

Når vi målet om
130.000 nye boliger
innen 2030?



Når vi målet om 130.000 nye boliger innen 2030?

Eiendomsbransjens forventninger til
målrettet politikk

10. desember 2025

Vidar Fiskum – fagsjef Norsk Eiendom

Eiendomsbransjens talerør og pådriver

- Gjør hverdagen din enklere.
- Utvikler bransjen i en mer bærekraftig retning.
- Sprer kunnskap om eiendomsbransjen.
- Bygger bro til samfunnet.

Et utvalg av våre over 300 medlemmer



WIKBORG | REIN

FRYDENBØ



THEODOR EIENDOM



MNG HOLDING



LAB

Nordea



KAHRS
EIENDOM



STEEN & STRØM
STEEN & STRØM AS

Florvaag Bruk Holding AS

Really!



avantor



KYTE
NÆRINGSMEGLING



STOR OSLO
EIENDOM



HÖEGH
EIENDOM.

STADSPORTEN®

FRAM EIENDOM



THOMMESSEN

ASPELIN



SMEDVIG



THOMMESSEN

SCHAGE

Heimstaden

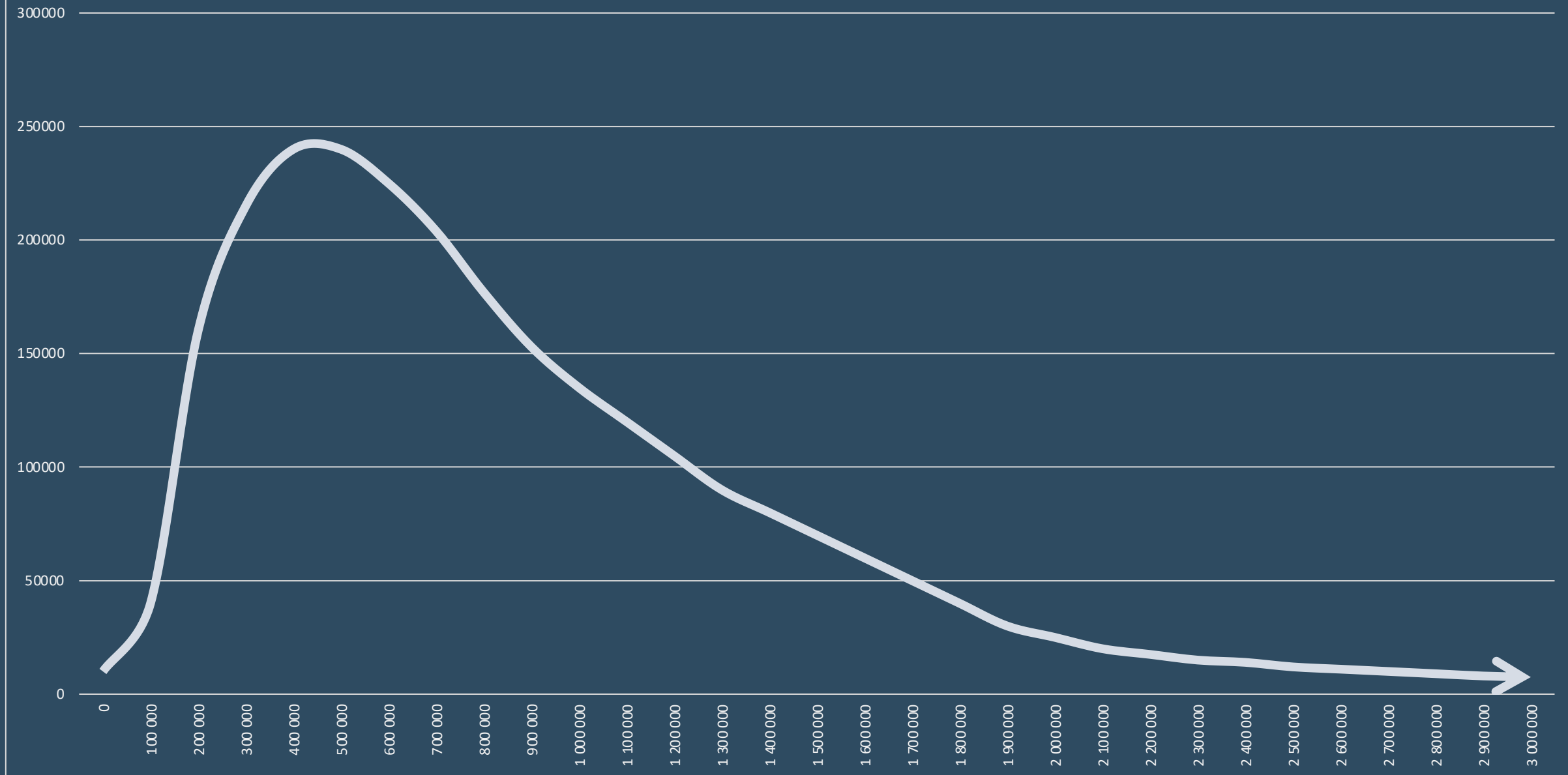


Når vi målet om 130.000
nye boliger innen 2030?

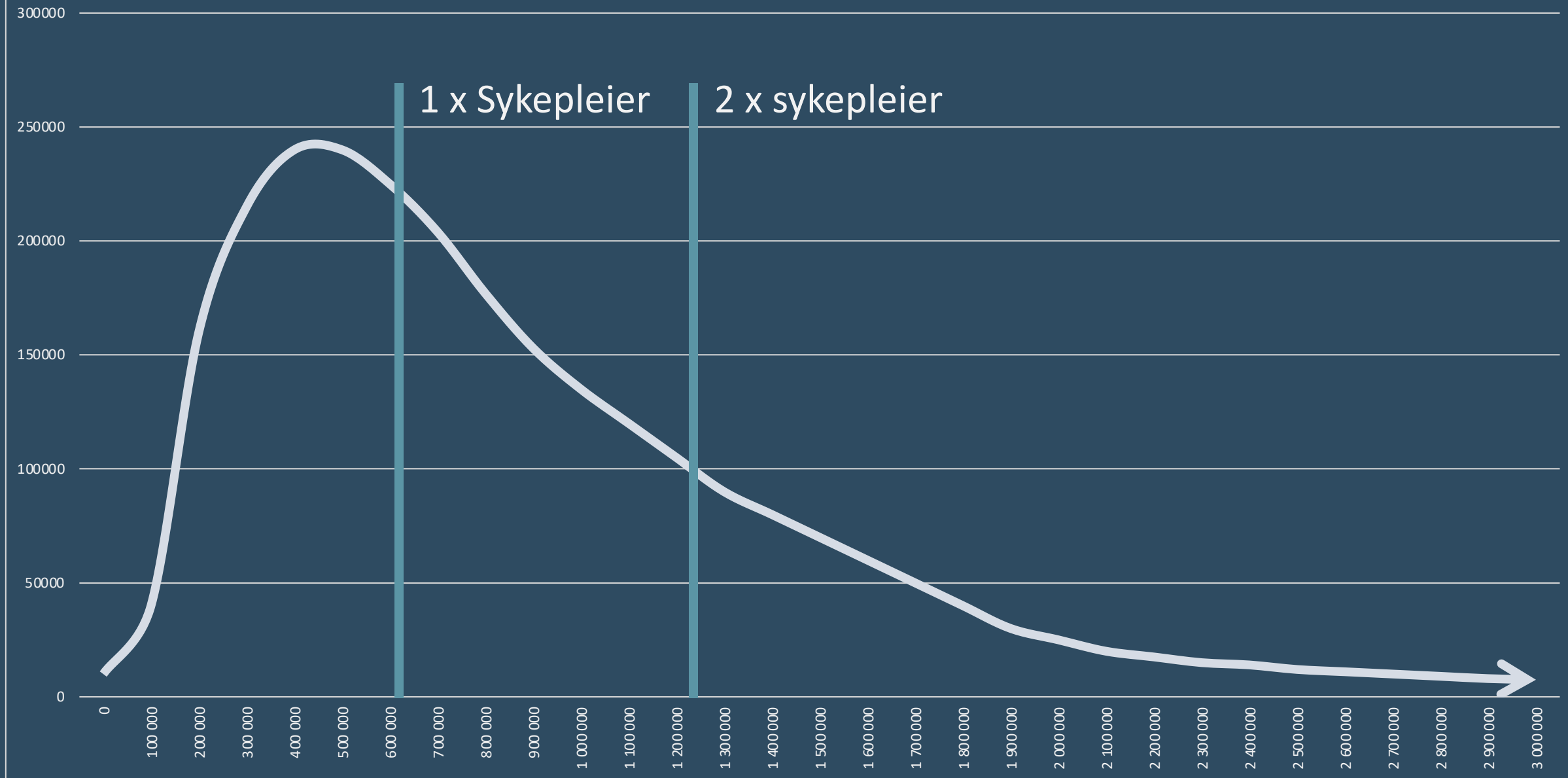
Departementet:

1. Husbanken
2. Studentboliger
3. Raskere plan- og byggesak
 1. Digitalisering
 2. Opprydding i TEK
 3. Opprydding innsigelsesmyndigheter
 4. Standardisering planbestemmelser
 5. Innskjerpinger tidsfrister byggesak
4. «prioriter boligbygging»

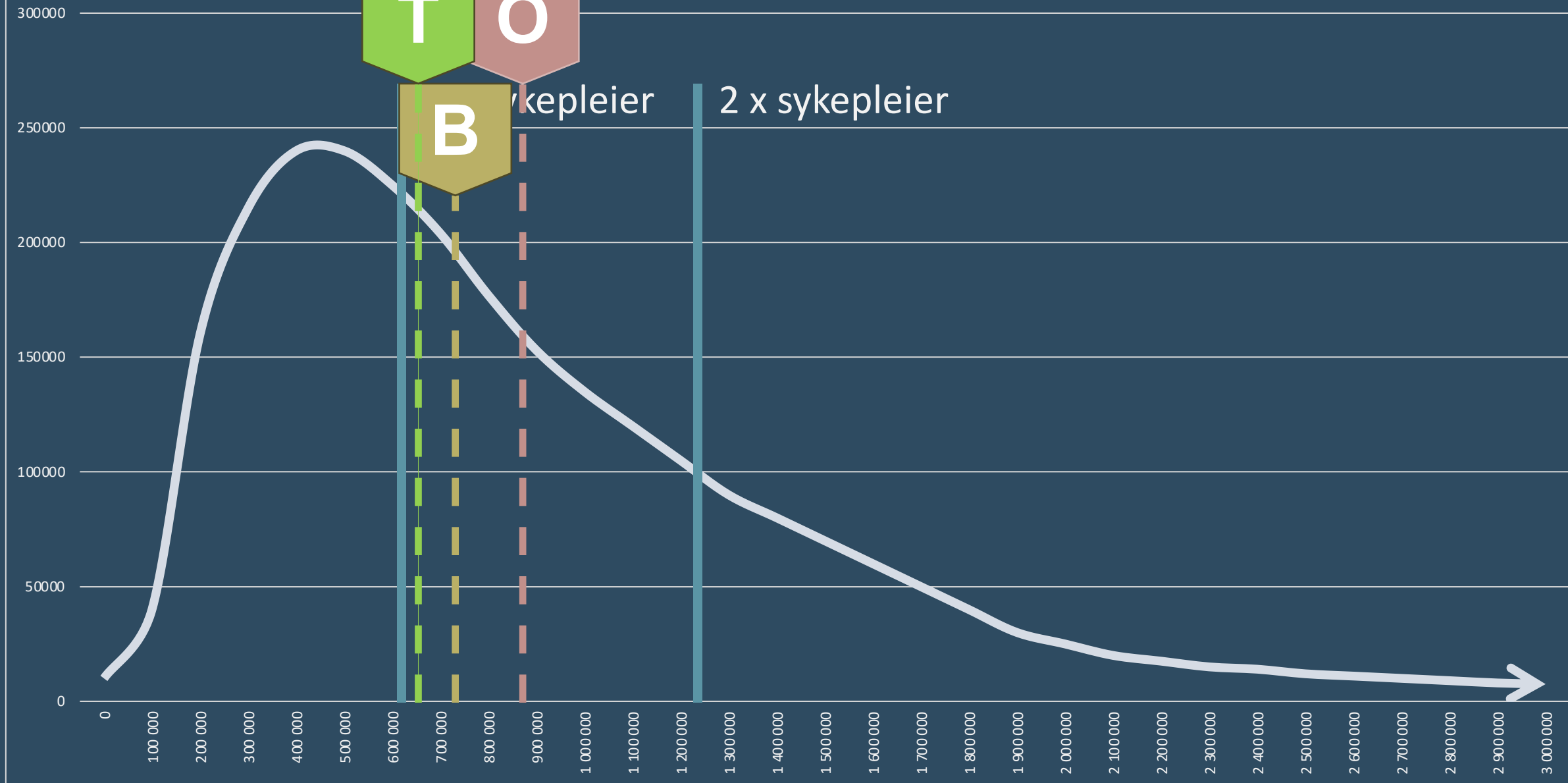
Husholdninger etter inntekt, Norge



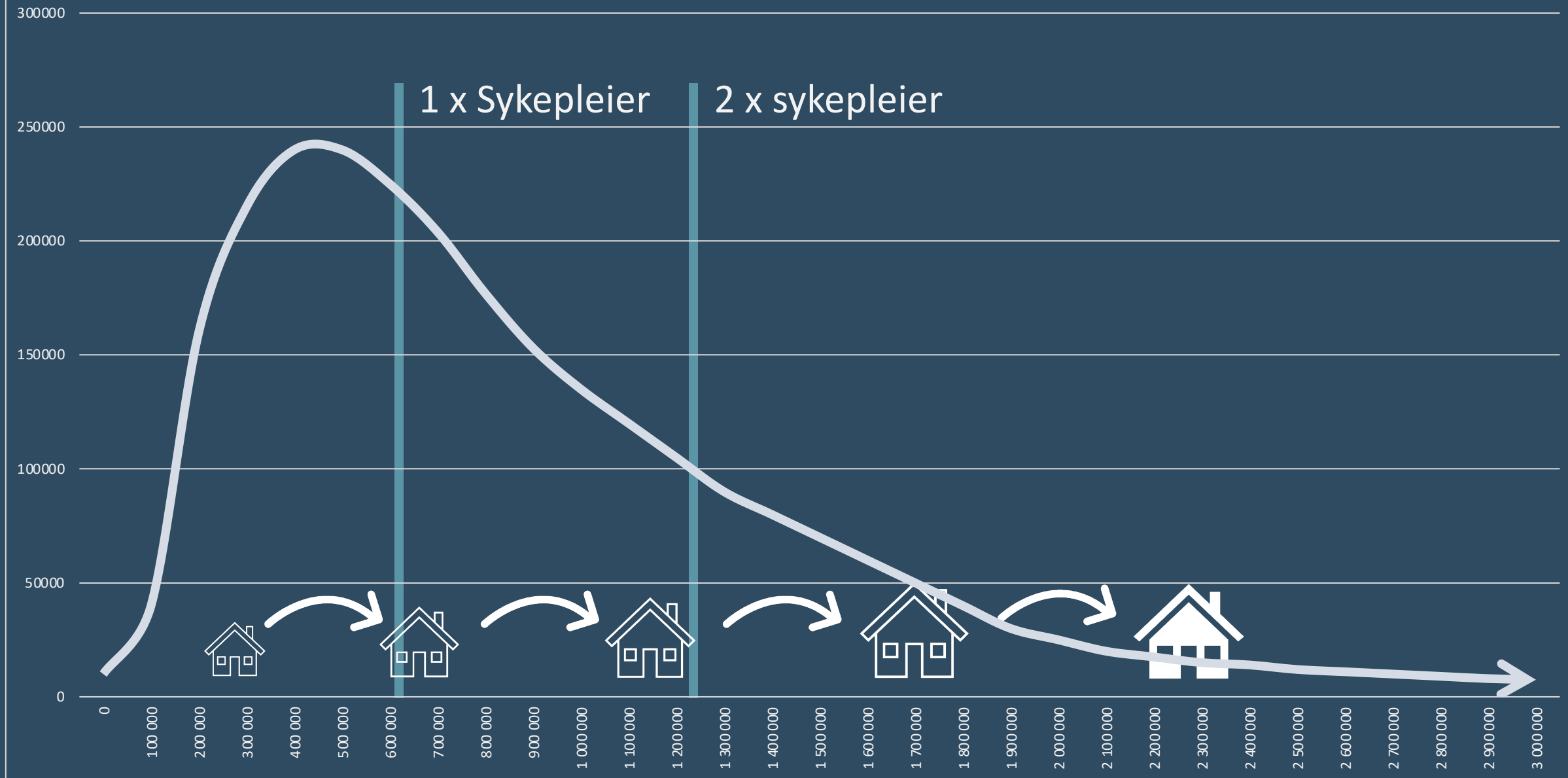
Husholdninger etter inntekt, Norge



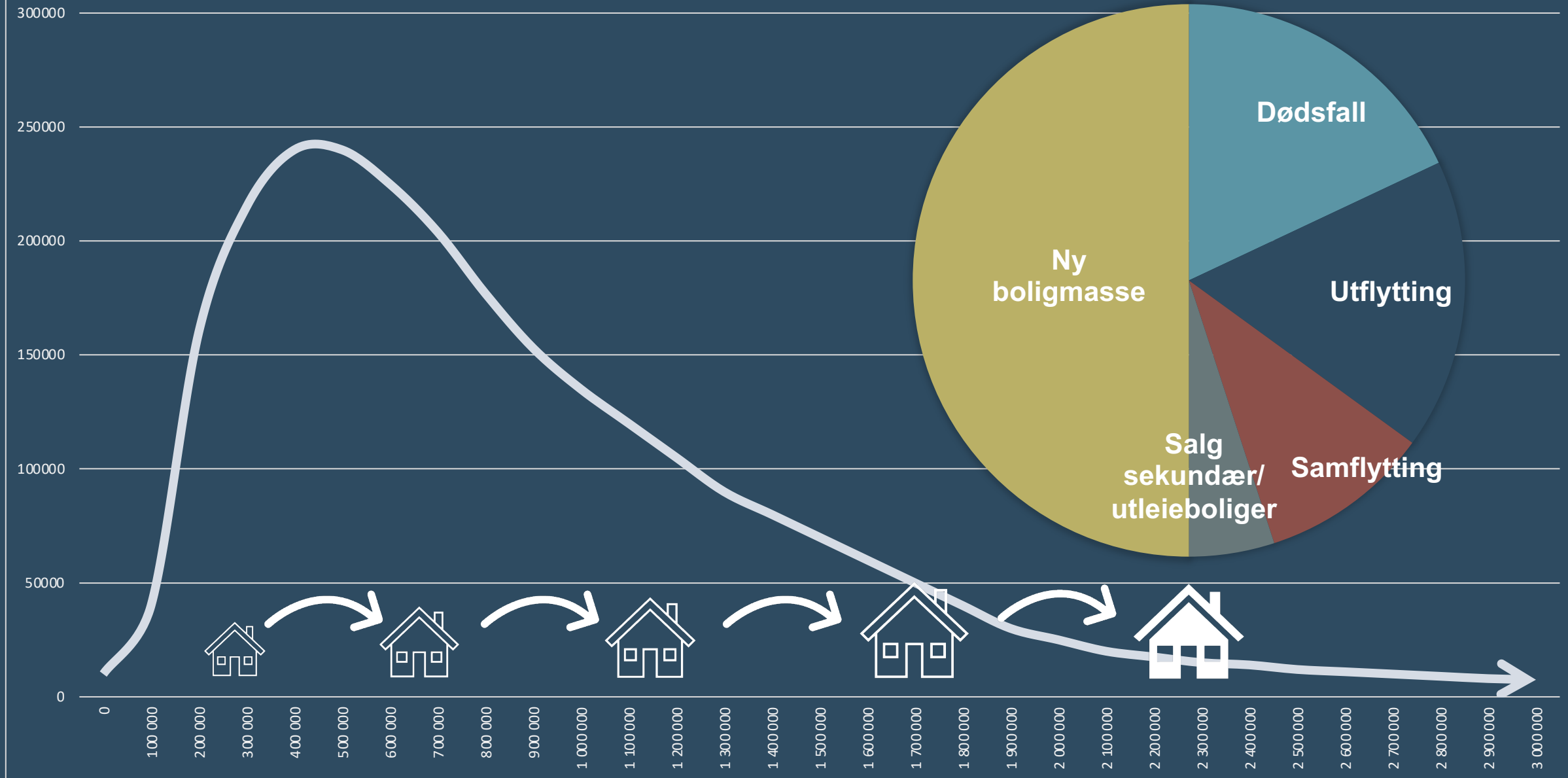
Husholdninger etter inntekt, Norge



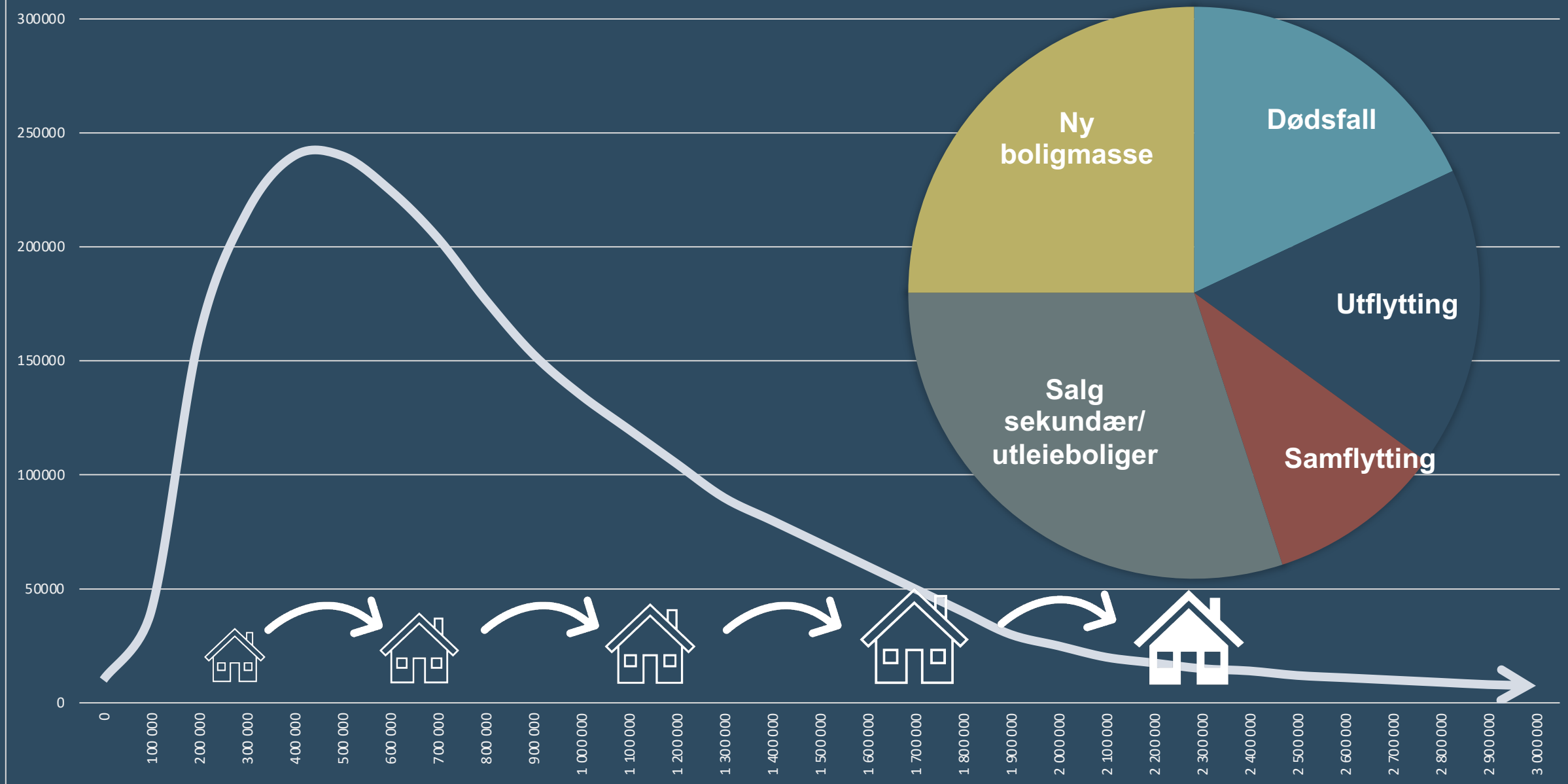
Husholdninger etter inntekt, Norge



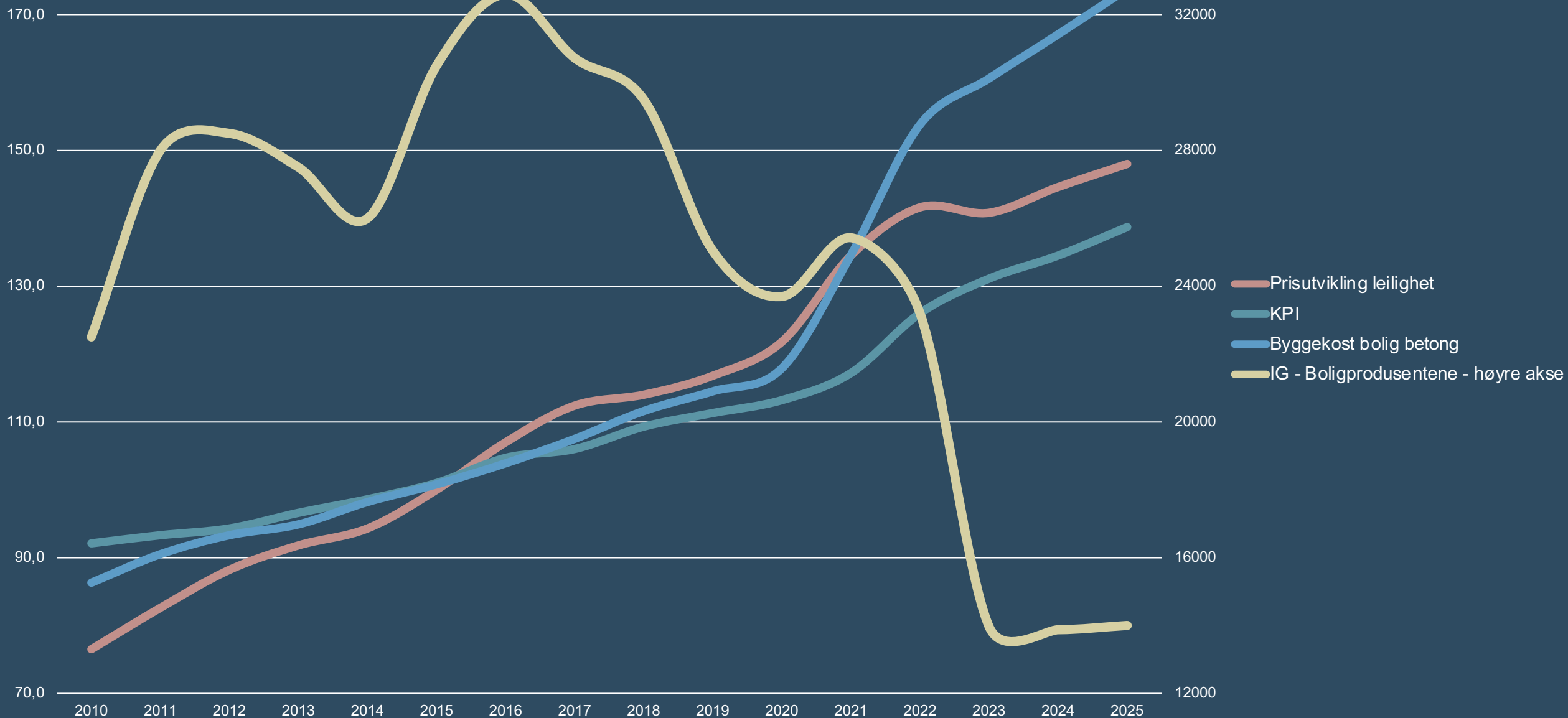
Husholdninger etter inntekt, Norge



Husholdninger etter inntekt, Norge



Prisutvikling og årlig IG



Prisutvikling i prosjekt (kr/BRAs)

	2018	2024
Inntekt (kr. pr. BRAs)	105.000	
Tomtekost	32.000	
Byggekost	42.000	
Finanskost	4.500	
Rekkefølgekrav	1.500	

Prisutvikling i prosjekt (kr/BRAs)

	2018	2024
Inntekt (kr. pr. BRAs)	105.000	127.000
Tomtekost	32.000	38.000
Byggekost	42.000	58.000
Finanskost	4.500	12.000
Rekkefølgekrav	1.500	8.000

Hva vi trenger for å nå målet om 130.000 boliger:

Markedet kan ikke alene rette opp ubalansen som politikken skaper:

- Nedsalg utleie- og sekundærboliger
 - AirBnB (?)
 - Skatteulempen ved boligutleie
- Tekniske, unødvendige (?) og fordyrende kvalitetskrav
 - Vern av særinteresser/aktorgrupper i TEK og kommunale normer og veiledere
- Krav om at alle samfunnsområder skal løses i plan
 - Statlige planretningslinjer – alt skal prioriteres, så hva blir prioritert?

De viktigste grepene for raskere boligbygging

Stat:

1. Fjern skatteulempene boligutleie
2. Rydd i TEK – ta bort fordyrende krav
3. Fjern dokumentavgift av bærende konstruksjoner
4. Øk Husbankens investeringsrammer til både eie og leie
5. Gjeninnfør lån/tilskudd til private og kommuner som bygger student-/utleiebolig

Fylkeskommune

1. Prioriter boligbygging
2. La mer ligge til kommunens frie skjønn – unngå høyt og tidkrevende detaljeringsnivå

De viktigste grepene for raskere boligbygging

Kommune

1. Amnesti på leilighetsnormen
2. Hvordan bygge tettere med god (nok) kvalitet
3. Bidra til problemløsning: hvilke krav har høyest prioritet akkurat her?
Man kan ikke gjøre alle til lags.
4. Ta i bruk Prop. 115 L – områdemodellen, for forutsigbare infrastrukturkostnader.

Takk for meg!



Vidar Fiskum
Fagsjef bransjeutvikling
+47 454 76 542
vf@noeiendom.no

Eivind Nævdal-Bolstad

Byråd for byutvikling



Korleis får vi fart på bustadbygginga?

Frukostmøte Bergen Næringsråd 10.12.2025

Liv Signe Navarsete
Statsforvaltar i Vestland



Statsforvaltaren i Vestland



Vårt oppdrag → primært i planarbeidet



- **Tildelingsbrevet for 2026 (førebeles)**
 - «Statsforvalterne skal bistå aktivt i kommunenes planprosesser og vektlegge hensynet til tilstrekkelig boligbygging og effektiv planlegging av boligprosjekter.»
- **Nasjonale forventninger (72 stk) til kommunal planlegging**
 - I tillegg til sjølve PBL og ulike statlege planretningliner
 - Berekraft, nasjonale klima- og miljømål og jordvern
 - Lokalt folkestyre står sterkt - Verdiskaping og busetnad
 - Differensiering ut frå lokale behov og kommunalt styre
 - SF si oppgåve → Ta vare på nasjonale og vesentlege regionale interesser



Apropos forventningar → Kva er kommunane sine?



72 nasjonale forventningar til kommunal planlegging

Men kva forventningar har kommunane til oss?

Korleis få ein planprosess som ikkje er meir omfattande enn naudsynt?

- Vi må respektere lokalt folkestyre, mål om verdiskaping og busetnad over heile landet
- I tillegg til sektorstyresmakt må vi ta omsyn til andre viktige samfunnsinteresser
- Bruke dialog og rettleiing i høve regelverket og få betre planprosessar



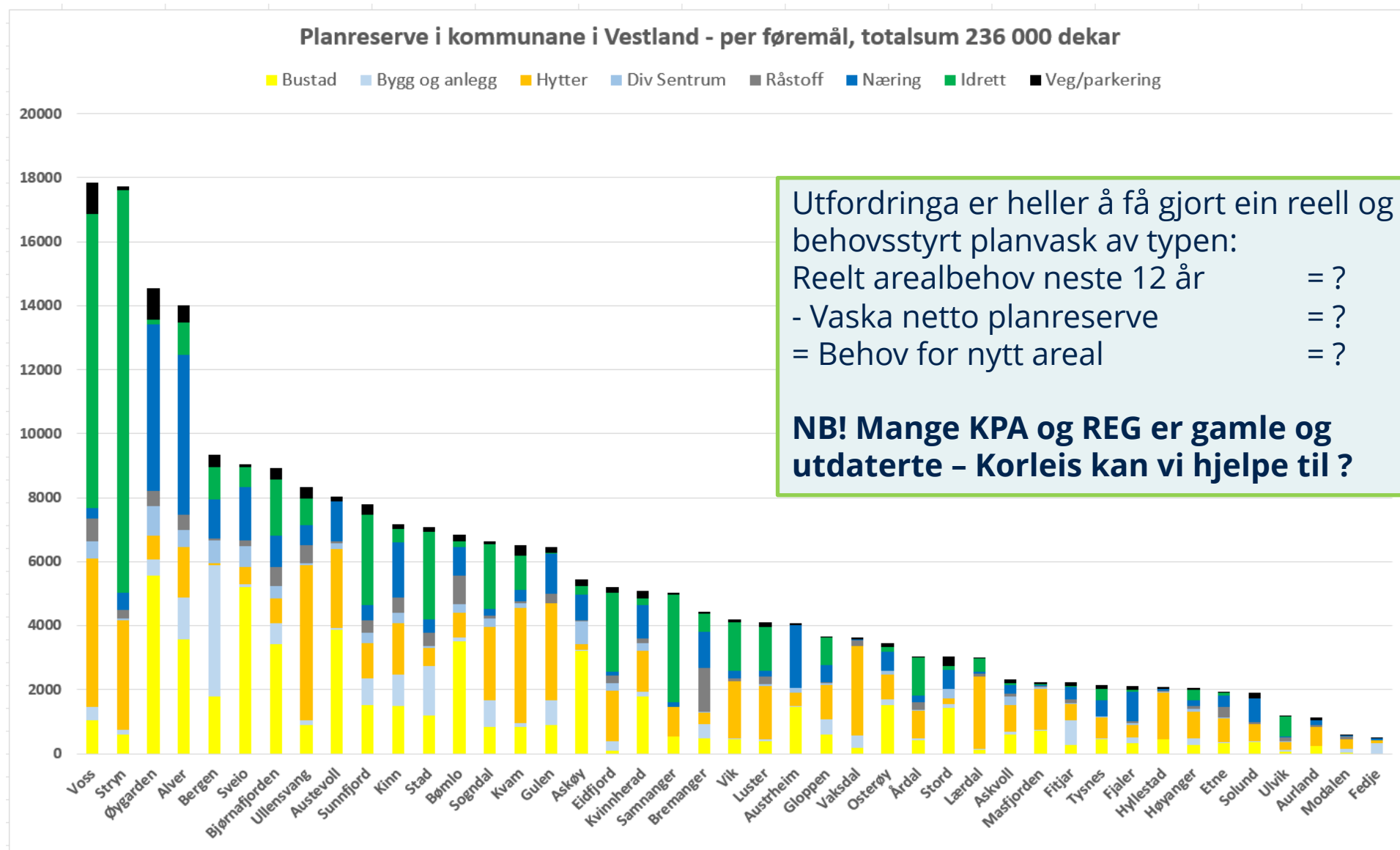


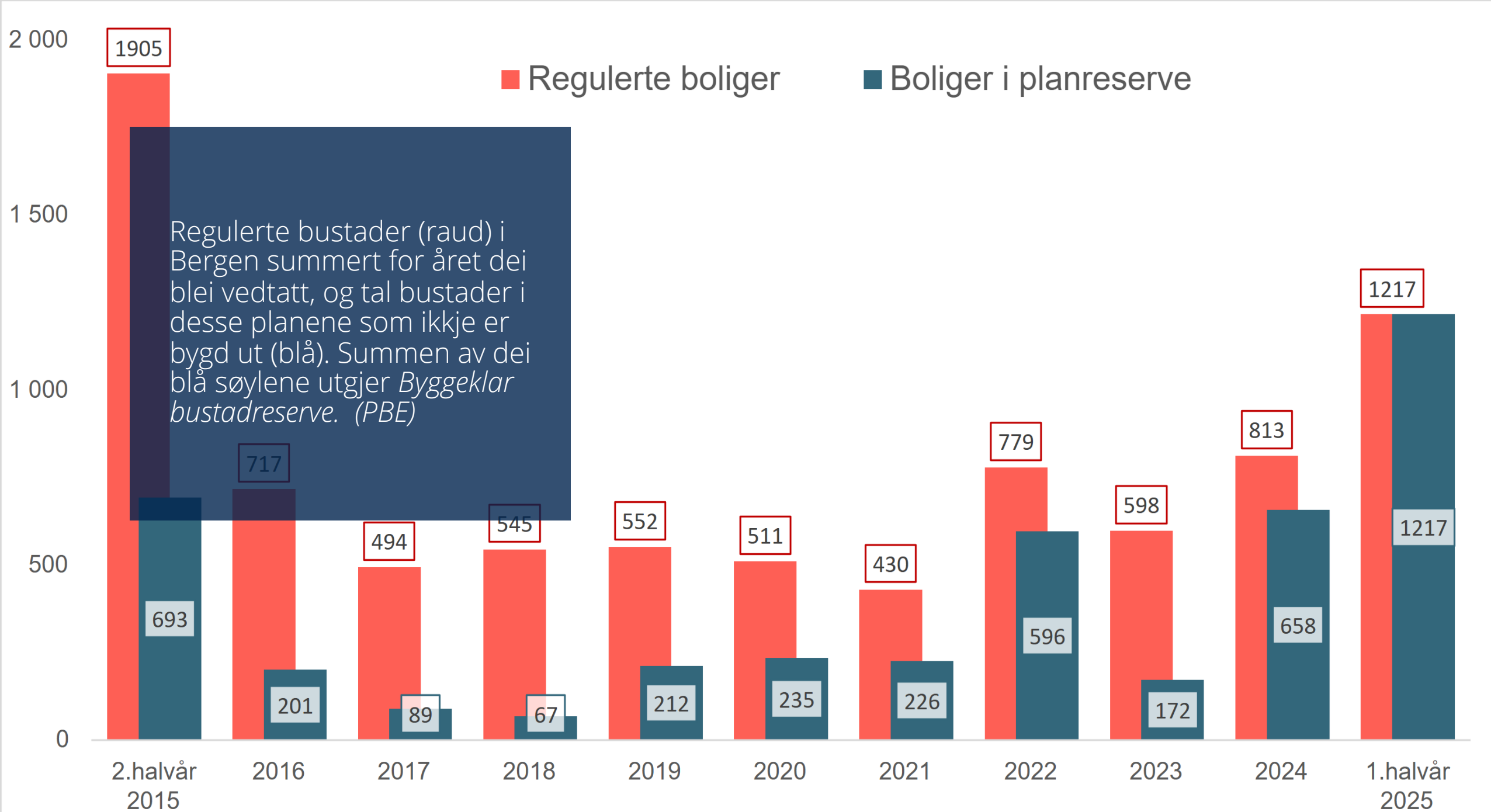
Raskare planprosessar, men....

- Regjeringa si målsetjing om 130.000 bustader vart for alvor sett på kartet først gjennom brevet frå statsråd Kjersti Stenseng som kom 15.09.25
- MEN: «*At det skal bygges mange flere boliger, betyr ikke at det kan bygges over alt. Nasjonal arealpolitikk slik den kommer til uttrykk i statlige planretningslinjer og nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging ligger fast. Byvekstavtalene legger opp til fortetting og høy arealutnyttelse i knutepunktene.*»
- I tillegg har sosial dimensjon forsterka fokus der Husbanken har ei viktig rolle.



Generelt: Det manglar ikkje på planareal







Statens vegvesen

Frukostmøte 130 000 bustadar

Transport vest
Avdelingsdirektør Tone M Oppedal



Foto: Silje Drevdal

Tre tiltak som vi i Statens vegvesen kan bidra med

1. Byvekstavtalar
2. Aktiv samarbeidspart i kommunal planlegging
3. Arealdataverktøy og trafikksimulering

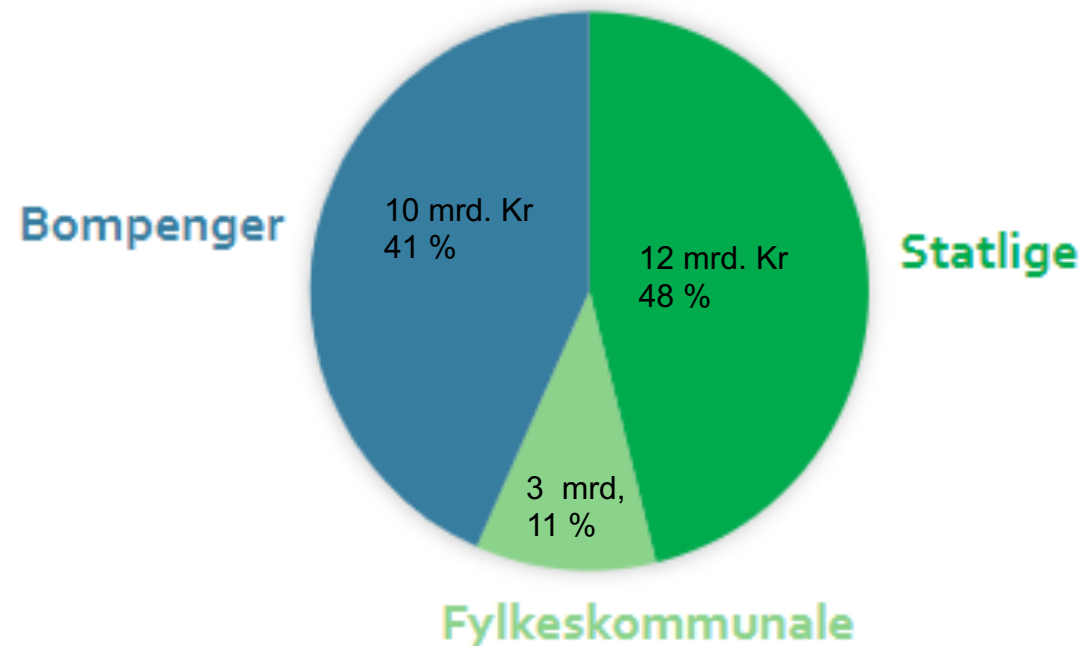
Byvekstavtalar - kvifor?

- Redusere klimagassutslipp, kø, luftforurensing og støy i byområdet gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten skal takast med kollektivtransport, sykling og gange.
- Byvekstavtalen skal gi betre framkommelegheit og meir miljøvennlege transportløyningar.



Miljøløftet – 25 mrd. 2020-kroner

FINANSIERING 2019-2029



Kva får innbyggjarane igjen av nye og betre løysingar?

SAMMEN
OM



Miljøløftet

Bergen kommune

Alver kommune

Askøy kommune

Bjørnafjorden kommune

Øygarden kommune

Vestland fylkeskommune

Jernbanedirektoratet

Statens vegvesen

Statsforvaltaren i Vestland

Gang- og sykkelsatsing

- Tung satsing på løysingar for gåande og syklande i heile avtaleområdet



Gåstrategi

for Bergen 2020 – 2030



Sykelstrategi

for Bergen 2020 – 2030



Bybanen



Foto: 3



Foto: Marit Hommedal

Kommuneplanens arealdel (KPA)- 2027

- Arbeid med kommuneplanens arealdel kan gi store mogelegheiter for raskare utbygging av fleire nye bustader
- Ved rulleringa av KPA 2027 skal Bergen kommune ha fokus på:
 - Fleire bustadar
 - Meir næringsutvikling
 - Raskare sakshandsaming
 - Fortetting med lågare konfliktnivå

Kommuneplanens arealdel - 2027

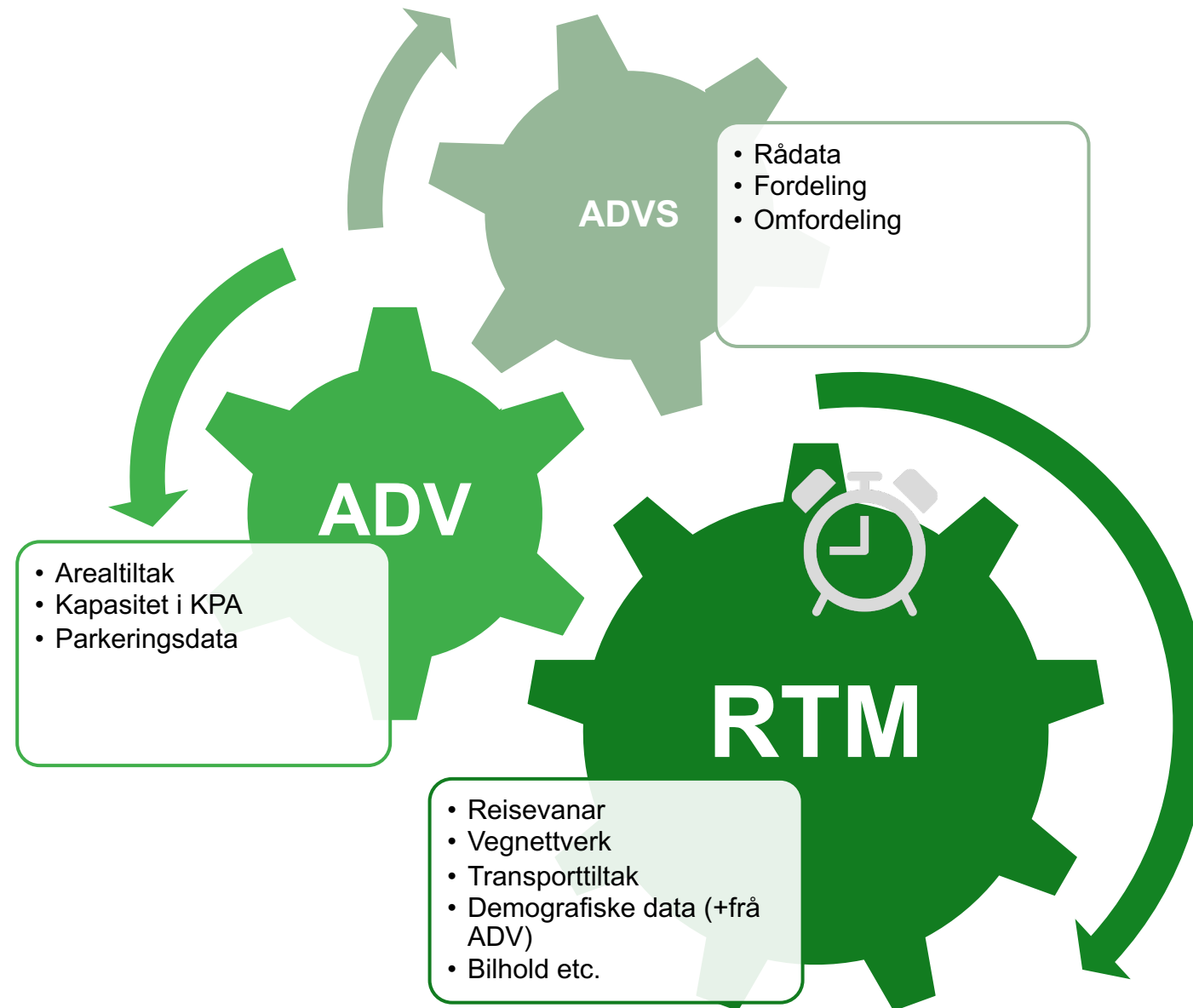
- Framtidig utbygging av bustadar og næring må vurderast opp mot SPRAM, *nullvekstmålet* for personbiltrafikken, og måla om å få fleire til gå, sykle eller bruke kollektivtransport.
- I dette arbeidet må ein gå igjennom arealreserven, og sjå den i samheng med korleis den påverkar trafikken. Ved ein gjennomgang av utbyggingsområda er det viktig å sjå nærare på:
 - Lokalisering
 - Innhald (bustad, næring, handel mv.)
 - Utnytting
 - Tilgang for gåande, syklande og kollektivtransport (utvikling av eksisterande og framtidig tilbod)
 - Tilgangen på parkering

Kommuneplanens arealdel - 2027

- Statens vegvesen meiner overordna planer som KPA gjer moglegheiter for å legge til rette for ei langsiktig utvikling arealbruken og behovet transport i kommunen.
- Gjennom klare føringar i KPA, kan kommunen følgje opp dei overordna nasjonale måla knytt til areal og transport, noko som kan sikre meir føreseielege prosessar på eit lågare plannivå.
- Følgjer ein opp føringar gitt og avklart i KPA, kan ein få raskare planprosessar på detaljnivå, utan vesentlig involvering frå sektormynde.
- Raskare planprosessar gjennom meir samordna planlegging frå KPA => reguleringsplan => byggesak, kan etter SVVs vurdering bidra til at ein får realisert klargjort og realisert fleire utbyggingsområde og etablere fleire bustader raskare.

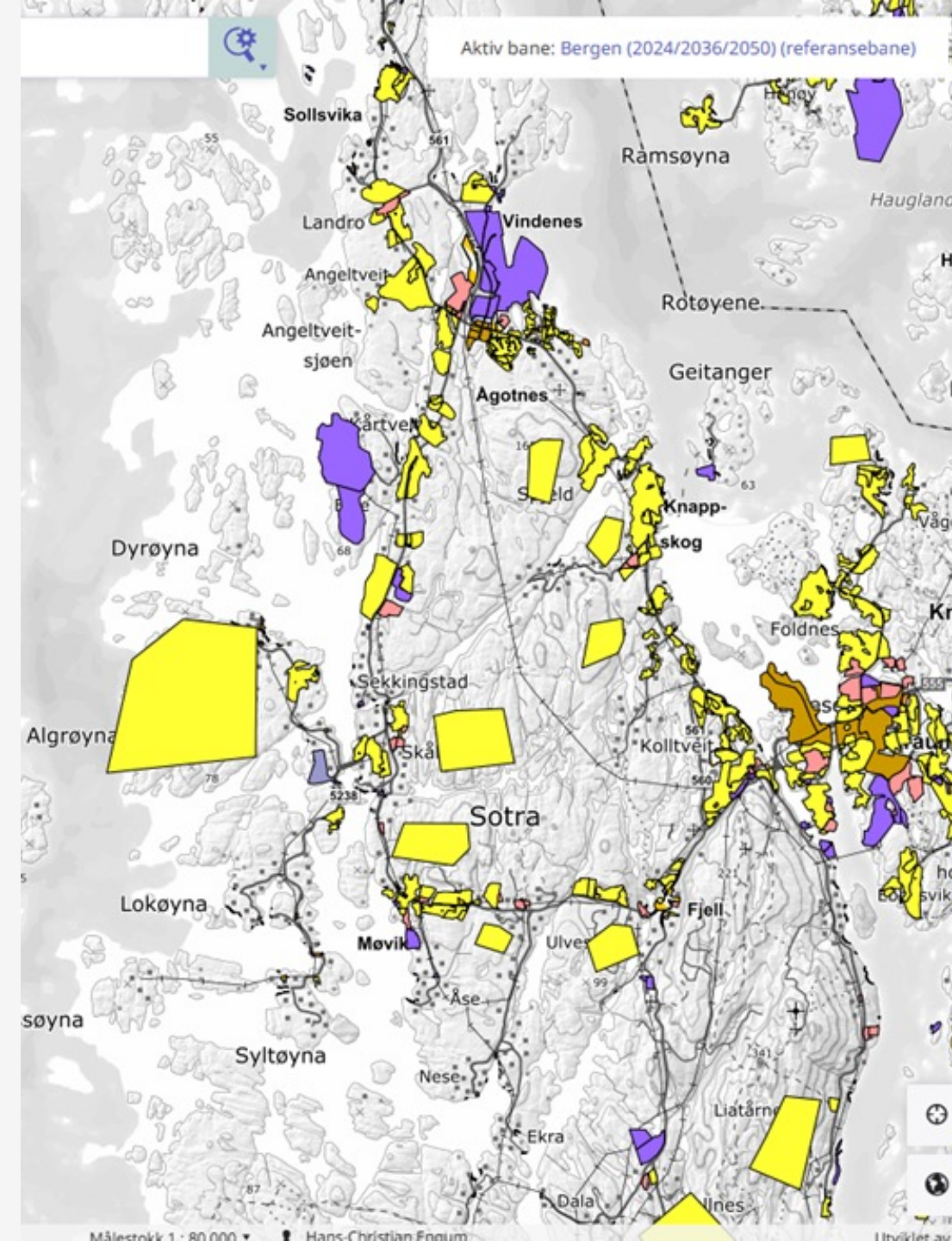
Arealdataverktøyet

Systema som heng saman



Arealdataverktøyet

- Referansebane – gjeldende politikk og virkemidler
 - Kapasitet i kommuneplanens arealdel
- Tiltaksbaner –ulike scenarier
 - Utforske effekten av fortettings-scenarier
- Arealbruk omfatter både bosatte, ansatte og besøk
- Leverer (sone)data til transportmodellen om:
 - Sannsynlig fordeling av nye bosatte, ansatte og besøk





Statens vegvesen



Christine F. Johannessen
Konserndirektør
Frydenbø Eiendom



Monica Mæland
Administrerende direktør
Bergen Næringsråd



Vidar Fiskum
Fagsjef bransjeutvikling
Norsk Eiendom

Når vi målet om
130.000 nye boliger
innen 2030?

