

# Boligforhold og preferanse

Sina Ozdemir

11 april, 2024

## Befolkning i Karmøy kommune

For å forstå dagens boligmesse og fremtidens boligbehov, begynner vi analysen med en oversikt over befolkningen i Karmøy kommune. Basert på data fra SSB, kan vi fastslå at befolkningen i Karmøy kommune har vært svært stabil de siste ti årene (se Figur 1). Framskrivninger fra SSB indikerer også at dette kjennetegnet vil fortsette i de kommende årene.

Mens den totale befolkningen kjennetegnes av stabilitet, er det ikke tilfellet blant aldersgruppene som utgjør befolkningen i Karmøy. De siste ti årene har det vært en jevn nedgang i den yngre befolkningen (under 66 år), mens den eldre befolkningen har økt jevnt. Den hovedalternative framskrivningen fra SSB indikerer at denne trenden vil fortsette dersom det ikke skjer en radikal endring i forholdene.

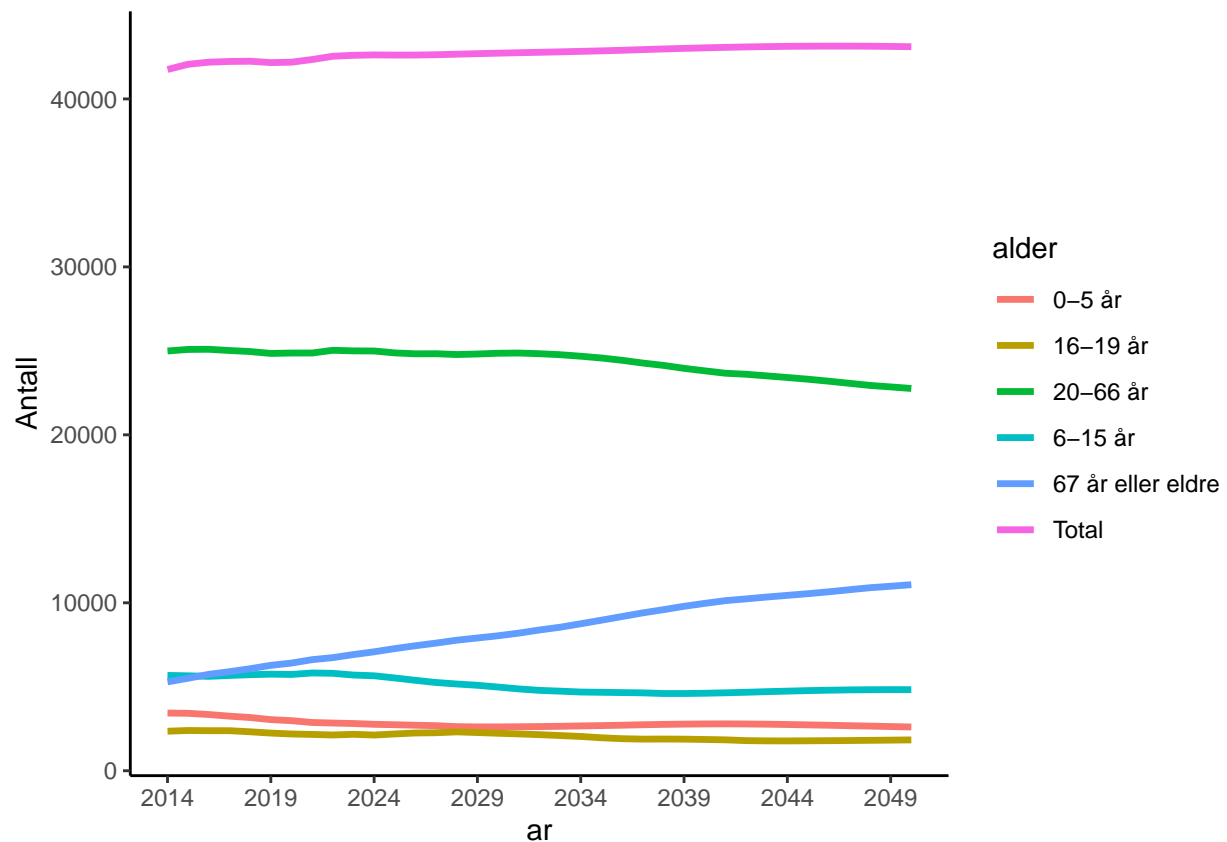


Figure 1: Antall befolkning i Karmøy etter aldersgruppe(kilde:SSB, tabell 07459 og 13600)

Det er vanlig å dele Karmøy kommune inn i fem administrative områder, som presentert i figur 2. En detaljert beskrivelse av befolkningen på Karmøy viser at befolkningen hovedsakelig klynger seg i de administrative områdene 3, 2 og 5, som presentert i figur 3. Områdene 3 og 2 omfatter de to største byene på Karmøy, nemlig Kopervik og Åkra, og er posisjonert slik at det er enklere å pendle til viktige industriområder som Gasco og Hydro. Derfor er det ikke overraskende å se at disse to administrative sonene har opplevd stor økning i befolkning. Sammenlignet med andre områder viser administrativ sone 5 den største økningen i befolkning, hvor folketallet har nesten doblet seg de siste 20 årene.

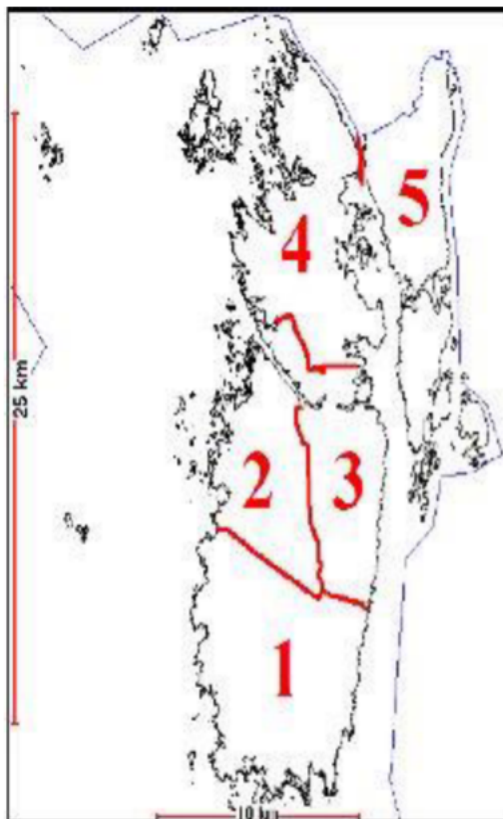


Figure 2: Administrative regioner i Karmøy kommune

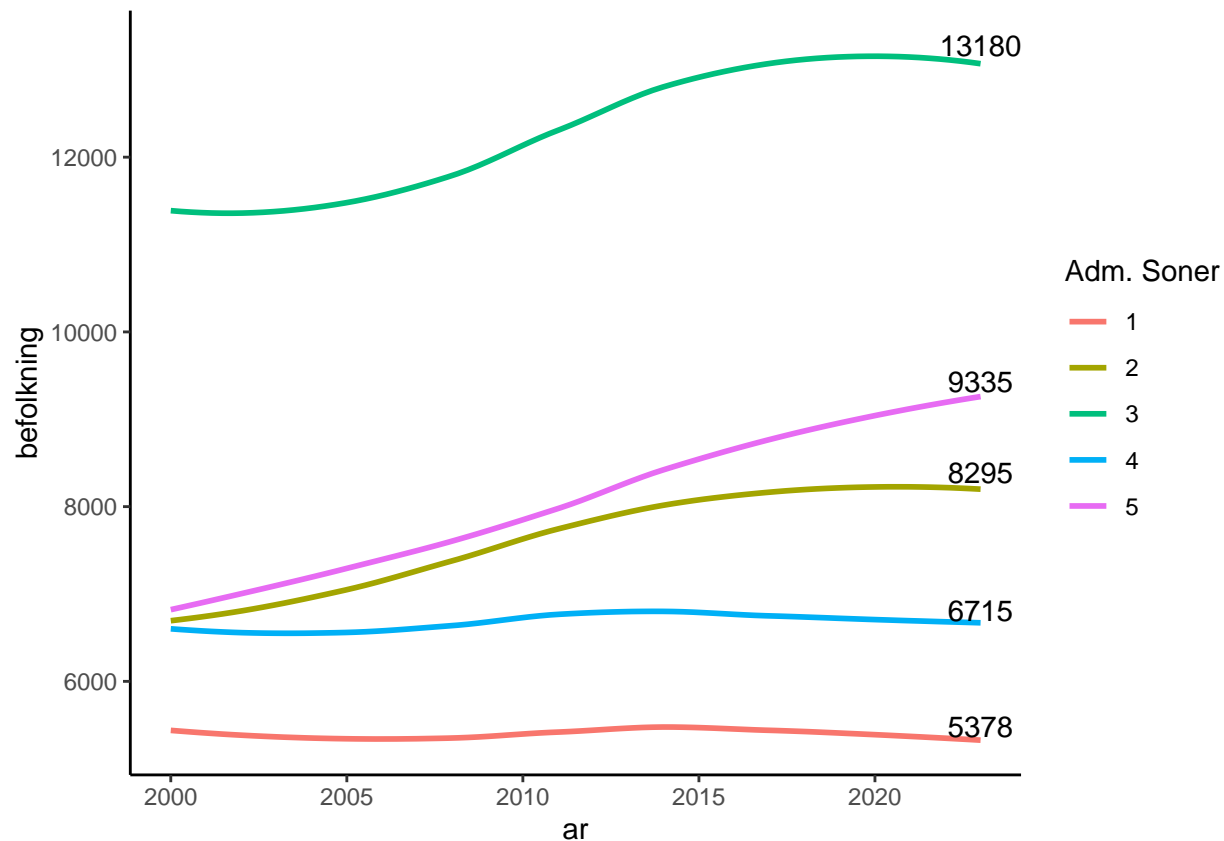


Figure 3: Folkemengde etter admin senterene i Karmøy (*kilde:SSB tabell 04362*)

I tillegg til den interne befolkningsutviklingen har innvandring og innflytting spilt en betydelig rolle i endringen av befolkningen på Karmøy. Data fra SSB viser, som presentert i Figur 4, at Karmøy historisk sett har vært en kommune hvor folk har flyttet fra. Først etter 2021 ser vi en positiv trend med innflytting fra andre deler av Norge til Karmøy. Sammenlignet med innflytting har Karmøy alltid hatt netto innvandring, men vi ser at det var en nedadgående trend i innvandringen frem til 2018. Selv om innvandringen økte etter 2018, har det vært en ny nedadgående trend i innvandringen etter 2022.

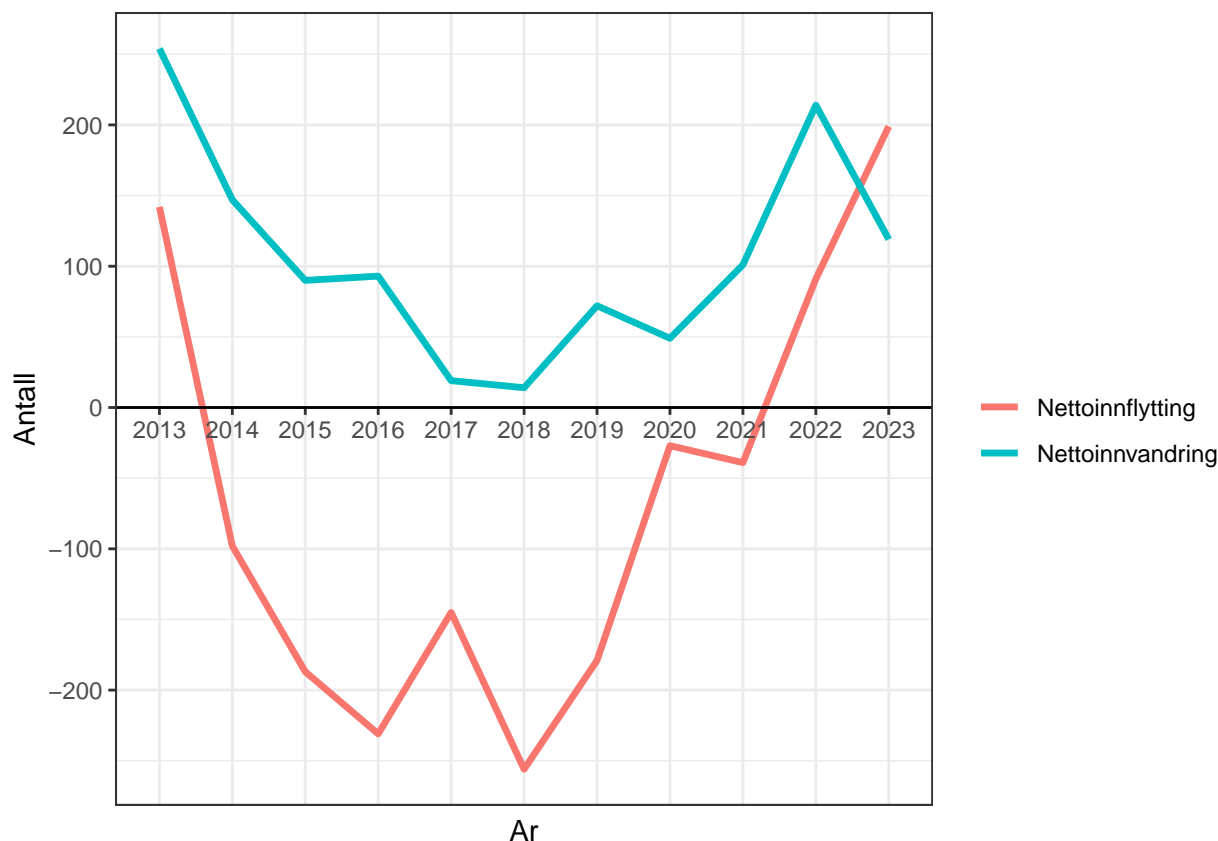


Figure 4: Nettoinnvandring og innflytting til Kommune (kilde:SSB, tabell 05426 og 05471)

### Sammensetning av husholdninger

Nå som vi har fått en oversikt over kjennetegnene til befolkningen på Karmøy, fortsetter vi med sammensetningen av husholdninger (HH), presentert i Figur 5. Mens mange av gruppene er selvforklarende, refererer husholdninger med 2 personer eller flere til de som bor sammen i samme bolig. Denne tabellen fra SSB omfatter bare privathusholdninger, der personer som bor i samme privatbolig regnes som en del av samme husholdning.

Sammensetningen av husholdninger gjenspeiler i stor grad utviklingen av befolkningen. Blant husholdningstypene ser vi en tydelig økning i antall aleneboende og husholdninger med to personer de siste ti årene. Samtidig ser vi en nedadgående trend når det gjelder husholdninger med barn. Kun i husholdninger med ett barn ser vi en liten økning etter 2021. Basert på tidligere resultater, i kombinasjon med husholdningsstatistikk, kan vi konkludere med at det vil være flere eldre som bor alene eller sammen med sin samboer i Karmøy kommune.

Når vi ser på eierstatusen til private husholdninger i Karmøy, presentert i Figur 6, ser vi at nesten 90% av husholdningene i kommunen eier boligen de bor i selv. Leie og delseierskap av boliger er relativt sjeldent i Karmøy.

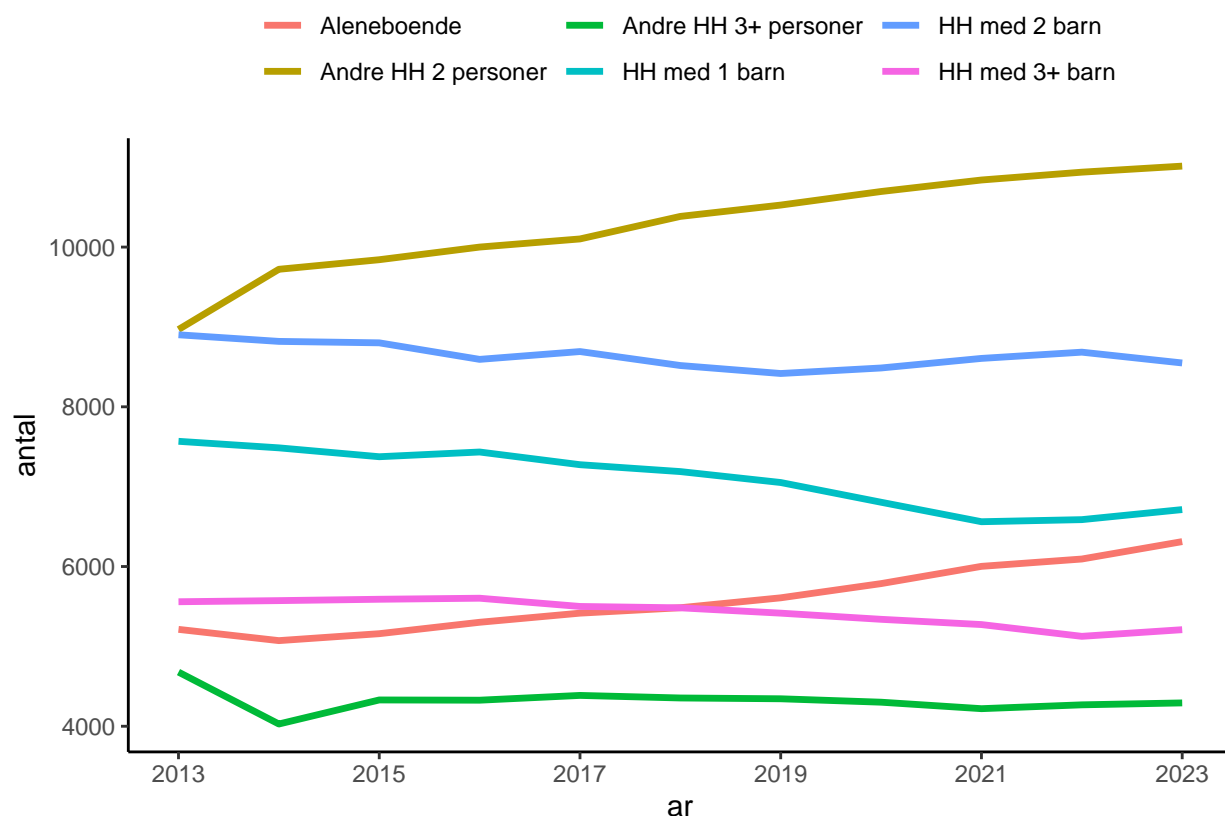


Figure 5: Antall husholdninger (HH) etter type i Karmøy (kilde:SSB, tabell 06081)

Resultatene fra en nylig forskning om boligønsker og bosituasjon blant eldre på nasjonalt nivå, utført av forskere ved Oslomet universitet, kan hjelpe oss med å kontekstualisere våre resultater<sup>1</sup>. Forskningsprosjektet viser en tendens blant personer over 60 år til å flytte til leiligheter i blokker (lysbildet 31). Når det gjelder boligegenskaper, ser vi at to egenskaper er viktige for den aldrende befolkningen. For det første ønsker de at *“Boligen er slik at man kan leve mest mulig uavhengig av andres hjelp”*. For det andre ønsker de at boligen er enkel å vedlikeholde. På naboskapsnivå ser vi at eldre foretrekker å bo i nabolag med godt kollektivtilbud<sup>2</sup>, tilgang til rekreasjonsområder som skog og mark, og nærhet til helsetjenester (lysbildet 22).

Med disse resultatene i bakhodet kan vi trekke noen konklusjoner om fremtidige boligbehov i Karmøy. For det første viser våre resultater at Karmøy kommune vil møte en økende eldrebølge i årene som kommer. Dette innebærer at boligforholdene i kommunen må være i stand til å imøtekomme behovene og kravene til eldre. Det vil være økende etterspørsel etter leiligheter i boligblokker som enten allerede er tilrettelagt for eldre med selvstendighet eller har mulighet for tilpasninger. For det andre må kommunen ha tilstrekkelige omsorgstjenester eller midler til å imøtekomme eventuelle behov fra innbyggerne. Det er også viktig at disse boligene må bli lokalisert i områder med godt kollektivtilbud som knytter innbyggerne til helsetjenester og fritidsaktiviteter.

<sup>1</sup>Sandlie, C. H (2024), *Innbyggerperspektivet: utviklingstrekk og endrede behov i befolkningen*. PowerPoint-lysark. Presentert på «Slik lykkes vi med en aktiv boligpolitikk», Husbanken, 15. februar 2024

<sup>2</sup>Lysbildet i presentasjonen sier “offentlig kommunikasjon”, men i løpet av presentasjonen nevner forskeren “aktivt liv”. Det kan være en skrivefeil på lysbildet. Vi avventer godkjenning fra prosjektforskeren.

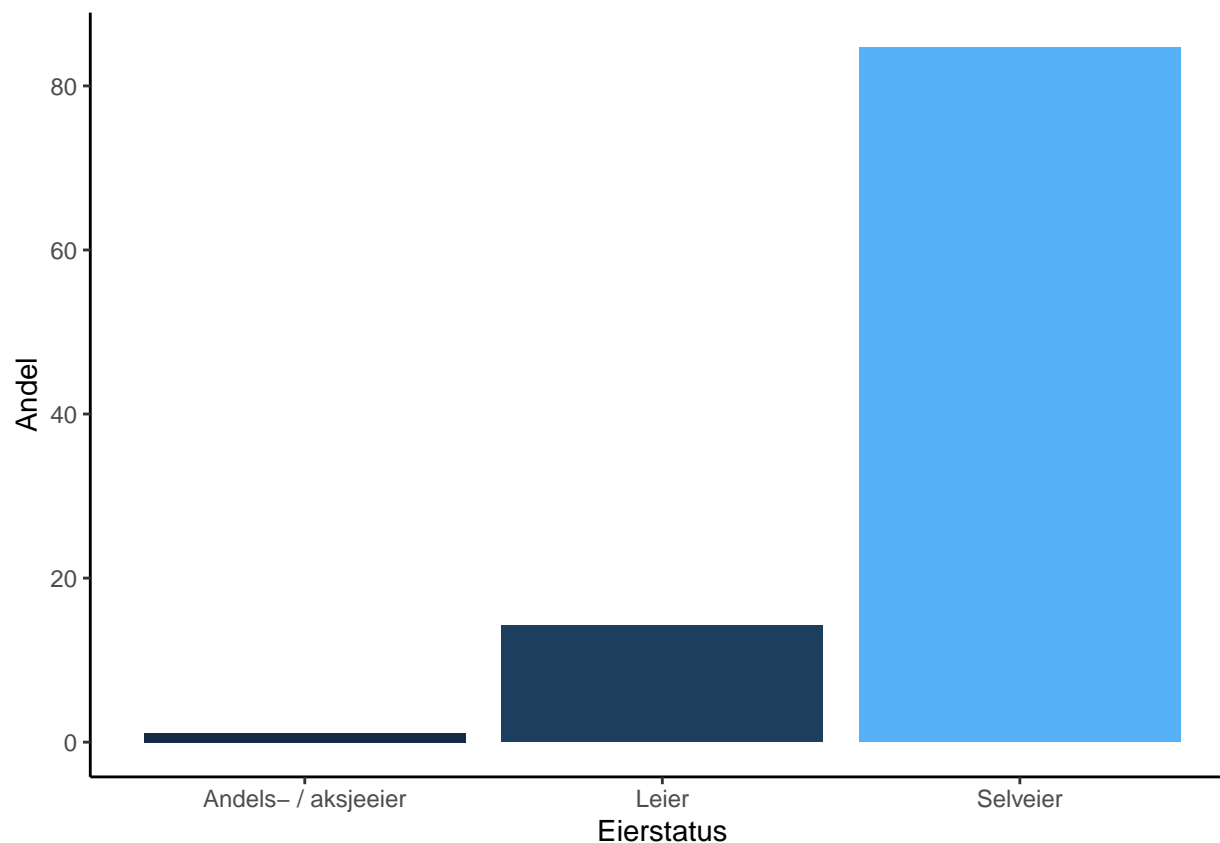


Figure 6: Eierskapformene av husholdninger i Karmøy (*kilde:SSB, tabell 11082*)

## Dagens boligmasse og boligmarked

Nå som vi har fått et inntrykk av de potensielle boligbehovene basert på befolkningsutvikling, kan vi ta en nærmere kikk på den eksisterende boligmassen for å identifisere den nåværende tilbudssiden. Denne delen presenterer hovedtallene om antall boliger, bruksareal av boliger, antall ledige boliger og boligbygging. Disse indikatorene gir oss muligheten til å forstå hvor vi står med tanke på å møte fremtidig etterspørsel etter boliger.

Basert på statistikk fra SSB kan det sies at Karmøys boligmasse hovedsakelig består av eneboliger (figur 7). Eneboliger dominerer i nesten alle kategorier når det gjelder antall rom. Blant eneboliger på Karmøy er det flest med fire rom. Men det betyr ikke at boligmassen på Karmøy er ensformig. Vi ser at det også finnes mange andre typer boliger med tre rom på Karmøy. Siden de fleste boliger på Karmøy har tre eller flere rom, kan det også sies at boligmassen i kommunen i stor grad egner seg best for husholdninger med to eller flere personer

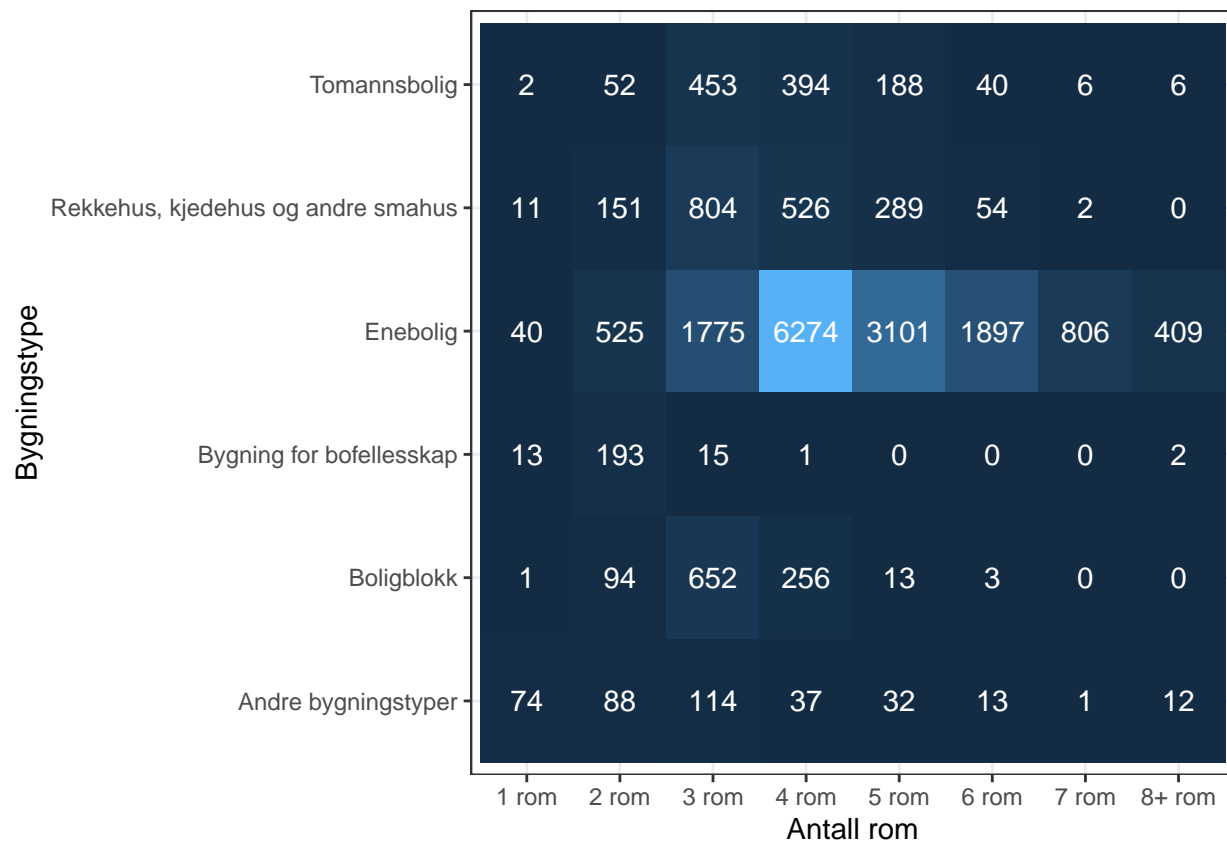


Figure 7: Boligmasse i Karmøy etter bygningstyper og antall rom (*kilde:SSB, tabell 06515*)

Når vi ser på bruksareal og byggeår av boliger i Karmøy, ser vi at de ofte er relativt gamle eller har et stort bruksareal. Det er mest vanlig at boliger i Karmøy har et bruksareal på mellom 160-199 kvadratmeter, ofte delt inn i 3 eller 4 rom, som vist på figur 8. En betydelig del av tilgjengelige boliger er også relativt gamle. Vi ser at boliger som ble bygget mellom 1948 og 1980 utgjør den største delen av dagens boligmasse. Vi kan også se på figur 8 at det er en trend med å bygge boliger med mindre størrelse. De fleste boliger som er bygget mellom 2000 og 2020 har et bruksareal på mellom 80-99 kvadratmeter, men etter 2021 ble større boliger igjen mer populære.

Bruks areal	350 kvm eller større	9	7	9	2	21	37	35	69	29	36	43	10
	300–349 kvm	10	18	13	2	40	57	95	199	61	78	67	16
	250–299 kvm	30	38	42	5	133	220	320	432	138	130	130	28
	200–249 kvm	113	90	114	9	369	553	782	655	232	229	193	48
	160–199 kvm	175	157	171	13	628	829	1046	615	263	230	267	94
	140–159 kvm	114	120	92	8	295	241	132	138	199	190	231	58
	120–139 kvm	121	81	72	9	204	139	166	120	213	219	195	38
	100–119 kvm	159	60	70	7	109	78	103	96	145	254	259	65
	80–99 kvm	107	27	21	6	64	67	65	124	180	742	483	66
	60–79 kvm	86	36	24	2	57	40	98	152	224	463	321	63
	50–59 kvm	35	9	10	0	21	41	51	80	57	67	20	7
	40–49 kvm	16	7	1	0	14	9	32	31	1	45	18	10
	30–39 kvm	11	4	6	1	4	2	15	27	1	32	8	0
	Under 30 kvm	1	1	2	0	0	1	23	11	2	12	9	9
		1900 og tidligere 1901–1920 1921–1940 1941–1945 1946–1960 1961–1970 1971–1980 1981–1990 1991–2000 2001–2010 2011–2020 2021 og etter											
		Byggear											

Figure 8: Antall boliger i Karmøy etter bruksareal og bygningsår (*kilde:SSB, tabell 06517*)



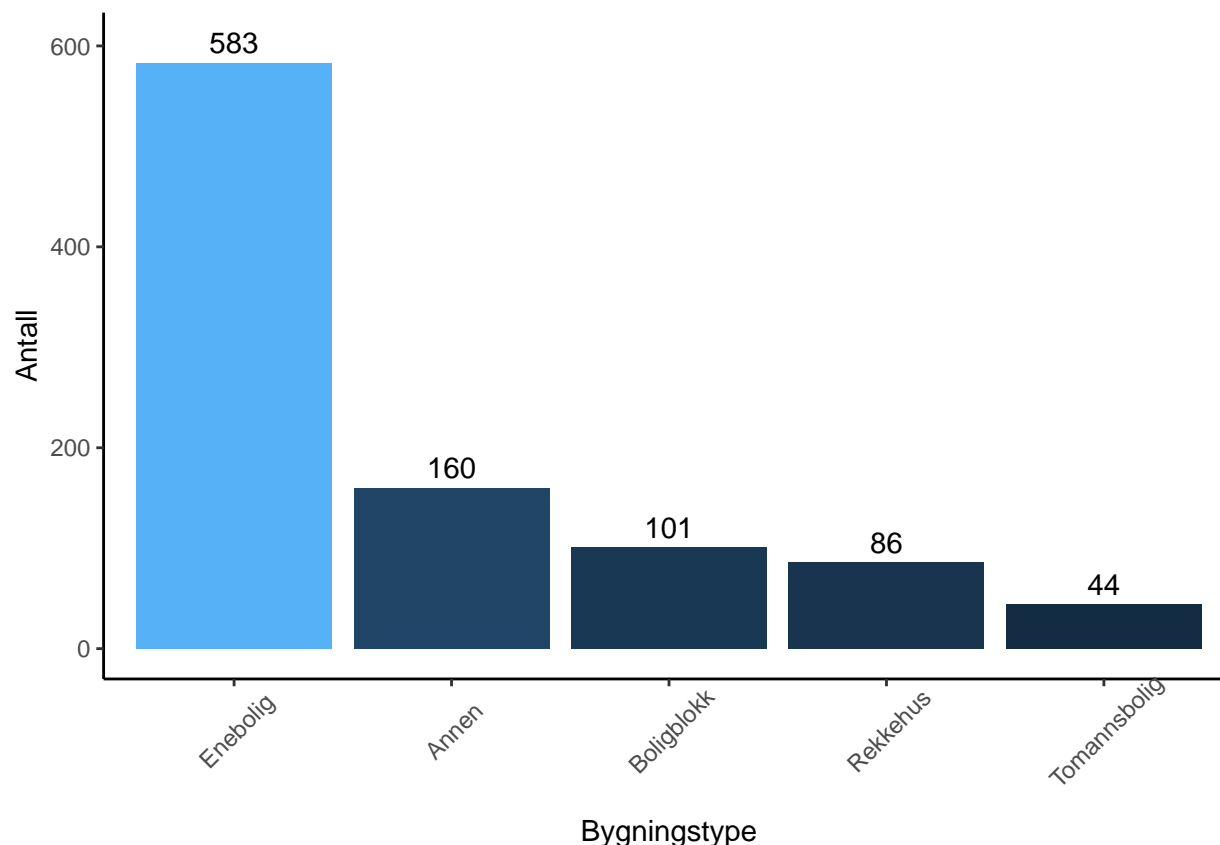


Figure 9: Antall ledige boliger i Karmøy i 2023 (*kilde:SSB, tabell 06515 og 11345*)

Mens SSB gir statistikk om eksisterende boliger, uavhengig av om de er bebodde eller ikke, er det mulig å beregne hvor mange tilgjengelige boliger det er i dag med hjelp av husholdningsdata. Basert på tabellene 06515 og 11345 beregner vi antall ledige boliger etter boligtyper i Karmøy. Resultatene er presentert på figur 9. Basert på tabellene fra SSB var det totalt 814 ledige boliger i Karmøy i 2023. Den største delen av dem er åpenbart eneboliger, etterfulgt av “annen” bygningstype som refererer til bygninger som fritidshus, hytter eller seterhus. Statistikk fra SSB viser også at i 2023 besto en gjennomsnittlig husholdning i Karmøy av 2.3 personer<sup>3</sup>. Så det kan sies at boligmassen i Karmøy fortsatt har plass til 354 husholdninger. Siden det har vært en gjennomsnittlig økning på rundt 183 husholdninger de siste 10 årene i Karmøy kommune<sup>4</sup>, kan vi si at det vil ta 4 år før boligmarkedet er helt mettet, selv om det ikke bygges nye boliger.

Selv om det er overskudd av boliger i boligmassen, er den fortsatt aktiv og i utvikling. Figur 10 og 11 viser boligbygg aktiviteter i 2023 og omsetning av eksisterende boliger. I 2023 var det 60 nye fullførte eneboliger og 50 eneboliger som fikk igangsettingstillatelse i Karmøy. Vi ser også at boligbyggingen var noe mer variert med bygging av rekkehus, tomannsboliger og andre småhus. Totalt sett kan de fullførte boligbyggingene i 2023 anslås til å tilsvare 127 boliger, noe som tilsvarer den gjennomsnittlige økningen i antall husholdninger i Karmøy på ett år. Når vi ser på omsetningen av eksisterende boliger, ser vi en nedadgående trend for boligeiligheter og småhus mellom 2022 og 2023, etter at det hadde økt mellom 2019 og 2022. I samme tidsperiode ser vi også en svingende, men fortsatt høy etterspørsel etter eneboliger.

<sup>3</sup><https://www.ssb.no/statbank/table/09747>

<sup>4</sup>ibid.

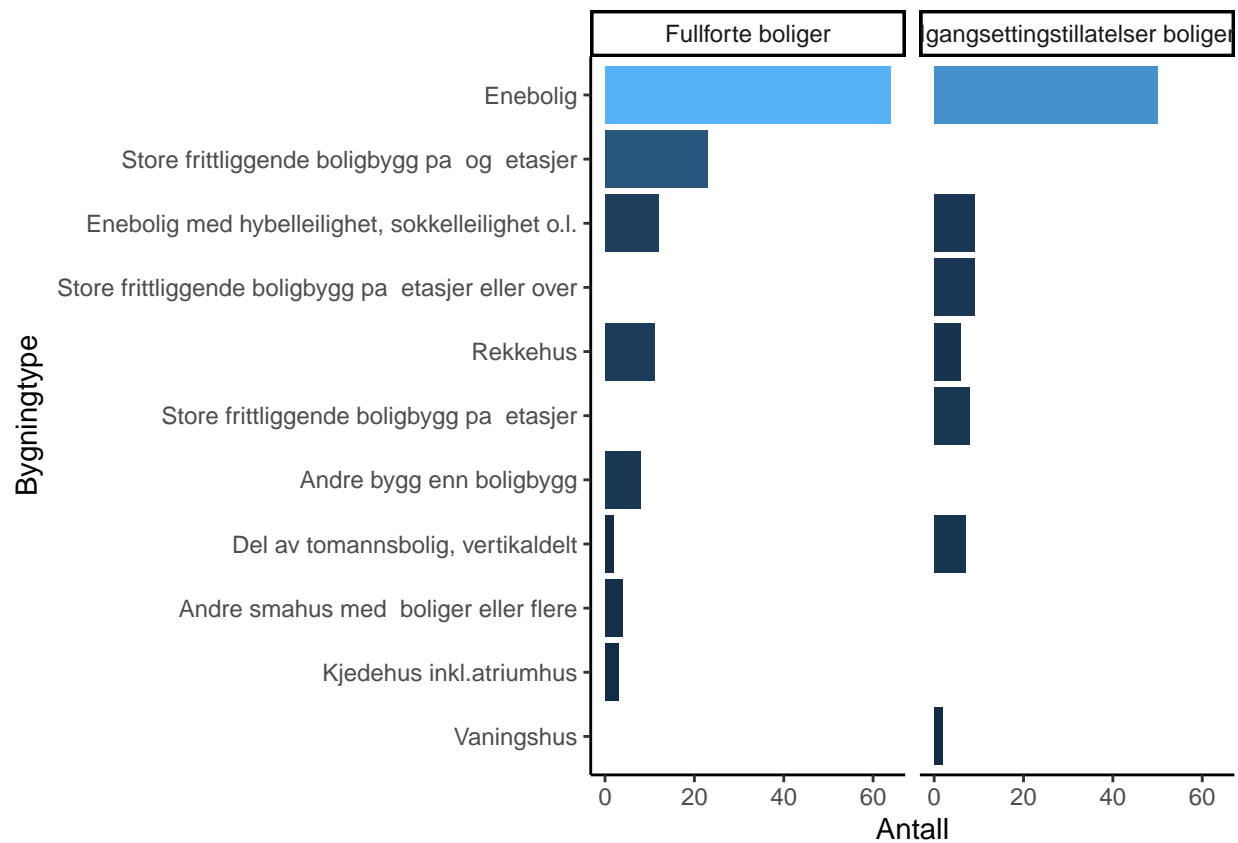
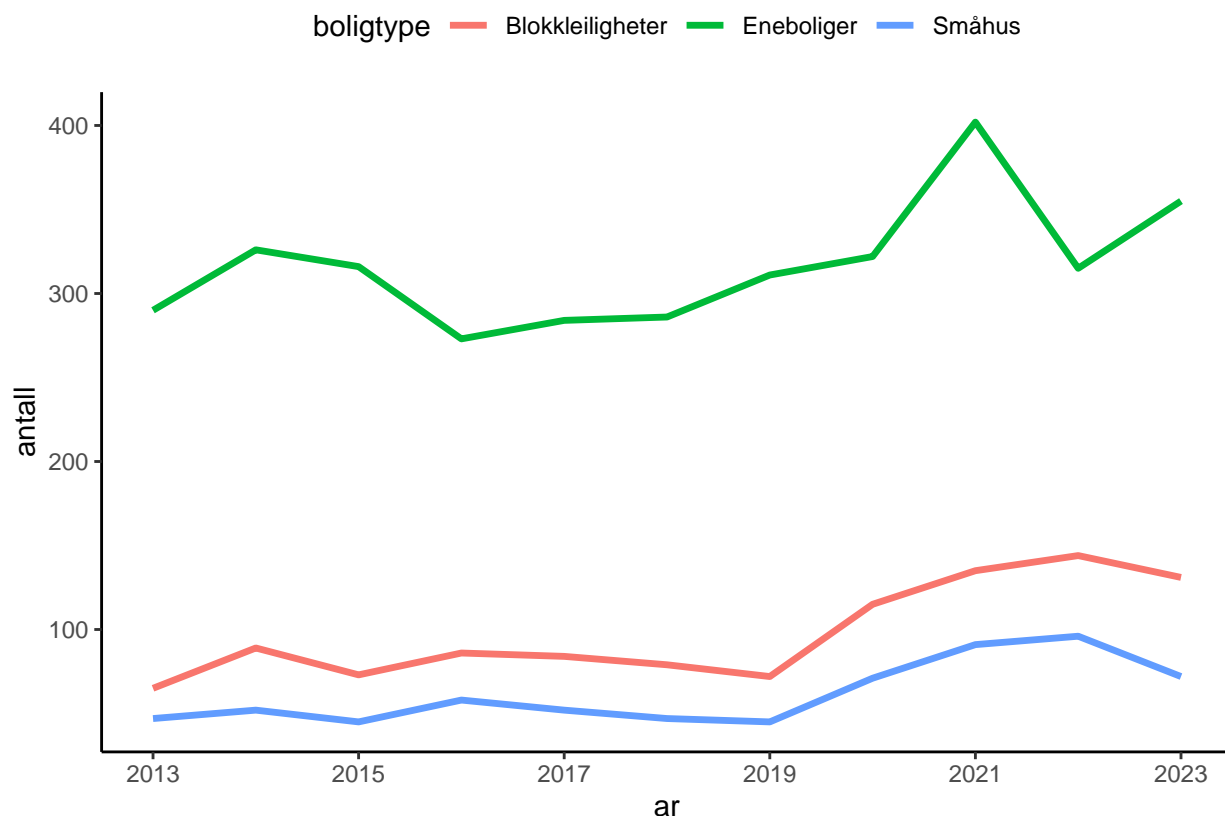


Figure 10: Boligbygning i Karmøy i 2023 (*kilde:SSB, tabell 05940*)



Når vi tar sammen den tidligere befolkningsanalysen med analysen av dagens boligmasse, gir det oss noen advarsler. Som nevnt i befolkningsanalyse-seksjonen, blir Karmøy stadig eldre. Basert på analysen fra OsloMET universitet, kan vi si at hovedønskene til eldre vil være viktige faktorer å vurdere i nær fremtid. For å oppsummere disse ønskene kort, ønsker folk over 60 år boliger som gir mulighet til å bo selvstendig så lenge som mulig, er enkle å vedlikeholde, og foretrekker å flytte til leiligheter mens de kan.

Det kan sies at boligene i Karmøy i dag ikke nødvendigvis oppfyller disse ønskene veldig godt. For det første består Karmøys boligmasse i stor grad av eneboliger, mens tilbudet av leiligheter er begrenset. Denne tilstanden kan mest sannsynlig føre til en ubalanse mellom etterspørsel og tilbud på boligmarkedet. For det andre, er en god del av boligene i Karmøy ofte gamle bygg, som kan være krevende å vedlikeholde. For det sist, er det sannsynlig at de store og gamle eneboligene som er tilgjengelige i dag, ikke har egenskaper som egner seg for å forlenge den selvstendige livsstilen for eldre. Ifølge forskning fra OsloMET vet vi at det ofte er mobilitetshjelpemidler eldre trenger for å bo uavhengig av daglig hjelp (lysbildet 26). Mens vi ikke har nøyaktige data om slike egenskaper ved boligene, kan vi anta at eneboligene som ble bygget på 1900-tallet ikke er utstyrt med hjelpemidler som åpnere og lukkere for porter, dører og vinduer.

## Vedlegg: