbudd – det er større vilje til å bu trengt, i byte mot nærleik til fleire tilbod.

Dette kan tale for at arealkravet til SSB, som definerer tronge buforhold, er mindre vektlagt av personar som bur i byen. Det kan kanskje vere andre behov enn areal som vektleggast meir i sentrale strok, som til dømes planløsning, standard på bustad og nærleik til tilbod. Trongbudde hushald i distrikta er ikkje like utprega, noko som kan illustrere ulike behov, der preferansane i og utanfor sentrumsområda er ulike. Det kan derfor stillast spørsmål ved om SSB sin definisjon av trongbudd bør vektleggast mindre i sentrale strok med høge arealprisar, ettersom det er ei avveging mellom preferansar og prisar.

Ein annan viktig faktor knytt til dei geografiske skilnadane er bustadsamansetjing. I Bergen kommune er det altså om lag 38 000 personar (13,2 prosent) som bur i eit trongbudd hushald og halvparten av desse bur i leilegheiter (SSB, 2020a). Figur 4.18 viser utviklinga i trongbudde hushald for tal personar, som er fordelte på ulike bustadtypar. Det er ei overvekt av leilegheiter i sentrale strok, der prispresset også er høgt. Dette kan bidra til å underbygge hypotesen om at trongbudd-parameteren vektast lågare i område med høge arealprisar.

Frå 2017-2020 har talet på personar som bur trongbudd i leilegheiter gått noko ned, medan talet på personar som bur i annan bygningstype<sup>8</sup> har auka. Noko av endringa kan skuldast flytting frå leilegheit til studentbustad, då til dømes Fantoft TRE stod klar i 2017 med 324 nye hybeleiningar (Bergen kommune, 2018). I handlingsplanen «Bustadar for studentar i Bergen - Handlingsplan mot 2030» blir det illustrert at det er eit mål om å bygge fleire studentbustadar: «Sammen<sup>9</sup> er i gang med reguleringsplanar og regner med å bygge 524 nye studentbustadar over de neste fem åra[...]» og vidare i handlingsplanen påpeiker Velferdstinget Vest at dei fleste hybeleininga totalt er mindre enn 35 kvadratmeter. Vi veit likevel ikkje om desse hybeleiningane er mindre enn 25 kvadratmeter og går innunder definisjonen til SSB av trongbudd, men det er rimeleg å tru at ein viss del av einingane gjer det.

**Figur 4.18:** Trongbudde hushald etter bustadtype i Bergen, tal på personar



<sup>8</sup> SSB definerer annan bygningstype slik: «Annan bygningstype inkluderer bygningstypar som ikkje er inkludert i dei andre gruppene. Bygningar for bufellesskap (t.d. studentheim og studentbustadar) er inkludert i denne gruppa.»

<sup>9</sup> <https://www.sammen.no/no/bergen>

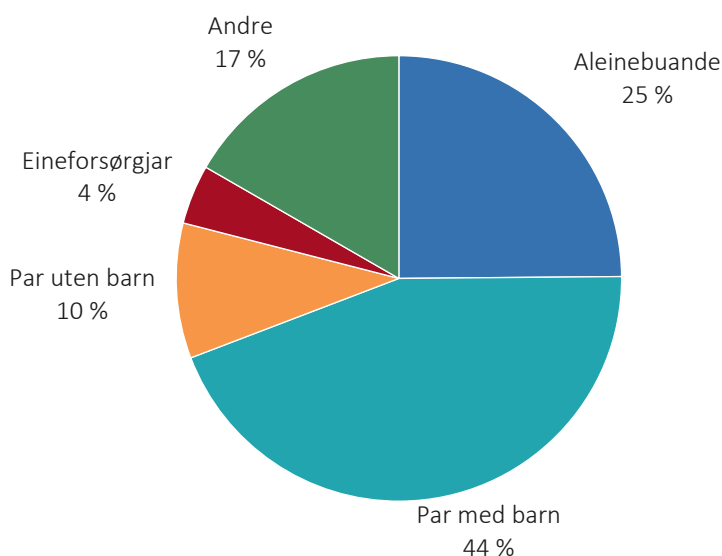
Kjelde: SSB og Vista Analyse

### Hushald som bur trøngt i Bergen

Vidare er det også interessant å sjå på kva slags type hushald som bur trøngt, og om arealbehovet er tilsvarande for ulike familietypar.

I Bergen kommune er det flest tal på hushald innan kategorien par med barn som bur trøngt, etterfølgd av aleinebuande (sjå Figur 4.19). Det finst flest trøngbudde hushald som består av par med små barn (yngste 0-5 år), og desse utgjør halvparten av alle innan kategorien par med barn.

Figur 4.19: Trøngbudde hushald fordelt på hushaldstype i 2020



Kjelde: SSB og Vista Analyse

I samtale med ein privat utleigeaktør blir det formidla at det ofte er ulike behov for forskjellige hushaldstypar. Ein student som bur på under 25 kvadratmeter vil kanskje synast det er greitt for nokre år, så lenge bustaden er disponert greitt. Vidare blir det også påpeikt at mange lever godt i eit kollektiv, som etter SSB sin definisjon kan vere trøngbudd. Likevel vektlegg intervjuobjektet at god planløsning er viktigare når leilegheita er liten. For mellombelse bustadar kan nokre behov vere mindre relevante, enn for langvarige buforhold.

Vidare spør vi om informanten meiner at to vaksne med to barn bur trøngbudd dersom dei bur på under 100 kvadratmeter. «Det kjem an på romløysing og alder på barn». Informanten vektlegg at ein ikkje må sjå seg blind på talet på kvadratmeterane, men også sjå på planløyningar, standard og volumet (inkludert takhøgde) som bustaden disponerer. Ein annan privat bustadaktør påpeikar også at effektiv og god planløyning er viktige parameter i bustadanalysen. I idéverkstaden med kommunane seier ein aktør at behovet endrast når ein til dømes har tenåringsar, då ønsker ein seg mellom anna gjerne to bad.

### Er arealkravet til SSB, som definerer trøngte buforhold, ein svak indikator for behova i bustadområda i byen og regionssentra?

Til slutt summerer vi funna våre og prøver å svare på påstanden. Det er fleire parametrar som er sentrale i behovsanalysen når ein ser på ulike hushaldstypar. Trøngbudde hushald aleine er ikkje ein tilstrekkeleg parameter for å måle behovet i bustadområda i byen og sentrale strom, det må også sjåast i samanheng med andre parametrar. Dei faktiske preferansane, der enkelte vel å prioritere sentralitet og nærleik til

ei rekke tilbod bør også inngå i behovsanalysen. Prisar, bustadstandard og planløyning er også sentrale parametrar. Dermed kan vi ikkje bruke arealkravet som eit absolutt mål, det må også sjåast i samanheng med by, prisar og konsumenten sine preferansar.

## 4.4 Fordeling av pris på geografi

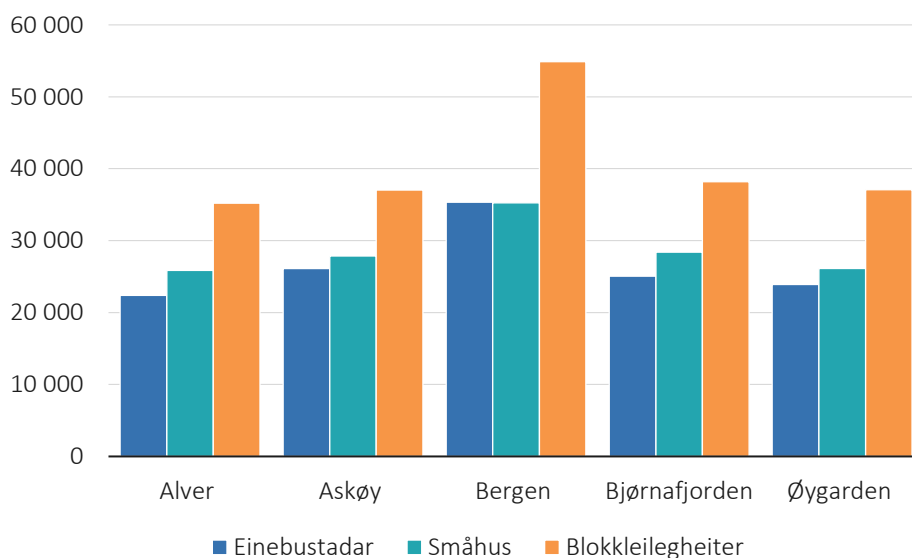
I dette delkapittelet ser vi nærmare på variasjonen i bustadpris, og om vi kan sjå eit tydeleg geografisk mønster innanfor Bergensområdet. Vestland fylkeskommune ønsker å forstå meir av eventuelle mønstre i marknaden, og korleis geografiske skilnadar kjem til syne, også med tanke på leigeprisar.

### 4.4.1 Dei høge og lave bustadprisane fordeler seg i eit tydeleg geografisk mønster i Bergensområdet

I denne påstanden brukar vi bustadprisstatistikk frå SSB og eit uttrekk frå Finn.no. for å svare på korleis bustadprisane fordeler seg etter geografiske mønster i Bergensområdet. Vidare brukar vi kartløyningar for å illustrere fordelinga av bustadprisar, frå høgt til lågt, på ulike geografiske område.

I kapittel 3 presenterte vi mellom anna prisutviklinga i dei fem kommunane, og Figur 4.20 framstiller den gjennomsnittlege kvadratmeterprisen i 2020 for ulike bustadtypar. Den gjennomsnittlege kvadratmeterprisen er høgast for leilegheiter i alle kommunane, der Alver ligg lågast med 35 200 kroner og Bergen ligg høgast med 54 900 kroner. Generelt sett ser vi eit tilsvarande bilete når vi ser på alle typar bustadar, der Bergen har dei høgaste prisane per kvadratmeter i gjennomsnitt, etterfølgd av Bjørnafjorden, Askøy, Øygarden, og til slutt Alver. Bustadprisstatistikken til SSB fordeler seg berre på kommune-nivå, og gir oss derfor ikkje informasjon om variasjon internt i kommunane<sup>10</sup>.

Figur 4.20: Gjennomsnittleg kvadratmeterpris i 2020



Kjelde: SSB og Vista Analyse

For å kunne skildre variasjon internt i kommunane har vi gjort eit uttrekk frå Finn.no for å sjå korleis bustad- og leigeprisar fordeler seg på ulike geografiske område. Det er viktig å påpeike at uttrekket gir eit augeblinksbilete av marknaden, og representerer marknaden slik den såg ut 13. april 2021. Det er

<sup>10</sup> SSB har tilgjengeleg gjennomsnittleg kvadratmeterpris for gamle kommuneinndelingar for 2019-tal.

ikkje eit representativt utval som kan generaliserast, men det gir likevel eit innsyn i marknaden. Utvalet for dei ulike kommunane er basert på sist publiserte annonsar på Finn.no, og er nærmare skildra i avsnitta under.

## Bustadprisar

I første omgang deler vi dei geografiske områda etter dei tidlegare kommunegrensene, og presenterer gjennomsnittleg kvadratmetertal og gjennomsnittleg kvadratmeterpris, sjå Tabell 4.15. Gjennomsnittleg kvadratmeter gir oss ein peikepinn på kva slags bustad som blir seld i form av leilegheiter eller småhus/einebustadar. Det er eit relativt lite utval for enkelte kommunar, og vi understrekar igjen at dette berre gir eit augeblinksbilete på marknaden frå 13. april 2021. Utvalet består av:

- 66 bustadar i Alver – fordelt på gamle kommuneinndelingar, der 17 av bustadane er i Lindås, 11 i Meland og 5 i Radøy
- 28 bustadar i Askøy
- 145 bustadar i Bergen
- 32 bustadar i Bjørnafjorden – fordelt på gamle kommuneinndelingar, der 25 av bustadane er i Os og 4 i Fusa
- 62 bustadar i Øygarden – fordelt på gamle kommuneinndelingar, der 44 av bustadane er i Fjell, 9 i Sund og 9 i Øygarden

Observasjonane er få for enkelte kommunar, og det er knytt uvisse til resultatane.

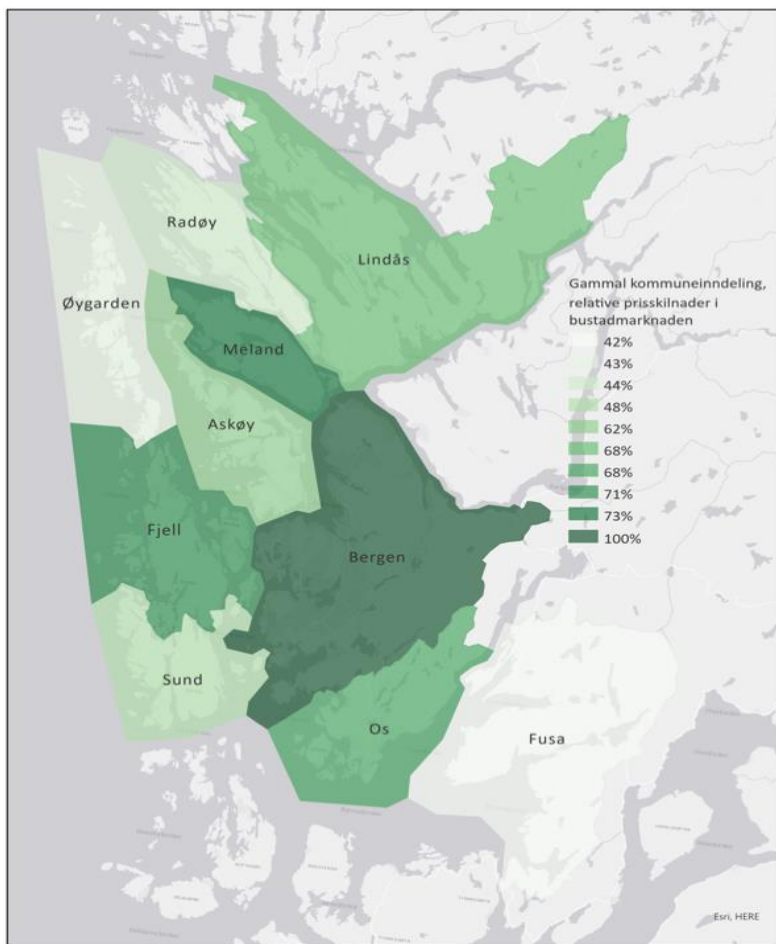
Tabell 4.15: Storleik og pris på bustadar i kommunane, basert på eit uttrekk frå Finn.no

Kommunar i 2020	Tidlegare kommunar	Kvadratmeter, gjennomsnitt	Kvadratmeterpris, gjennomsnitt
Alver	Lindås	104	32 460 kr
Alver	Meland	113	34 880 kr
Alver	Radøy	152	21 050 kr
Askøy	Askøy	134	30 000 kr
Bergen	Bergen	109	48 030 kr
Bjørnafjorden	Os	154	32 590 kr
Bjørnafjorden	Fusa	139	20 050 kr
Øygarden	Fjell	123	33 920 kr
Øygarden	Sund	146	23 050 kr
Øygarden	Øygarden	180	20 700 kr

Kjelde: Finn.no og Vista Analyse

Det same biletet er framstilt i Figur 4.21. Figuren skildrar relative prisskilnadar på gjennomsnittleg kvadratmeterpris, målt mot Bergen kommune. Prisnivået i Fjell kommune er til dømes 71 prosent av prisnivået i Bergen kommune.

Figur 4.21: Relative prisskilnader i bustadmarknaden i dei tidlegare kommunane i Bergensområdet



Kjelde: Finn.no og Vista Analyse

Når vi ser nærmare på uttrekket frå Finn.no, og snevrar søket inn mot regionsentera i kommunane, finn vi at gjennomsnittsprisen per kvadratmeter er høgare, enn elles i kommunen.

Alvar kommune har Knarvik som regionsenter (ligg i gamle Lindås kommune), og marknadsblikket frå Finn.no gir oss ein gjennomsnittspris per kvadratmeter på 38 200 kroner og gjennomsnittleg tal på kvadratmeter er 105 kvadratmeter. Gjennomsnittleg kvadratmeterpris er om lag 5 750 kroner høgare i regionsenteret Knarvik enn for Lindås kommune som heilskap, sjølv om gjennomsnittleg tal på kvadratmeter er tilsvarende likt (sjå Tabell 4.15). Meland og Lindås har relativt dyrare prisar enn Lindås, og dette kan kanskje ha ein samanheng med avstand til Bergen sentrum og eigne tettstadsområde.

Kleppestø er regionsenteret i Askøy. Bustadane i Askøy ligg på 116 kvadratmeter i gjennomsnitt, med ein gjennomsnittleg kvadratmeterpris på 37 580 kroner. I Kleppestø er prisane høgare (7 580 kroner) og talet på kvadratmeter er lågare i gjennomsnitt, enn elles i kommunen (sjå Tabell 4.15).

Bergen kommune har vi delt i ulike bydelar, der funna er presenterte i Tabell 4.16. Marknadsblikket frå Finn.no indikerer at Bergenus og Årstad har høgast kvadratmeterprisar, og er også dei bydelane som ligg i sentrumsområdet. Bergenus har relativt likt gjennomsnittleg tal på kvadratmeter for kommunen som heilskap (sjå Tabell 4.15), men prisane er vesentleg høgare med 13 700 kroner per kvadratmeter i snitt. Årstad derimot har lågare tal på kvadratmeter i gjennomsnitt, noko som kan tyde på fleire leilegheiter, men høgare kvadratmeterpris, enn kommunen som heilskap. Fana ser ut til å ha fleire større bustadar, medan Fyllingsdalen har den lågaste gjennomsnittlege kvadratmeterprisen.



Tabell 4.16: Storleik og pris på bustadar i bydelane i Bergen, basert på eit uttrekk frå Finn.no

Bydelar	Kvadratmeter, gjennomsnitt	Kvadratmeterpris, gjennomsnitt	Relativ prisskilnad frå prisivå i Bergen
Arna (12)	83	42 800 kr	69 %
Bergenhuis (18)	108	61 720 kr	100 %
Fana (20)	159	43 790 kr	71 %
Fyllingsdalen (16)	114	37 800 kr	61 %
Laksevåg (20)	102	42 950 kr	70 %
Ytrebygda (20)	108	51 430 kr	83 %
Årstad (23)	83	56 530 kr	92 %
Åsane (17)	108	41 920 kr	68 %

Kjelde: Finn.no og Vista Analyse

I Bjørnafjorden har regionsenteret Øsøyro (ligg i gamle Os kommune) ein gjennomsnittleg kvadratmeterpris på 35 560 kroner, med et snitt på 122 kvadratmeter. Også her er gjennomsnittsprisen per kvadratmeter høgare og talet på kvadratmeter lågare i snitt, enn elles i kommunen. Bjørnafjorden har også store prisskilnadar for dei gamle kommune (sjå Tabell 4.15), der gjennomsnittleg kvadratmeterpris er ein god del lågare i Fusa, enn Os. Pendlarvegen er vesentleg lenger frå Fusa for å nå regionsenteret og sentrum i Bergen, der raskaste veg for å nå regionsenteret er med ferje.

Til slutt ser vi på Straume (ligg i gamle Fjell kommune) som er regionsenteret i Øygarden kommune. Her er gjennomsnittsprisen per kvadratmeter på 44 990 kroner og gjennomsnittleg tal på kvadratmeter er 77 kvadratmeter. Elles illustrerer Tabell 4.15 at det er stor prisvariasjon i Øygarden kommune. Dei tidlegare kommunane Øygarden og Sund ligg høvesvis lengst nord og langt sør i den nye kommunen Øygarden. Desse har lågare kvadratmeterpris, og også større bustadar i gjennomsnitt enn den tidlegare kommunen Fjell, som ligg meir sentralt, i tydinga nærmare Bergen, og der den nye kommunens regionsenter Straume ligg. Fjell har dermed kortare avstand til bykjerne, arbeidsplassar og pendling til sentrum, som kan vere parameterar som bidreg til å forklare prisskilnadane.

## Utleigeprisar

Det finst lite tilgjengeleg statistikk for utleigemarknaden i omlandskommunane og innanfor Bergen kommune sine grensar. Fleire aktørar (SSB, Eiendom Noreg, Utleiemeglern Bergen, med fleire) fører statistikk over leigeprisutviklinga i Bergen. Det gir oss derimot ikkje innsikt i fordeling av pris med omsyn til geografi, og vi nyttar derfor alternative kjelder for å prøve å belyse variasjon i leigepris, fordelt på eit geografisk mønster i Bergensområdet.

Vi har gjennomført eit tilsvarande uttrekk frå Finn.no den 13. april 2021, som gir oss eit marknadsblikk på utleigeprisar i Bergensområdet. Observasjonane er få og basert på tilgjengelege utlegebustadar i kommunane. Vi påpeiker derfor at resultatane må tolkast med varsemd og berre gir eit innsyn i marknaden i ein kort periode. Det er stor uvissheit knytt til resultatane for Meland og Radøy ettersom det er veldig få observasjonar. I Fusa var det ingen tilgjengelege utlegebustadar og kommunen har derfor ingen verdi. Observasjonane består av:

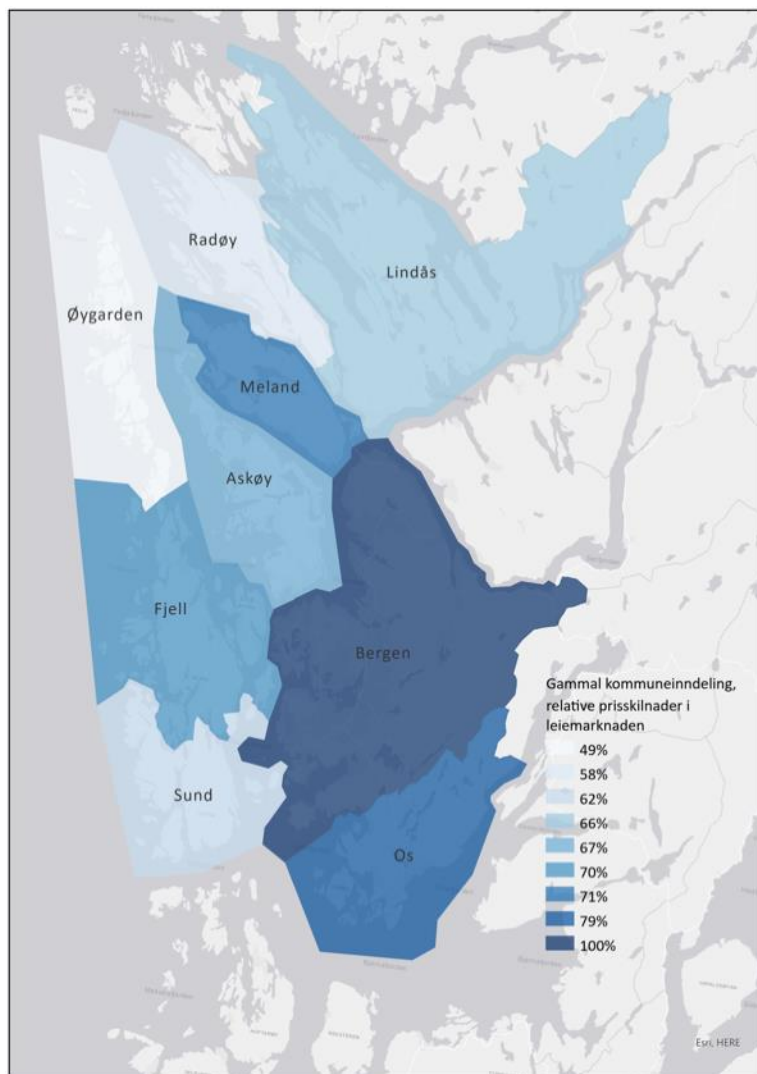
- 10 utlegebustadar i Alver – fordelt på dei tidlege kommunane, der 6 utlegebustadar er i Lindås, 2 i Meland (begge i Frekhaug) og 2 i Radøy
- 23 utlegebustadar i Askøy
- 131 utlegebustadar i Bergen
- 14 utlegebustadar i Bjørnafjorden – der alle ligg i gamle Os kommune
- 37 utlegebustadar i Øygarden – fordelt på dei tidlegare kommunane, der 20 utlegebustadar er i Fjell, 12 i Sund og 5 i Øygarden.

Basert på desse observasjonane skildrar Figur 4.22 dei relative gjennomsnittlege kvadratmeterprisane på utleige i dei tidlege kommunane i Bergensområdet. Figuren viser at Bergen kommune har dei høgaste leigeprisane i snitt, etterfølgt av Os. Dei lågaste leigeprisane er i gamle Øygarden kommune.

Kvalitativ informasjon frå kommunane støttar funna som dataa frå Finn.no illustrerer. Alvar kommune formildar at fleire tilboda i Knarvik (Lindås) og Frekhaug (Meland) kan bidra til høgare leigeprisar i desse områda. Radøy har relativt lågare prisar enn kommunen elles. Øygarden påpeiker at det er rimelegare å leige lengst nord (tidlegare Øygarden kommune) og lengst sør (tidlegare Sund kommune) i kommunen, slik som Figur 4.21 illustrerer. Fjell har høgare leigeprisar. I Bjørnafjorden har kommunen arbeidd for å harmonisere leigeprisane mellom dei to tidlegare kommunane Fusa og Os, men opplever at det framleis finst geografiske prisskilnadar, med høgare prisnivå i Os. Desse funna samsvarar med dataa på bustadmarknaden. Ifølge kommunen, skuldast dette fyrst og fremst at hovuddelen av utleigebustadane både kommunalt og privat ligg i Os, med mange privatpersonar som typisk leiger ut delar av sin eigen bustad. I tillegg har det kome fleire private utleigarar som følge av auka press i leigemarknaden i Os. Vidare viser vi til kapittel 4.1.4, som tek for seg ein diskusjon i prisskilnadar på leigemarknaden.

I Askøy er storleiken på utleigeobjekta gjennomsnittleg større, enn i dei andre kommunane, noko som tyder på at det er fleire einbustadar og/eller småhus som blir leigde ut. I snitt ligg utleigeprisane på bustadar i Askøy på 13 400 kroner per objekt. I andre enden av skalaen finn vi Bergen kommune, der gjennomsnittleg storleik på bustadene er lågast i utvalet, og leigeprisane ligg på 11 800 kroner i snitt per objekt.

Figur 4.22: Relative prisskilnader i leigemarknaden i dei tidlegare kommunane i Bergensområdet



Kjelde: Finn.no og Vista Analyse \*

Trass i få observasjonar, tyder observasjonane på at utleigeprisane er høgare i regionsentera i Askøy (Kleppestø), Bjørnafjorden (Osøyro) og Øygarden (Straume). Vi har ikkje grunnlag for å seie noko om Alver. Bergen kommune kan vi dele inn i bydelar, ettersom det er fleire tilgjengelege utleigebustadar (observasjonar) på marknaden.

Tabell 4.17: Storleik og pris på utleigeobjekt i bydelane i Bergen, basert på eit uttrekk frå Finn.no

Bydelar	Kvadratmeter, gjennomsnitt	Kvadratmeterpris, gjennomsnitt	Relative prisskilnad frå prisenivå i Bergen
Arna (11)	59	138 kr	55 %
Bergenhús (18)	60	253 kr	100 %
Fana (16)	61	193 kr	76 %
Fyllingsdalen (14)	50	224 kr	89 %
Laksevåg (17)	52	226 kr	89 %
Ytrebygda (13)	75	187 kr	74 %
Årstad (24)	62	245 kr	97 %
Åsane (18)	54	184 kr	73 %

Kjelde: Finn.no og Vista Analyse

I Bergen kommune er utleigeprisane per kvadratmeter høgast i Bergenhus og Årstad. For alle bydelar utanom Arna og Ytrebygda, er den relative prisskilnaden i leigemarknaden lågare enn for bustadmarknaden (sjå Tabell 4.17). Med andre ord ligg leigeprisane i bydelane nærmare leigeprisane i Bergenhus (utanom Arna og Ytrebygda). Det er følgjeleg mindre variasjon i dei observerte utleigeprisane enn prisane på bustadar til sals. I Fyllingsdalen og Laksevåg er utleigeprisane relativt mykje høgare enn bustadprisane, og det same gjeld for Fana, Årstad og Åsane, sjølv om differansen er lågare.

### Ser vi eit tydeleg geografisk mønster i Bergensområdet for bustad- og leigeprisar?

Bustad- og leigeprisane er høgast i Bergen kommune. Internt i kommunen har bydelane Bergenhus og Årstad dei høgaste prisane. Dette tyder på at prisane er høgare i sentrumsnære område. Det same gjeld også for omlandskommunane. Bustadprisane i Askøy utgjer om lag 60 prosent av bustadprisane i Bergen, medan dei relative utleigeprisane ligg noko høgare. Prisane i Alver kommune ligg nær prisane i Askøy.

Vidare ser vi at det er dei tidlegare kommunane Meland og Lindås som har høgast prisar i Alver kommune. Dette kan henge saman med at tettstadene Knarvik og Frekhaug har fleire tilbod, med mellom anna utdanningsinstitusjonar, arbeidsplassar og kortare avstand til Bergen sentrum. I Radøy er prisane generelt lågare enn elles i kommunen, og det same gjeld i dei tidlegare kommunane Øygarden og Fusa, samanlikna med den tilhøyrande kommunen deira. I Bjørnafjorden er prisane dyrare i gamle Os kommune, som også ligg nærmare Bergen sentrum, der også regionsenteret Øsøyro ligg. Tidlegare Fjell kommune er det dyraste området i Øygarden, medan kommunane i nord (gamle Øygarden) og sør (Sund) er rimelegare.

Overordna ser vi at dei relative prisskilnadane er lågare i leigemarknaden enn i bustadmarknaden. Generelt sett er prisane høgare både for å eige og leige bustad i regionssentra, som indikerer at prisane er høgare i «sentrumsområda». Det er rimeleg å tru at det er ein større del av leilegheiter i tettbygde strok, og leilegheitene ligg høgare i pris. I kapittel 3 såg vi fordelinga mellom befolkninga i og utanfor tettstadar, samt korleis bustadtypar var fordelt i dei ulike kommunane. Dette er også parametarar som påverkar den geografiske bustadprisen.

# Bibliografi

- Asplan Viak. (2018). *Kommunen som aktiv boligpolitisk aktør*. Kongsberg: KS.
- Bergen kommune. (2018). *Boliger for studenter i Bergen – Handlingsplan mot 2030*.
- Brattbakk, I. (2020). Trangboddhet og barnefamiliers hverdagsliv i koronaens tid. *Tidsskrift for boligforskning 01 / 2020 (Volum 3)*.
- Brattbakk, I. (2020, 09 11). Trangboddhet og barnefamiliers hverdagsliv i koronaens tid . *Tidsskrift for boligforskning* .
- Forskning.no. (2018, desember 3). Stadig flere nordmenn bor i tettsteder. *forskning.no*.
- Hordaland fylkeskommune . (2017). *Regional areal- og transportplan for bergensområdet 2017–2028*.
- Husleie.no. (2021). *husleie.no*. Hentet fra Gjengs leie: <https://www.husleie.no/ordbok-for-boligutleie/gjengs-leie>
- KMD. (2020). *Endringer i plan- og bygningsloven, Prop. 64 L (2020-2021), kap. 6*. 2020: Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Hentet fra Prop. 64 L (2020-2021): <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-64-l-20202021/id2814507/?ch=6>
- Løwe, T. (2002). *Boligpreferanser og livsfase*. SSB.
- Lindquist, K. G., & Vatne, B. H. (2019). Husholdningenes kjøpekraft i boligmarkedet. *Tidsskrift for boligforskning*.
- Lund, A. (2020, februar 5). Del 2 – Er norske boligpriser problematisk høye? *Norwegian Housing Market Watch 2020*.
- Nordvik, V. o. (2002). *Boligkarrierer og flyttekostnader*. Oslo: Norges byggforskningsinstitutt.
- Norsk institutt for by- og regionforskning. (2014). *Boligpreferanser i distriktene*. Oslo: Distriktssenteret.
- Plan- og bygningsetaten. (2020). *Boligpreferanseundersøkelse*. Bergen: Bergen kommune.
- Prognosesenteret AS. (2020, august 26). *prognosesenteret.no*. Hentet fra Boligbehovet de siste 5 årene: <https://blogg.prognosesenteret.no/boligbehovet-de-neste-5-aarene>
- Rambøl. (2019). *Hordaland fylkeskommune – Arealanalyse Kleppstø*.
- Ruud, & m.fl. (2014). *Boligpreferanser i distriktene*. Oslo: Distriktssenteret.
- Ruud, m. f. (2013). *Fremtidige boligbehov*. Oslo: Husbanken.
- Simpson, K. v., & Umblijs, J. (2019). *Boforhold og velferd*. Institutt for samfunnsforskning.
- SSB. (2016, juli 7). *ssb.no*. Hentet fra Trangboddhet etter eierform og bostedsstrøk, person. Prosent. 2015: <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/darligere-boforhold-for-leiere-enn-for-eiere?tabell=272663>
- SSB. (2017). *Én av ti bor trangt*. Oslo: SSB.

- SSB. (2017b). *Vanskeligstilte på boligmarkedet. Hvordan måle og hvem er utsatt på boligmarkedet?* Oslo-Kongsvinger: Statistisk sentralbyrå .
- SSB. (2020a). *Boforhold, registerbasert*. Hentet fra Tabell 11043: Trangboddhet, etter bygningstype. Personer (K) 2015 - 2020 : <https://www.ssb.no/statbank/table/11043>
- SSB. (2020). *Boforhold, registerbasert*. Hentet fra Tabell 11046: Trangboddhet. Personer (K) (B) 2015 - 2020: <https://www.ssb.no/statbank/table/11046>
- SSB. (2020). *Tabell 11083: Eierstatus, etter bygningstype*. SSB.
- Studentsamskipnaden på Vestlandet . (2019). *Styrets årsberetning 2019*. Bergen: Studentsamskipnaden på Vestlandet .
- Vestland fylkeskommune. (2020). *Utviklingsplan for Vestland 2020-2024 - Regional planstrategi*. Bergen: Vestland fylkeskommune.
- Vista Analyse. (2017). *Fra bostøtte til programarbeid: En evaluering av statens boligsosiale virkemidler*.
- Vista Analyse. (2017). *Mer boligvelferd for pengene*. Vista Analyse.
- Vrålstad, S. (2014). *Vanskeligstilte på boligmarkedet*. Hentet fra Barnefamilier særlig utsatt på boligmarkedet: <https://www.ssb.no/sosiale-forhold-og-kriminalitet/artikler-og-publikasjoner/barnefamilier-sarlig-utsatt-pa-boligmarkedet>
- Ytrehus, S. (2001). *Interpretation of Housing Needs – a Critical Discussion*.



Vista Analyse AS  
Meltzers gate 4  
0257 Oslo

[post@vista-analyse.no](mailto:post@vista-analyse.no)  
[vista-analyse.no](http://vista-analyse.no)