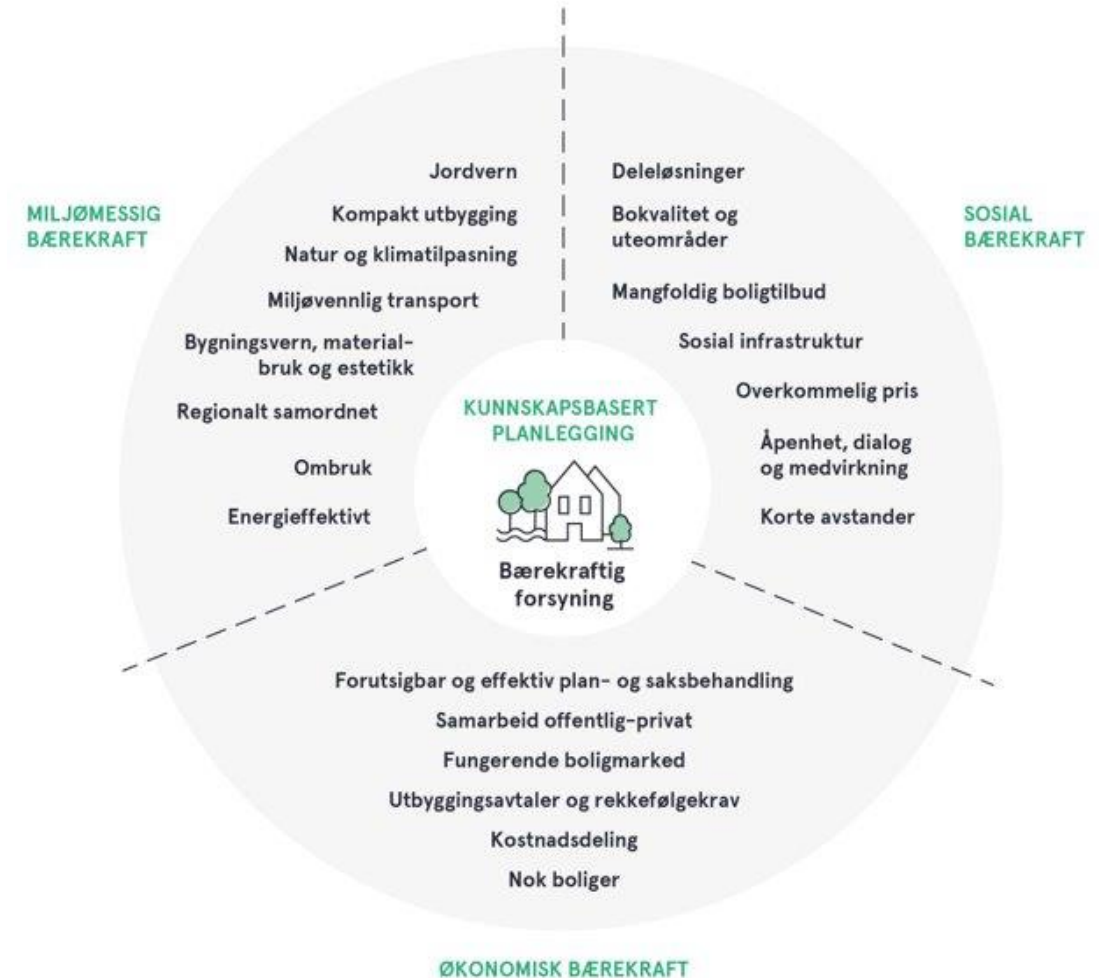


23.10.2025

# **Boliger og boligutvikling i Rogaland**

# Boligpolitiske utfordringer – nasjonale forventninger

- Flere skal kunne eie egen bolig
- Leie skal være et trygt alternativ
- Sosial bærekraft i boligpolitikken
- Tydelige roller og nødvendig kunnskap og kompetanse





- **Hva er mest bærekraftig?**

Miljømessig?  
Sosialt?  
Økonomisk?

Etasje	2
BRA	66.4 m <sup>2</sup>
Balkong	(2 stk.) 11.1 m <sup>2</sup>
Parkering	(tillegg) 350 000 NOK
Kjøpesum	4 400 000 NOK

Meld interesse



Paradis brygge, Stavanger



Kleivane, Sandnes



Kodlidalen, Gjesdal

# Bærekraftig boligforsyning i Rogaland

- Veileder for boligstrategisk planlegging.
- Metode for å utvikle et relevant kunnskapsgrunnlag for ulike kommunestrukturer
- Utforming av boligpolitiske planer
  - Strategiske valg
  - Gjennomføring
- Veilederen er utviklet av Asplan Viak i samarbeid med
  - Rogaland fylkeskommune
  - Statsforvalteren i Rogaland
  - Kommunene
- Finansiert av Kommunal- og distriktsdepartementet.

## 8 råd for bærekraftig boligforsyning

1

Kommunenes arbeid med å tilrettelegge for bærekraftig boligforsyning må være *systematisk, kontinuerlig og tverrfaglig organisert*

2

Kommunenes boligpolitikk trenger *forankring i plansystemet*, på et plannivå som er hensiktsmessig for den enkelt kommune. En egen *boligpolitisk plan* må gi en samlet oversikt over boligpolitikken, være gjennomføringsorientert og tilpasset kommunens situasjon

3

Kommunens arbeid med bærekraftig boligforsyning må tilpasses den enkeltes kommunes ressurser, behov og utfordringsbilde

4

Kommunenes arbeid med å tilrettelegge for bærekraftig boligforsyning må være basert på et *oppdatert og helhetlig kunnskapsgrunnlag*

5

Kunnskapsgrunnlaget må vise det lokale utfordringsbildet og *dilemmaer knyttet til bærekraftsdimensjonene*

6

Kunnskap om lokale dilemmaer og målkonflikter mellom bærekraftsdimensjonene må legges frem til politiske diskusjoner, vurderinger og prioriteringer

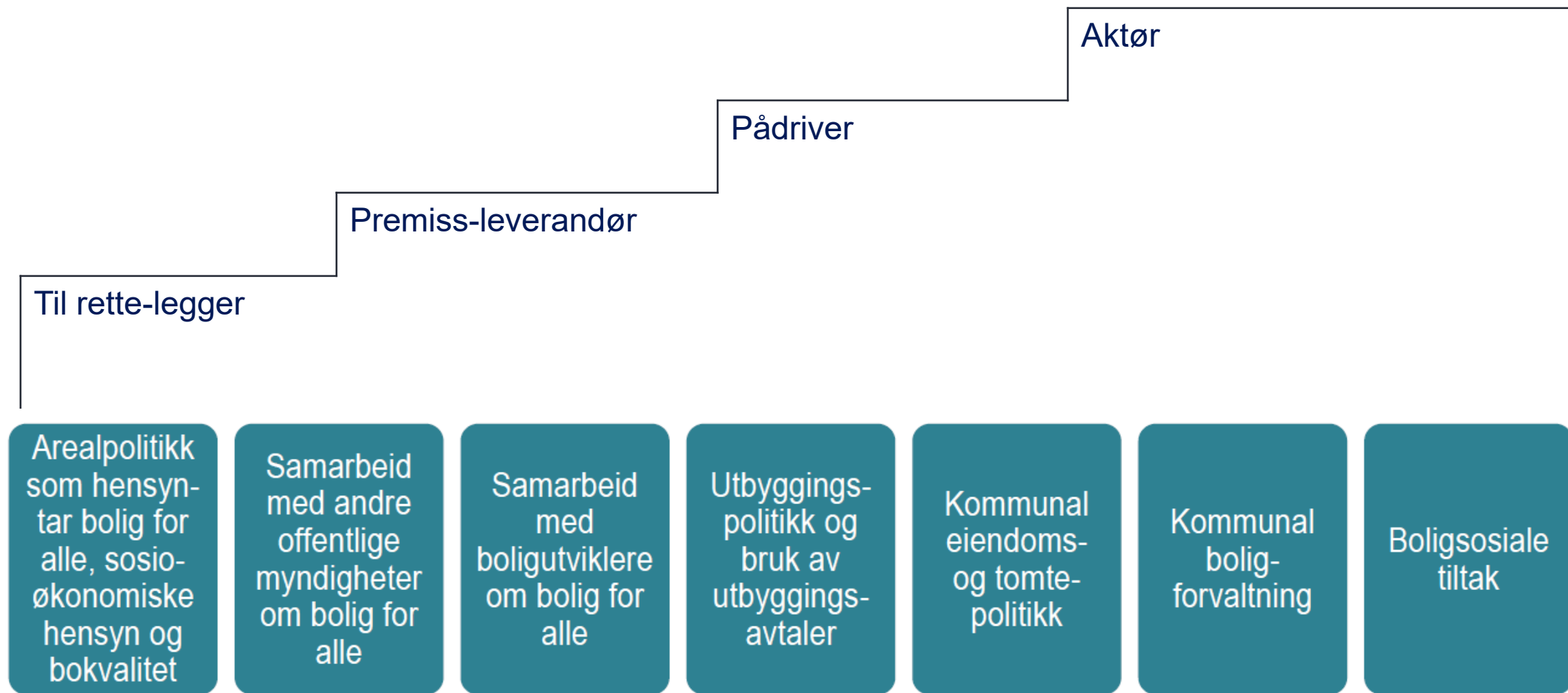
7

Boligpolitikken må ha *tydelige føringer for tilstrekkelig boligbygging i tråd med krav i PBL*, og må fremme både sosial, miljømessig og økonomisk bærekraft i boligutviklingen

8

Systematisk dialog med bolignæringen er avgjørende for gjennomføringen av kommunens boligpolitikk

# Kommunens rolle og virkemidler i boligpolitikken



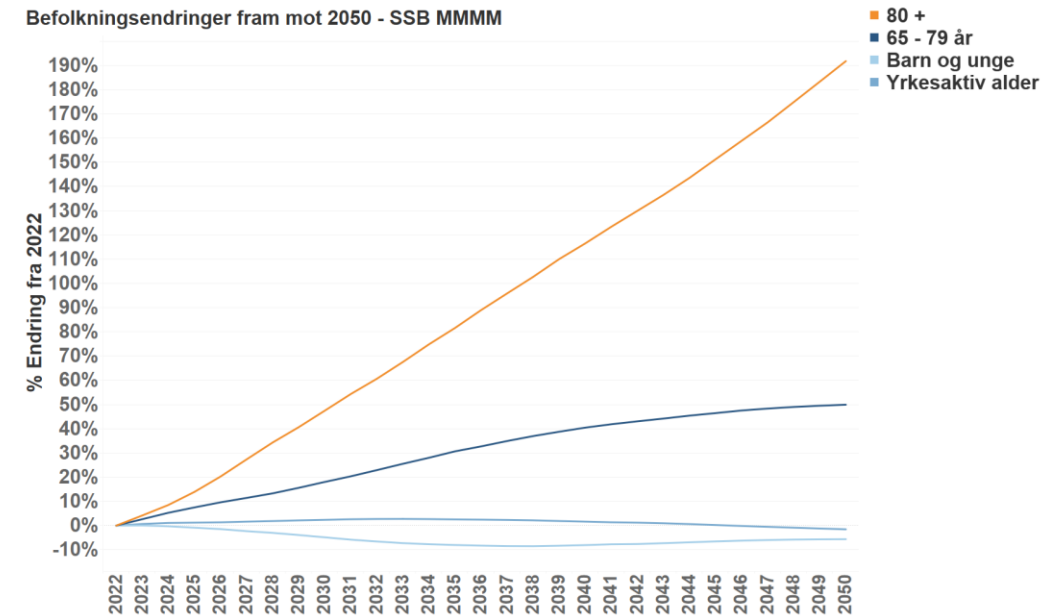


# Framtidens befolkning

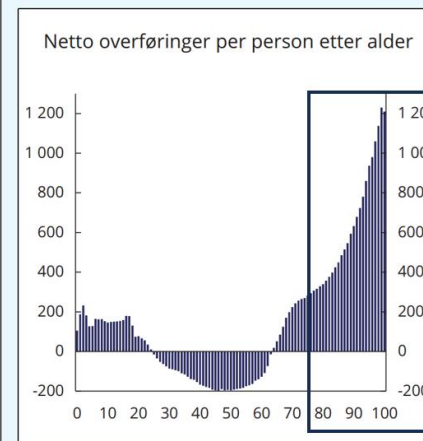
## – hvem skal vi planlegge for?

- Moderat samlet vekst
- **MEN**
  - I 2030 er om lag 50 % flere over 80 år
  - I 2034 75%!!
- Yrkesaktive omlag 2,8 % flere i 2030
  - I 2034 har det sunket til 2,7 %
- Vi må med andre ord bli mer attraktive, men vi skal i tillegg takle en forventet nedgang i oljevirkksomheten

Befolkningsendringer fram mot 2050 - SSB MMMM



Boks 7.7 Nettobidrag til offentlige finanser over livsløpet



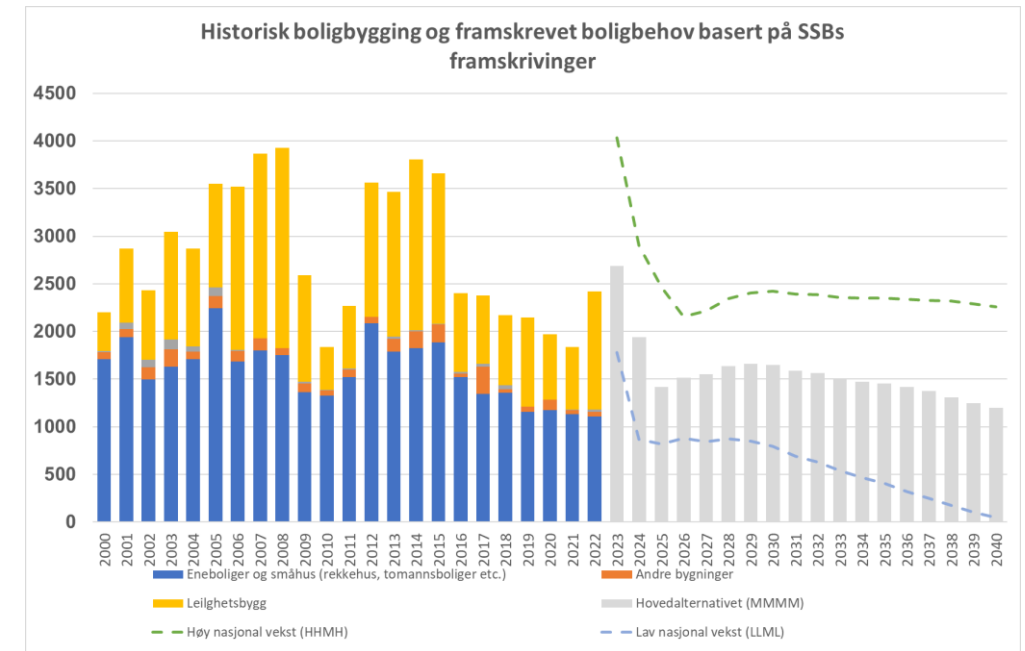
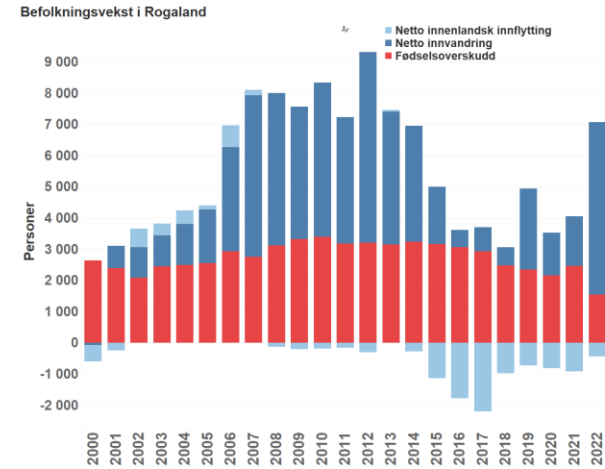
Statistisk sentralbyrå kartlegger hvordan inntektene og utgiftene for offentlig sektor avhenger av sammensetningen av befolkningen med hensyn til alder og kjønn. Offentlige ytelser betales i hovedsak ved skatter og avgifter fra befolkningen i yrkesaktiv alder, mens barn, ungdom og eldre mottar offentlige tjenester og overføringer. I gjennomsnitt skjer det en overføring fra den enkelte til offentlige budsjetter i yrkesaktiv alder, mens overføringen går motsatt vei for unge og gamle. I gjennomsnitt for befolkningen er overføringene noe høyere enn innbetalingene fra skatter og avgifter. Det er mulig når underskuddet kan dekkes av fondsinntekter. Figur 7.15 gjengir resultater fra beregninger av gjennomsnittlige netto-overføringer fra det offentlige etter alder i 2017.

Figur 7.15 Aldersprofiler: Netto overføringer etter alder i 2017. 1000 kroner

Kilde: Statistisk sentralbyrå.

# Boligbyggingen sterkt drevet av høykonjunktorene -

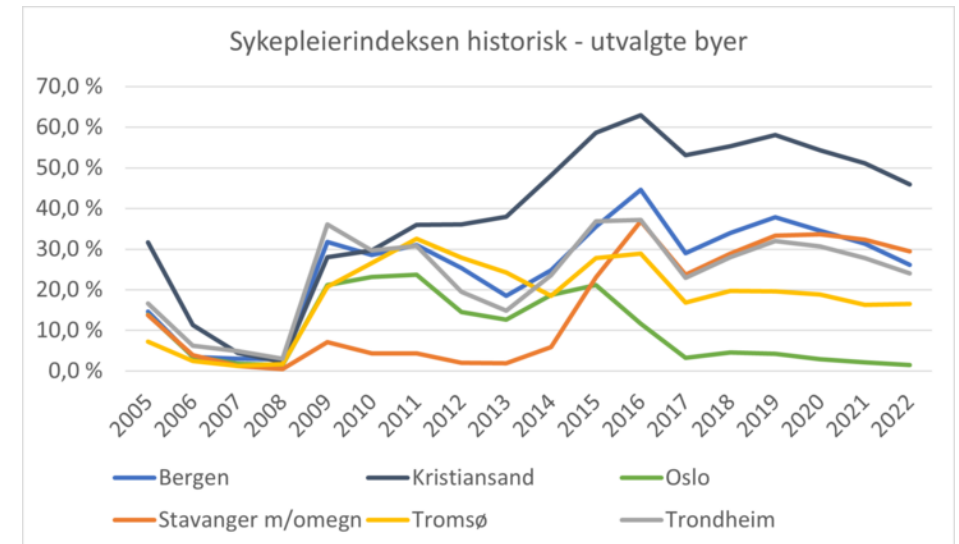
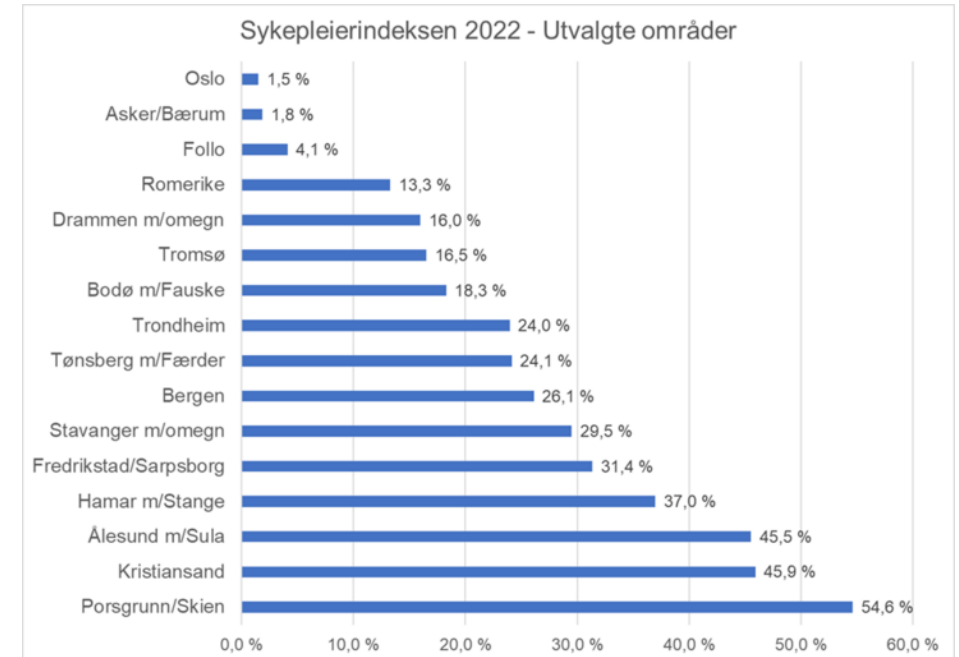
- Sterk tilflytting av unge voksne stimulerte bygging av større leilighetsprosjekter.
- Usikkerheten etter 2015 (oljekrisa) og betydelig lavere tilflytting bremsset større leilighetsprosjekter
- Vedvarende usikkerhet og svakt boligmarkedet har økt risikobildet for utbyggere
- Færre prosjekter har blitt realisert.
- Eneboliger og småboliger har dominert boligbyggingen etter 2015, stabilisert på et lavere nivå
- Gitt SSBs hovedalternativ vil boligbyggingen være relativt lav framover



# Boligmarkedet i Rogaland

- Sammenlignet med øvrige storbyområder, er presset på boligmarkedet i regionen relativt moderat.
- En sterk endring fra årene før 2014, dvs. oljekrisen. Fram til dette var presset på boligmarkedet svært sterkt, og nær nivået Oslo er på i dag, målt etter sykepleierindeksen\*.

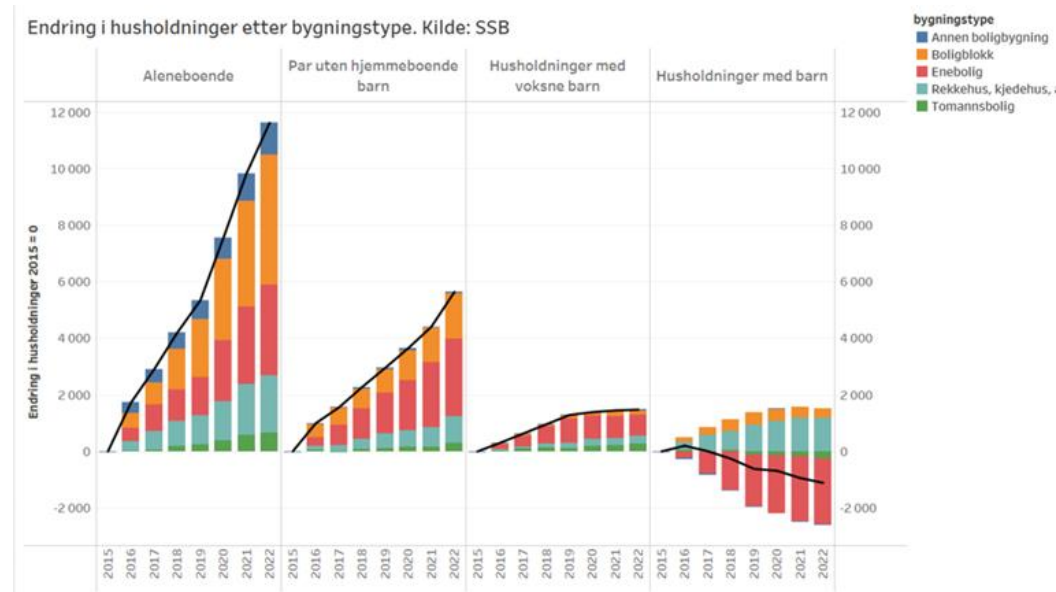
\*Sykepleierindeksen måler hvor stor andel av de omsatte boligene en singel sykepleier får finansiering til å kjøpe. Dersom sykepleieren kan kjøpe en høy andel av boligene i en by, er boligprisene i byen lave. Sykepleieryrket er egnet fordi inntekten representerer en typisk god norsk inntekt, og er i liten grad konjunkturavhengig.



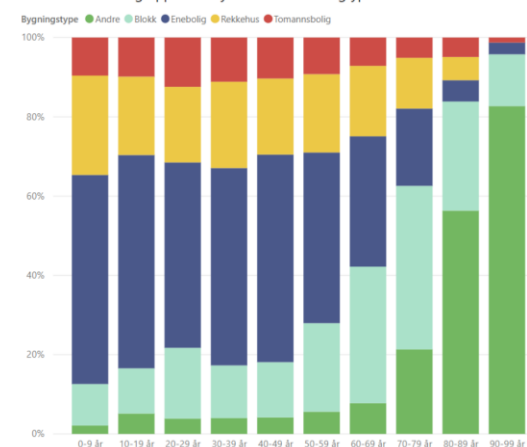


# Eldre = mindre husholdninger = leiligheter?

- Veksten i husholdninger i eneboliger og småhus består først og fremst av småhusholdninger
- Forventninger om boligsirkulasjon går seinere enn forventet
- Hvorfor?
  - Lav flytting blant eldre
    - Vil ikke flytte
    - Pris
    - Velger også ofte en mindre og mer lettstelt småbolig når de først flytter
      - 60 % av 60 -69 åringer velger småbolig som sin neste bolig i Sandnes.



Andel i hver aldersgruppe som flytter inn i ulike boligtyper

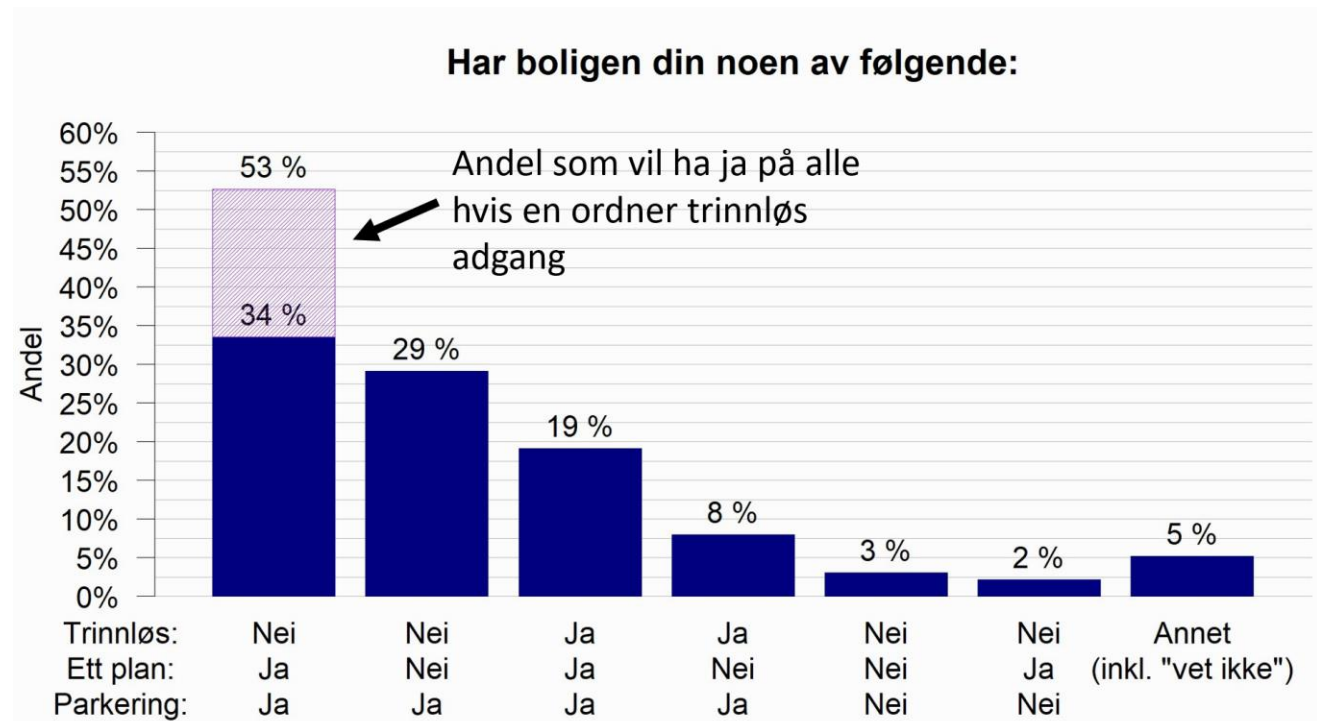
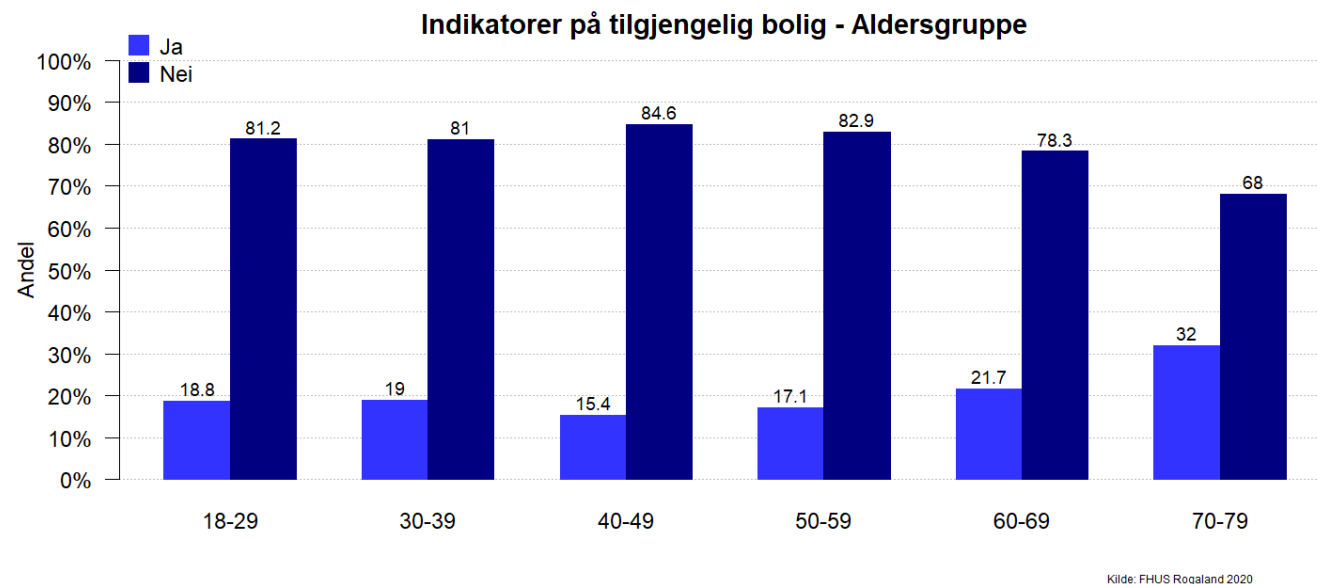


Figur 24 Befolknings sammensetning og boligtypologi

Kilde: Sandnes kommune/SSB/KOMPAS

# Folkehelseundersøkelsen 2020

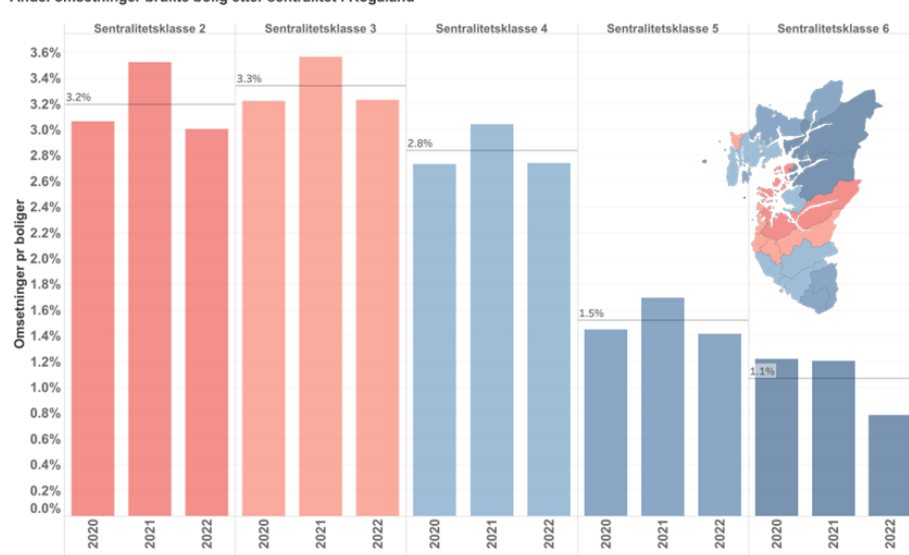
- Spørsmål om tilgjengelig bolig i Folkehelseundersøkelsen 2020
- Tre kriterier:
  - Har boligen parkeringsplass nærmere enn 25 meter fra inngangen?
  - Har boligen, bad, kjøkken, oppholdsrom og minst ett soverom i samme etasje?
  - Har boligen trinnløs adgang?
- Boligen anses som tilgjengelig hvis en kan svare ja på alle.



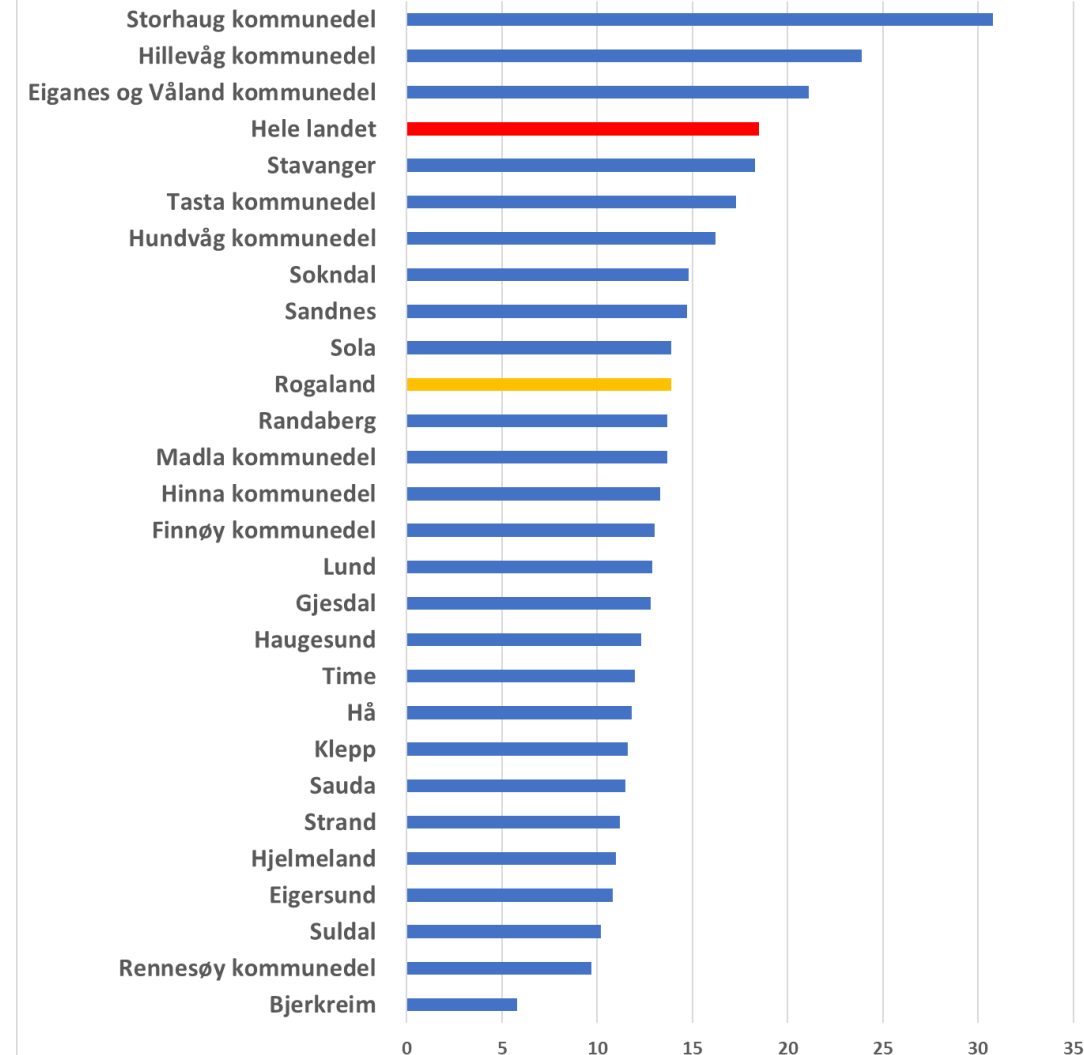
# Ulike boligutfordringer

- Sentrale områder med trangboddhet og høye boligpriser
- «Tynne» boligmarkeder. Dvs. i distriktene, hvor lave boligpriser er til hinder for nok boligbygging og omsetning av eksisterende

Andel omsetninger brukte bolig etter sentralitet i Rogaland



Trangboddhet blant barn og unge i Rogaland %-andel

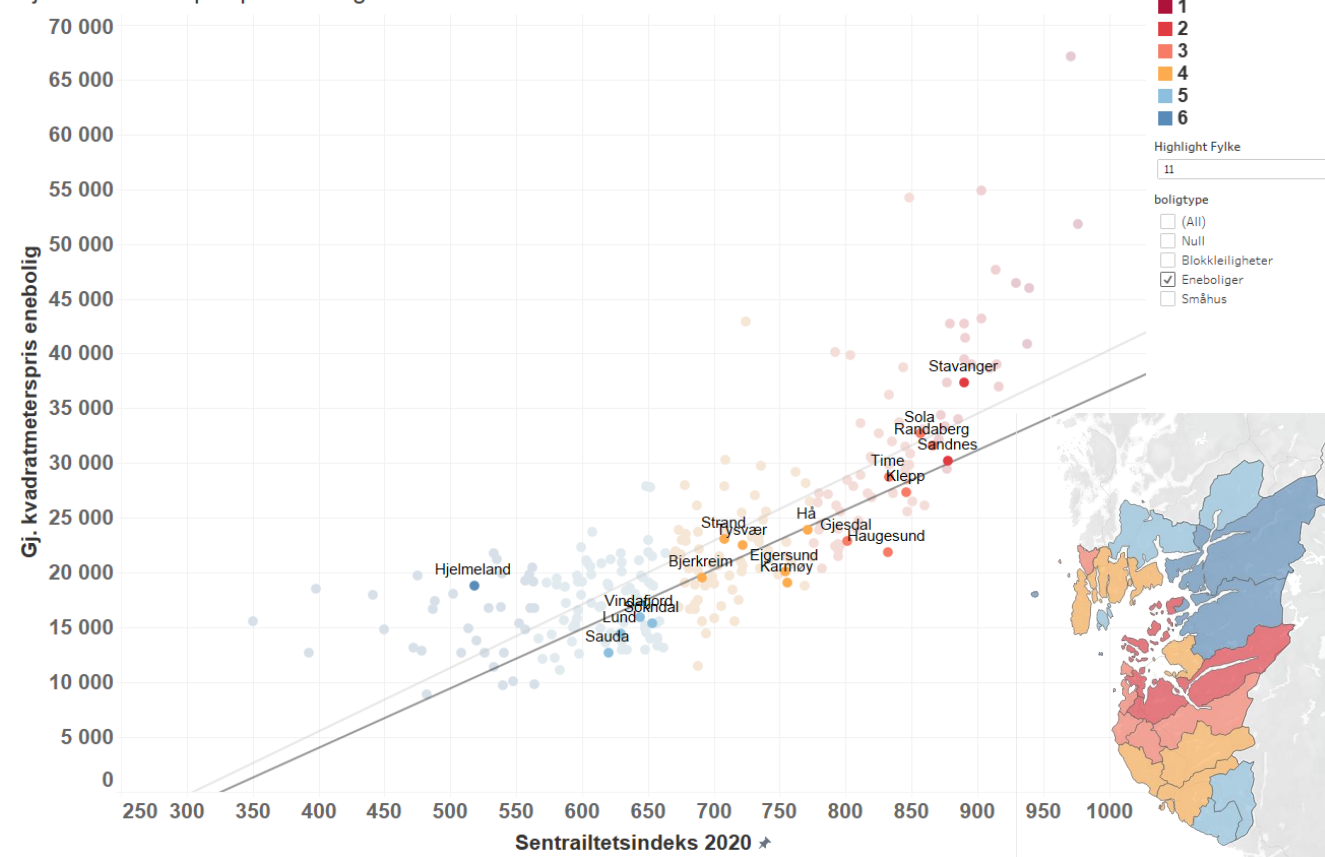




# Sosioøkonomiske aspekter ved ATP-politikken

- Konsekvensen av «velge» kortere reiser er høyere bokostnader (boligpriser), men også verdiøkning
- Lengre reiser gir større transportkostnader, men rimeligere boliger. Men også lavere verdiøkning, og med det færre muligheter senere i «boligkarrieren» i bo- og arbeidsmarkedet.
- Krav og forventninger om høyere utnyttelse og leilighetsbygg i sentrale områder kan være prisdrivende; tomtepris, byggekostnad og risiko
- Barnefamilier og lavinntektsgrupper velger å flytte ut av sentrale områder. > Skaper høyt mobilitetsbehov. > Økt kostnader for transport for å oppnå nullvekstmålet skaper sosial ulikhet.
- [Sosial bærekraft og mobilitet \(toi.no\)](https://toi.no)

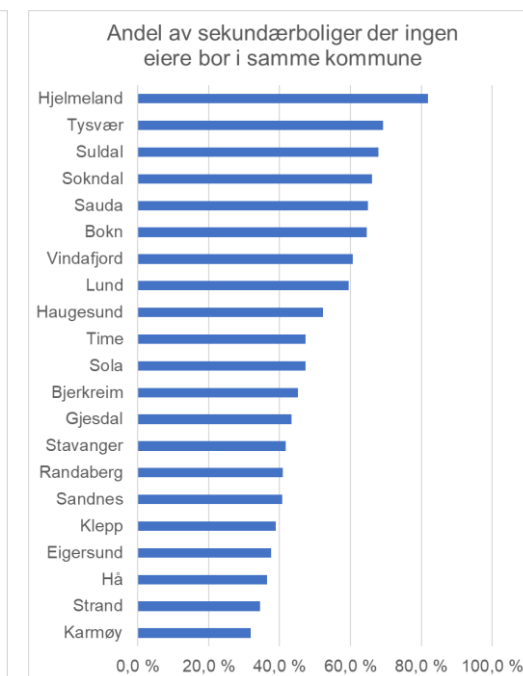
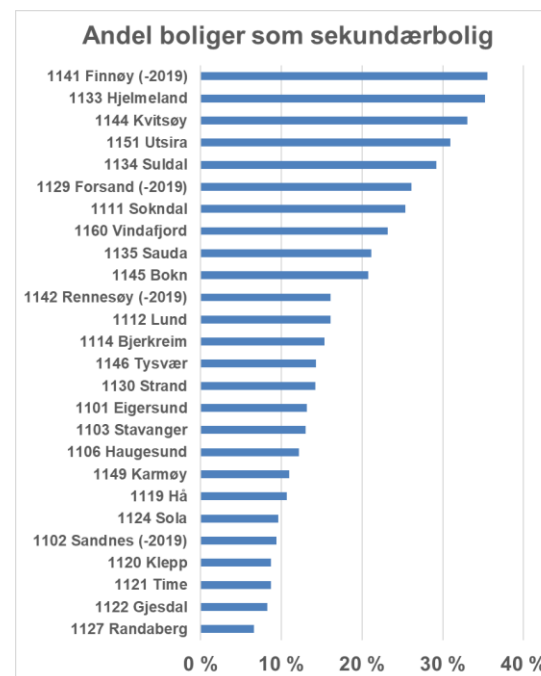
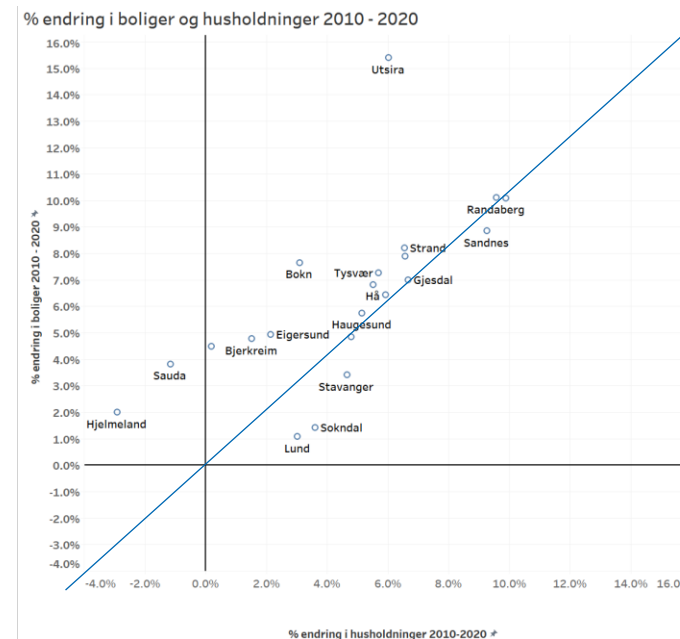
Gj. kvadratmeterpris på eneboliger etter sentralitet - 2022



Figuren viser sentralitetsindeks (dvs. nærhet til arbeidsplasser og servicefunksjoner) i forhold til boligpriser. Skal en bo sentralt, betyr dette høyere boligpriser enn dersom en bosetter seg mindre sentralt.

# «Tynne» boligmarkeder – en distriktsutfordring

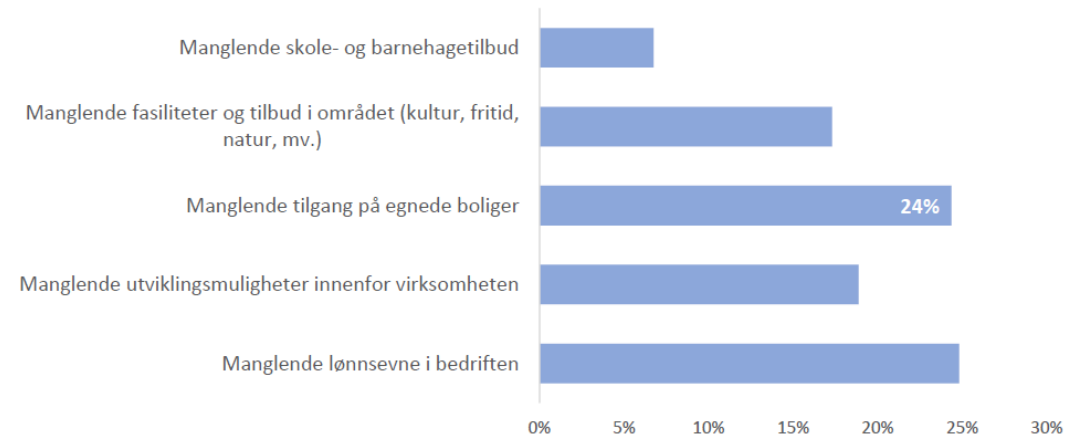
- Flere boliger enn husholdninger i distriktene
  - Stadig færre husholdninger pr bolig
  - Lave boligpriser
- ...Men
  - Lite omsettes. Beholdes som fritidsbolig/sekundærbolig
  - Lite bygges, byggekostnader høyere enn markedspris
  - Lite leies ut. Liten gevinst eller korttidsleie (for turister) betydelig mer lønnsomt



# Konsekvenser av tynne boligmarkeder

- Tilgang på boliger en utfordring
  - Boliger for tilflyttere blir en mangelvare
  - Boligsirkulasjon blir en utfordring
  - Flere eldre bor i lite aldersvennlige boliger > Tidligere behov for institusjonsplass eller krevende hjemmehjelpssituasjon

Figur 4.4 Hva er de viktigste årsakene til at din virksomhet har hatt utfordringer med å rekruttere nok og/eller riktig arbeidskraft i løpet av de siste 5 årene? Flere svar var mulig.



Kilde: Samfunnsøkonomisk analyse AS

Kilde:

Tilgang på boliger i distriktene og rekruttering av arbeidskraft  
Rapport 35-2020  
Samfunnsøkonomisk analyse

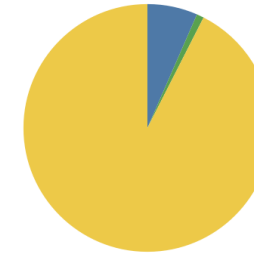


# Eksempel fra Iveland

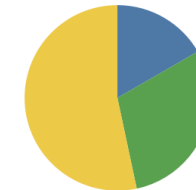
- Iveland er en liten kommune, 1.300
  - Boligstrategi forankret i kommuneplanens samfunnsdel
  - Satset bredt på stedsutvikling og arkitektur
  - Tverrsektoriell satsing
  - Inngått avtale med utbyggere.
  - Kommunen har med bistand fra Husbanken aktivt arbeidet for å redusere risikoen ved utbygging av boligene, ved etablering av infrastruktur
  - Mange eksempler på mindre kommuner som har en aktiv boligpolitikk med god bistand fra Husbanken

Boligbygging i perioden 2014 -2022

region  
K-1133  
Hjelmeland



K-4218 Iveland



Bygningstype

- 000 Andre bygg enn boligbygg
- 151 Bo- og servicesenter
- 152 Studenthjem/studentboliger
- 159 Annen bygning for bofellesskap
- Leilighetsbygg
- Småhus

