

Boligforhold og preferansene i Karmøy kommune

Sina Ozdemir

2024-08-09

Contents

1	Befolkninganalysen	2
1.1	Befolkning i Karmøy kommune:	2
1.1.1	Dagens situasjon av befolkning:	2
1.1.2	Befolkningvekst, vandring og pendling:	4
1.1.3	Befolkningframskriving	13
1.1.4	Sammensetning av husholdninger	17
2	Boligforhold i Karmøy	19
2.1	Dagens boligmasse og boligmarked	19
2.2	Boligmarkedet i Karmøy	24
2.2.1	Dagens boligmarked	24
3	Innbyggernes boligpreferanse	27
3.1	Kartlegging dagens forholdene	28
3.1.1	Innbyggernes boligforhold	28
3.1.2	Viktigste egenskaper av bo område	31
3.1.3	Barrièrene til valg av bærekraftig transport	36
3.2	Innbyggernes fremtidsplaner	38
3.2.1	Flytteplaner av innbyggerne	39
3.2.2	Egenskaper og ønsker av de som planlegger å flytte	41
3.2.3	Den ideelle boligene til innbyggerne	44
3.2.4	Målgrupper etter områdeegenskaper	47
3.2.5	Innflytelse av ønsket område egenskaper på valg av boområde	52

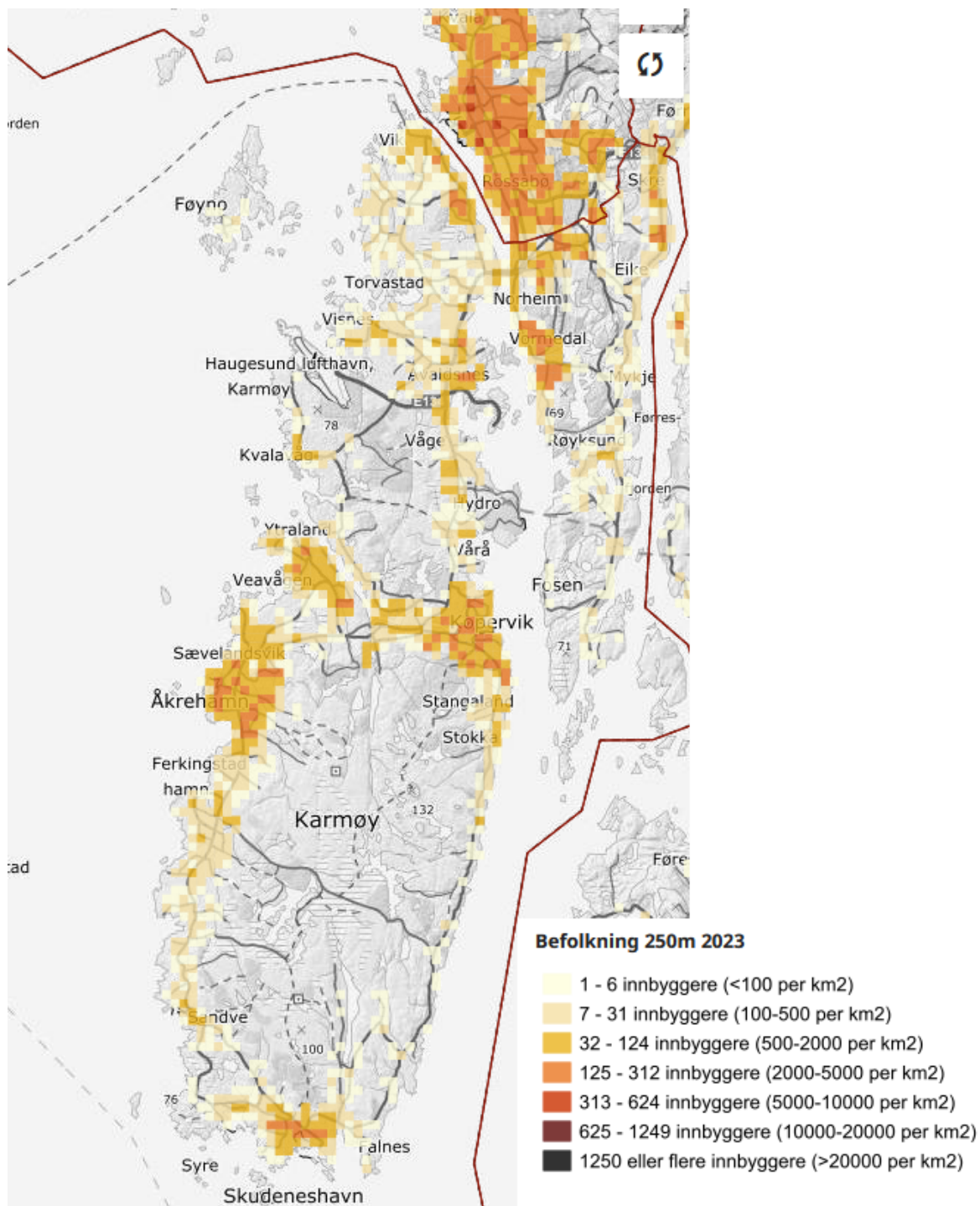
1 Befolkninganalysen

1.1 Befolkning i Karmøy kommune:

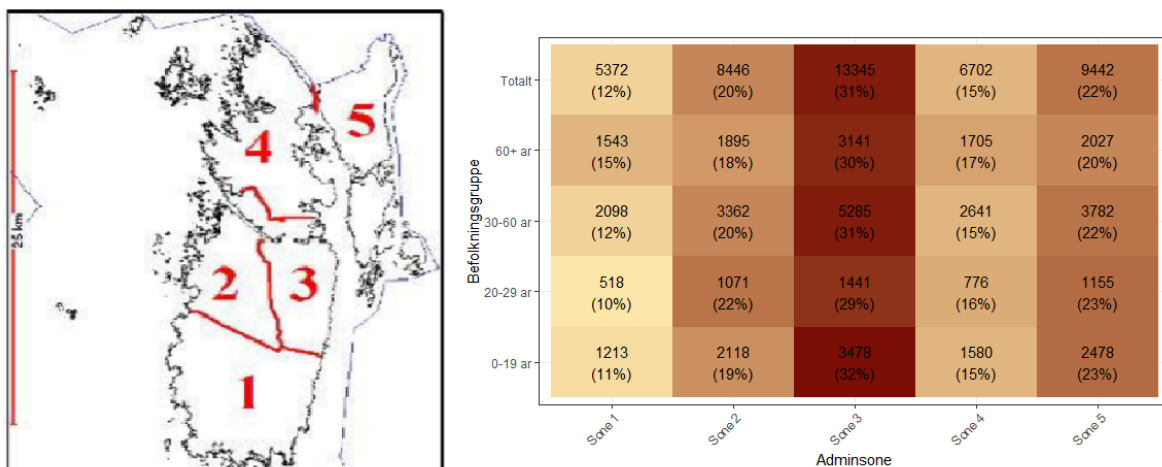
1.1.1 Dagens situasjon av befolkning:

I dag består Karmøys totalt folkemengde av 43303 mennesker. Selv om det plasserer Karmøy blant de store kommunene i Norge, er det unik kjennetegn til Karmøys befolkning struktur. Figur 1 nedover illustrerer en av den viktigste karakteristikken; en vidt spredt befolkning. Kartet fra SSB som presentert i figur 1 viser folkemengde densitet per 250 kvadrat meter. Vi ser områder Avaldsnes, Storasund, Vormedal og Norheim i tillegg til de tre byene av Karmøy fungerer som befolkning sentrer i kommunen.

Det er vanlig å dele Karmøy kommune inn i fem administrative områder, som presentert på venstre side av 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 på høyre side av figur 2. 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 Gassco og Hydro. Derfor er det ikke overraskende å se at disse to administrative sonene har en større andel av befolkning.



Figur 1: Befolkning i Karmøy (kilde: SSB)



Figur 2: Fordeling av aldersgrupper etter adminsoner i Karmøy (Kilde: SSB, tabell 04362)

1.1.2 Befolkningvekst, vandring og pendling:

Nå har vi et inntrykk av dagens befolkning i Karmøy, kan vi rette oppmerksomheten mot den historiske endringen og viktige faktorer i befolkningsendring. Først tar vi en kikk på hvordan folkemengde i hvert administrative sone for de siste 24 år. Etterkant kartlegger vi innvandring og innflytting til Karmøy som den viktigste faktorene som bidrar til befolkningvekst i tillegg til generelt befolkningvekst. Til slutt analyser vi dagens in-,ut- og innen pendling i Karmøy i denne seksjonen.

Figur 3 beskriver totalt befolkning over de siste 23 år og 3 årlig gjennomsnittlig befolkning endringer etter admin sonene. På den venstre siden av figur 3, ser vi at soner 2,3 og 5 hadde de største antall folkemengde bland de fem sonene mens soner 1 og 4 har hatt en stabil folkemengde i samsvar med de tidligere funnene.

På den venstre siden av figur 3 ser vi at admin sone 1 og 4 hadde en stabil befolkning i løpet av de siste årene. Kanskje den mest nysgjerrige observasjonen om disse to sonene er innenfor tidsperiodene 2000-2003 og 2016-2019. På den høyre siden av figur 3 ser vi at de to soner har tapt folkemengde i disse periodene. Disse observasjoner er noe uventede når vi tar i tanke tidligere studier om pull- og push faktorer for befolkning. Våreide (2024)¹ viser at de to viktigste faktorene som bestemmer befolkning endringer er sentralitet av område og arbeidsplassvekst. Sentralitetsindeks består av to faktorer igjen²:

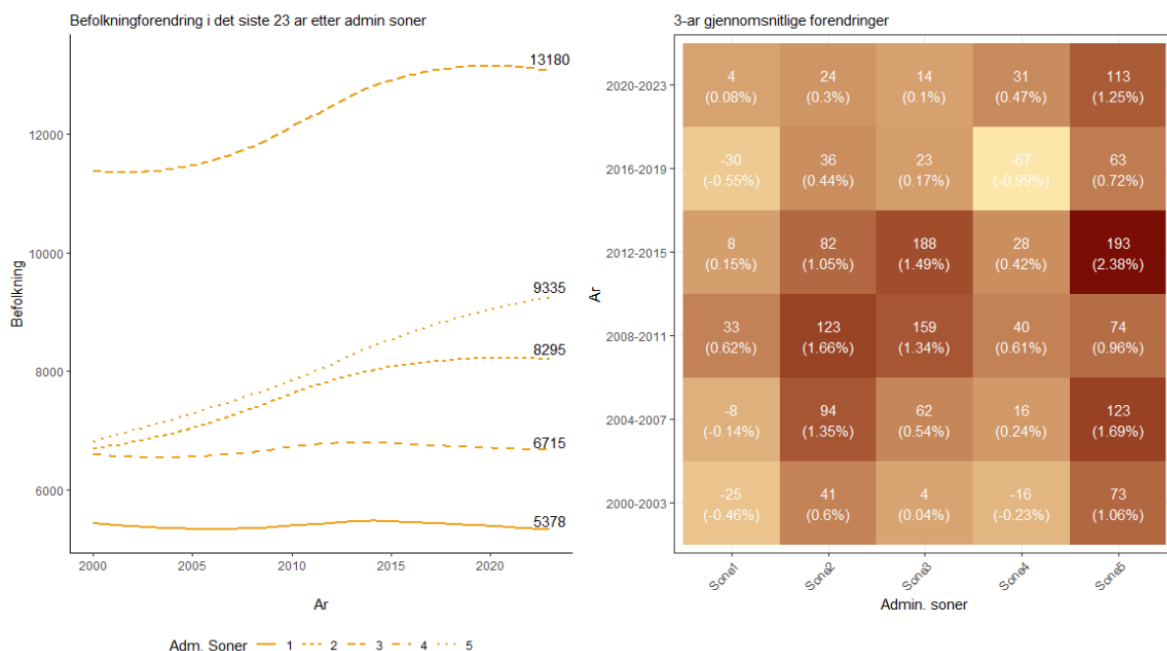
¹Vareide, K. (2024). Hvordan skape vekst? Kan steder påvirke sin egen vekst? Regional utvikling, sentralitet og attraktivitet. Cappelen Damm Akademisk. <https://doi.org/10.23865/noasp.173>

²Høydahl, E. (2020). Sentralitetsindeksen – SSB. <https://www.ssb.no/befolkning/folketall/artikler/sentralitetsindeksen>

- Hvor mange arbeidsplasser kan de som bor i hver enkelt grunnkrets nå med bil i løpet av 90 minutter.
- Hvor mange servicefunksjoner kan de som bor i hver enkelt grunnkrets nå med bil i løpet av 90 minutter.

Når vi tenker på de to soner (1 og 4), begge to har sin egen industri områder med sterk virksomheten og de er god koblet til servicefunksjoner innen 90 minutter. Så det er rart at vi ser nedgang i folketallet i disse områder.

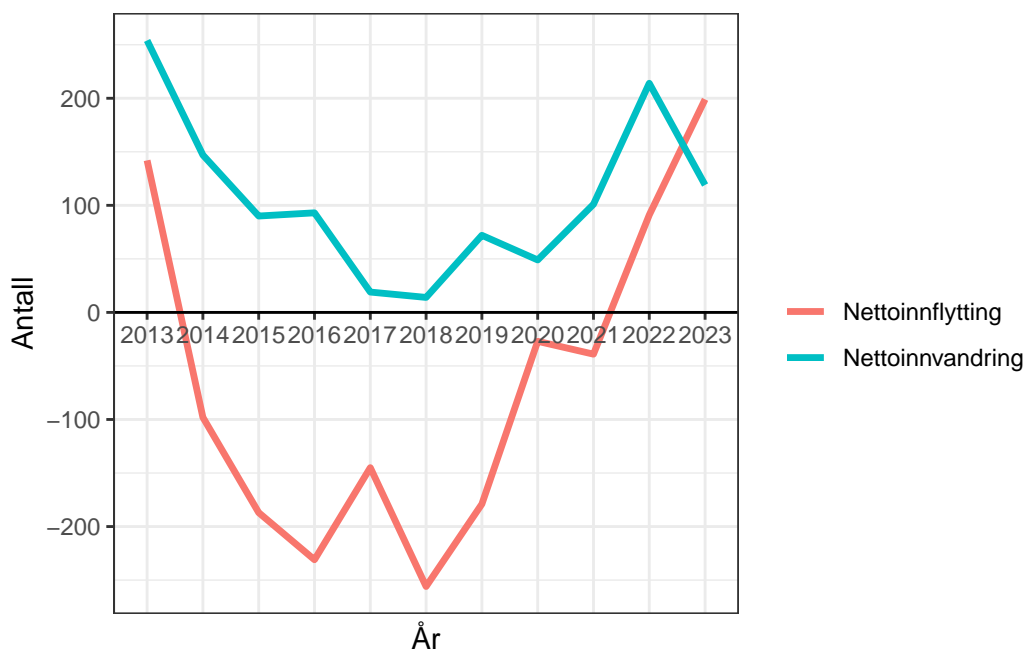
Sammenlignet med de to har de andre sonene (soner 2,3 og 5) opplevd større økning i befolkning. Bland de tre soner, sone 5 (fastland side) og sone 3 (Kopervik og sin område) har opplevd det mest økning. Når vi fokuserer på den historisk befolkningendring prosessen som presentert på den høyre siden av figur 3 observerer vi at hver av sone opplevde befolkningsøkning i forskjellige tidsperioder. Sone 5 hadde svært høy befolkningøkning i perioden 2004-2007 og 2012-2015. Sone 3 har opplevd stor økning overalt mellom 2008 og 2015 perioden. Den andre del av denne seks år perioden (2012-2015) sammenfaller med den andre økning perioden til Sone 5. Sammenlignet med de to soner, har sone 2 (Åkra og Veia områder) opplevd sin største økning mellom 2004 - 2011.



Figur 3: Folkemengde etter admin sonene i Karmøy (kilde:SSB tabell 04362)

1.1.2.1 Innvandring, inn-, ut- og internflytting:

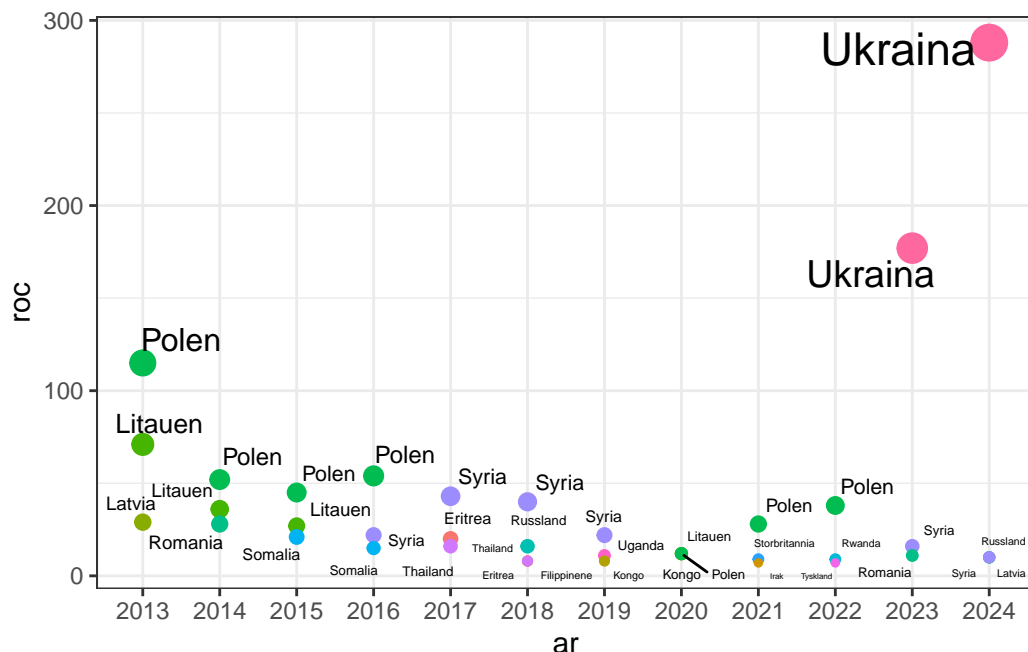
I tillegg til naturligvekst, har innvandring og innflytting spilt en betydelig rolle i endringen av befolkningen på Karmøy. Data fra SSB viser, som presentert i Figur 5, at Karmøy historisk sett har vært en kommune hvor folk har flyttet fra. Først etter 2021 ser vi en positiv trend med innflytting fra 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.



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

Når vi tar et kikk på innvandrerbefolkningen i Karmøy ser vi en fargerik bilde. I dag det er folk fra rund 105 forskjellige lander som bor i Karmøy. Bland disse landene er de fem største grupper er innvandrerne fra Polen (773), Ukraina (498), Litauen (246), Thailand (236) og Romania (203)³. Figur 5 presenterer de tre høyeste flyt av innvandrerne etter år og opprinnelse-land. Karmøy har fått mest innvandrerne fra Polen inntil 2016. Denne trenden har skiftet mellom 2017-2019 og innvandrerne fra Syria har blitt den største gruppen. I 2020 var det en stor nedgang i antall innvandrerne som flytte til Karmøy, mest sannsynlig på grunn av COVID-19 tiltakene. Til slutt vi ser at Karmøy har fått innvandrerne fra Ukraina i følge av krigen.

³SSB, tabell 09817: Kommune- og fylkestall for innvandrere og norskfødte med innvandrerforeldre, totalt og enkeltvis, etter landbakgrunn og andel av befolkningen (K) 2010 - 2024 (<https://www.ssb.no/statbank/table/09817/>)



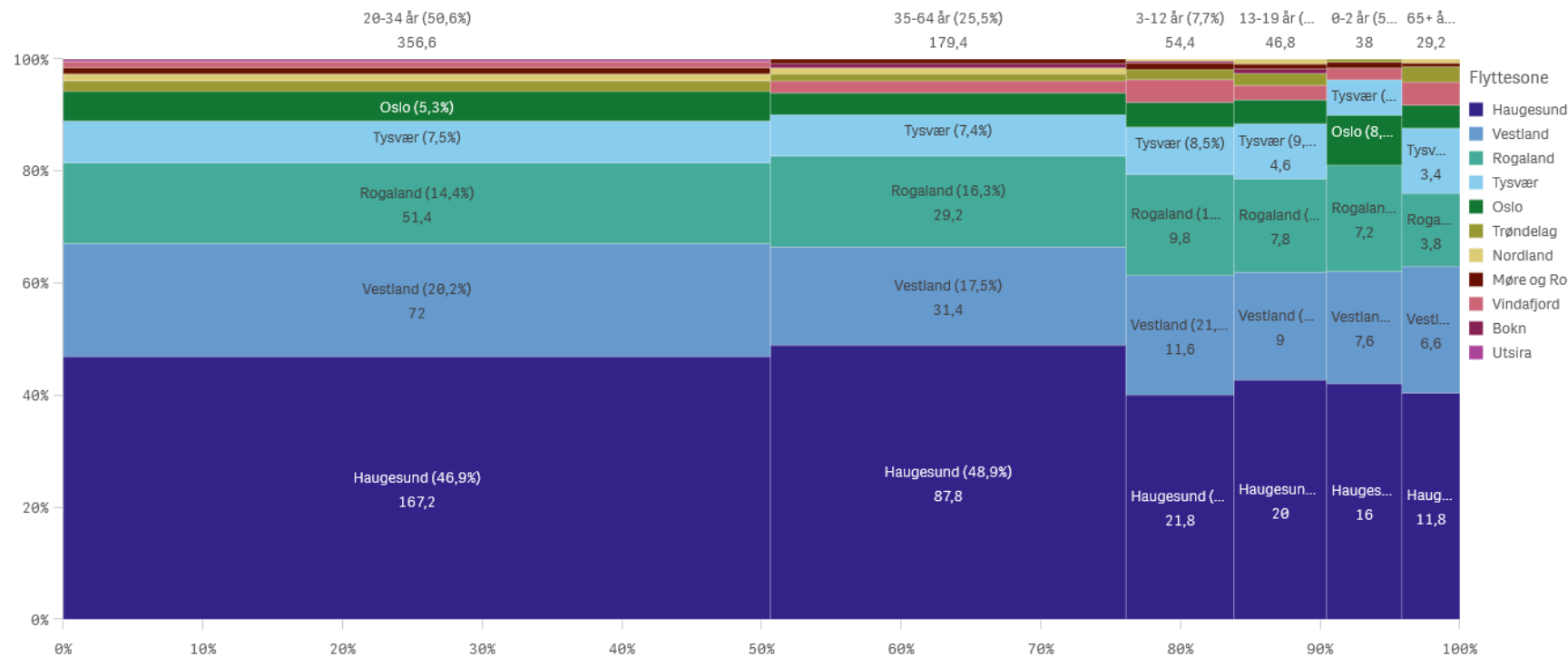
Figur 5: Antall invandrene etter land (Kilde:SSB, tabell 09817)

Når det gjelder intern innflytting, ser vi at de fleste flyttet til Karmøy fra Haugesund mellom 2020 og 2024, som presentert i Figur 6 nedenfor. På tvers av alle aldersgrupper kommer omtrent 40% av de som flyttet til Karmøy fra en annen del av Norge, fra Haugesund. Dette følges i stor grad av Vestlandet, mest sannsynlig fra Bergen, på tvers av alle aldersgrupper. Når det gjelder tilstrømning av nye borgere fra andre kommuner på Haugalandet, har Tysvær vært hovedkommunen for dem som flyttet til Karmøy. Det eneste unntaket her er den aller yngste aldersgruppen (0-2 år), hvor en større del ser ut til å ha flyttet til Karmøy fra Oslo i løpet av de siste fire årene.

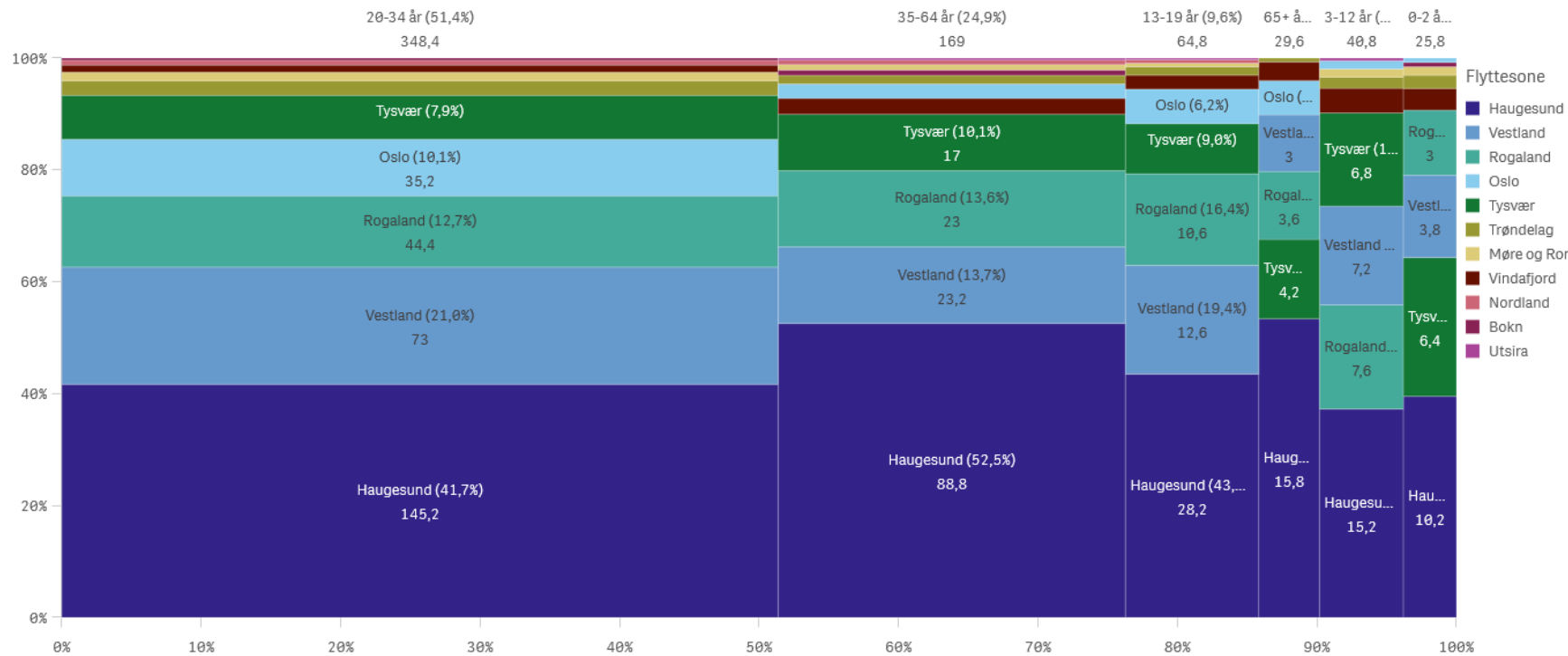
Mønsteret er ganske likt for de som flyttet fra Karmøy til en annen del av Norge i løpet av de siste fire årene. Figuren 7 nedenfor viser at på tvers av alle aldersgrupper har Haugesund vært det mest populære reisemålet. Vestlandet og andre deler av Rogaland kommer på andre og tredje plass. Dette mønsteret endres bare for aldersgruppene 65+ år og 3-12 år. For den første har Tysvær vært det nest mest populære stedet å flytte til, mens det for den siste gruppen er Rogaland i stedet for Vestlandet. Til slutt har det vært noe utvandring til andre kommuner i Haugalandet-regionen, men størrelsen på dette er ganske ubetydelig på tvers av alle aldersgrupper.

For å få en oversikt på internflytting mønsteret i Karmøy, bruker vi data fra Kompas som gir oss antall person som flyttet innen Karmøy (mellom admin soner) mellom 2013 - 2022. Dessverre er mer nylig data om internflytting ikke tilgjengelig på Kompas eller SSB. Når vi ser på figur 8 nedenfor, ser vi at det ikke er et sterk inter admin sone mønster mellom admin

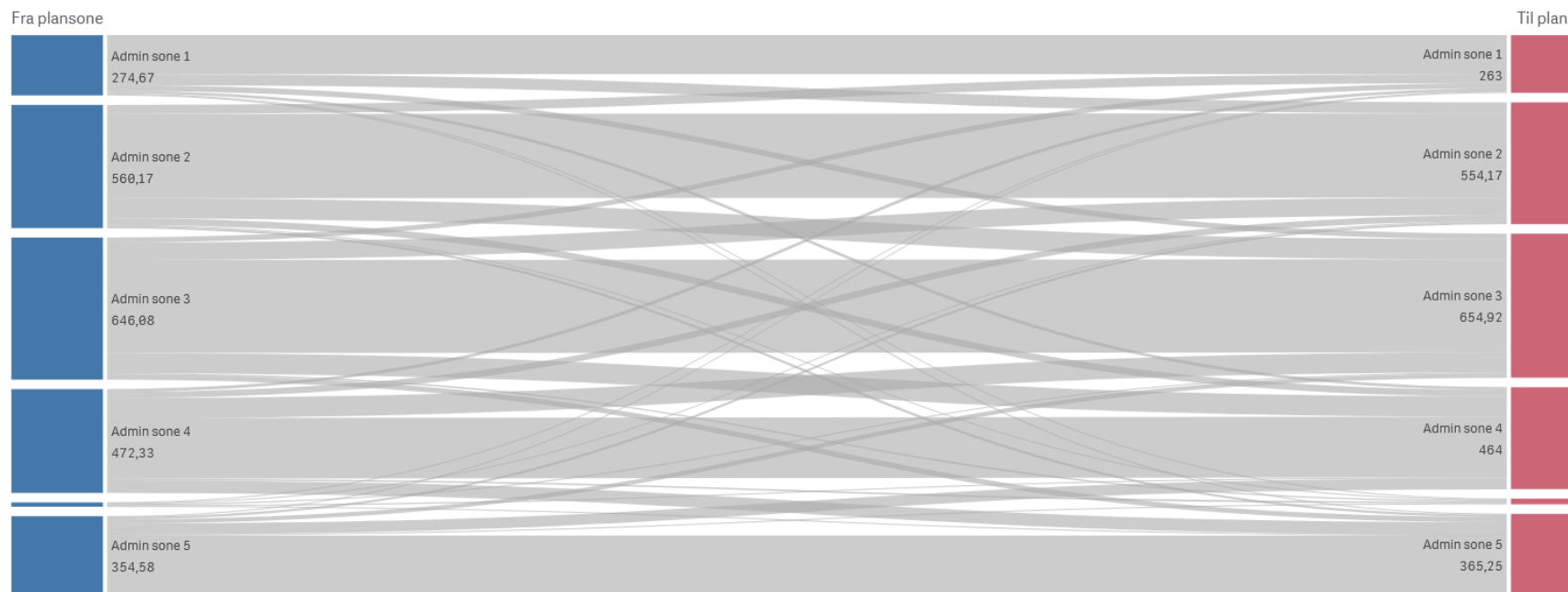
soner selv om det har vært rundt 2308 personer som flyttet innen Karmøy. Det mest åpenbart mønster som vi kan se på figuren nedenfor at det mest vanlig for folk å flytte innen enkelt admin sonen. For eksempel, rund 65 prosent av folket som flyttet fra admin sone 3 har flyttet til en annen sted innen admin sone 3. For de andre admin soner skjer fortsett den største internflytting innen sonen selv om andel til hver sone er litt annerledes.



Figur 6: Ekstern innflyttere til Karmøy fordelt etter aldersgruppe og flyttesoner *Kilde:SSB/Kompas*



Figur 7: Ekstern utflyttere fra Karmøy fordelt etter aldersgruppe og flyttesoner *Kilde:SSB/Kompas*

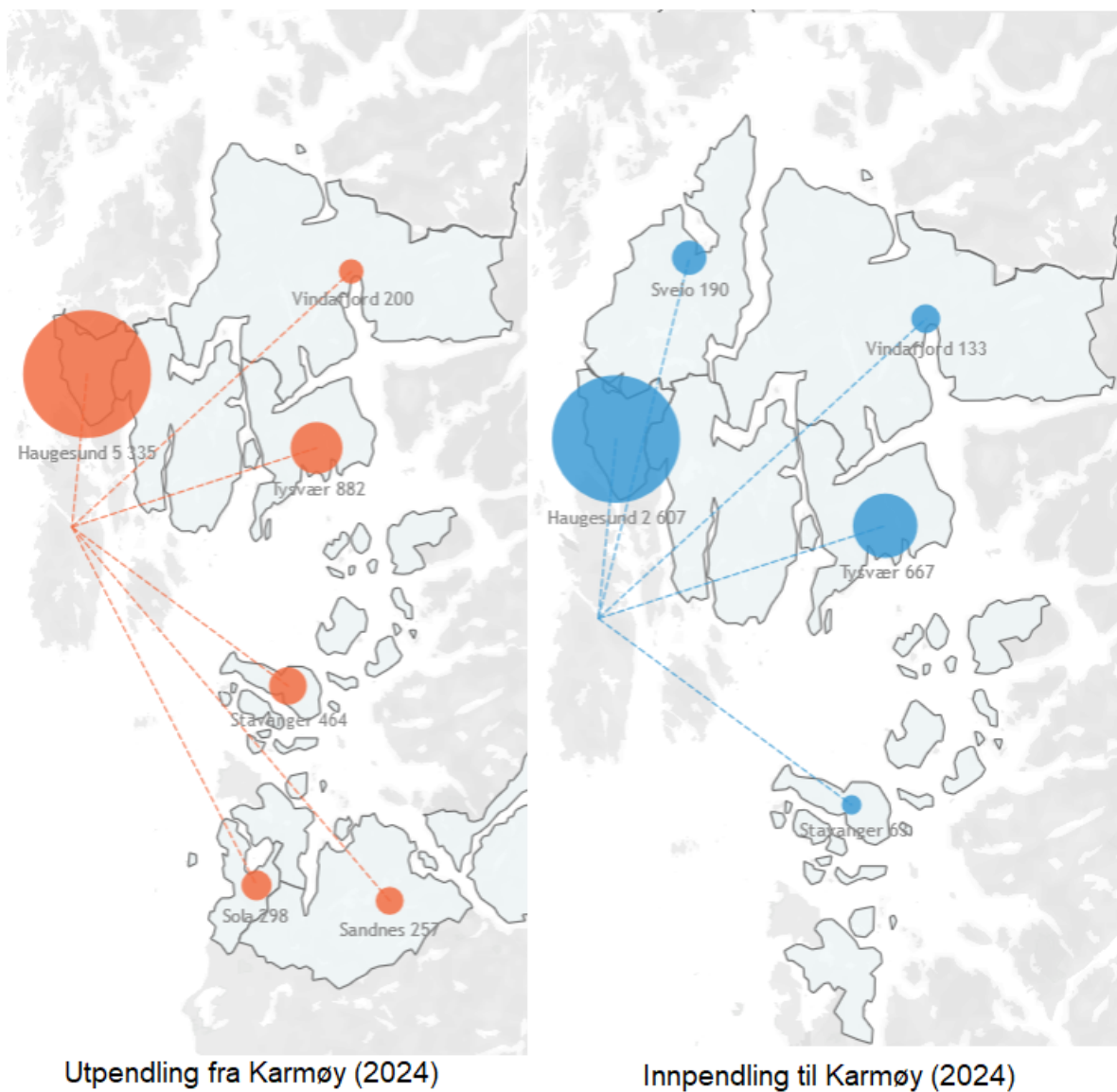


Figur 8: Gjennomsnittlig internflytting mellom admin soner i Karmøy kommune mellom 2013 - 2022 *Kilde: SSB/Kompas*

Til slutt fokuserer vi på inn- og ut-pendling mønstrene i Karmøy. Venstre panel på Figuren 9 nedenfor viser utpendling fra Karmøy kommune mens høyre panel demonstrerer innpendling til Karmøy i 2024. Pendling er beregnet som antall personer som jobber i et annet sted enn deres bosted adresse. For å illustrere det med et eksempel betyr statistikken at det er 200 mennesker hvem har sine bostedsadresser i Karmøy på Folkeregister mens sine arbeidssted adresser i Vindafjord. Statistikken viser at disse rund 9000 yrkesaktiv mennesker i Karmøy har sine arbeidsplasser om hele landet, så vi antar at det er ikke mulig å pendle til Oslo eller Hammerfest i nord hverdag. Det er mest sannsynlig at folk pendler hverdag innen Rogaland mens det er mennesker som gjør fjernarbeid⁴. Derfor forstår vi “pendler” som folk med bostedet i Karmøy men arbeidsstedet innen 90 minutter reiseavstand.

Tatt sammen, ser vi at det er mer vanlig å pendle ut fra Karmøy enn å pendle inn til Karmøy. Når det gjelder til utpendling, pendler folk ut til Haugeland mest vanlig. Tysvær og Stavanger rekker på den andre og tredje plassene i denne rekkefølgen. Når vi vender vår oppmerksomhet mot innpendling til Karmøy, ser vi et lignende mønster. Karmøy får innpendling mest fra Haugesund, Tysvær, og Stavanger. Forskjellig fra det utpendling mønstre er at det finnes folk som bor i Sveio men jobber i Karmøy.

⁴Vi kan ikke utelukke muligheten at registerdata har noen grad feil margin. Tabellen fra SSB om pendling er bygget opp ved bruk av folkeregisteret. Derfor det er mulig at folk har flyttet ut fra Karmøy til deres arbeidssted men har ikke oppdatert sitt bosted.



Figur 9: Inn- og utpendling i Karmøy kommune i 2024 (Kilde: SSB, Tabell 11616)

1.1.3 Befolkningframskriving

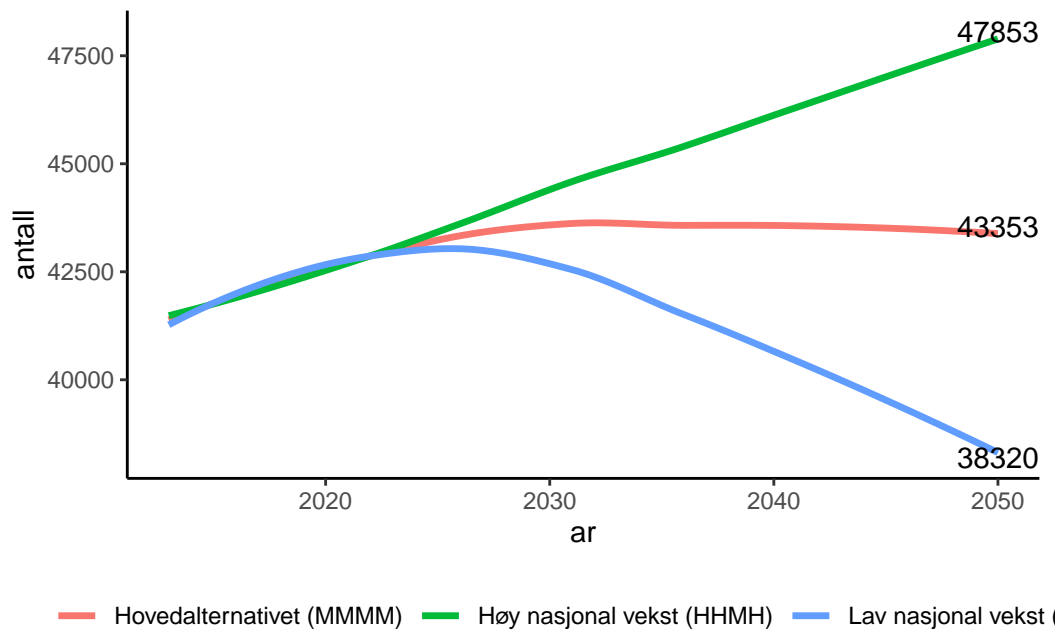
For å forstå dagens fremtidens boligbehov, begynner vi analysen med en oversikt over befolkningen i Karmøy kommune. Basert på framskriving analyse fra SSB. I sin framskrivinganalyse, lager SSB framskriving modeller som inneholder forskjellige alternativer tvers fire parametere: 1) fruktbarhet, 2) levealder, 3) innenlands flytting og 4) inn- og utvandring. I denne seksjonen tar vi oss Hovedalternativet, lav nasjonal vekst,

og høy nasjonal vekst. Hovedalternativet er befolkning framskriving om det er middels frukbarhet, levealder, innenlands flytting og inn- og utvandring. “Middels nivå” er beregnet som gjennomsnitt av hvert indikatorer for de siste fem år før tidsperioden til framskriving, i dette tilfellet det er mellom 2015-2020. Lav nasjonal vekst alternativet omfatter en scenario med lav frukbarhet, svak aldring, middels nivå innenlands flytting og lav innvandring. På den andre siden omfatter Det høyt nasjonal vekst alternativet høy nivå frukbarhet, aldring, og innvandring mens middels nivå innenlands flytting. Som alle framskrivnings modeller tapper SSBs modeller nøyaktighet for senere årene i perioder. For å illustrere kan vi se på figur 10 nedenfor. Mens model for hovedalternativet har prognose intervall ± 0.09 million, øker dette intervallet opp til ± 0.61 million mennesker. Så det er alltid lurt å holde det på tanke mens vi går gjennom befolkningframskrivning.

	Hovedalternativet (millioner)	80 prosent prognoseintervall
2022	5,43	-
2030	5,66	[5,57-5,75]
2040	5,89	[5,66-6,13]
2050	6,03	[5,63-6,46]
2060	6,11	[5,50-6,77]

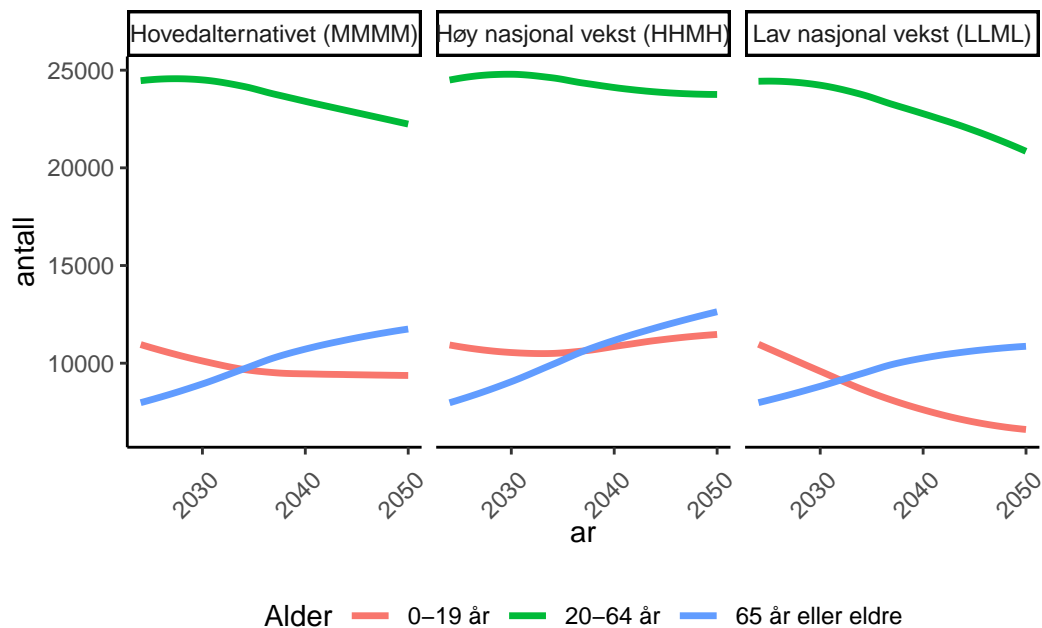
Figur 10: Prognose intervalene av befolkningframskriving (*Kilde: SSB*)

Figur 11 nedenfor illustrerer de tre hoved alternative befolkningframskrivningene. Vi ser at på hovedalternativet er det sannsynlig for Karmøy befolkning å holde seg stabilt gjennom neste 26 år. Med svakt nedsettelse fra dagens befolkning av 43303 kan det forventes å gå ned til 43101. Når vi ser på de høye og lave alternativene, observerer at det kan bli sterk økning eller nedgang avhengig av frukbarhet, innvandring og aldring. I det høyt scenariet kan vi forvente Karmøys befolkning å øke opp til 47145 og i det lavt scenariet kan vi forvente det å sinke ned til 38676. Selv om disse scenariene presenterer svært forskjellige scenarier, er det dessverre umulig å si hvilket er det mest sannsynlig fordi det er ofte sjeldne hendelser som forårsaker disse ekstremene. For eksempel, en høy innvandring kan forårsakes av en krig som Ukrainske krig, eller lav innvandring kan være forårsaket av en økonomisk krise. Så det kunne være smart å tenke disse alternativene som “de beste og verste scenarier”.



Figur 11: Befolkningframskrivninger for Karmøy (kilde:SSB, tabell 07459 og 13600)

Når vi ser på fordelingene av befolkningframskrivningene etter alder som presentert i figur 12, observerer vi at det er ingen scenario hvor Karmøy opplever en økning i befolkning som kan bli yrkes aktiv eller ungdom. Sammenlignet med disse gruppene, eldrebefolkning er framskrevet å øke stadig for det neste 25 år.



Figur 12: Befolkning framskriving etter alder

Slik vi kan oppsummere hovedfunnene av befolkning analyse; 1) befolkning i Karmøy er vidt spredt over hele kommune. 2) Mens det er folk som bor nesten alle delene av Karmøy, fungere admin soner 3 (Kopervik område), Sone 2 (Åkra område) og Sone 5 (fastland område) som populasjon senterer. 3) Spesielt sone 5 og sone 3 tiltrekker mest befolkning økning mens sone 1 og 4 står i fare for å miste befolkning. 4) For det siste ti årene innvandring har vært den primær kilden av befolkning øking i tillegg til naturlig men det ser ut som at de siste et par årene har det avtatt med unntak av asylsøkerne. 5) Innflyttingen, på den andre siden, har økt for de siste to år og tok over innvandring. 6) Et dypere kikk på befolkningbevegelser viser at det skjer ofte innen Haugelandet, hvor Haugesund er hovedmål. 7) Inn og ut pendling mellom Karmøy og resten av Haugelandet er også veldig vanlig. 8) For det siste, framskrivninger viser at befolkning i Karmøy skal bli eldre og eldre uansett av framskrivning scenariet.

Basert på disse åtte resultatene hittil her kan vi gjøre noe slutninger for etterspørsel i boligmarkedet i Karmøy før vi begynner å analyse hvordan folk bor i Karmøy. Først og fremst, det skal bli en økt etterspørsel for boliger i admin soner 2,3 og 5 siden det er allerede etablert befolkning sentere med tilgang til tjenester, arbeidsplasser og veier. Motsatt er etterspørsel for boligene i soner 1 og 4 sannsynlig å synke fordi befolkning analyse viser at de taper innbygger. Siden gruppen som gir økning til folkemengde i Karmøy er innvandrerne, vil de påvirke etterspørselen etter boligtypen vil være innvandrere, spesielt folk fra Polen, Ukraina og Litauen. Den andre gruppen skal bli eldre folk hvem som skal bli kanskje den største kunde gruppen i boligmarkedet. De andre kommunene og byene i Haugelandet er mest

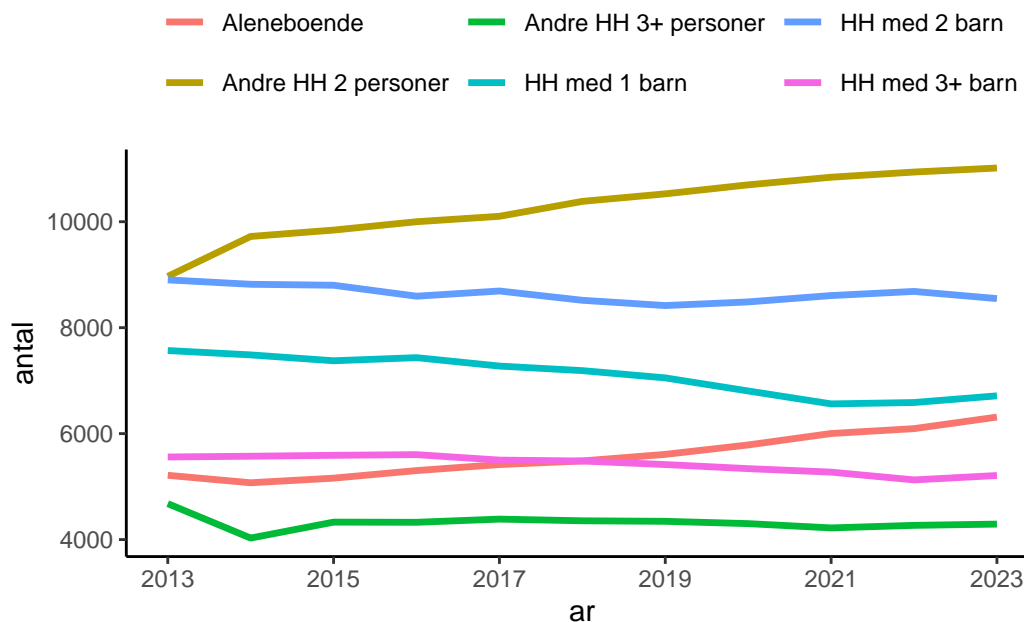
sannsynlig det sterkeste alternativet, eller konkurrentene, av boligmarkedet i Karmøy siden det er ofte andre kommuner i Haugelandet som folk flytter til fra Karmøy.

1.1.4 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 13. 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 husholdningstatistikk, 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 14, ser vi at nesten 90% av husholdningene i kommunen eier boligen de bor i selv. Leie og deleierskap av boliger er relativt sjeldent i Karmøy.



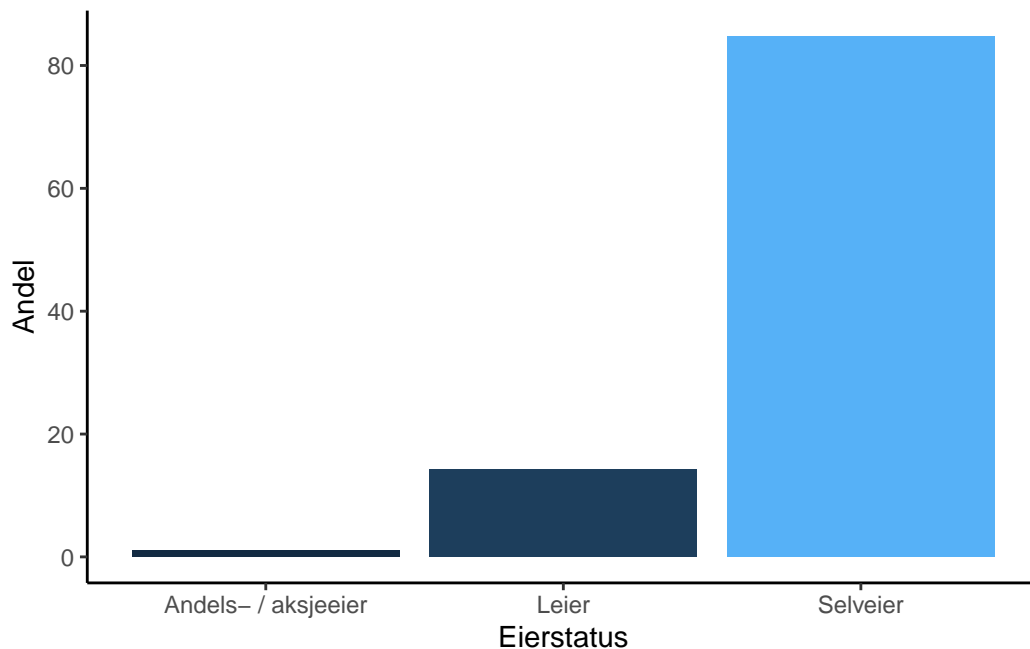
Figur 13: Antall husholdninger (HH) etter type i Karmøy (kilde:SSB, tabell 06081)

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 resultater⁵. Forskningsprosjektet viser en tendens blant personer over 60 år til å flytte til leiligheter i blokker (se lysark 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 kollektivtilbud⁶, tilgang til rekreasjonsområder som skog og mark, og nærhet til helsetjenester (se lysark 22).

Med disse resultatene i tanke, 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 er lokalisert i områder med godt kollektivtilbud som knytter innbyggerne til helsetjenester og fritidsaktiviteter.

⁵Sandlie, 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

⁶Lysbildet 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.



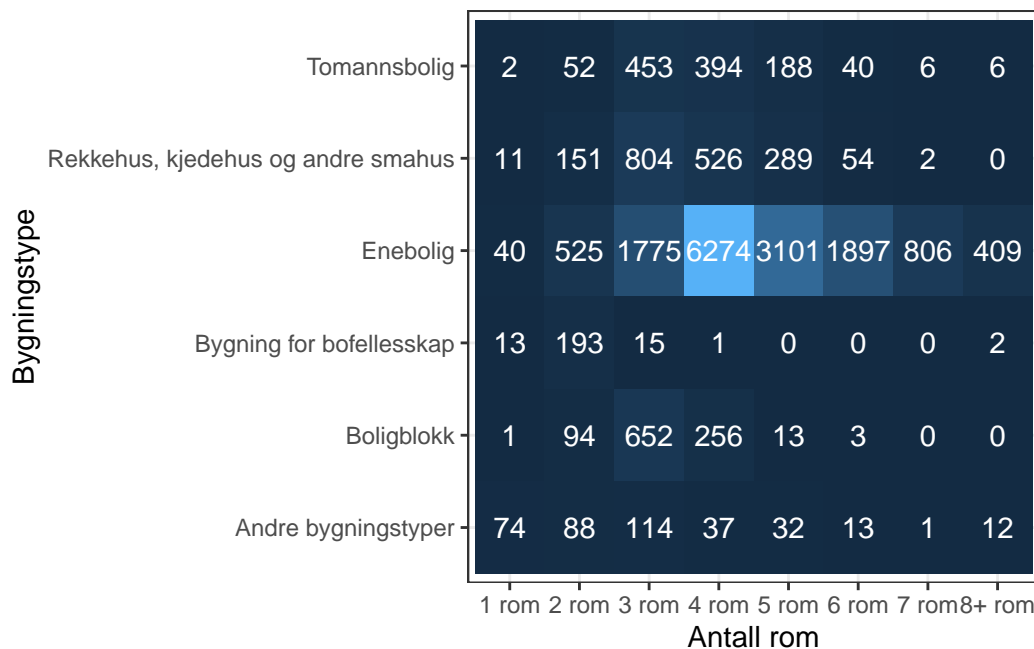
Figur 14: Eierskapformene av husholdninger i Karmøy (*kilde:SSB, tabell 11082*)

2 Boligforhold i Karmøy

2.1 Dagens boligmasse og boligmarked

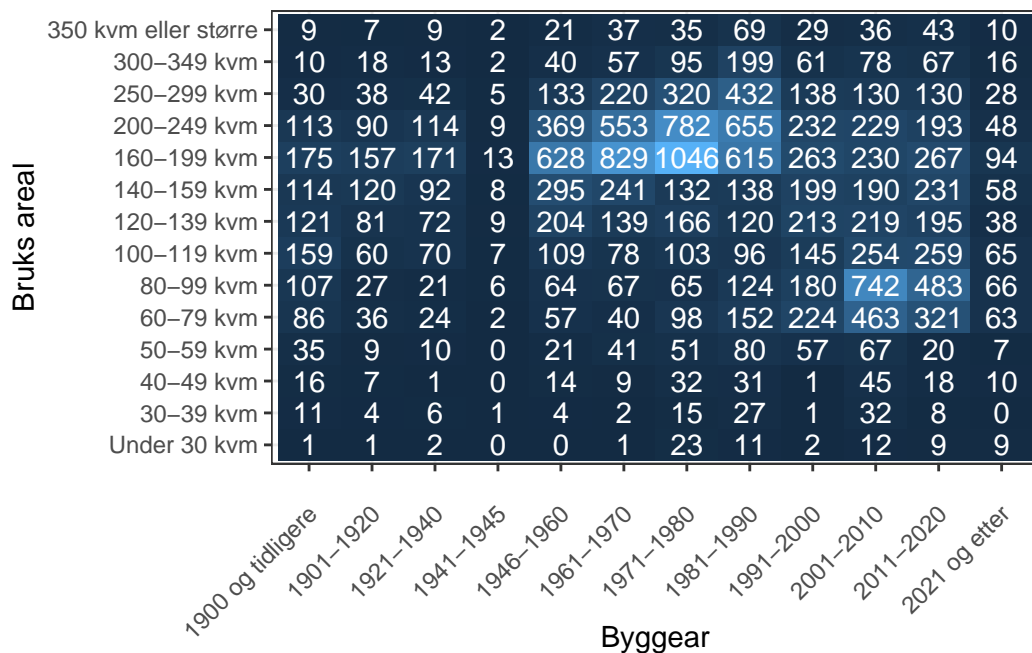
Nå som vi har fått et inntrykk av de potensielle boligbehovene basert på befolkningsutvikling, kan vi ta en nærmere kikk på den eksisterende boligmassen for å identifisere den nåværende tilbudssiden. Denne delen presenterer hovedtallene om antall boliger, bruksareal av boliger, antall ledige boliger 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. 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

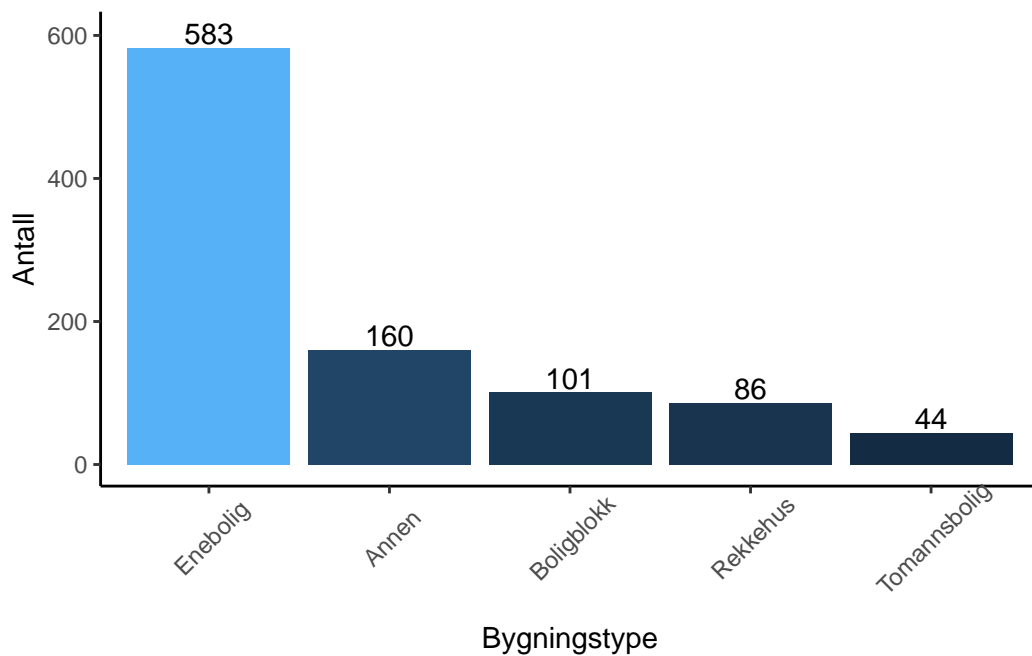


Figur 15: Boligmasse i Karmøy etter bygningstyper og antall rom (*kilde:SSB, tabell 06515*)

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 7. 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 7 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.



Figur 16: Antall boliger i Karmøy etter bruksareal og bygningsår (*kilde:SSB, tabell 06517*)



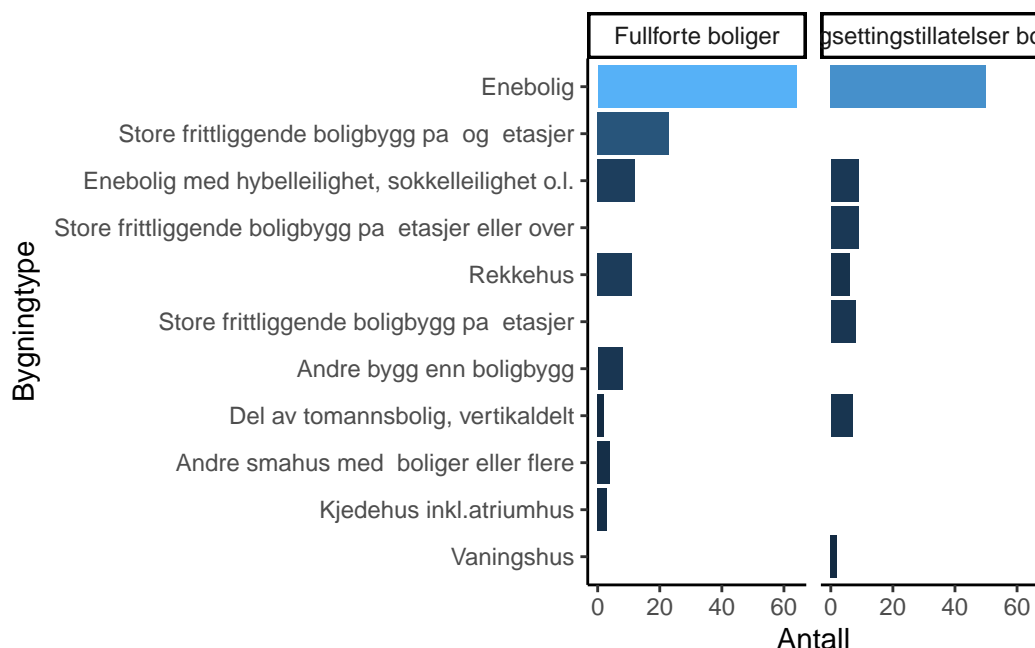
Figur 17: Antall ledige boliger i Karmøy i 2023 (*kilde:SSB, tabell 06515 og 11345*)

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 ved bruk av husholdningsdata. Basert på tabellene 06515 og 11345 beregner vi antall ledige boliger etter boligtyper i Karmøy. Resultatene er presentert på figur 8. 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 personer⁷. 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 kommune⁸, 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 boligmassen fortsatt aktiv og i utvikling. Figur 10 og 11 viser boligbyggeaktiviteter 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 boligleiligheter 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.

⁷<https://www.ssb.no/statbank/table/09747>

⁸<https://www.ssb.no/statbank/table/09747>



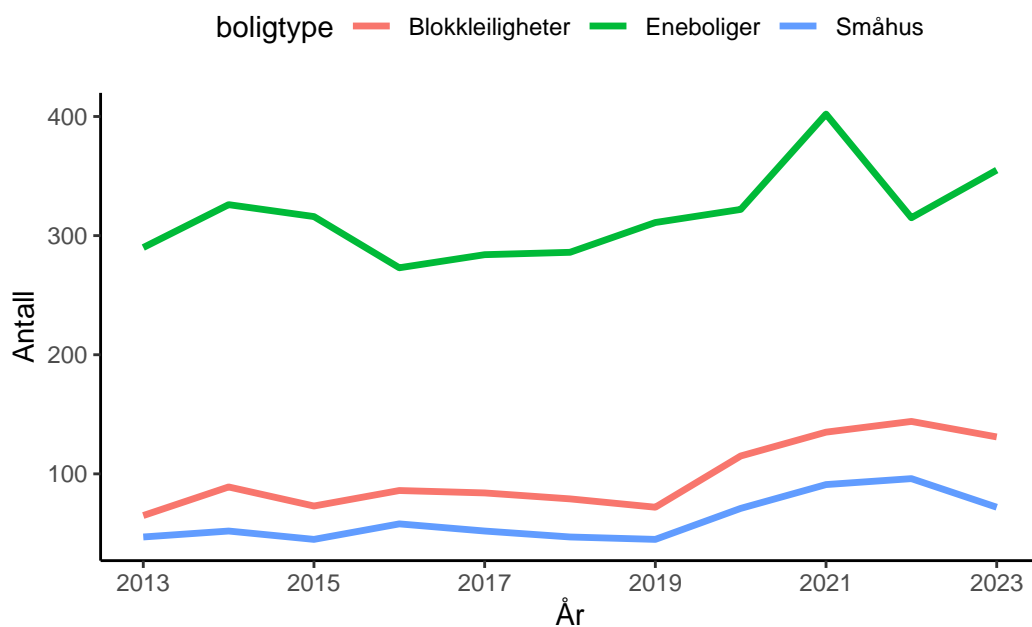
Figur 18: Boligbygning i Karmøy i 2023 (kilde:SSB, tabell 05940)

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. 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. Til slutt 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 (se lysbilde 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 åpner og lukker for porter, dører og vinduer.

2.2 Boligmarkedet i Karmøy

2.2.1 Dagens boligmarked

Nå har vi en oversikt av befolkning og boligmasse i Karmøy, kan vi ta en kikk på boligmarkedet i Karmøy også. Figur X nedenfor viser omsetning av boliger i Karmøy for de siste ti år. I følge med tilgjengeligheten i boligmassen ser vi at enebolig har vært den mest populære boligtypen i boligmarkedet i Karmøy. Denne er fulgt med blokkleilighet og småhus. Vi kan også observere fra følgende figur at markedet har vist en stadig økende trend med unntak av et par periodene. Vi ser at det har vært en nedgang i omsetting av eneboliger i periodene 2014-2016 og 2022. Sammenlignet med enebolig markedet, viser småhus og blokkleiligheter en noe divergerende trend mellom 2016-2019. Salg av disse to typene gikk ned mens salg av eneboliger har økt i denne perioden. Det betyr at kundene i markedet vist en preferanse mot eneboliger i disse tre år. Økning i omsetning av alle tre typer etter 2019 kan være på grunn av økning i befolkning i denne perioden.

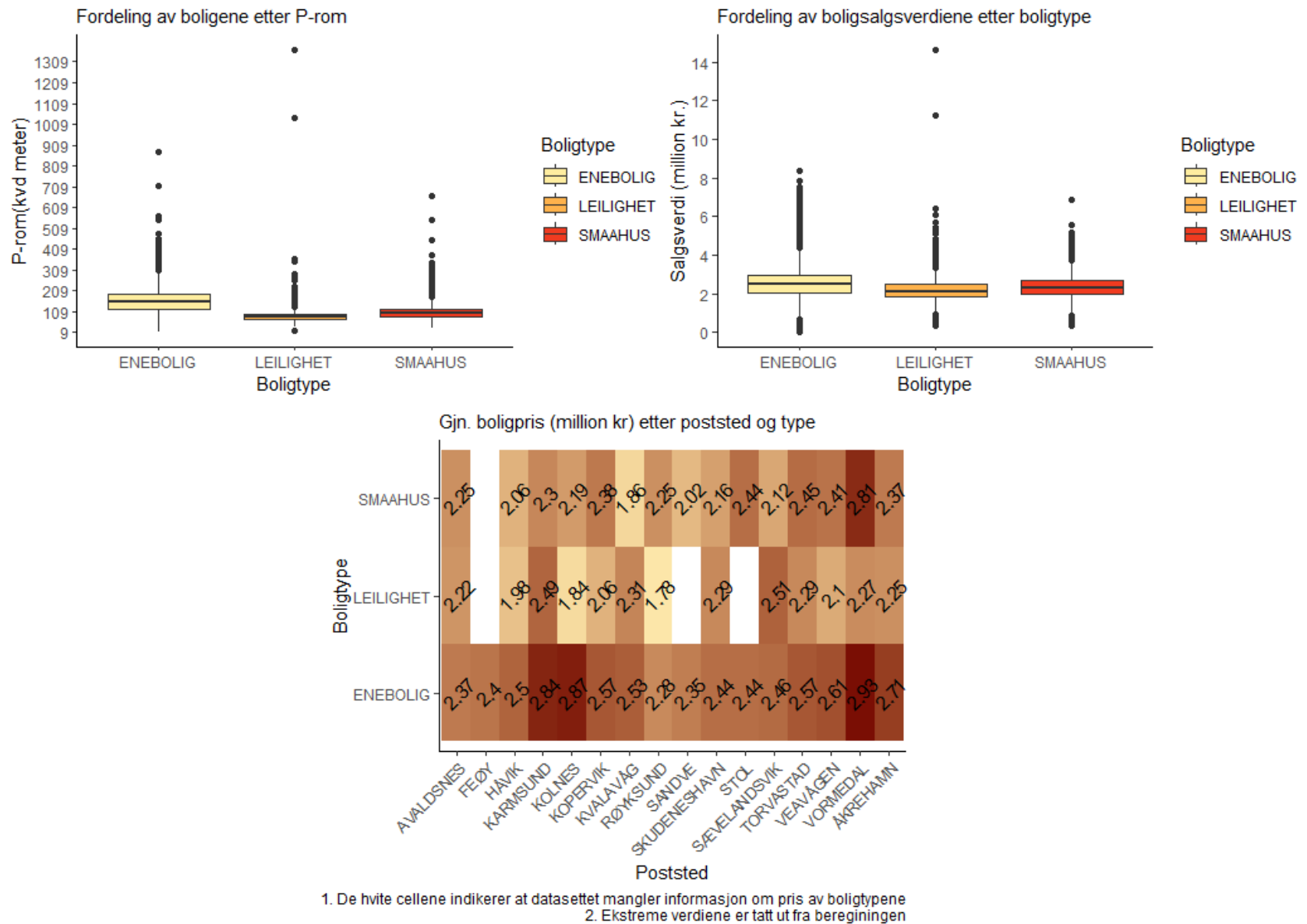


Figur 19: Omsetning av bruktboliger i Karmøy (*kilde: SSB, tabell 06035*)

Vi tar en nærmere kikk på salgsverdien av boligene i Karmøy. Grafikken i figur X presenterer nøkkel indikatorer om salgsverdier i markedet i 2023. På øverst til venstre presenterer grafikk fordelingen av P-rom størrelse av boligene etter boligtype i Karmøy, mens øverst til høyre presenterer fordelingen av salgsverdien av boligene i Karmøy etter type og for det sist, viser nederste midtre grafikk gjennomsnittlig salgsverdi av boligene etter type og poststed.

De er en nøkkel observasjon vi kan trekke fra figuren. Basert på figuren nedenfor, kan vi se at data støtter ikke den generelt tro blant innbyggere at man har knapt råd til å kjøpe en leilighet om de selger sine enebolig. På den øverst til høyre grafikk ser vi at en vanlig enebolig selges for nok penger til å kjøpe en av de vanlig tilgjengelige leilighetene. Det blir mer åpenbart i den nederste midtre grafikken som sammenligner gjennomsnittlig priser til boligtypene etter lokasjon. Med unntak av Sævelandsvik, er det ikke en sted i Karmøy hvor leiligheter koster mer enn eneboliger.

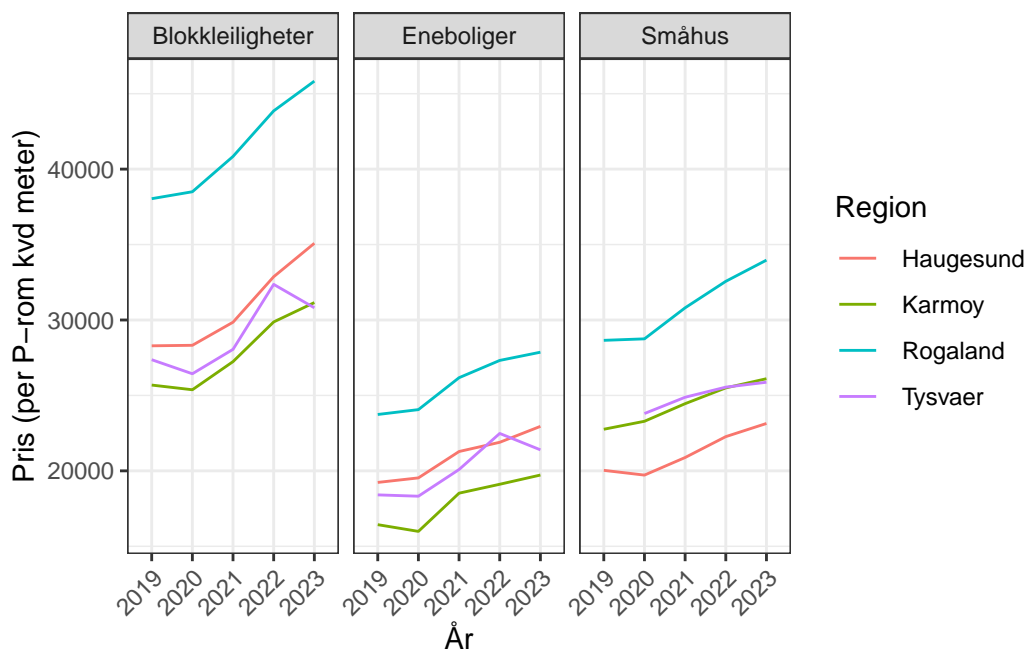
Troen på leilighets kostnaden kan være et resultat av ting; en kognitiv skjevhet eller upassende evalueringskriterier. Den første mulige forklaring kan være en kombinasjon av to kognitiv skjevheter: oppmerksomhet skjevhet og konservatisme skjevhet. Oppmerksomhet skjevhet betyr at mennesker er tilbøyelig å la mer oppmerksomhet til ekstremene mens konservatisme skjevhet referer til tendens til å ignorere ny informasjon til fordel for tidligere informasjon. Som vi ser på grafikken på øverste til høyre på det er flere ekstreme verdier av salgspris for leilighetene i Karmøy. Så det er mulig å anta at innbyggerne lagt mer vekt på disse ekstremverdiene og har ikke oppdatert sin informasjon. Den alternative forklaring ligger med per kvadrat meter pris. Som vi skal se seinere i rapporten, er kvadrat meter pris av leilighetene i Karmøy er høyere enn kvadrat meter pris av eneboliger. Det er naturlig siden eneboligene i Karmøy ofte har større P-rom areal enn leilighetene mens prisene er sammenlignbar. Så det er riktig at man kan ikke kjøpe seg en leilighet som stor som en enebolig i Karmøy men det betyr heller ikke at man kan ikke kjøpe seg en leilighet om de selger sin enebolig.



Figur 20: Gjennomsnittlig boligpriser i Karmøy (Kilde: Skattetaten)

Nå har vi en oversikt av boligprisene i Karmøy, er det også naturlig å sammenligne disse med boligprisene med alternativ markeder i Rogaland. Til denne hensikten, valgte vi kommunene i Haugelandet i tillegg til gjennomsnittlig kvadrat meter pris i Rogaland Fylke. I denne analysen er det et lite forbehold. Data om gjennomsnittlig kvadrat meter pris for Bokn, Utsira og Vindafjord er ikke publisert av SSB på grunn av dårlig data pålitelighet. Figur X nedenfor presenterer gjennomsnittlig pris per kvadrat meter for Haugesund, Tysvær, Karmøy og Rogaland fylke etter boligtype for det siste fem år.

Vi kan se på figuren at Karmøy har hatt den billigste kvadrat meter pris for blokkleiligheter og eneboliger for det siste fem år når vi sammenligner det med Haugesund og Tysvær. Bare småhus priser i Haugesund er billigere enn Karmøy. I tillegg til denne observasjonen, ser vi at det har vært en eksponensiell økning i kvadrat meter pris i hele distriktet etter 2020.



Figur 21: kvadrat meter pris per P-rom i Haugelandet og Rogaland (*Kilde: SSB, tabell 06035*)

3 Innbyggernes boligpreferanse

Denne seksjonen presenterer resultatene fra innbyggerundersøkelsen gjennomført i juni 2024. Undersøkelsen har som mål å fange opp meninger, preferanser, demografiske kjennetegn og samspillet mellom disse faktorene når det gjelder deres preferanser for bolig og bosted område. Utvalget av undersøkelsen består av 401 innbyggere stratifisert på alder, kjønn, og postkode. Antall deltakere per utvalgsrammecelle er beregnet ved bruk av Neyman-allokering basert

på de lignende tidligere studiene om Haugalandet-regionen. Undersøkelsen administreres med hjelp fra Norstats panel via telefonintervjuer. Ytterligere tekniske detaljer om undersøkelsen og utvalget presenteres i den tekniske tillegg.

Det er noen forbehold å nevne før vi presenterer resultatene. Disse punktene vil være nyttige å ha i bakhodet når man tolker resultatene. Det viktigste av disse punktene er spørsmålsformateringen. Vårt spørreskjema tar opp respondentens inntrykk når de er intervjuet i stedet for den faktiske situasjon av respondenten. For eksempel, når en respondent blir spurt “Hvor bor du i dag?”, presenteres spørreskjema svaralternativene “Sentrumnært i by”, “Sentrumnært i tettsted”, “i bygd” og “i spredtbygd område” til respondenten. Mens dette setter en ramme for respondenten å velge fra, avhenger svaret stort sett av respondentens egen mening. Det er mulig at mens en respondent mener de bor i en landsby, kan en annen respondent fra det samme området kalle det et landlig område. Siden vi ønsker å fange opp inntrykkene og preferansene av respondentene, spiller denne mulige forskjellen mellom respondentene ingen rolle.

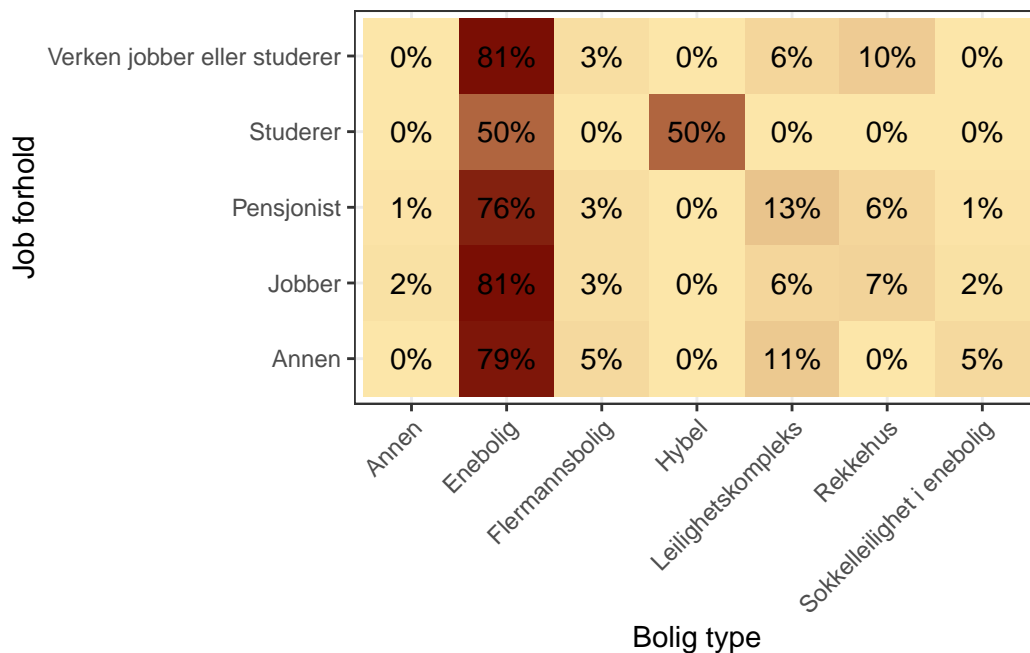
For det andre, er svaralternativene i noen spørsmål er holdt noe vage med vilje på grunn av den unike urbaniseringshistorien til Karmøy kommune. I dag består kommunen av tre byer; Åkrehamn, Skudeneshavn og Kopervik, hvor hver av disse har mange forstadsområder som Bygnes nær Kopervik. I tillegg til denne unike urbaniseringen, har kommunen og dens innbyggere en sterk historisk tilknytning til nærliggende kommuner. For mange som bor i Karmøy, er det naturlig å pendle til en av nærliggende kommuner som Haugesund. Så, det er helt mulig at mens noen som bor i Ferkingstad tenker på Åkrehamn som “byen”, kan en annen som bor i Avaldsnes eller Torvastad tenke på Haugesund når de blir spurt. Å fange opp denne graden av variasjon på en diskret måte med spesifikke spørsmål ville til slutt øke antallet spørsmål i spørreskjemaet, og dermed redusere svarprosenten og den generelle kvaliteten på intervjuene. I stedet valgte vi å la disse kategoriene variere mellom individer ved å presentere dem svaralternativer på et mer konseptuelt nivå. Siden hovedmålet med undersøkelsen er å fange ønskede egenskaper, som boligens beliggenhet, spiller det liten til ingen rolle om respondenten tenker på Åkrehamn eller Kopervik når de tenker på “byen”.

3.1 Kartlegging dagens forholdene

3.1.1 Innbyggernes boligforhold

I denne seksjonen ser vi på fordelingen av boligtyper etter ulike demografiske faktorer. Spesielt fokuserer vi på arbeidsforhold, familie og nåværende bosted område til respondentene.

Det er ikke overraskende at de fleste bor i eneboliger uavhengig av deres demografiske situasjon. Den eneste avvikelsen fra denne trenden er blant de som for øyeblikket studerer når det gjelder arbeidsforhold. Omtrent 50 % av de som er i utdanning bor på hybel.



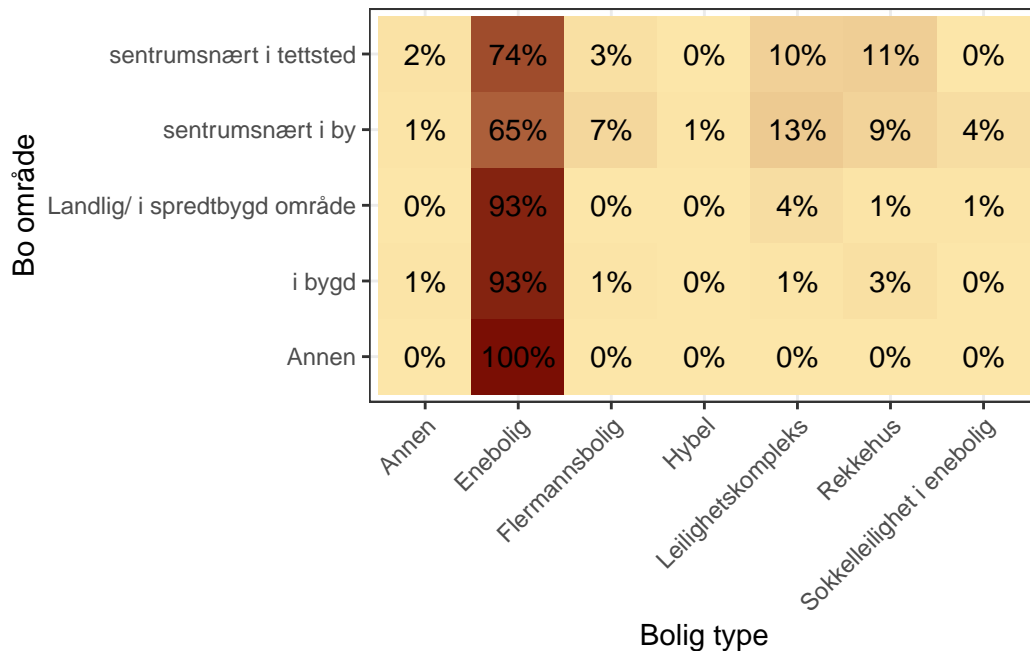
Figur 22: (Kilde:Spørreundersøkkelse)

Når det gjelder familiesituasjonen som presentert i figur 23, er trenden med å bo i eneboliger fortsatt normen for mange familier. Bare de som bor alene uten barn viser noen avvik fra denne trenden. Sammenlignet med andre grupper er leiligheter og rekkehus mer vanlig blant de som bor alene. Leiligheter er også noe populære blant innbyggerne i Karmøy kommune som bor sammen med sine partnere uten barn. mens intuisjonen antyder at det mest kan være de unge i etableringsfasen av livet, viser data at det stort sett er personer over 60 år. Bare 15% av denne gruppen består av folk under 30 år gammel mens resten (85%) er folk over 60 år.



Figur 23: (Kilde:Spørreundersøkkelse)

Til slutt, når vi ser på fordelingen av boligtype etter område, som presentert i figur 24, ser vi at alternative boliger som leiligheter, rekkehus og flermannsboliger er noe mer populære blant de som bor i byer og forsteder nær sentrum i kommunen.



Figur 24: (Kilde:Spørreundersøkkelse)

3.1.2 Viktigste egenskaper av bo område

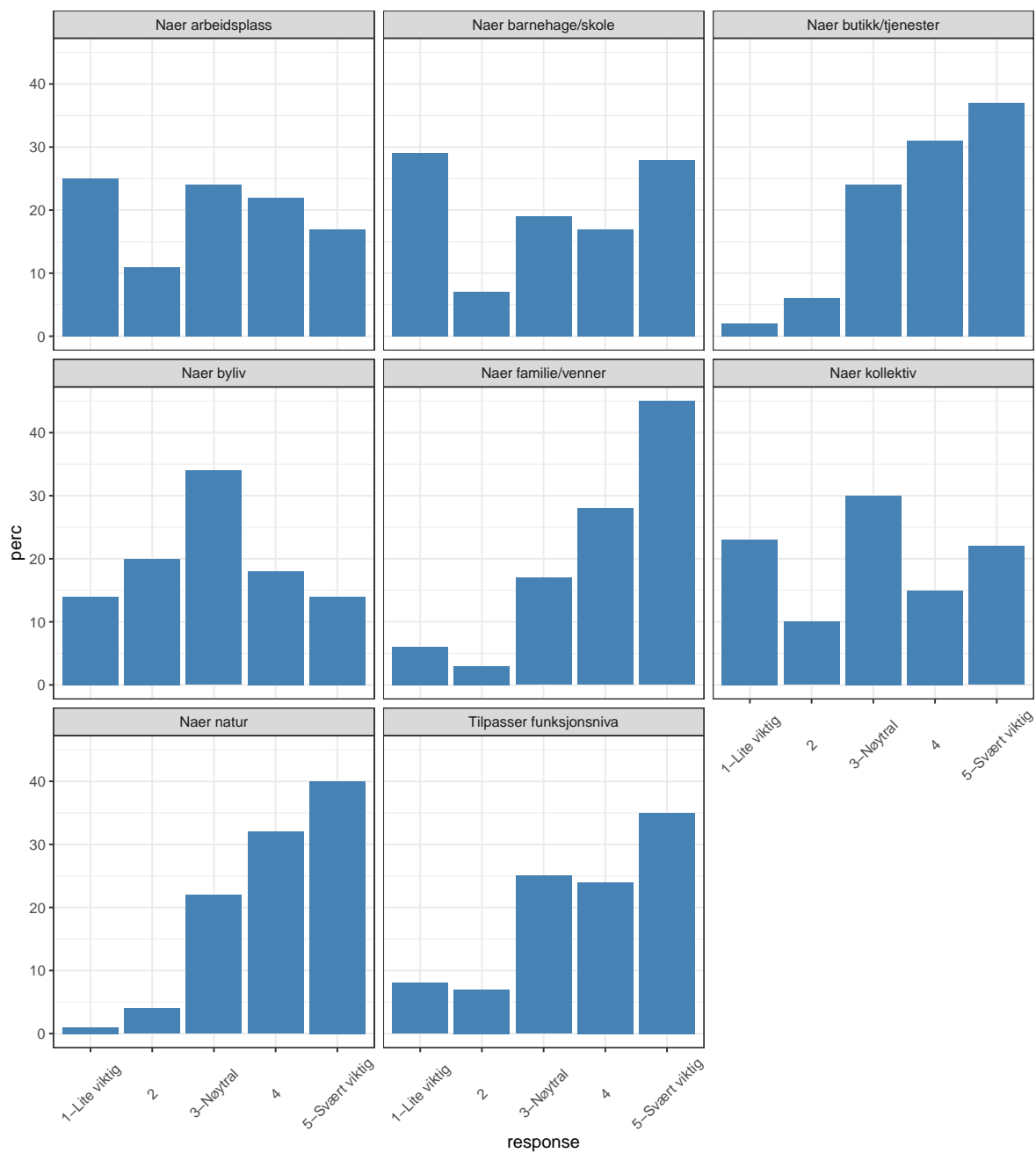
I undersøkelsen spurte vi våre respondenter hvor viktige de ulike aspektene ved deres nåværende nabolag er for dem. Disse aspektene inkluderer:

- avstand til arbeidsplassen
- avstand til barnehager/skoler
- avstand til butikker og tjenester
- avstand til bylivet
- avstand til familie og venner
- avstand til naturen
- mulighet til å bruke andre transportmidler enn bil
- hvor godt det passer til deres helsemessing funksjonsnivå

Figur 24 viser prosentandelen av innbyggerne etter viktighetsnivå for hver kategori. Figur 25 viser prosentandelen av innbyggerne som uttrykte disse egenskapene som de viktigste, fordelt på område. Vær oppmerksom på at summen av verdiene i grafen per område overstiger totalt

100 %. Dette skyldes hvordan spørsmålet er stilt og svaralternativene. Vi ba respondentene å uttrykke hvor viktig en av disse egenskapene er for deres nåværende bosted på en skala fra 1 til 5, hvor 1 indikerer svaret “ikke viktig i det hele tatt” og 5 indikerer svaret “svært viktig”. Som et resultat kunne en respondent si at mer enn en egenskap er svært viktig for dem. Vi undersøker delingene mellom innbyggerne når det gjelder disse egenskapene i en klyngeanalyse senere i rapporten. Foreløpig er denne seksjonen kun opptatt av råprosentene. Til slutt indikerer søylene over punktene i figur 25 95 % konfidensintervaller. I undersøkelsesforskning presenteres spørsmålene for et tilfeldig valgt utvalg. Denne utvalgsprosessen innebærer iboende en grad av avvik fra de sanne populasjonsverdiene. I denne undersøkelsen er den statistiske presisjonen satt til 95 %, noe som betyr at det er en sjanse for at verdiene oppnådd fra utvalget kan avvike fra populasjonsverdiene med ± 5 %. Med andre ord indikerer endene av søylene området innenfor hvor populasjonsverdien kan ligge.

Figur 24 nedenfor gir prosentandelen av hvor viktige ulike egenskaper er som en prosentandel av Karmøys befolkning. Når det gjelder avstand til arbeidsplassen, mener over 50 % av befolkningen at dette ikke er et viktig aspekt ved deres nabolag. Når det gjelder avstand til barnehage og skole, er resultatene noe like. For omtrent 55 % av befolkningen er det ikke veldig viktig at deres nabolag er nær en barnehage eller en skole. Resultatene er imidlertid nesten stikk motsatte når vi ser på avstanden til butikker og tjenester. Nesten 70 % av befolkningen mener at det er viktig å bo nær butikker og tjenester. Når det gjelder avstand til bylivet og kulturscenen, er fordelingen ganske jevn. Omtrent 25 % av befolkningen uttrykte at dette er et viktig aspekt for hvor de velger å bo. Avstand til familie og venner er kanskje den viktigste faktoren for mange innbyggere i Karmøy. Nesten 80 % av innbyggerne setter pris på at deres bosted er i nærhet til familie og venner. Når det gjelder transport, bryr mange innbyggere i Karmøy seg ikke nødvendigvis om hvorvidt stedet de bor tilbyr muligheten til å være mindre bilavhengig. Omtrent 65 % av respondentene uttrykte at de enten er likegyldige eller ikke anser denne egenskapen ved deres nabolag som en viktig faktor. Til slutt, for et flertall av innbyggerne er både nærhet til naturen og muligheten til å leve selvforsynt to svært viktige faktorer i valget av bosted. For det første liker omtrent 70 % av innbyggerne å bo i nærheten av naturen, mens omtrent 65 % av innbyggerne uttrykte at det er viktig eller svært viktig for dem å kunne leve selvforsynt i sitt nabolag i det siste tilfellet.



Figur 25: Hvor viktig forskjellige egenskaper

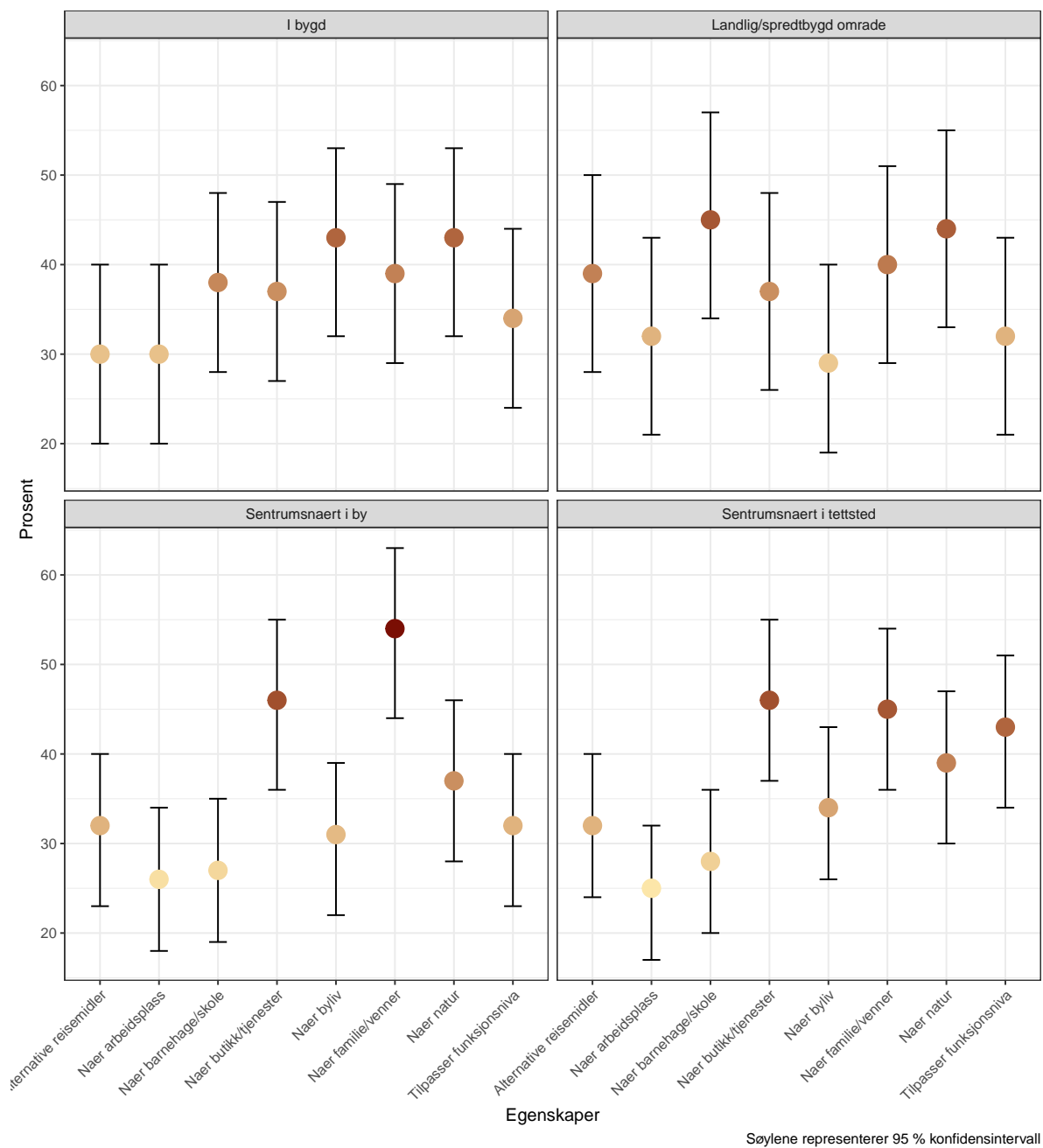
Når det gjelder innbyggere som sa at de bor i en landsby, observerer vi at omtrent 45 % av dem sa at den viktigste egenskapen er avstanden til naturen. Omtrent 45 % av respondentene sa også at den viktigste egenskapen ved deres nabolag er avstanden til bylivet. Selv om denne

observasjonen ved første øyekast kan virke som en motsetning, er det mulig at det for disse respondentene er ganske enkelt å reise til bysentrene. Vi ser også at faktorer som avstand til barnehager, butikker og tjenester og avstand til familie er blant de viktigste egenskapene for omtrent 40 % av denne gruppen. Resten av faktorene, som avstand til arbeidsplassen, er de viktigste faktorene for bare omtrent 30 % av gruppen.

For de som bor i landlige områder er de viktige egenskapene noe forskjellige. Omtrent 45 % av respondentene som bor i landlige områder sa at avstanden til barnehager og skoler samt avstanden til naturen er de viktigste egenskapene ved deres nabolag. Rundt 40 % av denne gruppen nevnte også at avstanden til butikker og tjenester, offentlig transport og familie er de viktigste egenskapene. Sammenlignet med andre grupper nevnte færre respondenter avstanden til arbeidsplassen, bylivet og egnethet til funksjonsnivå som de viktigste faktorene.

For de som bor i byene, er avstanden til familie og venner samt butikker og tjenester de viktigste faktorene ved deres nabolag. Omtrent 55 % av denne gruppen nevnte avstanden til familie som den viktigste faktoren, og 45 % sa det er avstanden til butikker og tjenester. Andre faktorer som avstand til arbeidsplassen, barnehager og skoler er viktige for en relativt mindre prosentandel av delutvalget.

Til slutt viser flertallet av de som bor i forstedene lignende preferanser som de som bor nær bysentrene. Avstanden til butikker og tjenester samt familie og venner er de viktigste faktorene for omtrent 45 % av dette delutvalget. Avstanden til arbeidsplassen og barnehage/skole er viktige for et relativt mindretall i denne gruppen (omtrent 25 %).



Figur 26: (Kilde:Spørreundersøkkelse)

år det gjelder spørsmålet om hva som er viktig i et nabolag, har innbyggerne i Karmøy kommune noen tydelige svar. Basert på resultatene av analysene ovenfor, fremheves tre faktorer: nærhet til familie og venner, butikker og tjenester, og naturen. Selv om dette ikke

betyr at andre faktorer som er inkludert i spørreskjemaet er helt ubetydelige for innbyggerne, har de en tendens til å rangere lavere i en preferansehierarki.

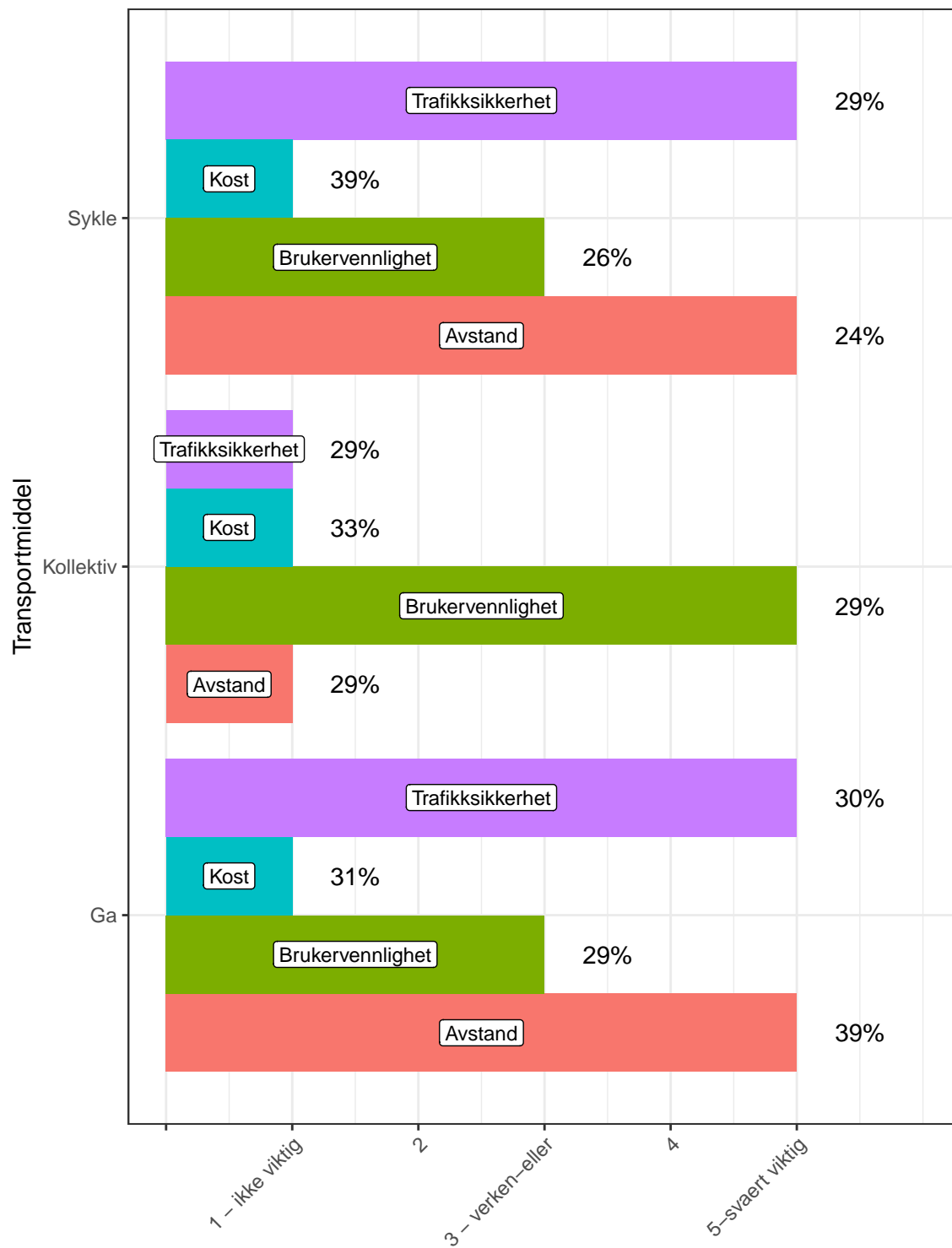
3.1.3 Barrièrene til valg av bærekraftig transport

I tillegg til preferanser om bolig og beliggenhet spurte vi også respondentene om hvilke faktorer som påvirker deres valg av transportmiddel i forhold til personlig bil. Disse faktorene inkluderer:

- Sikkerhet
- Kostnad
- Brukervennlighet
- Reiseavstand

Respondentene ble bedt om å uttrykke hvor viktige hver av disse faktorene er på en skala fra 1 til 5, hvor 1 er “ikke viktig” og 5 er “svært viktig”, for at de skal velge å gå, sykle eller bruke offentlig transport i stedet for å bruke en personlig bil. Figur 27 viser den vanligste verdien tildelt hvert kriterium per transportmiddel av respondentene og prosentandelen av respondentene som tilskrev denne viktigheten til hvert kriterium.

Når det gjelder å sykle i stedet for å kjøre, viser to kriterier sterkest innflytelse på respondentens beslutning; sikkerhet og avstand. Omtrent 29 % av respondentene sa at trafiksikkerhet er svært viktig for dem for å velge sykling fremfor bil, mens 24 % av respondentene nevnte at avstanden er svært viktig for deres beslutning. Dette betyr at de vanligste overveielsene for en respondent som velger å sykle til sin destinasjon i stedet for å kjøre er 1) om det er trygt nok å gjøre det, og 2) om det er en avstand de kan klare på sykkel. Bekvemmelighetsfaktorer, som brukervennlighet, rangerer relativt lavere på hierarkiet av faktorer, noe som betyr at mange respondenter bryr seg mindre om ting som en praktisk sykkelparkering når de tar en beslutning. Omtrent 26 % av respondentene sa at de er nøytrale til brukervennlighet når de vurderer sykling kontra kjøring. Til slutt ser kostnaden ut til å være den minst viktige faktoren. Selv om sykling sannsynligvis er den nest billigste transportmåten, selv uten å sammenligne med kostnadene ved å kjøre, spiller dette ikke nødvendigvis en rolle for flertallet av respondentene. Omtrent 39 % av respondentene sa at kostnaden ikke er veldig viktig når de velger mellom sykling og bilkjøring.



Figur 27: De viktigste kriteriene for å velge alternative reisemiddel blant innbyggerne

Hierarkiet av faktorer endres betydelig når respondentene bestemmer seg for å ta buss i stedet for å kjøre. Den eneste uforanderlige faktoren for å velge offentlig transport for innbyggerne ser ut til å være brukervennlighet. Omtrent 30 % av respondentene nevnte at brukervennlighet er svært viktig for dem for å velge offentlig transport. Med andre ord, hvis de skulle velge mellom å ta bussen eller kjøre til destinasjonen sin, er de hovedsakelig opptatt av spørsmål som enkel tilgang til busstopp, bussfrekvens, avstand fra busstasjonen til destinasjonen, heller enn billettprisen, reiseavstanden eller trafikksikkerhet. På noen måter er dette resultatet ikke helt overraskende. Offentlig transport er relativt rimelig i Karmøy kommune. En enkeltbillett for en time koster 45 kroner, og det blir enda billigere med prisplaner. Tilsvarende er trafikksikkerhet eller reiseavstand ikke faktorer en passasjer må vurdere i offentlig transport. Hovedfunnet i denne analysen er imidlertid at økt brukervennlighet for offentlig transport kan være den mest, om ikke den eneste, effektive måten å oppmuntre Karmøys innbyggere til å bruke mer offentlig transport i stedet for personlig bil.

Når det gjelder å velge å gå i stedet for å kjøre, er mønsteret ganske likt sykling. Omtrent 30 % av respondentene sa at sikkerhet er svært viktig, mens 39 % av dem sa at avstand er svært viktig. Andre faktorer som kostnad og brukervennlighet ser ut til å spille en relativt mindre rolle for omtrent 30 % av respondentene. Dette er fornuftig til en viss grad, siden begge transportmidlene er fysisk krevende i noen grad, etterlater personen sårbar for biler og værforhold, og er billig å bruke.

Disse resultatene gir oss verdifull innsikt for potensielle tiltak når det gjelder barrierer for bærekraftige transportmidler. Tiltak som forbedrer brukersikkerheten for syklist, for eksempel dedikerte sykkelveier adskilt fra biltrafikken, vil være mer produktive for å oppmuntre sykling blant Karmøys innbyggere. Når det gjelder til oppmuntring av bruk av offentlig transport, vil det mest effektive tiltaket være å forbedre brukervennligheten. Dette kan oppmuntre en stor del av innbyggerne til å ta bussen oftere enn å kjøre bil. Samlet sett ser det ikke ut til at det finnes ett enkelt tiltak som kan oppmuntre til mer bærekraftig transport, men det krever en mangesidig tilnærming.

3.2 Innbyggernes fremtidsplaner

I undersøkelsen spurte vi også respondentene om deres planer om å flytte, deres preferanser og deres idealer når det gjelder boligtype og beliggenhet, i tillegg til det som allerede er diskutert. Denne delen presenterer resultatene fra disse spørsmålene.

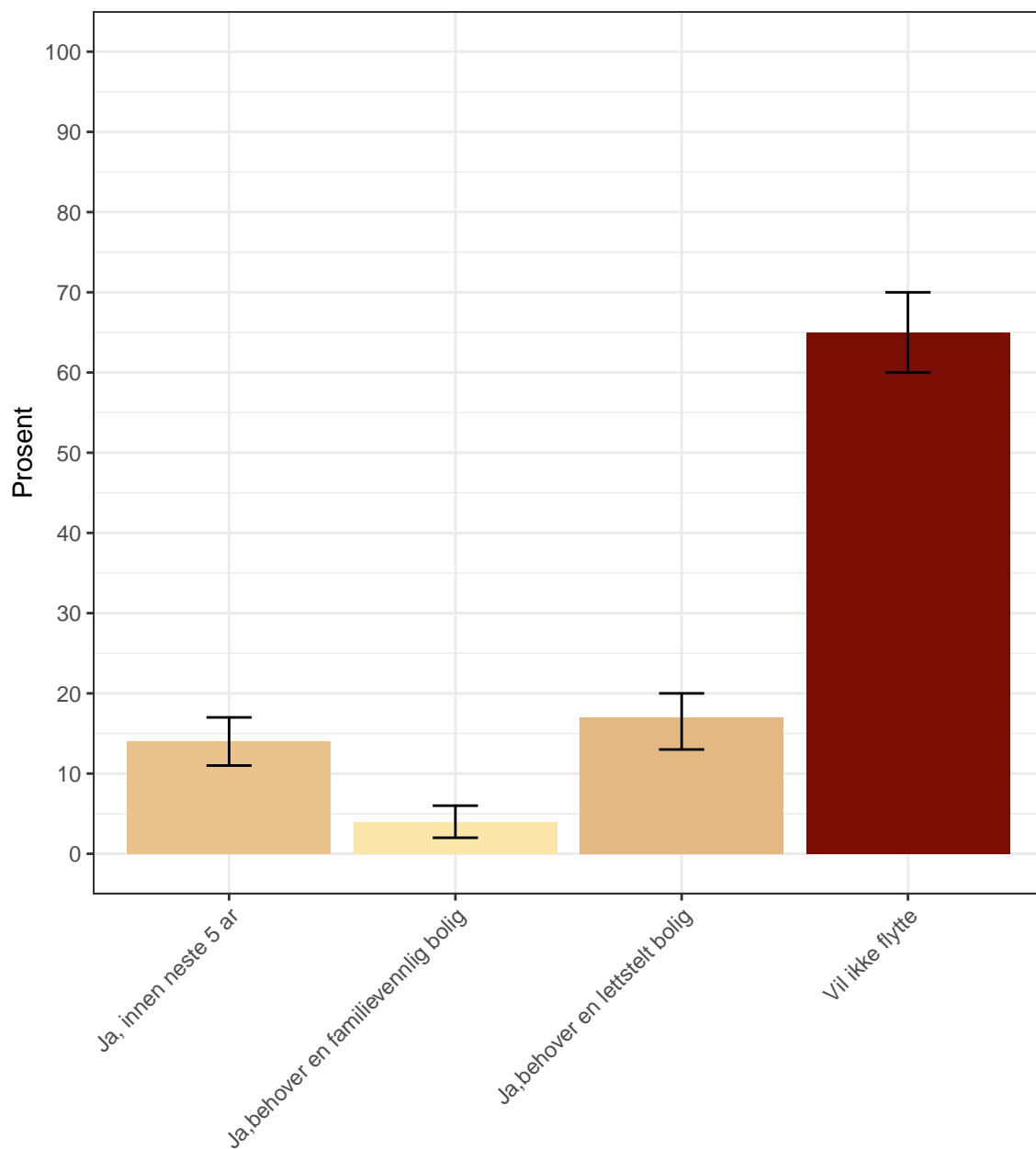
Delen presenterer resultatene av tre distinkte analyser. Først gir den en oversikt med en beskrivende analyse av respondentens svar. Deretter identifiserer den distinkte grupper av innbyggere basert på egenskapene de ønsker i sitt ideelle nabolag, samt hva som skiller disse gruppene ved hjelp av klyngeanalyse. Til slutt blir respondentens ideelle nabolag modellert som en funksjon av deres preferanser, samtidig som det kontrolleres for demografiske faktorer ved hjelp av multinominal logistisk regresjon. Dette gir oss innsikt i rollen til ulike bosted

karakteristikk når innbyggerne velger bosted, uavhengig av respondentens demografiske faktorer.

Metodikken for de beskrivende analysene er selvforklarende og bør være intuitiv for mange lesere uten videre utdypning. Algoritmene og de statistiske modellene som brukes for klynge- og regresjonsanalyser er noe mer komplekse. Mens de enkelte underseksjonene gir praktiske forklaringer for å tolke resultatene, er de mer tekniske detaljene om disse modellene gitt i det tekniske vedlegget.

3.2.1 Flytteplaner av innbyggerne

Figur 28 viser de beskrivende resultatene av respondentenes flytteplaner. Når det gjelder planer om å flytte i nær fremtid, har en stor del av innbyggerne (~65 %) ingen slike planer. Den resterende gruppen viser imidlertid en god grad av variasjon når det gjelder hvorfor de planlegger å flytte. Omtrent 17 % av respondentene sa at de planlegger å flytte når de trenger et hus som er lett å vedlikeholde. Omtrent 5 % av respondentene sa derimot at de vil vurdere å flytte når de trenger en mer familievennlig bolig. Til slutt sa omtrent 15 % av respondentene at de planlegger å flytte i løpet av de neste 5 årene uten å utdype årsaken.

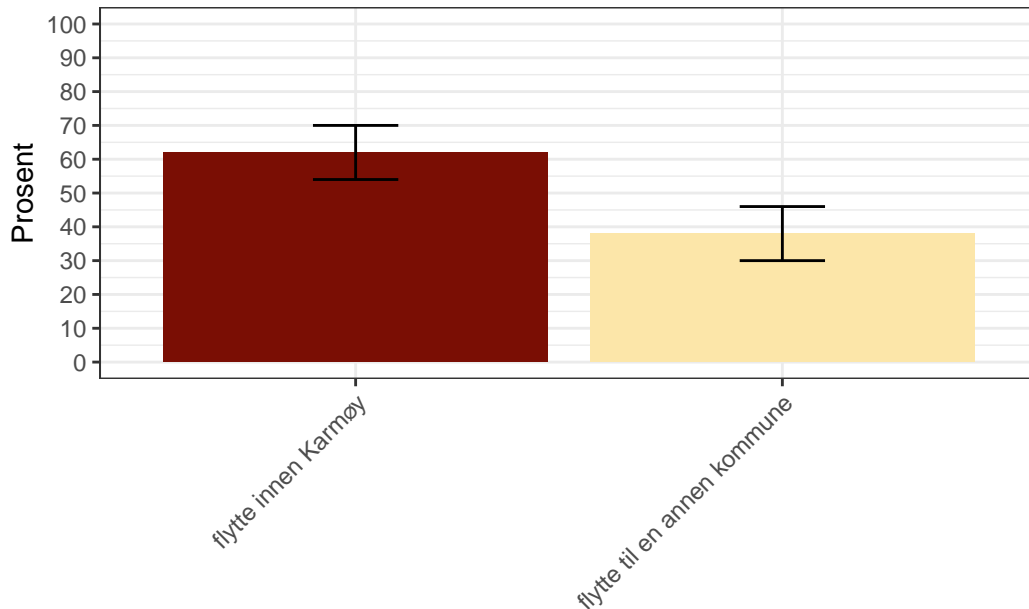


Søylene viser 95% konfidensintervall

Figur 28: Prosent andel av innbyggerne med flytteplan om neste fem år

Basert på figur 29 ser vi at 60 % av respondentene som har planer om å flytte, sannsynligvis vil flytte til et annet sted innenfor Karmøy. Omvendt sa 40 % av respondentene med flytteplaner

at de ønsker å flytte til en annen kommune. Spørreskjemaet spurte ikke hvilken kommune de vurderer som sitt neste hjem, så vi kan ikke med sikkerhet si hvor de planlegger å flytte. Basert på den tidligere analysen presentert i figur 7, er Haugesund det mest sannsynlige reisemålet for disse innbyggerne, etterfulgt av Oslo, Tysvær eller en annen kommune innenfor Vestland.



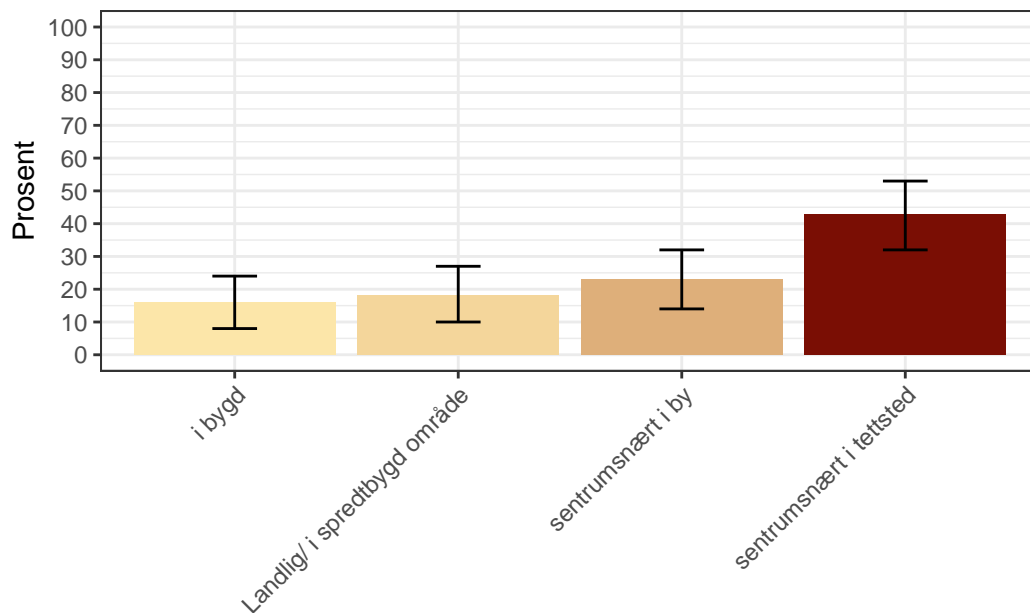
Figur 29: Andel respondenter etter intern og ekstern flytte planer

3.2.2 Egenskaper og ønsker av de som planlegger å flytte

Område som respondentene ønsker å flytte er et annet tema i undersøkelsen. Vi ba respondentene om å uttrykke hva slags beliggenhet som ville være ideell for dem. Disse typene inkluderer:

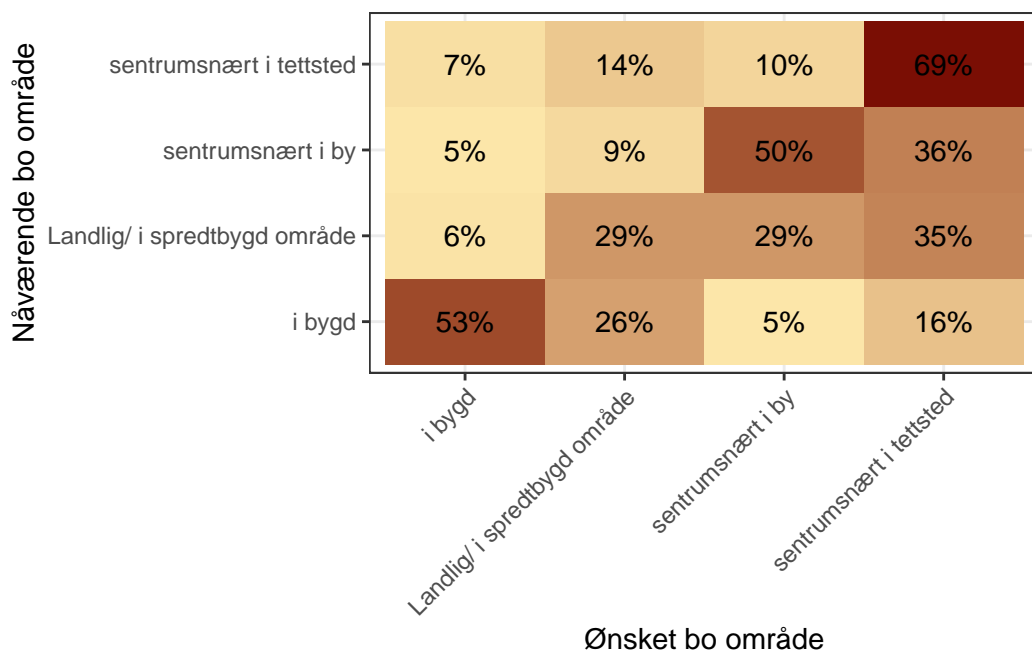
- Bygd
- Landlig/spredtbygd område
- Sentrumnært i tettsted
- Sentrumnært i by

Omtrent 40 % av respondentene med flytteplaner sa at de ønsker å flytte til en tettsted nær byens sentrum, mens litt over 20 % av dem sa at de ønsker å flytte til et mer urbant/by område. Omvendt sa omtrent 20 % av respondentene at de ønsker å flytte til et mer landlig område, mens rundt 15 % av dem sa at de ønsker å flytte til en bygd.



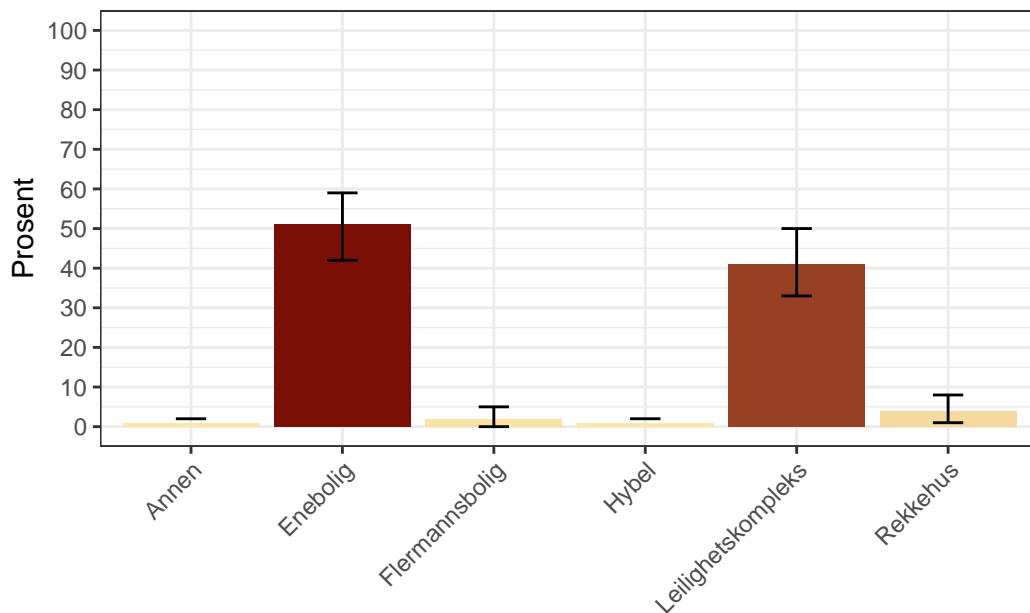
Figur 30: Område preferansene av de som planlegger å flytte i Karmøy

Vi sammenligner deres ønskede bosted med deres nåværende bosted. Figur 31 viser at folk i de fleste tilfeller ønsker å bo på samme eller lignende sted som de gjør nå. Vi ser i grafen at de høyeste prosentandelene er på diagonalen. Omtrent 69 % av de som allerede bor i tettsted, planlegger også å flytte til et annet tettsted. Dette mønsteret gjelder for nesten alle bosteder, med unntak av landlige områder. Omtrent 35 % av denne gruppen ønsker å flytte nærmere bysentrene til tettsteder, mens 29 % av dem ønsker å flytte til et by.



Figur 31: Sammenligning av nåværende bosted og ønsket bosted

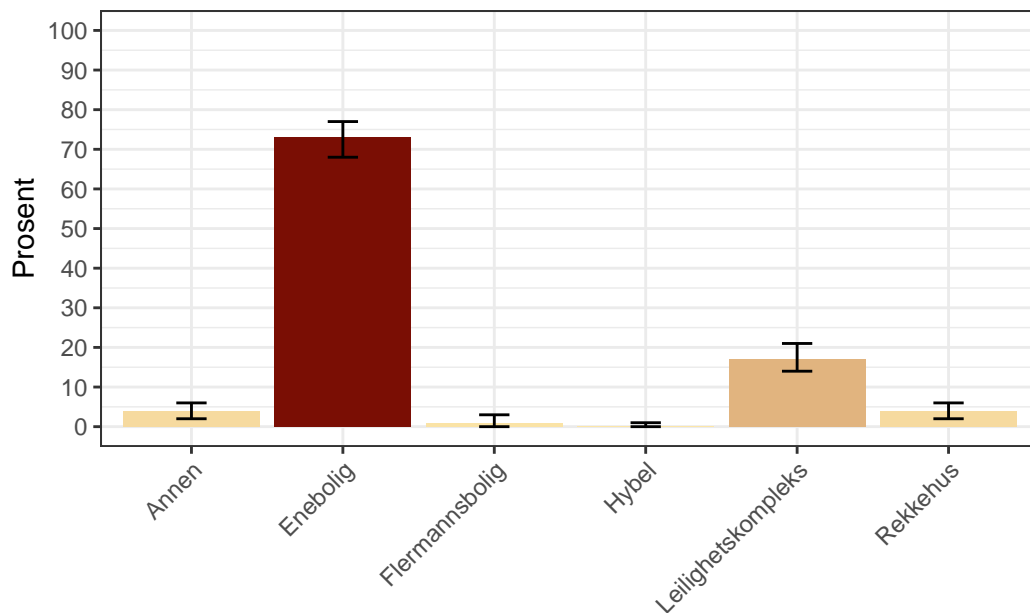
Til slutt spurte vi dem hvilken type bolig de realistisk sett kunne flytte til i undersøkelsen. Svarene viser en todeling mellom eneboliger og leiligheter. Blant de som planlegger å flytte i nær fremtid, sa rundt 50 % at de vil flytte til en enebolig, mens omtrent 40 % av dem sa at de sannsynligvis vil flytte til en leilighet når de flytter. De resterende 10 % er jevnt fordelt på andre alternative typer boliger.



3.2.3 Den ideelle boligene til innbyggerne

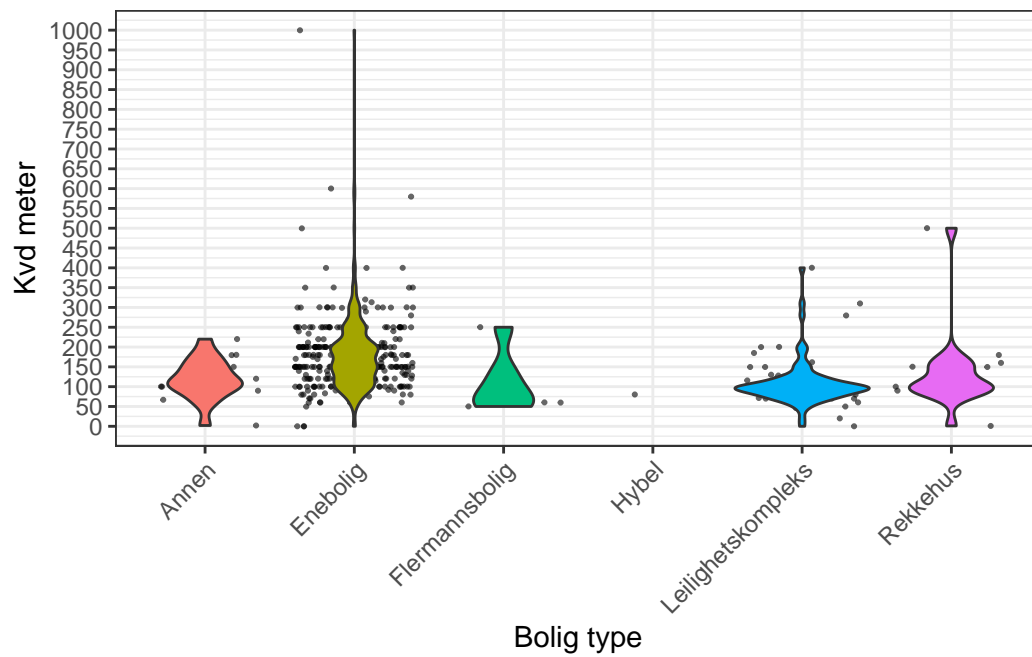
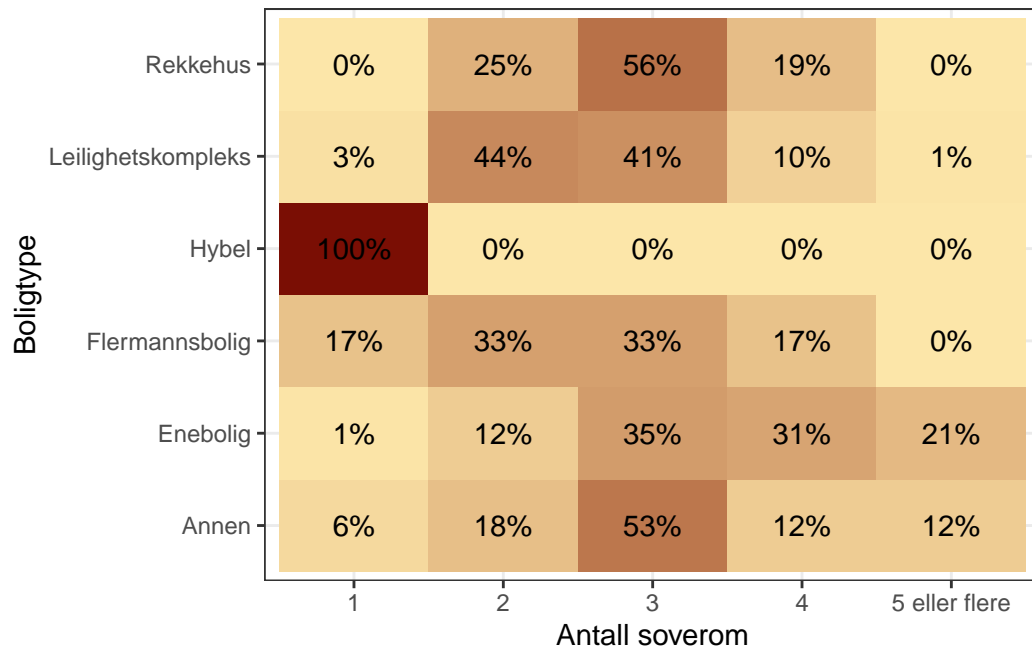
I tillegg til realistiske planer spurte vi respondentene om deres ideelle bolig og dens egenskaper, som størrelse, antall soverom og hvor mye ekstra de forventer å betale for å kjøpe den hvis de skulle selge sin nåværende bolig. Denne seksjonen presenterer resultatene fra disse spørsmålene.

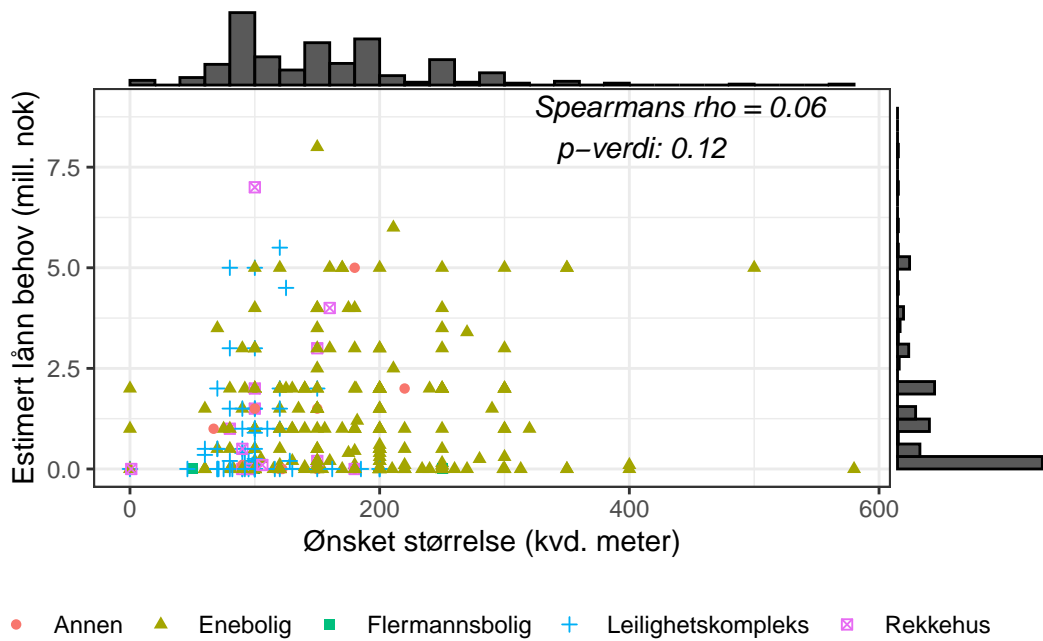
Som vist i figur 33, ønsker mange innbyggere (over 70 %) å bo i en enebolig når det gjelder deres ideelle bolig. Litt over 15 % sa at en leilighet i en boligblokk ville være deres ideelle type bolig. De resterende 5 % av respondentene er jevnt fordelt på alternative typer boliger.



Figur 32: Prosent andell av innbyggerne etter deres ideel bolig

Figurene 34 og 35 viser ønsket antall soverom og størrelse på disse ideelle typene boliger. 2-3 soverom med et totalt bruksareal på mellom 100-200 kvadratmeter er mest ønsket blant innbyggerne i Karmøy. Når vi ser på hvor mye ekstra penger innbyggerne tror de trenger for sin ideelle bolig, ser vi at de fleste tror de kunne kjøpe sin ideelle bolig hvis de selger sin nåværende bolig, som illustrert i høyre panel i figur 35. Det ser ikke ut til å være noen statistisk signifikant sammenheng mellom ønsket størrelse og estimert ekstra kostnad, siden det er en ubetydelig korrelasjon mellom svarene (spearman's rho < .3, p-verdi > 0,1).

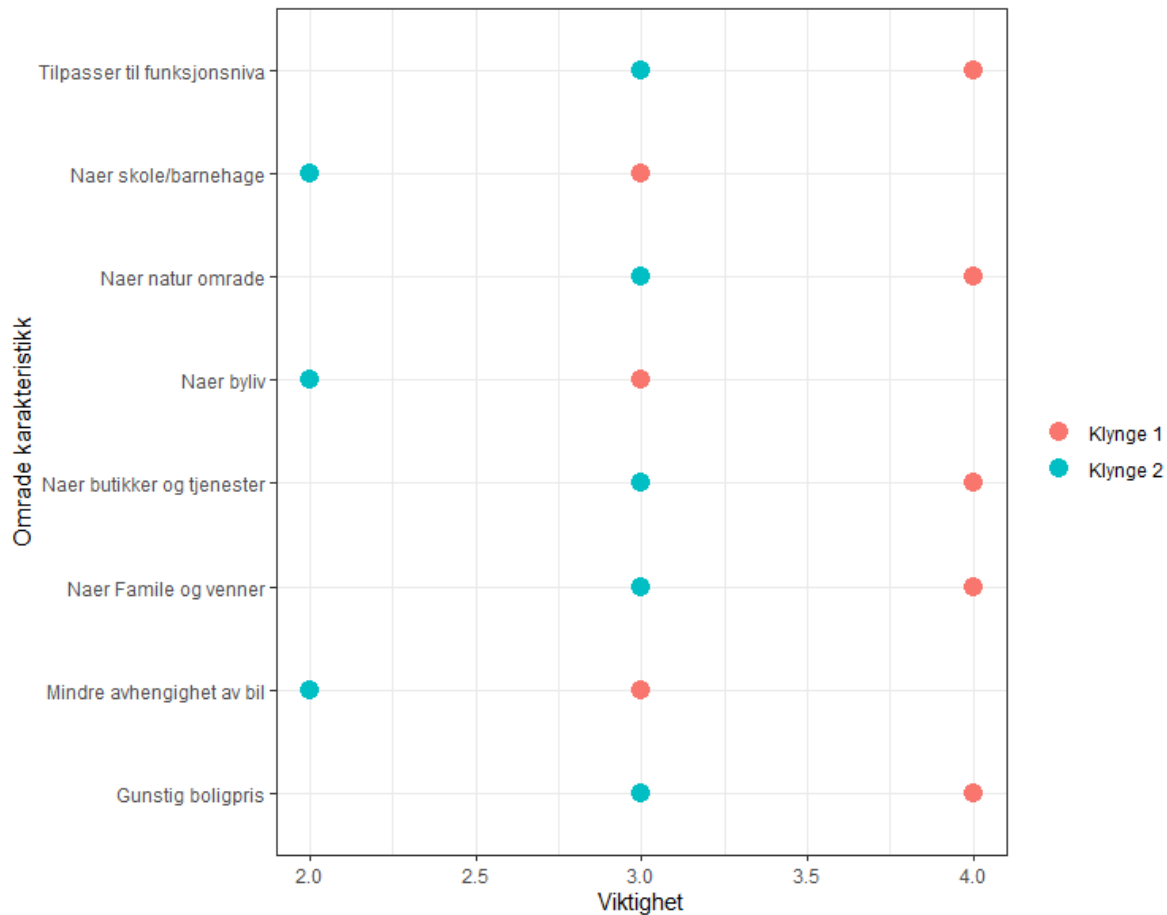




3.2.4 Målgrupper etter områdeegenskaper

We cluster respondents based on the respondents ranking of importance level of different characteristics for a living area by using unsupervised machine learning. Tests showed that the most suitable clustering is composed of two groups. The figure below shows the distinguishing factors between two clusters.

Generally speaking, cluster one tends to put more emphasis on the characteristics posed in the survey. Several factors, however, are essential for the cluster 1 in their choice of living area. Key among them are; distance to nature, distance to family and friends, distance to shops and services, and the real estate prices in the area. Compared to cluster 1, cluster 2 are more neutral to these factors when they are choosing the living area.



Figur 33: De kjennetegnende faktorene mellom grupper

Following table illustrates the distribution of different demographic characteristics of respondents per clusters. The whole numbers gives the total number of respondents in a cluster with a given characteristics while the percentages gives the percentage share of the demographic group in a cluster. To illustrate, there are 31 respondents between the age of 30 and 39 in the cluster 1 while 16 respondents of the same age group are in the cluster 2. Within the group, this age category makes up of 10% of those who are in the cluster 1 while they make up about 16% of those who are in the cluster 2. This way of representing the distributions gives the possibility to examine the results across the identified groups as well as comparing them to one another.

When we look at the shares of groups in the sample, the larger portion of the respondents are in the cluster 1, about 77%, while a smaller number of respondents about 23% is in the cluster 2. When we focus on the age of respondents, we see that in terms of age, the groups have similar structures. Comparatively speaking, a larger portion of the cluster 1 is composed

of older respondents (over 50 years old) while this age group constitutes about 48% of the group two. Looking at the other age groups per group, we see that group two, on average, composed of younger individuals since share of age groups 30-39 and under 30 years old are comparatively higher. This could be an explanation for as to why the cluster 2 members on average puts less emphasis on many of the factors discussed above.

In terms of the employment situation, pensionists make up a larger portion of the cluster 1 while those who are currently working are the majority in the cluster 2. This is also reflected in the workplace of the group members to some extent. Since a larger share of the cluster 1 is composed of pensionists, the shares of commuters and non-commuters make up of relatively smaller shares compared to the cluster 2. Non-commuters, i.e those who live and work in Karmøy, make a larger portion of the cluster 2.

Finally in terms of the family situation, largest group in the cluster 1 is those who live with their partners and kids, and the second largest group is those who live only with their partners. In the cluster 2, those who live with their partners and kids is the majority and as opposed to the cluster 1, those who live with their partners without children constitutes a much smaller share of the cluster 2.

Tabell 1: De demografiske karakteristiskene av klyngene

label	variable	Gruppe	
		Gruppe 1 (N=310)	Gruppe 2 (N=91)
Alder	30-39 år	31 (10.00%)	16 (17.58%)
	40-49 år	47 (15.16%)	17 (18.68%)
	50-99 år	197 (63.55%)	44 (48.35%)
	Under 30 år	35 (11.29%)	14 (15.38%)
Arbeidsforhold	Annen	16 (5.16%)	3 (3.30%)
	Jobber	177 (57.10%)	72 (79.12%)
	Pensjonist	92 (29.68%)	8 (8.79%)
	Studerer	1 (0.32%)	1 (1.10%)
	Verken jobber eller studerer	24 (7.74%)	7 (7.69%)
Arbeidsplass	Ja, den ligger i Karmøy kommune	92 (29.68%)	43 (47.25%)
	Nei, det ligger utenfor Karmøy kommune	86 (27.74%)	30 (32.97%)
	verken jobber eller studerer	132 (42.58%)	18 (19.78%)
	Annen	3 (0.97%)	1 (1.10%)
	Bor alene med barn	19 (6.13%)	9 (9.89%)

label	variable	Gruppe	
		Gruppe 1 (N=310)	Gruppe 2 (N=91)
Familiesituasjon	Bor alene uten barn	64 (20.65%)	12 (13.19%)
	Bor hos foreldrene	6 (1.94%)	2 (2.20%)
	Samboer/ektefelle med barn	118 (38.06%)	45 (49.45%)
	Samboer/ektefelle uten barn	100 (32.26%)	22 (24.18%)

3.2.5 Innflytelse av ønsket område egenskaper på valg av boområde

This section presents the results from the regression analysis. In order to estimate the influence of different preferences on the living area choice, we estimate a multinomial logistic regression using answer to “how important are the following characteristics of a living area for you” as the predictors and answers to the question “where would you like to live” as the predicted variable.

There are a few technical details to clarify to better interpret the results. First and foremost, the nature of the coefficients. A multinomial logistic regression gives an estimate for a ratio of probabilities of two different outcomes. This is called relative risk ratio. Relative risk is usually rather complex concept, so instead we use a related and more intuitive measurement called odds ratio. We can illustrate this with a simple example. Imagine that we are in a restaurant and we need to choose our meal. The menu contains 4 different alternatives; a fish gratin, lamb chops, pad thai and spaghetti. A multinomial logistic regression essentially estimates the probability of choosing one of these dishes over another (for example, fish grain as opposed to spaghetti).

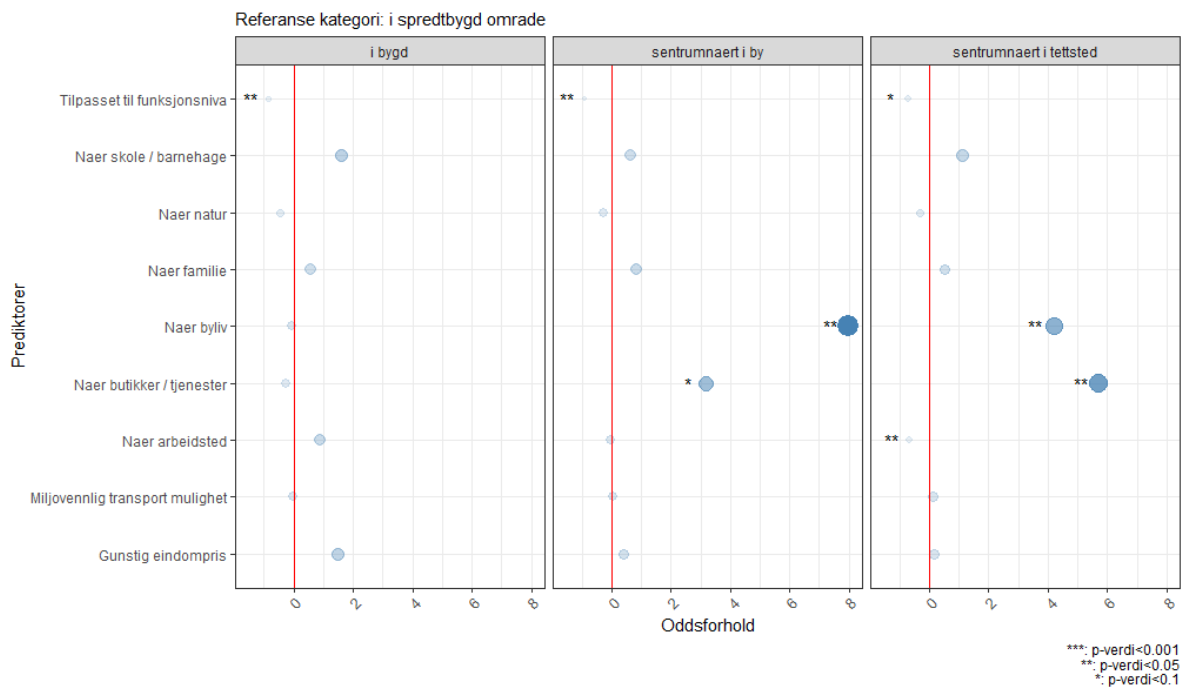
Secondly, it does so based on a category we decide before hand. This is called a reference category. So if we say that our reference category is spaghetti, then the model will estimate the probability to choose fish gratin over spaghetti, lamb chops over spaghetti, and pad thai over spaghetti. In terms of odds-ratios, if we were to observe odds-ratio of 1 between the reference category and the outcome category, this means they are equally likely to happen. For example, if the statistical model shows that the odds ratio between fish gratin and spaghetti (reference category) is 1, then whether we choose fish gratin or spaghetti is completely by chance, we might as well flip a coin to choose between them. However, if the model says the odds ratio between the categories is higher than 1, then we are more likely to choose fish gratin over spaghetti. In order to simplify this concept further, we presents the results as standized odds ratio. This moves the tipping point for odds ratio from 1 to 0. To illustrate, if the model says the standardized odds ratio between fish gratin and spaghetti is 1, we are at least 2 times more likely to choose fish gratin over spaghetti.

Third important point is what the coefficient values indicate. In a few words, coefficients gives us the estimated increase in the probability of one outcome over the reference category for one unit increase in the predictor variable. We can illustrate this with our restaurant example as well. Now imagine that there is a friend with us and we are asked to tell the waiter how much we like fish on a scale of 1 to 5. We say 2 whereas our friend says 3. We then look at the multinomial logistic regression and the coefficient for liking fish is 2. This means that our friend, who likes fish about one unit more than us, is at least two times more likely to choose fish gratin over spaghetti than us.

The final concept we need to mention is p-value, represented with “*” sign in the analysis. Statistically speaking this is a rather complex and controversial concept but it can be an intuitive tool. In a crude sense, p-value of a result indicates the probability of the result by

being due to random chance rather than a pattern. For example a p-value lower or equal to 0.05 indicates that the observed results has 5% or lower probability to be due to random chance. In the literature, there are three commonly used, but rather arbitrary, cut off points for p-value. These are 0.001, 0.05 and 0.1. Each of them indicates, in a way, the level of probability that the results are due to by chance. These values also inform us how likely it is that we observe the same pattern of results in the larger population. So if a coefficient has a p-value equal or smaller than 0.001, we can also imagine that there is a 99.999% probability that we will see the same result in the wider population beyond the our analysis sample.

In our analysis, the reference category is set to “rural area” so that the model predicts the probability of someone choosing rural area or suburbia or city instead of a village as their living area. In order to estimate these probabilities, we use how important they think different factors, such as distance to shops and services or schools and kindergartens. Coefficients for them are presented as standardized odds ratios and p-value of each coefficient are presented next to them in the figure. The model also controls for demographic factors as well. This way, it provides the influence of location characteristics on preferences independent of demographic factors. Single star indicates a p-value equal or lower than 0.1, two stars indicate a p-value 0.05 and three stars for p value equal or lower than 0.001.



On the left most pane, the comparison between choosing a village over rural area is presented. Four factors seem to postively influence citizens decision to move to a village rather than a rural area in Karmøy; real estate prices, distance to schools and kindergartens, distance to work and distance to family. The strongest positive influence among them is the distance to schools and kindergartens. 1 unit increase in how important this factor to a citizens almost

doubles their likelihood to move to a village rather than a place in a rural area. The same pattern holds for cheaper real estate prices. While the distance to family and workspace play a positive role to choose a village over rural area, they are not as strong as distance to schools and real estate prices. In terms of factors with negative influences, locations suitability to function level and distance to shops and centers plays a negative role in choosing a village over a rural area. In other words, people who value these factors more are more likely to choose a housing in a rural area than in a village. However, among all the factors suitability to function level is the only one with a reasonable p value. Only for this pattern can we say that it is generalizable to the wider population of Karmøy.

In terms of choosing an urban area over a rural area, two factors stand out; distance to city life and distance to shops. For each unit increase how much a respondent values distance to the city life, the probability that they will choose an urban location over a rural area increases by eight folds. This probability increases about three times for every level of increase in how much they value the distance to shops and services. Beyond the magnitude of these effects, we can also see that both of them are rather generalizable to the general population. In both cases, we can see that there is at least 90% chance that this pattern will hold for general population of Karmøy based on the associated p-values. While it is a small effect in terms of magnitude, one unit increase, the suitability to function level shows a negative influence on a statistically significant degree as well.

Finally, we see that similar factors are also important for the choice between a rural area and suburban area. Even though they are smaller in magnitude compared to choosing an urban area over a rural area, both distance to the city life and distance to shopping center have statistically generalizable positive effect. In terms of negative influences, two factors show dampening influence on the probability to choose suburban area over a rural area; suitability to the function level and the distance to work. Similar to previous considerations, these factors have a negative influence albeit in small magnitudes but statistically generalizable.

Based on the results we can draw two conclusions. When it comes to restructuring Karmøy's urbanization to a more centralized structure, two factors play integral role to nudge citizens to relocate. Chief among them is how much they value a living city life and the distance to the shops and services. Encouraging more lively city centers would be strongly attractive for Karmøy's citizens to relocate closer to the city centers. Similarly, relocating shops and services or establishing them more centrally would be a very strong incentive for citizens to move closer to city centers. However, it should also be noted that such areas should be designed to accommodate those with limited bodily mobility as it has been a consistent pull factor towards rural areas rather than centralized areas in the analysis.