

Boligmarkedet på Jæren mot 2050

- Trender, drivere og strukturelle skift



Innledning

NyAnalyse har på oppdrag for Rogaland fylkeskommune gjennomført prosjektet «Boligmarkedet i Jæren. Trender, drivere og strukturelle skift». I oppdraget utarbeides en analyse av drivere for kommende boligbehov og utviklingen i boligmarkedet i regionen.

Rapporten består av to deler:

Del 1 – Boliger på Jæren. Trender og drivere

I den første delen beskrives befolknings- og boligutviklingen i Jæren-området de siste årene samt trender som kan forventes å drive frem endringer i boliggetterspørselen og boligbyggingen på Jæren. Analysen er basert på både nasjonale og internasjonale kilder. Her drøftes hvilke fremtidige boligbehov regionen kan oppleve frem til 2050, herunder framskrivninger av totalt boligbyggebehov for hele Jæren og fordelt på kommuner etter sentralitet. Befolkningsprognosene er basert på PANDA-beregninger i 3 scenarier. Usikkerheten i framskrivingene belyses.

Del 2 – Matcher boligbyggingen framtidige behov? Strukturelle hindringer for omstilling av boligbyggingen

Denne delen ser på boligbyggigen i Jær-regionen. Her drøftes også byggenæringens endringskapasitet og eventuelle hindringer til omstilling. Med henblikk på resultatene fra Del 1 av prosjektet inngår svar fra utbyggere på hvilke konsekvenser ulike areal- og transportplangrep vil ha for boligmarkedet i regionen. Herunder de viktigste hindre til omstilling av boligbyggingen for å møte framtidig boliggetterspørsel.

Kort om analysen

Denne utredningen er utarbeidet av NyAnalyse AS for Rogaland Fylkeskommune. Fylkeskommunen har bidratt med tall, tilbakemeldinger og vurderinger i prosjektarbeidet. Tall for boligmassens og befolkningens sammensetning på grunnkrets nivå er levert av SSB. Flere av boligutbyggerne i regionen er invitert til å gi synspunkter på trender for boliggetterspørselen og vurderinger av boligproduksjonen. Disse er Block Watne, Kruse Smith Eiendom, Selvaag Bolig, BATE boligbyggelag, Ineo Eiendom, Østerhus, OBOS, Buøy Invest og Base bolig. Utvalget baserer seg på aktivitet i regionen, bredde blant utbyggere og geografisk spredning i Jæren-regionen. Til slutt er planer og rapporter som Regionalplan for Jæren 2050 (Rogaland fylkeskommune 2018), Boligmarkedsanalyse Nord Jæren (Prognosesenteret 2015) og andre relevante studier og framskrivinger av boliggetterspørselen gjennomgått.

NyAnalyse AS er et uavhengig rådgivnings- og utredningsselskap med spisskompetanse innen samfunnsøkonomisk analyse, regional utvikling samt bolig- og næringslivspolitik. Funn og konklusjoner i denne evalueringen representerer NyAnalyse sine egne faglige vurderinger.

Prosjektansvarlige ved NyAnalyse:

Mari O. Mamre, prosjektleder

Dag Refling, assosiert partner

Sammendrag resultater og anbefalinger

- **Er skiftet mot mer urban bebyggelse på Jæren stort nok?** Mye tyder på at etterspørselen etter leiligheter kan øke i styrke. Ny infrastruktur, bymiljøavtaler og normative føringer peker også i retning av mer konsentrert urban bebyggelse. Mens boligbyggingen i hele Jæren-området har dreiet vesentlig over fra enebolig til småhus og leiligheter på lang sikt, har det de siste 18 årene ikke vært vekst i leilighetsandelen (45 %) og det bygges mye småhus/enebolig (55 %).
- **Viktigheten av dagens boligmasse og befolkningsstruktur.** Selv med en prognoseperiode på over 30 år vil dagens boligmasse utgjøre det meste av boligmassen også i 2050. De som fødes nå vil bare være så vidt 30 år gamle i 2050. Samtidig er det grunn til å forvente betydelige skift i boetterspørselen i befolkningen.
- **Bopreferanser i endring.** Framtidens «yngre eldre» og eldre ventes å ha sterkere preferanser for leiligheter på Jæren fremover enn i dag. Hvorvidt dette skiftet blir realisert vil avhenge av boligtilbudet, markedsutviklingen og kultur/normer. Det er flere potensielle hindre for omstilling fra enebolig til leilighet blant eldre som kan vurderes mildnet.
- **Prognoser for boligbyggingen mot 2050.** Det er behov for ca. 42.000, 63.000 eller 83.000 boliger i Jæren-regionen i tre ulike baner for demografisk utvikling (Lav, Middels og Høy). En dreining mot flere aleneboende og mindre husholdningsstørrelser gir i tillegg et behov for i underkant av 14.500 boliger uten øvrig befolkningsvekst. Dette gir et samlet boligbehov på 56.400, 77.900 eller 97.000 boliger i de tre banene.
- **Årlig byggebehov.** Årlig boligbyggebehov ligger mellom 1.710-2.940 for Jæren-området samlet i de ulike scenariene. Fortsatt sentralisering ventes å gi et svakt positivt skift i fremtidig boligbehov mot Stavanger og Sandnes, og et noe lavere boligbehov i øvrige kommuner.
- **Større behov for middels store og små boliger relativt sentralt.** En samlet vurdering av ulike kilder tyder på et større behov for middels store boliger i både middels sentrale og sentrale strøk samt små boliger i sentrale strøk i Jæren-området fremover. Trenden peker også mot et visst behov for nye store boliger usentralt.
- **Behov for å fokusere på småbarnsfamilier og etablerere.** Jæren har hatt netto utflytting av barnefamilier i Stavanger og vekst i omlandskommuner som Randaberg, Time, Sola og Gjesdal de siste årene. En slik videre utvikling vil igjen ha betydning for transportmengden, biltrafikken og alderssammensetningen i regionen. Utbyggerne i regionen peker på et behov for å fokusere på denne gruppen. Høyere overgang til leilighet blant eldre kan utgjøre deler av løsningen.

- **Viktige strukturelle hindringer for omstilling av boligbyggingen i Jæren-området inkluderer:** 1) Krav, kompetanse og sertifisering; 2) Anbudskrav og spesialisering; 3) Økonomisk risiko. 4) Tomtetilgang, konkurransen blant utbyggere og annet.

Kart over Jæren



Kilde: Rogaland Fylkeskommune

Innholdsfortegnelse

Del 1 Boliger på Jæren. Trender og drivere.....	7
1.1 Jæren-befolkningens flyttestrømmer og boliggetterspørsel er i endring.....	7
1.2 Fremtidig boligbehov i Jæren-regionen	10
Metodevalg og andre studier av boligbehov og preferanser	10
1. Framskrivinger basert på like bofrekvenser	10
2. Framskrivinger basert på boligpreferanser	11
3. Framskrivinger basert på normative føringer for bokvaliteter, ressursutnyttelse og miljøhensyn	12
4. Boligtilbudet, graden av sentralisering og husholdningsstrukturen er også viktige drivere av boligbehovet	14
Boligpreferanser og boligfrekvenser i Jæren-regionen	14
Stock-flow modell for beregninger av langsiktig boligbehov.....	18
Boliggetterspørsel i endring og konsekvenser for boligbehovet	19
1.3 Prognoser for boligbehovet.....	23
Hele regionen. Flere aleneboende	23
Lokale framskrivinger: Større sentralisering	24
Sensitivitetsanalyse: Økt versus konstant sentralitet	26
Scenario: Endrede versus konstante bofrekvenser	27
1.4 Bosettingstrender i Jæren-området. Befolkningens spredning og boligtilbudet henger sammen	29
 Del 2 Matcher boligbyggingen fremtidens behov? Strukturelle hindringer for omstilling av boligbyggingen	 34
2.1 Boligbyggingen på Jæren	36
2.2 Match mellom boligbyggingen og ventet behov fremover	39
2.3 Konsentrert eller spredt vekst?	44
2.4 Fremtidens boligbehov og hindringer for boligbyggingen. Tilbakemelding fra utbyggere.....	46
2.5 Jæren-regionens byggenæring og potensielle hindringer for omstilling	51
Vedlegg	57
Kilder	61

Del 1 Boliger på Jæren. Trender og drivere

1.1 Jæren-befolkningens flyttestrømmer og boliggetterspørsel er i endring.

Befolkningens størrelse, preferanser og sammensetning fremover er avgjørende for boliggetterspørselen i en region. Noen viktige trender har utpekt seg for Jæren-området de siste årene som vil påvirke utviklingen fremover.

Skiftende flyttestrømmer på Jæren. Totalt sett økt sentralisering

Av Jærens¹ befolkning på drøye 337 700 personer (2018) er 73 prosent bosatt i kommunene Sandnes, Stavanger, Sola, og Randaberg. Vi kaller disse kommunene regionens bykommuner og de andre 9 omlandskommuner. Stavanger kommune er størst med nesten 40 prosent av regionens befolkning. Sandnes er nest størst med nesten 23 prosent.

Befolknings- og sysselsettingsveksten i Jæren har vært høy i nasjonal sammenheng frem til oljeprisfallet i 2014. Etter år 2000 har befolkningsveksten i noen av omlandskommunene vært høyere enn i byområdet. Samtidig har nettoflyttestrømmene skiftet, fra nettoflytting fra omlands- til bykommunene, til nettoflytting andre veien i perioden etter år 2000. Etter 2014 har nettoflyttestrømmen til byområdet fra omlandskommunene vært positiv.² Selv om strømmene skifter, bærer utviklingen i Jæren-området over tid preg av økt sentralisering, med Stavanger og Sandnes som viktigste sentre. Det er grunn til å vente denne utviklingen også videre. Samtidig er flere av omlandskommunene også attraktive boområder, et trekk som er spesielt sterkt i Jær-regionen. Dette reduserer kraften i sentraliseringen.

Svekket befolkningsvekst, usikker innvandring og flere eldre

En generelt svekket befolkningsvekst er trenden i mange europeiske land. Det er ventet at også befolkningsveksten i Norge vil være svakere i årene fremover, men med ulik regional utvikling. Jæren-regionen har hatt høy arbeidsinnvandring, drevet av høy etterspørsel etter arbeidskraft fra petroleumssektoren. Dette har periodevis bidratt til enda høyere befolkningsvekst.

Befolkningssammensetningen i fylket er ung i nasjonal sammenheng. I 2019 hadde Rogaland fylke landets nest yngste befolkning, etter Oslo. Demografiske strukturendringer vil likevel gjøre seg gjeldende i regionen i årene fremover i likhet med i resten av landet. En hovedutfordring blir å planlegge for at fremtidig bolig- og byutvikling skjer i samsvar med dette. I de kommende årene vil særlig andelen eldre i befolkningen øke, og i 2050 ventes det at personer over 70 år vil bebo en

¹ Kommunene Sandnes, Stavanger, Hå, Klepp, Time, Gjesdal, Sola, Randaberg, Forsand, Strand, Finnøy, Rennesøy og Kvitsøy.





² Regionale utviklingstrekk og trendanalyse for Regionalplan for Jæren. 30.05.2017.

betydelig større andel av boligene. Boligbehovet framover avhenger dermed i økende grad av hvilke boliger og bokvaliteter denne gruppen ønsker seg.

Færre eneboliger, men leilighetsveksten har bremset opp

Andelen eneboliger har gått ned i Jæren-området siste drøye tiårsperiode, fra 56 til 50 %. Småhusandelen (rekkehus og tomannsboliger) har holdt seg stabil på 26 %, hvorav andelen rekkehus har vokst noe og andelen tomannsboliger har gått tilbake. Leiligheter utgjør en større andel av boligmassen, fra 15 – 21 % mellom 2007–2018. Sammensetningen av boligbyggingen viser imidlertid at veksten i leiligheter har bremset opp.

Boligtyper i Jæren. Flere leiligheter og færre eneboliger

	Enebolig	Småhus	Leilighet	Annet
Boligtype				
Andel 2018	72 700 (50 %)	38 000 (26 %)	30 400 (21 %)	6 000 (3 %)
Andel 2007	68 000 (56 %)	31 200 (26 %)	18 600 (15 %)	4 400 (3 %)

Kilde: Boliger, bebodde og ubebodde SSB/Registerdata. Merk: Annet består av andre boligbygninger, bofellesskap o.l.

Boligpreferansene skifter mot flere leiligheter, men mange blir boende i eneboligen

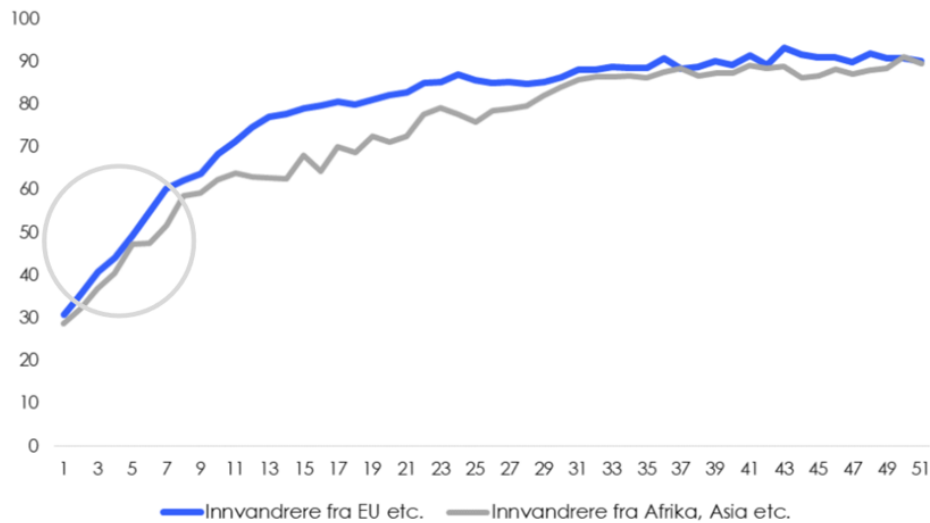
Nasjonale og lokale preferanseundersøkelser viser et stigende ønske i befolkningen om å bo i leilighet. Mange yngre eldre ønsker en stor leilighet i det området de bor i dag ved et boligsifte, med god plass og ulike fasiliteter som uteplass og utsikt. Mange vil ha en bolig der de kan videreføre det livet de lever, spesielt den eldste gruppen. Samtidig har det faktiske skiftet fra enebolig til leilighet blant eldre ikke vært veldig sterkt i Jæren-regionen de siste 20 årene, og flyttefrekvensene synker med alder.

Innvandrerers typiske botid og landbakgrunn påvirker boligetterspørselen. Grøntområder og nærmiljø blir viktigere

Statistikken viser at det bor flere personer per bolig blant innvandrere enn for den øvrige befolkningen. De bor også oftere i leiligheter enn den øvrige befolkningen. De siste årene har særlig antall arbeidsinnvandrere fra EØS-land økt, selv om innvandringen samlet har falt. Innvandrer-befolkningen har ulik bakgrunn og følgelig også ulike boligpreferanser og muligheter på boligmarkedet. Arbeidsinnvandrere fra EØS-land har et mer ordinært bosettingsmønster enn andre innvandrere og preferanser som ligner den øvrige befolkningen. Studier tyder på at innvandrergrupper med lang botid etter hvert får de samme preferansene som etnisk norske, der stedsqualiteter som grønntområder og nærmiljø har stor vekt i tillegg til selve boligen. Figuren viser utviklingen i eierandeler blant innvandrere etter botid i Norge. De første 10-15 årene er veksten i eierater blant innvandrere spesielt stor. Den høye innvandringen i 2004-

2007, etter EU-utvidelsen østover og også senere rundt 2010-2014 kan dermed ventes å gi høyere etterspørsel etter eierboliger nå.

Figur Eierandeler blant innvandrere etter botid. Spesielt høy vekst for innvandrere med 1-7 års botid.



Kilde: SSB

Økt boligetterpørsel grunnet bedre konjunkturer i bykommunene

Bykommunene Stavanger, Sandnes og Sola vil i år med bedre konjunkturer oppleve at antallet arbeidsinnflyttere øker. Det gjelder spesielt bydel Eiganes/Våland i Stavanger. Der bor det også mange arbeidsinnvandrere fra vestlige land. Andre kommuner med et stort innslag av arbeidsinnvandrere i forhold til lokalbefolkningen, slik som Finnøy, må også forvente innflytting og høyere etterspørsel på boligmarkedet i en slik situasjon. Den økte etterspørselen vil både merkes i leie- og eiemarkedet. Det omvendte, svak etterspørsel i disse områdene, vil finne sted i en lavkonjunktur som i perioden etter oljekrakket i 2014.

Færre barnefamilier i Stavanger og flere i Sandnes og Randaberg

Når en følger interne flytting blant barnefamiliene i regionen via de minste barna i Jæren, tyder det på netto utflytting av barnefamilier fra Stavanger de siste årene. Kun Stavanger opplevde en nedgang i barnefamiliene, der antallet ble redusert med rundt 7 prosent mellom 2012-2018, og de fleste andre kommuner opplevde vekst. Den største økningen av barnefamilier skjedde i Sandnes, Randaberg og Time.

1.2 Fremtidig boligbehov i Jæren-regionen

Strukturelle endringer i befolkningen, endrede normative føringer eller endrede preferanser gir behov for nye former for boligbygging og byutvikling. Nivået på og sammensetningen av boligbyggingen kan være avgjørende for hvorvidt høy produktivitet i pressområdene i Jæren vil slå ut i økt befolkningsvekst eller kun høyere boligpriser over tid.

Metodevalg og andre studier av boligbehov – basert på trend, preferanser eller normative føringer?

Det er ikke selvsagt hvordan en skal definere boligbehov. Faglitteraturen som tar for seg kvantitative framskrivninger er i hovedsak ofte delt mellom å anslå fremtidig boligbehov på grunnlag av faktiske bofrekvenser og trend, preferanser fra undersøkelser eller mer normativt definerte behov³.

1. Framskrivinger basert på like bofrekvenser

NIBR (2015) har beregnet⁴ det nasjonale byggebehovet for boliger mellom 2013-2040 basert på boligfrekvenser, hvordan folk faktisk bor i dag, fra EUSILC 2012 og SSBs befolkningsframskrivninger. Rapporten vurderer nødvendig boligbygging fremover med utgangspunkt i framskrivninger av dagens boligfrekvenser og fordelingen av boligtyper i ulike befolkningsgrupper. SSBs registerdata for befolkningens boforhold fra 2015 supplerer nå EUSILC-data, og inneholder mye av den samme statistikken. NIBR diskuterer kritisk forutsetningen om like bofrekvenser spesielt med tanke på den kunnskapen vi har om boligbruken for gruppene yngre eldre og innvandrere, begge grupper i sterk vekst. NIBR argumenterer allikevel for valget av bofrekvenser og ikke boligpreferanser som grunnlag for framskrivingene og anslår ventet endring på boligbehovet av skift i bofrekvensene.

Et hovedresultat fra NIBR-analysen er at dersom morgendagens eldre på nasjonal basis bor slik de gjør i dag, vil 40 % av nye boliger som bygges frem mot 2040 være småhus/eneboliger med 5 rom eller mer og 66 % være småhus/eneboliger med 3 rom eller mer. Dette innebærer at det må produseres færre leiligheter og flere småhus/eneboliger. Dersom eldre reduserer sin småhusandel med mellom 10-15 % vil byggebehovet endres betydelig i retning leiligheter.

Et mye brukt verktøy innen regional planlegging er PANDA⁵-beregninger av kommende befolknings- og boligvekst. Modellen PANDA anslår boligbyggebehovet for en region basert på befolkningsutvikling og bofrekvenser, hvor bofrekvensene også holdes konstante i prognoseperioden.

Problematiske å forutsette like bofrekvenser

Forutsettes like bofrekvenser som i dag, er resultatet ofte et stort behov for eneboliger og småhus fremover. Da vil morgendagens boligbehov baseres på dagens boliggetterspørsmål og anslag for den demografiske utviklingen i regionen. Politiske føringer for økt fortetting, befolkningens oppgitte preferanser og en yngre-gruppe som bor annerledes enn generasjonen før og som vil utgjøre

³ Eksempelvis NIBR(2015) og PANDA benytter like bofrekvenser. Prognosesenteret benytter bopreferanser.

⁴ [Fremtidige boligbehov, NIBR-rapport 2013:25.](#)

⁵ Plan- og analyseverktøy for næring, demografi og arbeidsmarked (PANDA) <https://www.pandaanalyse.no/pandamodellen/>

fremtidens eldre, gir alle grunn til å være svært skeptisk til forutsetningen om like bofrekvenser.

2. Framskrivinger basert på boligpreferanser

En annen tilnærming er å baserer framskrivingene på befolkningens boligpreferanser. Preferanser kan vurderes direkte via preferanseundersøkelser, eller indirekte gjennom å observere de boligvalgene befolkningen tar. Herunder hvor det er prispress, tilflytning, fraflytning og sterkt eller svakt salg.

Prognosesenteret (2011) baserer sine framskrivinger av boligbehov på preferanseundersøkelser. Resultatene herfra tilsier at en betydelig andel av befolkningen vil flytte fra enebolig til leilighet i fremtiden.

Noen vanskeligheter med å bruke både direkte og indirekte boligpreferanser som grunnlag for framskrivinger av boligbehov er at det kan være vesentlige forskjeller mellom ønske og handling, samt at folks økonomiske handlingsrom og kunnskap om boligmarkedet kan hindre dem i å realisere sine preferanser. Preferanser kan også endre seg, spesielt tilknyttet endring i livsfase. Samtidig kan preferansene si noe viktig om underliggende boligetterterspørsel i befolkningen som bofrekvensene ikke kan, slik som når flere ville endre boligtype dersom tilbudet av visse boligtyper eller boområder økte.

Hvor godt har tidligere preferanse-undersøkelser slått til?

Når en ser resultatene fra en landsdekkende preferanseundersøkelse (2011) opp mot faktiske endringer i bofrekvenser, tyder det på en historisk mismatch mellom planer og faktisk adferd, selv om utvalget i undersøkelsen i større grad bodde i leiligheter enn snittet for befolkningen generelt (skjevt utvalg). Selv om kun 44 % ønsket enebolig som neste bolig, og 50 % ønsket enebolig om 10 år, falt ikke eneboligfrekvensen tilsvarende i befolkningen 5-7 år etter (56-57 %). Det tyder på store vanskeligheter med å bruke anslagene fra preferanseundersøkelser direkte i framskrivingene. Samtidig er andelen som bor i leiligheter i vekst og andelen som bor i enebolig i nedgang, i tråd med retningen i preferanseundersøkelsen.

Eksempel: Mismatch mellom preferanser/planer og realiserte bofrekvenser nasjonalt

Bofrekvenser respondenter 2010	Preferanser neste bolig/om 10 år per 2010	Bofrekvenser 2015-2017
Enebolig: 54 %	Enebolig: 44 % / 50 %	Enebolig: 56-57 %
Småhus: 21 %	Småhus: 15 % / 14 %	Småhus: 22 %
Leilighet: 25 %	Leilighet: 37 % / 29 %	Leilighet: 19 %

Kilde: Preferanser fra Prognosesenteret 2011 og bofrekvenser fra SSB registerdata.

Viktig er det også om bestemte boformer og områder får preg av å være attraktive tilflyttingssted for en bestemt gruppe mennesker. Dette kan baseres på livsfase, familiestatus, yrkesidentitet, utdanning, etnisitet eller andre forhold. Lokal helhetlig områdeplanlegging med nyskapende boformer, attraktive institusjoner og sosiale tilbud vil også kunne påvirke slike holdninger. Slik kan de preferansene som ligger til grunn for folks valg av bolig påvirkes og forandres.

3. Framskrivinger basert på normative føringer for bokvaliteter, ressursutnyttelse og miljøhensyn

En tredje etablert praksis for framskrivinger av boligbehov er bruk av normative vurderinger for hva befolkningen bør ha av bolig tjenester for å leve gode liv. Slike normerte standarder kan være etablerte eller innarbeidede, nedfelt i lov, forskrift eller i form av regler. De består ofte av fastsatte grenseverdier for ønsket standard for en bolig⁶, politiske føringer eller begrensninger for boligmiks/størrelsesmiks. En framskriving basert på bonorm vil eksempelvis kunne anslå behovet for leiligheter vs. småhus med ulike kvaliteter basert på ventet antall eldre, single, barnefamilier, studenter samt øvrige grupper i befolkningen etter et vurdert behov.

Ulempene ved å legge bonormer til grunn for framskrevet boligbehov alene er manglende evne til å fange opp strukturelle skift i befolkningen eller bopreferanser som er styrende for befolkningens valg av boliger omsatt i et fritt marked.

Normative føringer og areal- og transportpolitikken

En sterk normativ føring for boligbyggingen i dag er areal- og transportpolitikken, som legger til grunn at samfunnets ressurser og miljøhensyn ivaretas best dersom boligutbyggingen i stor grad skjer kompakt og i tilknytning til kollektivknutepunkt. I områdene rundt kollektivknutepunkt skal det legges til rette for høy fortetting og arealutnyttelse. Utenfor byer og større tettsteder kan lokale myndigheter opprettholde spredtbygd bebyggelse.

Dersom det er et misforhold mellom normative føringer for boligbehov og beliggenhet på den ene siden og befolkningens preferanser og faktiske boligkjøp på den andre siden, kan dette bidra til lokale ubalanser hvor det oppstår store overskudd av visse type boliger/boområder og underskudd av andre. En ny studie⁷ av ubalansene i boligmarkedet i Storbritannia konkluderer eksempelvis med at behovet for økt boligbygging ikke er i nærhet av tidligere offentlige anslag utenfor London og andre utvalgte byer som Oxford. Ikke langt utenfor hovedstaden er det ifølge studien mye lavere etterpørsel fra befolkningen, og i visse boområder er det vanskelig å få solgt. Disse anslagene har ligget til grunn for tidligere plan- og reguleringsarbeid.

4. Boligtilbudet, graden av sentralisering og husholdningsstrukturen er også viktige drivere av boligbehovet

Når det i områder med stort utbyggingspress skal vurderes arealutnyttelse og byggehøyder utover det som har vært akseptert før vil man også endre attraktiviteten i disse områdene. Med økt fortetting og transformasjon i byggesonene vil sentrale områder endre karakter og omdømme, noe som vil endre innflytternes holdninger og bo-preferanser. Områder med store investeringer i nye leiligheter med høy standard og gode områdekvaliteter i konsentrert form kan raskt skape nye holdninger til slike boformer i mange

⁶ Se eksempelvis Husbanken sine normer for bostandard eller OECD/SSBs normer for trangboddhet.

⁷ <https://news.sky.com/story/line-18-uks-housing-crisis-wont-be-solved-by-building-more-homes-11503447>

befolkningsgrupper. Det vil ofte kunne komme i åpen konkurranse med boligtilbud i andre boområder.

Mindre husholdninger og flere aleneboende

Simuleringer⁸ av boligbehovet i Tyskland (Lauf m. fl. 2012) fant viktige koblinger mellom demografi, bopreferanser og boligtilbudet. På tross av svak befolkningsvekst viser simuleringene at befolkningens totale boligbehov ventes å øke grunnet flere aleneboende og mindre husholdninger. Dette vil også føre til et større press mot mer sentrale områder.

Framskrivninger av boligetterspørselen⁹ i Danmark frem mot 2040 basert på mikrosimuleringer (Hansen og Stephensen 2013) av den danske befolkningen basert på demografi, sosioøkonomiske faktorer og boligrelaterte faktorer konkluderer også med vesentlig økt boligbehov fra mindre husholdningsstørrelser fremover. Et hovedresultat fra undersøkelsen er at en ventet endring i husholdningsstruktur mot mindre husholdninger ventes å øke antall danske husholdninger med rundt 33 prosent mer enn den generelle befolkningsveksten tilsier. Økt sentralisering vil ifølge undersøkelsen øke etterspørselen etter leiligheter og mindre boliger sentralt.

Tallene tyder på økt sentralisering til byene, men hva med byregionene? NORUT (2014)¹⁰ vurderer sentraliseringen til regionale sentre i kommuner med tettsteder med 5-25.000 innbyggere og trekker fram Vestlandet som området i landet hvor regionale senterregionene har hatt høyest vekst.

Nye boliger kan kombinere preferanser for grøntområder/utsikt/andre funksjoner og normative føringer bedre

Ønske om å bygge kompakt av miljøhensyn og befolkningens preferanser kan mest sannsynlig kombineres bedre i fremtiden. Amsrud (2018)¹¹ peker på at nye løsninger kombinert med fellesarealer kan være viktige brikker for å oppnå ønsket bokvalitet i små boliger i kompakte områder. «Jo mer man tar fra boligens bruksareal, desto viktigere blir det å gi noe tilbake i form av andre kvaliteten».

Heyman og Sommervoll (2019)¹² viser at boligens nærhet til viktige funksjoner som t-bane, park og sentrale tjenester er den viktigste driveren av boligprisene i et byområde, og viktigere enn beliggenheten i seg selv. Boligprisene reflekterer i neste omgang etterspørselen. Dette gir planleggere større handlingsrom og større muligheter til å bygge attraktive nabolag enn en situasjon hvor etterspørselen var sterkt geografisk betinget.

⁸ <http://journals.sagepub.com/doi/pdf/10.1068/b36046t>

⁹ http://www.dreammodel.dk/smile/n2013_02.pdf

¹⁰ https://norut.no/sites/default/files/rapport_2014-8_regionale_sentra.pdf

¹¹ Amsrud (2018), Mikro-Makro: En studie av små boliger og bokvalitet i kompakte byer, NMBU 2018

¹² Heyman A. & D. Sommervoll. 2019. House prices and relative location. *Cities* Volume 95, 2019

Boligpreferanser og boligfrekvenser i Jæren-regionen

Dreining mot store leiligheter, fallende flytteplaner med alder og yngre og eldre ønsker i størst grad å flytte til/i Stavanger

En undersøkelse av bopreferanser og flytteplaner i Jær-regionen fra 2015 tyder på et større ønske om leiligheter som boform. Totalt sett ønskes mindre eneboliger og større leiligheter enn i dag, mens ønsket størrelse på småhus i gjennomsnitt er i tråd med respondentenes bosituasjon. Merk at regionen nå er utvidet med hele 6 kommuner siden undersøkelsen fant sted.

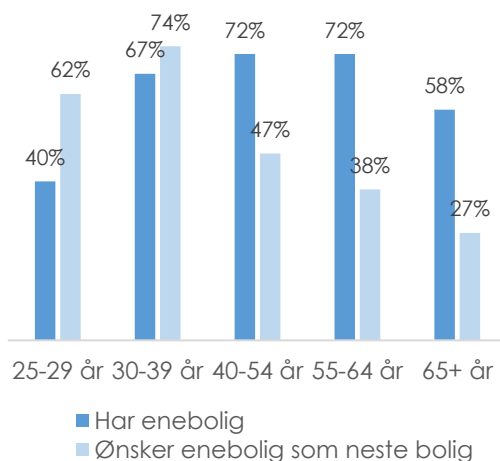
Resultater fra Preferanseundersøkelse Jæren (7) 2015

Bofrekvenser respondenter 2015	Preferanser neste bolig	Preferanser neste bolig størrelse	Bofrekvenser Jæren (7)/Jæren(13) 2017
Enebolig: 64 % / 199 kvm	Enebolig: 48 %	Enebolig: 159 kvm	Enebolig: 55 % / 58 %
Småhus: 10 % / 117 kvm	Småhus: 8 %	Småhus: 120 kvm	Småhus: 28 % / 26 %
Leilighet: 23 % / 81 kvm	Leilighet: 34 %	Leilighet: 119 kvm	Leilighet: 15 % / 14 %

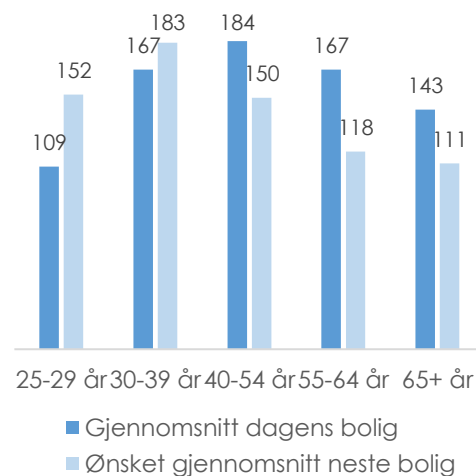
Kilde [Prognosesenteret 2015](#)

De oppgitte preferansene for å bo i enebolig varierer på tvers av aldersgruppene og peker mot et ønske blant Jæren-befolkningen om å bytte til enebolig tidlig i livet og fra eneboligen sent i livet, og allerede fra 40-54 år.

Figur: Preferanser og faktisk bofrekvens i enebolig i 2015

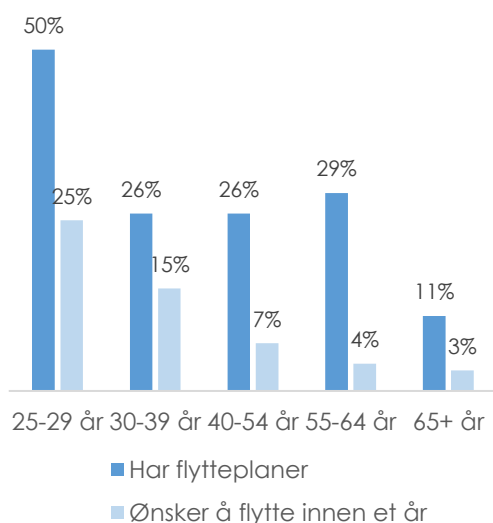
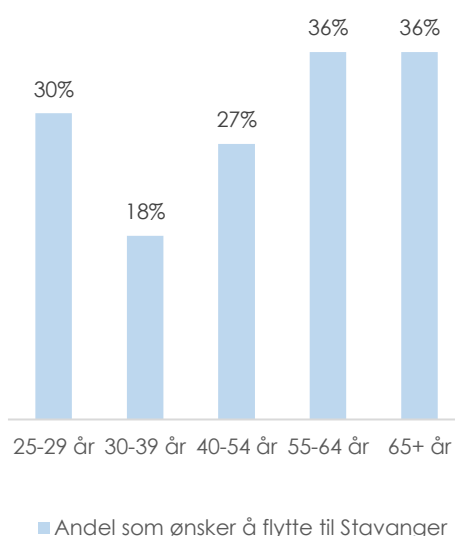


Figur: Preferanser og faktisk boareal i m² i 2015



Kilde: Prognosesenteret 2015

På spørsmålet om folk har flytteplaner, ser vi at dette er fallende med alder. Det er derimot et unntak for de som er 55-64 år. Dette kan nok forklares med at denne gruppen har begynt å planlegge pensjonstiden, hvor preferansene for leilighet til fordel for enebolig blir større. På spørsmålet om hvorvidt en ønsker å flytte innen et år, er det en fallende trend med alderen. Merk at få som er 55-64 år svarer bekreftende her, et tegn på at deres flytteplaner er mer langsiktige. Yngre eldre og eldre samt de yngste under 29 år ønsker i størst grad å flytte til eller i regionens mest sentrale strøk Stavanger.

Figur: Flytteplaner og tidshorizont

Figur: Hvor mange vil flytte til/innen Stavanger?


Kilde: Prognosesenteret 2015

De yngste er mest opptatt av pris, unge etablerere av størrelse, mens voksne og eldre vektlegger standard og kvaliteter ved boligen høyere

Undersøkelsen tyder på betydelige aldersforskjeller når det kommer til oppgitte viktigste kriterier for valg av boområder og valg av bolig. Unge ønsker hovedsakelig å bo nær arbeidssted, samt kjøpe noe de har råd til. Unge etablerere, voksne og yngre eldre ønsker også nærhet til arbeidssted, men også nærhet til familie og venner rangeres høyt. Gruppene voksne 40-65 oppgir at pris og boligstandard er blant de viktigste kriteriene ved valg av bolig, mens yngre mellom 30-39 oppgir størrelse, noe som kan tyde på at denne gruppen ikke er villig til å gå ned på størrelse og heller trekker til områder med lavere kvadratmeterpriser for å oppnå dette. Gruppen yngre eldre 55-65 år er også opptatt av utsikt, mens gruppen 40-54 år vektlegger størrelse høyt. Til slutt ser vi at de eldste, 65+ år, prioriterer kort avstand til funksjoner som butikk og servicetilbud, samt utsikt og størrelse. Vi vet at sistnevnte handler om å skalere ned noe, men fortsatt snakker vi ofte om ganske store boliger.

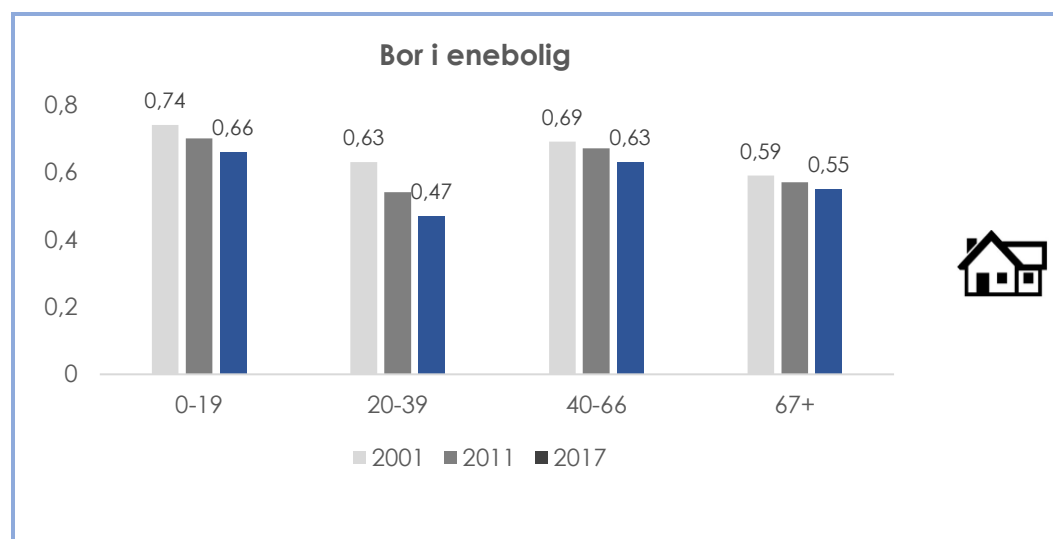
Tabell: Viktigste kriterier ved valg av boområde og bolig

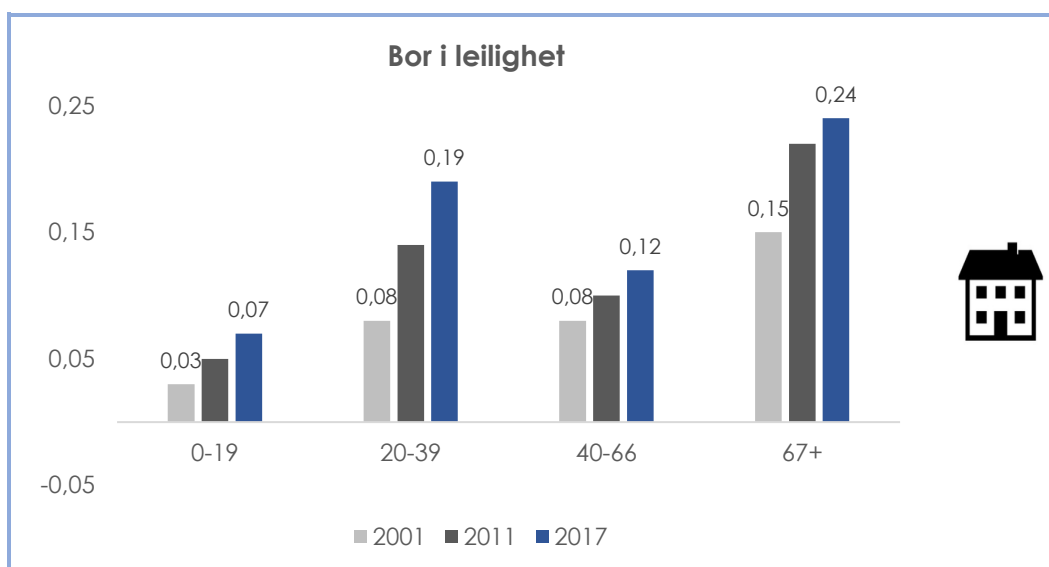
Aldersgruppe	Viktigst ved valg av boområde	Viktigst ved valg av bolig
25-29 år	Nærhet til arbeidssted	Pris
30-39 år	Nærhet til skole/barnehage, arbeidssted, familie og venner	Størrelse
40-54 år	Nærhet til familie og venner, butikk/servicetilbud og arbeidssted	Boligstandard, størrelse, pris
55-64 år	Nærhet til familie og venner	Pris, boligstandard, utsikt
65+ år	Nærhet til butikk og servicetilbud	Utsikt og størrelse

Kilde: Prognosesenteret 2015

En dreining fra store eneboliger mot leiligheter og rekkehus.

For eldre over 67 år bor stadig flere i leilighet (15-24 % 2001-2017) og færre i enebolig (59-55 % 2001-2017) og tomannsbolig (13-9 % mellom 2001-2017), men skiftet fra enebolig til leilighet har ikke vært spesielt stort foreløpig for denne gruppen. Unge voksne mellom 20-39 år bor mye sjeldnere i enebolig (63-47 % 01-17), og oftere i leilighet (8-19 % 01-17) og rekkehus (12-17 % 01-17). Barn og unge 0-19 år bor oftere i leilighet (3-7 % 01-17) og rekkehus (10-15 % 01-17), selv om andelen barn og unge i leilighet fortsatt er svært liten i Jæren.





Boligfrekvenser i Jæren (13) før og nå, anslag

Enebolig	2001	2011	2017
0-19	0,74	0,7	0,66
20-39	0,63	0,54	0,47
40-66	0,69	0,67	0,63
67+	0,59	0,57	0,55

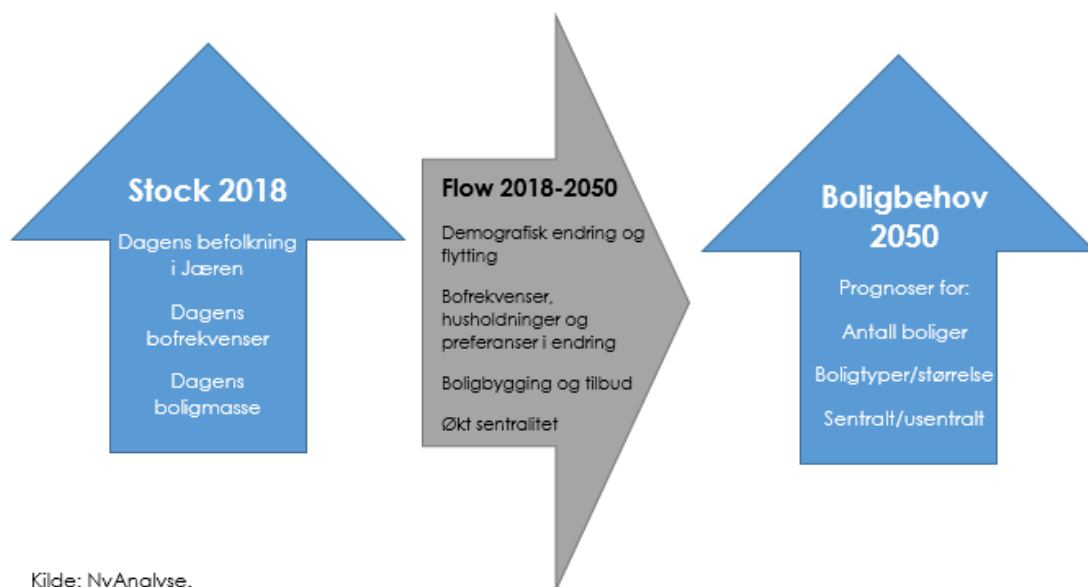
Tomannsbolig	2001	2011	2017
0-19	0,12	0,13	0,13
20-39	0,15	0,15	0,14
40-66	0,12	0,12	0,12
67+	0,13	0,09	0,09

Rekkehus	2001	2011	2017
0-19	0,10	0,12	0,15
20-39	0,12	0,14	0,17
40-66	0,10	0,10	0,12
67+	0,09	0,09	0,08

Leilighet	2001	2011	2017
0-19	0,03	0,05	0,07
20-39	0,08	0,14	0,19
40-66	0,08	0,1	0,12
67+	0,15	0,22	0,24

Kilder: SSB/NyAnalyse. For 2001 og 2011 benyttes tall fra Folke- og boligtellingsen. Det kan være noen ulikheter med nyere registerdata (2017-tall).

Stock-Flow modell for beregninger av langsiktig boligbehov



Et rammeverk for å anslå det langsiktige boligbehovet i en region er en «stock-flow»-modell som skissert over. Beholdningen av boliger og boområder benyttes som utgangspunkt og vil sammen med endringsdrivere de kommende årene forme morgendagens boligbehov.

Stock/ beholdningsstørrelser 2018: Dagens boligmasse og befolkning utgjør en stor del også av morgendagens boetterspørsel. Boligbehov brukes her som en noe bred definisjon på ønsket fremtidig bostruktur for befolkningen gitt sitt mulighetsrom, i tråd med diskusjonen i tidligere avsnitt.

Flow/endringsdrivere mot 2050: Ventet demografisk endring i befolkningen, bofrekvenser og preferanser i endring, normative/samfunnsbehov, boligbyggingen og tilbudssiden samt urbanisering og endret sentralitet er viktige drivere av endret boetterspørsel.



Her beregnes kvantitativt det totale boligbehovet i hele Jæren og fordelt på kommuner. PANDA-baner for befolkningsutviklingen benyttes her i framskrivingene. Enhver person har en viss sannsynlighet for å bo i ulike husholdningstyper, bo sentralt/usentralt og bebo ulike boligtyper. Andre faktorer som økonomi, arbeidsmarked, regionaløkonomisk utvikling inngår indirekte via lav, medium og høy-banene for befolkningsutviklingen.

Like viktig som totalt behov er de ventede effektene på boligetterterspørselen fordelt på størrelse/boligtyper og andre bokvaliteter som følge av både lokale og globale trender og deres utslag i Jæren-regionen. Grunnet høy usikkerhet anslås kun retningen på disse trendene og av endret etterspørsel etter størrelse og sentralitet.

Boliggetterspørsel i endring og konsekvenser for boligbehovet

Tabellene oppsummerer fem trender som vil drive frem endret boliggetterspørsel og boligtilbud i Jæren-området mot 2050 og ventede konsekvenser for boligbehovet. Første trend er økningen i andelen eldre.

Tabell. Trender som gir endret boliggetterspørsel og endret boligtilbud. Konsekvenser for boligbehovet

1. Flere eldre	
Trend	Konsekvenser boligbehov
	
A. Eldre bor ofte i romslige og mer tilpassede boliger. Yngre vil ha større bolig og eldre vil ha mindre boliger i fremtiden. Men eldre bor ofte i store boliger i dag, så «mindre» er allikevel stort relativt til boligmassen.	-Flere middels store-store og tilpassede boliger. Nesten 9/10 yngre eldre mellom 55-64 år ønsker seg 50-99 kvm eller 100-150 kvm for neste bolig og bolig om 10 år nasjonalt (Prognosesenteret 2011).
B. Eldre eier som oftest egen bolig og det bor få personer i hver bolig i eldre husholdninger. Flyttefrekvensene er historisk sett lave for alderen 50+. Det har vært lite bevegelse i flyttefrekvensene over tid.	-Høyere eierrater og færre personer per bolig. -Færre flyttinger innad i befolkningen.
C. Eldre bor ofte i eneboliger som mange steder ligger lavere i pris enn attraktive sentrale leiligheter.	-Det er grunn til å tro at flere yngre eldre og eldre heller vil bli boende i eneboligen enn å flytte dersom alternativene ikke vurderes som gode nok mht. stedskvaliteter/bolig eller hvis egnede leiligheter blir for dyre.
D. Flere preferanseundersøkelser viser et økende ønske om lettstelte leiligheter som bolig.	-Flere leiligheter. Leiligheter koster ofte mer per kvadratmeter enn enebolig/småhus i dag. Høyere priser vil trolig trekke ned arealetterspørselen.
E. Mange yngre eldre ønsker en stor leilighet ved et boligskifte i det området de bor i dag, med god plass og ulike fasiliteter som uteplass, ro og utsikt (PS 2011) ¹³ : De eldre aldersgruppene vil bo mer urbant i fremtiden.	-Flere fortettede områder med moderat utnyttelse i nærheten av enebolig/småhusområder. -Slike områder bør være skjermet fra støy, ha grøntareal, uteområder og utsikt. -Mindre press på de mest sentrale områdene med støy/trengsel og mer usentrale familieområder. -Flere yngre eldre gir et større press på Stavanger. -Siden eldre er en økonomisk sterk gruppe, kan unge barnefamilier med plassbehov i økende grad bli presset ut av mer sentrale områder.

¹³ [Scenarieanalyse 2010-2020. Boligbehovet i Norge, Prognosesenteret 2011.](#)

F. Mange eldre vil ha en bolig der de kan videreføre det livet de lever i dag. Nærhet til kulturtilbud og sentrale funksjoner blir viktigere. Mindre vedlikeholdsbehov også viktig.	-«Semisentralisering». Flere boliger i nærheten av tett befolkede områder og med tilsvarende infrastruktur. -Mer press på Stavanger og Randaberg, spesielt moderat sentrale boområder med god infrastruktur. -Felles uteområder med fellesfunksjoner og innkjøp av felles tjenester som gartner/renhold/snekker.
G. Flere eldre ønsker å bo mer sentralt enn i omlandskommunene.	-Lavere boliggetterspørsel i omlandskommuner som Hå, Rennesøy og Finnøy.
H. En dreining av pleie- og omsorgstilbudet mot hjemmebaserte tjenester.	-Færre frigjorte boliger sent i livsløpet og behov for flere boliger.

2. Usikker innvandring

Trend



I. Usikkerhet knyttet til kraften i oljesektoren som motor i Jæren-området gir et usikkert arbeidskraftbehov. Økte oljeinvesteringer tilsier en videre bedring nå de neste årene, men de lange trendene tilsier nedskalering av oljesektoren på lang sikt. Potensielt nye vekstområder.

Konsekvenser boligbehov



-Økt arbeidsinnvandring knyttet til olje og oljerelatert de kommende årene og økt behov for eie- og leieboliger. Ventet nedfasing og redusert oljearbeidsinnvandring sammen med generelt svekket befolkningsvekst på lang sikt og dermed mindre behov for boliger tilknyttet denne sektoren.

J. Høy innvandring tidligere. Spesielt etter EU-utvidelsen østover mellom 2004-2007 og senere rundt 2010-2014. Mange går inn i eierdelen av markedet ilt de første 15 år.

-Høy innvandring tidligere kan gi høyere boliggetterspørsel for eie nå. Stavanger, Sandnes og Sola har mange vestlige arbeidsinnvandrere, og spesielt bydel Eiganes/Våland i Stavanger. Finnøy har også høy arbeidsinnvandring.

K. En større andel innvandrere i regionen kommer nå fra EØS-land som har et jevnere bosettingsmønster og er mer lik den øvrige befolkningen.

-Færre personer per husholdning, høyere eierrater. Høyere etterspørsel etter eneboliger og småhus.

L. Innvandrergupper med lang botid får etter hvert likere preferanser som etnisk norske, der preferanser for stedskvaliteter som grøntområder og nærmiljø har større vekt i tillegg til selve boligen

-Høy innvandring tidligere gir etterspørsel etter større boliger med grøntareal og uteområder fremover.

3. Urbanisering

Trend



M. Befolkningen bor stadig mer urbant. Lange trender tilsier større nettoinnflytting i og i nærheten av byene.

Konsekvenser boligbehov



-Større press på Stavanger, Sandnes, Sola og Randaberg. Større prispress dersom det ikke bygges nok i attraktive områder.
-Større fortetning.

N. Vestlandet trekkes frem som det området i landet hvor regionale sentre mellom 5-25.000 innbyggere har hatt høyest vekst.

-Fortsatt levende boområder i regionsentrene, og ikke kun mest sentralt.

4. Flere aleneboende og lavere fruktbarhet

Trend



O. Flere aleneboende og mindre husholdningsstørrelser.

P. Aleneboende og små husholdninger vil ofte bo mer sentralt.

Q. Fruktbarheten har sunket i Rogaland-området, som i resten av landet. Fra 2,2 barn per kvinne i fruktbar alder i 2008 til 1,8 i 2017. Dette gir i første omgang færre småbarnsfamilier og senere færre unge voksne som selv stifter familie i området i 2050, og generelt høyere forsørgelsesbyrde.

Konsekvenser boligbehov



-Økt boligbehov, vurdert til 1/3 av behovet utover ny befolkning i Danmark mot 2040.

-Flere små husholdninger og aleneboende fremover ventes å dra opp etterspørselen i sentrale områder i Jæren.

-Lavere etterspørsel etter typiske eneboliger og småhus med hage og lekeområder.
-Behov for færre boliger i første etasje.
-Lavere boliggetterspørsel i mer usentrale småhus/eneboligstrøk i Stavanger Syd, Sola og Sandnes Vest i tillegg til Time, Gjesdal og Randaberg.

5. Normative føringer for miljø og ny infrastruktur

Trend



R. Areal- og transportpolitikken med samordnet ATP og fortetting langs kollektivknutepunkt.

S. Infrastrukturprosjektene Bypakke Nord-Jæren og Utbyggingspakke Jæren legger til rette for en kollektivbasert utvikling i regionen fram mot 2033. I samme periode planlegges Rogfast og Ryfast å ferdigstilles, mens E39 og Jærbanen etter planen skal oppgraderes kort tid etter.

Konsekvenser boligbehov



-Fortetting sentralt, kompakt utbygging og insentiver til å ta i bruk nye utbyggingsområder kun ved behov. Retningslinjene taler mot småhusbebyggelse i byer og tettsteder.
-Begrenset bygging av nye småhus i pressområder kan isolert sett gi prispress på eneboliger/småhus i forhold til leiligheter. Det kan gi økt flyttemotiv for eldre, men stenge småbarnsfamilier ute.

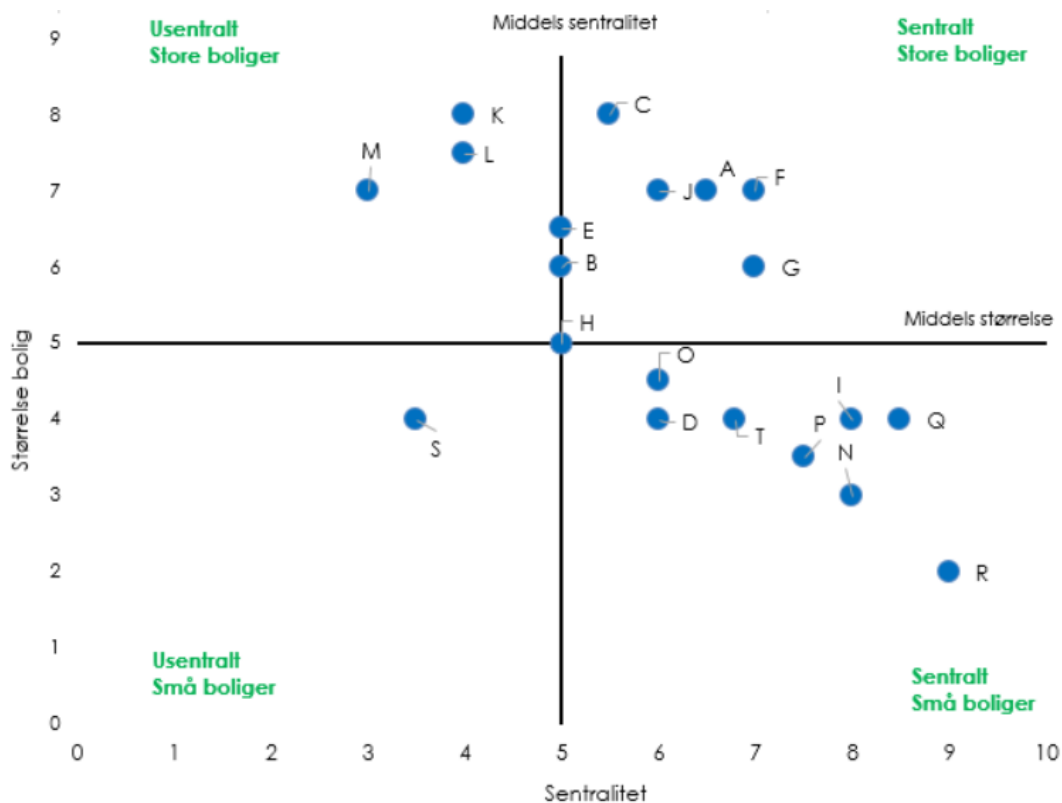
-Gjør det mulig med mer spredt bebyggelse da bedre infrastruktur gjør at byene brer seg utover. Gir høyere boliggetterspørsel i i randsone/nærliggende områder til nye kollektiv-knutepunkt.

T. Kompakt og mer arealeffektiv utbygging kan samsvare bedre med befolkningens preferanser fremover, med vekt på fellesfunksjoner og stedskvaliteter.

-Satsning på fellesfunksjoner som takhager, oppholdsrom og grøntareal i tilknytning til mer arealeffektive boliger.

Kilde: NyAnalyse. Samlet vurdering av ulike kilder.

Figur: Illustrasjon av boliggetterspørsel i endring for Jæren og effekt på etterspurt størrelse/sentralitet



Kilde: NyAnalyse

Figuren oppsummerer driverne i tabellen og ventet effekt innen dimensjonene boligstørrelse/-sentralitet. En yngre generasjon med andre typer av preferanser som blir eldre, høyere produksjon av leiligheter og nye preferanser blant yngre eldre gir endrede bomønster mot 2050. Hovedinntrykket er større behov for middels og store boliger i relativt sentrale strøk samt små boliger i sentrale strøk i Jæren-området fremover. Dreiningen over til leilighet ventes totalt sett å være betydelig. Barnefamilier bor ventelig ofte fortsatt i småhus og eneboliger, men denne gruppen blir noe mindre fremover. Flere trender peker også mot et visst behov for større boliger usentralt. På grunn av at eldre (67 år+) i svært beskjeden grad har redusert sin eneboligandel i Jæren-området de siste årene og har lavere flyttefrekvens, ventes eneboligandelen i denne gruppen også å være høy fremover.

1.3 Prognoser for boligbehovet

De kvantitative framskrivingene baseres på følgende aspekter:

- (1) Demografisk usikkerhet i innvandring, aldring og befolkningsvekst synliggjort ved et lav-, middels- og høyalternativ for befolkningsveksten. PANDA-baner¹⁴ ligger til grunn.
- (2) Husholdningsstørrelser i endring.
- (3) Sentral/perifer beliggenhet fordelt på 6 sentralitetsnivåer.

Les mer om modellen under Stock Flow modell.. (s. 18). Under følger resultater.

Hele regionen. Flere aleneboende

Trenden har vært en dreining mot mindre husholdningsstørrelser også innad i de ulike aldersgruppene. Årsaken er skilsmisser, flere aleneboende og lavere fødselskull. Dette vil øke boligbehovet utover det som skyldes befolkningsvekst. I prognosen i denne rapporten skjer en dreining fra rundt 2,3 til 2,1 personer per bolig for Jæren samlet sett mot 2050, en kombinasjon av forlengelse av trenden de siste årene og kohort-skift.

Framskriving 1 Jæren. Totalt boligbyggebehov frem mot 2050. Mindre husholdninger

Boliger	2017	2050 Uten Bef.vekst	2050 Lav	2050 Middels	2050 Høy
Årlig boligbyggebehov	1870	440	1710	2360	2940
År		33	33	33	33
Boligbyggebehov		14 500	41 900	63 400	82 500
Boligbyggebehov totalt	145 700	160 200	56 400	77 900	97.000

Kilde: NyAnalyse beregninger. Merknader: Riving kommer i tillegg. Beregningene av årlig byggebehov tar hensyn til dagens boligmasse og behov for nybygging basert på prognosene for boligbehov over.

Framskriving 1 gir resultatene fra beregnet boligbehov i 2050.

Tabellene viser at

- Det er behov for ca. **42.000**, **63.000** eller **83.000** boliger i Jæren-regionen i tre ulike baner for demografisk utvikling (Lav, Middels og Høy) og dersom husholdningsstørrelsene fortsetter å synke i årene fremover.
- En dreining mot flere aleneboende og mindre husholdnings-størrelser gir i tillegg et behov for rundt **14.500** boliger uten øvrig befolkningsvekst (2050 Uten bef.vekst). Dette gir et samlet boligbehov på **56.400**, **77.900** eller **97.000** boliger i de tre banene.

¹⁴ Se *RPJ Jæren*, Rogaland Fylkeskommune.

- Årlig boligbehov ligger mellom **1.710-2.940** for Jæren-området i de ulike scenariene.
- Dersom befolkningsveksten blir lav utgjør ventet økt boligbehov fra eksisterende befolkning over **25 %** av det nye boligbehovet i 2050. Med moderat befolkningsvekst utgjør dette rundt **19 %**.

Lokalt i Jær-regionen. Større sentralisering

Befolkningen bor stadig mer sentralt, men utviklingen går gradvis. For å illustrere sentralitetstrenden og få et mål for endringene i sentralitet til bruk i de lokale framskrivingene, er det beregnet en total sentralitetsscore for Jæren-befolkningen. Denne baserer seg på SSBs inndeling av Jæren-kommunene etter sentralitet (SSB 2017). Kommunene er inndelt på en skala fra 1-6 hvor 1 er mest sentralt og 6 minst sentralt.

Indeksen er utviklet med nasjonal målestokk. Ingen av bykommunene har sentralitetsscore 1. Stavanger og Sandnes har score 2. Hå, Klepp, Time, Gjesdal, Randaberg og Sola har score 3. Strand og Rennesøy har score 4. Forsand og Finnøy har score 5 og Kvitsøy score 6.

Framskrivingene med endret sentralitet baserer seg på trend mellom 2008 og 2018. Det ville vært hensiktsmessig å bryte ned befolkningen på finere sentralitetsmål enn dette, spesielt for Stavanger-regionen. Tidshorizonten for beregningen av endret trend strekkes ikke lenger tilbake i tid fordi sentralitet er en skiftende status. Det er eksempelvis vanskelig å sammenligne Sandnes i 1990 med Sandnes i dag. Endringer i infrastruktur, senter og boligbygging gir endret bystruktur over tid.

Framskriving 2 Jæren lokalt. Boligbyggebehov frem mot 2050. Større sentralitet og mindre husholdninger

Sentralitet	2017	2050 Uten bef.vekst	2050 Lav	2050 Middels	2050 Høy
Sentralitet 2 Stavanger + Sandnes	93 500	102 900	26 090	39 950	52 270
Sentralitet 3 Hå+Kl+Ti+Gj+Ra+So	43 000	47 250	13 150	19 500	25 100
Sentralitet 4 Strand + Rennesøy	7 000	7 690	2 190	3 130	4 070
Sentralitet 5 Forsand + Finnøy	1 800	1 960	460	710	940
Sentralitet 6 Kvitsøy	220	235	50	60	80
Tot	145 700	160 200	41 900	63 400	82 500

Kilde: NyAnalyse. Merknader: I Framskrivning 2 er boligbehov i 2050 beregnet med hensyn til at trenden mot sterkere sentralitet fortsetter. Resultatene herfra bør sees i sammenheng med framskriving 1. Det er også her lagt inn en dreining mot mindre husholdningsstørrelser i Jæren-regionen.

Husholdningsstørrelsene er aldersspesifikke og følger banen med synkende snittstørrelser som brukt tidligere.

Tabellene og figuren viser at

- Økt sentralitet fremover gir et positivt skift i fremtidig boligbehov mot **Stavanger og Sandnes** (sentralitet 2-kommuner), og et lavere boligbehov i øvrige kommuner.
- Beregnet boligbyggebehov i de tre scenariene L, M og H er for øvrig likt som i framskriving A på rundt **42.000, 63.000 og 83.000** boliger frem mot 2050 i de tre scenariene, mens fordelingen mellom kommunene varierer. I tillegg er det behov for rundt **14.500** flere boliger, i flere tilfeller mer sentralt, grunnet mindre husholdninger og flere aleneboende, uten øvrig befolkningsvekst.
- Forskjellen i regionalt boligbyggebehov mellom scenariene med lik og økt sentralitet er størst dersom høy-scenariet for befolkningsveksten slår til.

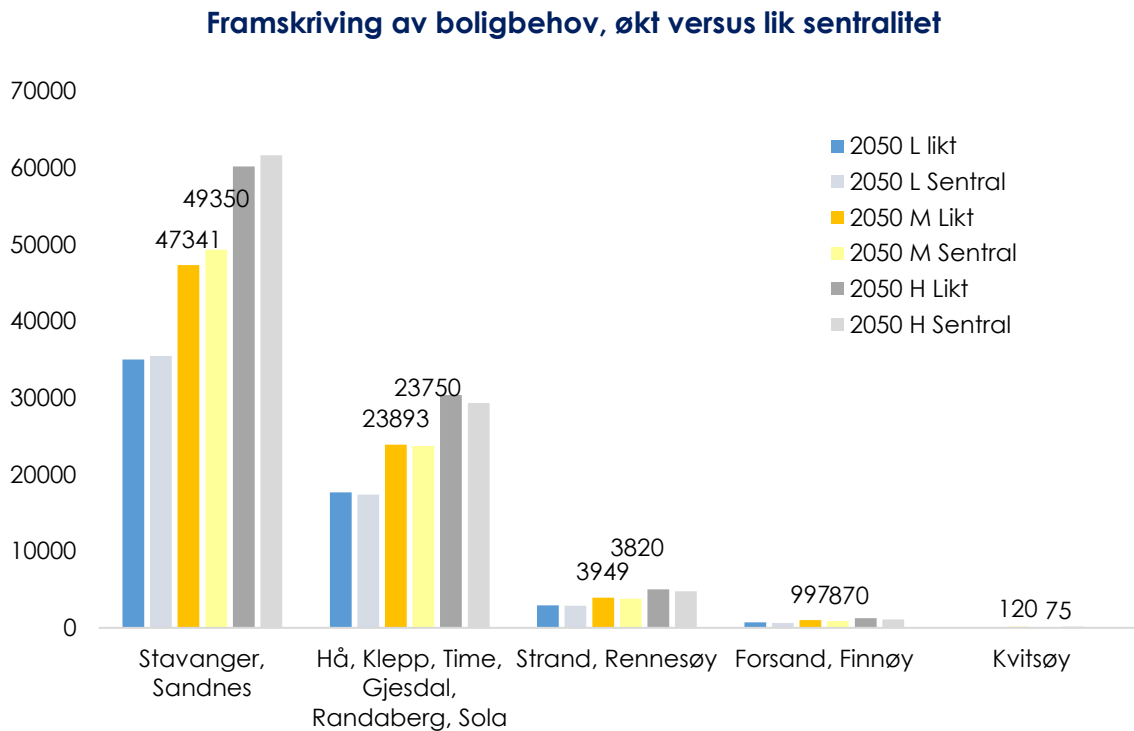
Framskrivning 2 Jæren. Årlig byggebehov boliger frem mot 2050. Større sentralitet og mindre husholdninger

Sentralitet		2017	2050 Lav	2050 Medium	2050 Høy
Sentralitet 2	Stavanger + Sandnes	93 500	1 110	1 540	1 930
Sentralitet 3	Hå+Kl+Ti+Gj+Ra+So	43 000	540	740	920
Sentralitet 4	Strand + Rennesøy	7 000	90	120	150
Sentralitet 5	Forsand + Finnøy	1 800	20	27	34
Sentralitet 6	Kvitsøy	220	2	2	3
Tot		145 400	1 710	2 360	2 940

Kilde: NyAnalyse. Merknad: Beregningene av årlig byggebehov tar hensyn til dagens boligmasse og behov for nybygging basert på prognosene for boligbehov over. Riving kommer i tillegg.

Sensitivitetsanalyse: Økt versus lik sentralitet

Figuren viser resultatene for framskrivinger med og uten økt sentralitet i de tre scenariene L, M og H.



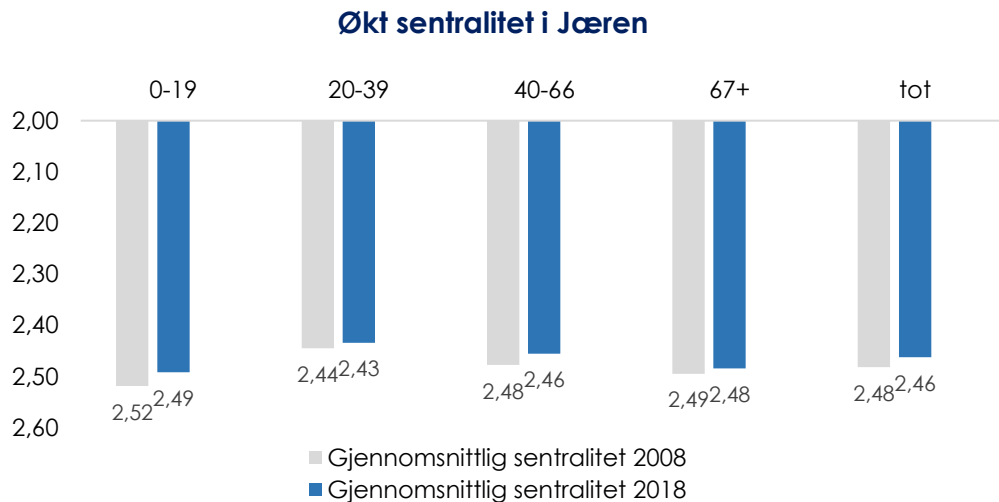
Kilde: NyAnalyse

Dersom sentralitetstrenden fortsetter, øker boliggetterspørselen i sentrum, men det er de demografiske forskjellene i nettoinnflytting, netto-innvandring, fruktbarhet og dødelighet i de ulike befolkningsscenariene (L, M og H), samt endringer i boligpreferanser og husholdningsstørrelser som ventas å bidra til de store endringene i boligbehovet fremover.

Sentralitetstrenden bidrar imidlertid til å forsterke de demografiske trendene og utfallet av endrede preferanser. Jo sterkere sentralitetstrenden blir, jo større utslag. Her er det benyttet et moderate anslag. Det skal imidlertid ekstremt sterk sentralisering til for Jæren-regionen å være for å nærme seg effekten av eksempelvis aldring i den prognoseperioden vi ser på.

Samlet sentralitetsindeks

Figuren viser beregningene av gjennomsnittlig sentralitet fordelt på aldersgrupper for Jæren-regionen i 2008 og 2018. Lavere score betyr høyere sentralitet.



Kilde: NyAnalyse beregninger basert på bosetting og SSBs sentralitetsindeks for kommunene (SSB 2017).

Figuren viser at

- Totalt sentralitetsmål i Jæren-området i 2008 er **2,48**, og **2,46** i 2018 (2= alle bor i Stavanger eller Sandnes), en endring på 0,8 %.
- Unge voksne mellom 20-39 bor mest sentralt (score 2,43) og barn og unge bor minst sentralt (2,49) i 2018.
- Gruppen 40-66 år ligger på snittet til hele befolkningen (2,46) og eldre over 67 bor litt mer usentralt enn disse (2,48) i 2018.
- Størst endring i sentralitet hadde barn og unge (+ 1,1 %), deretter voksne og yngre eldre 40-66 år (+0,9 %) og unge voksne og eldre (-0,45 %).

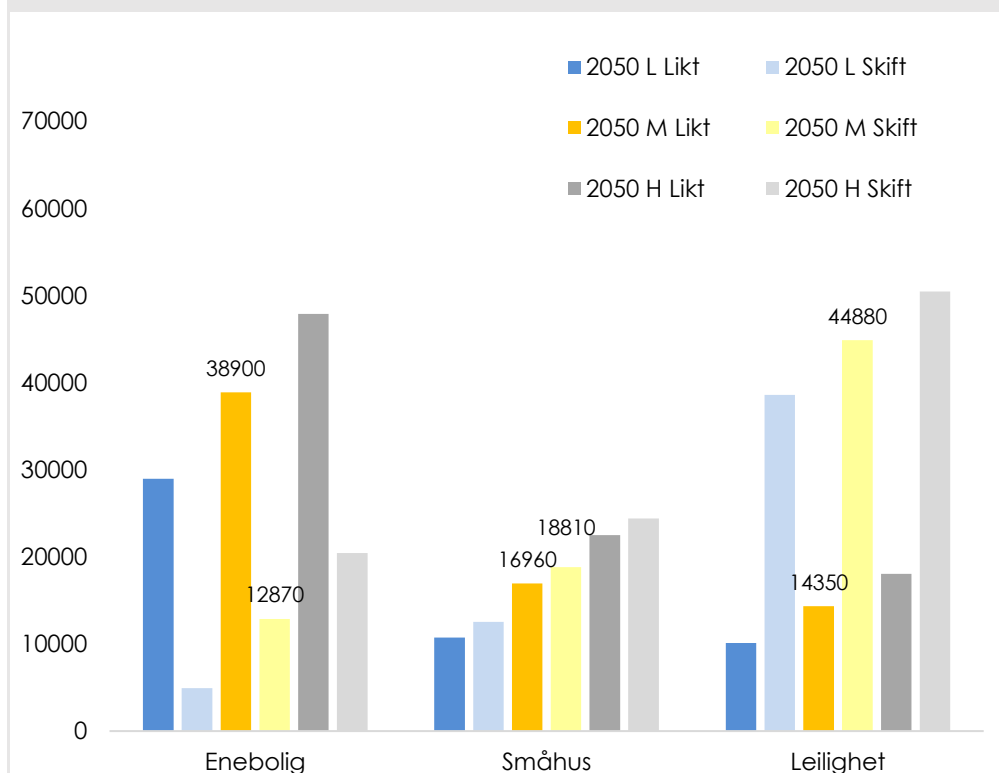
Scenario: Endrede versus konstante bofrekvenser

Utviklingen i hvordan befolkningen fordeler seg på boligtyper og ulike bokvaliteter vil, i tillegg til ulik befolkningsvekst, gi svært store utslag i hva slags boliger som etterspørres fremover. Her er dermed også usikkerheten stor. Figuren belyser dette og viser totalt framskrevet boligbehov for Jæren mellom i dag og 2050 med skiftede eller like bofrekvenser. Forskjellene er dramatiske, men scenariet med like bofrekvenser er neppe veldig realistisk. Det er allikevel en naturlig benchmark.

I scenariet hvor befolkningen bor helt likt som i dag (Likt), er det fortsatt justert for mindre husholdninger. Flere aleneboende, eldre og par uten barn vil dermed oppta store eneboliger og småhus dersom befolkningen i 2050 bor helt likt som i dag. Det vil være behov for å bygge vesentlig flere eneboliger i årene fremover enn det som bygges i dag, i tråd med resultatene fra andre undersøkelser.

I scenariet med skift i bofrekvensene (Skift), baserer skiftet seg på en framskriving av trend mellom kohorter. Det betyr at morgendagens eldre vil bebo leiligheter i større grad fordi de følger den trendmessige utviklingen i sin kohort. Unge voksne har allerede foretatt et større skift mot leiligheter, og det er disse som utgjør fremtidens eldregruppe. Dersom bofrekvensene endres i tråd med et slikt scenario, endres også boliggetterspørselen vesentlig. Usikkerheten knyttet til styrken i skiftet er imidlertid høy, og kan både bli høyere og lavere enn i dette scenariet.

Figur Scenarioanalyse boligbehov mot 2050. Skiftede versus like bofrekvenser



Kilde: NyAnalyse

1.4 Bosettingstrender i Jæren-området. Befolkningens spredning og boligtilbudet henger sammen

Spredningen og veksten i ulike deler av befolkningen i Jæren-regionen de siste årene kan bidra til å kaste lys over hvilke områder som vil være attraktive og mindre attraktive også fremover.

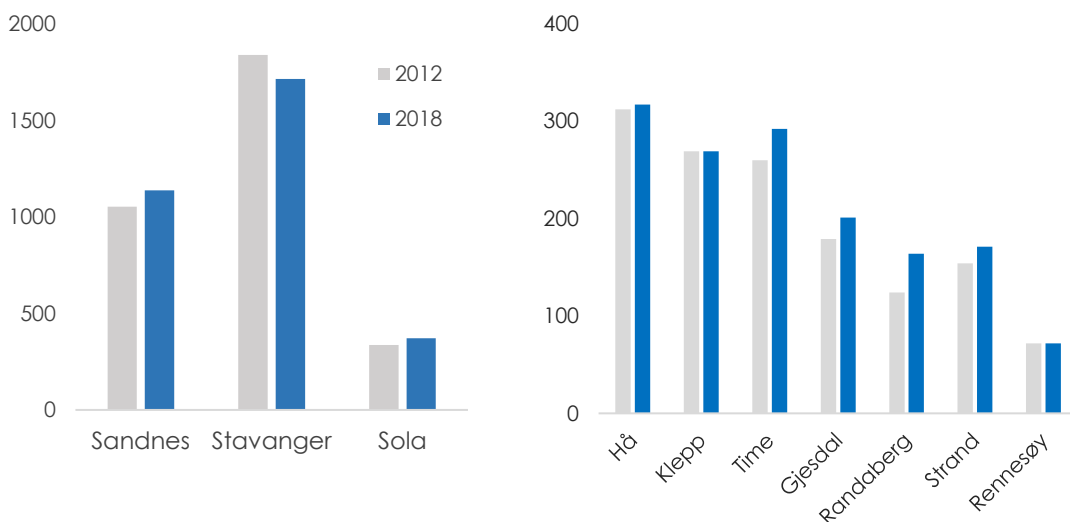
Regional spredning gjennom livsløpet

De som vil kjøpe enebolig for barnefamilier finner tilbud i hele regionen med unntak av de mest sentrale bydelene i Stavanger. I sentrum av Stavanger er regionens største tilbud av mindre leiligheter og leieboliger. Typisk trend er at en ung person som flytter hjemmefra for første gang vil se etter en leiebolig i sentrale strøk. Ungdom vil dermed ha netto innflytting til bykommunene med Stavanger som sentrum og netto utflytting fra omlandskommunene. Unge etablerere vil finne hoveddelen av sine tilbud i omlandskommunene eller i forstedene i byregionen.

Færre barnefamilier i Stavanger og flere i omland – spesielt Randaberg

Interne flyttinger blant barnefamiliene i regionen kan måles ved å se på flytting blant de minste barna i Jæren. Tendensen blir tydeligere om man ser utviklingen over flere år. Stavanger hadde over 1800 av regionens 4 650 1-åringer i 2012. Sandnes hadde også over 1000 av regionens aller minste i 2012. I Jæren som helhet økte dette årskullet med nesten 3 prosent frem mot 2018. Det hadde med andre ord vært netto innflytting av barnefamilier til region i perioden. Kun Stavanger hadde nedgang i dette årskullet, der ble antallet redusert med nesten 7 prosent. Det tyder på at barnefamiliene hadde netto utflytting fra Stavanger til de andre kommunene før barna begynte på skolen. Den største økningen skjedde i Sandnes, Randaberg og Time.

Figur Barn under 1 år i 2012 og 6-åringer i 2018. Absolutte tall



Kilde: NyAnalyse basert på SSB tall.

Også spredning innad i Stavanger

Internt i Stavanger kommune er det stor forskjell mellom de ulike delene av byen. Delområdene Johannes, Ullandhaug og Tjensvoll utmerket seg med ganske stor reduksjon i barnekullene. Dette er områder som alle ligger svært nært byens sentrum. Disse områdene hadde samtidig høy vekst blant unge i typisk studentalder, de som i 2018 var 20-29 år og som var mellom 10-19 år ti år tidligere. De unge økte særlig mye i sone Johannes og Bergjaland. Begge områder er sentrumsnære.

50-66-åringene har preget boliggetterspørselen i Stavanger og Randaberg

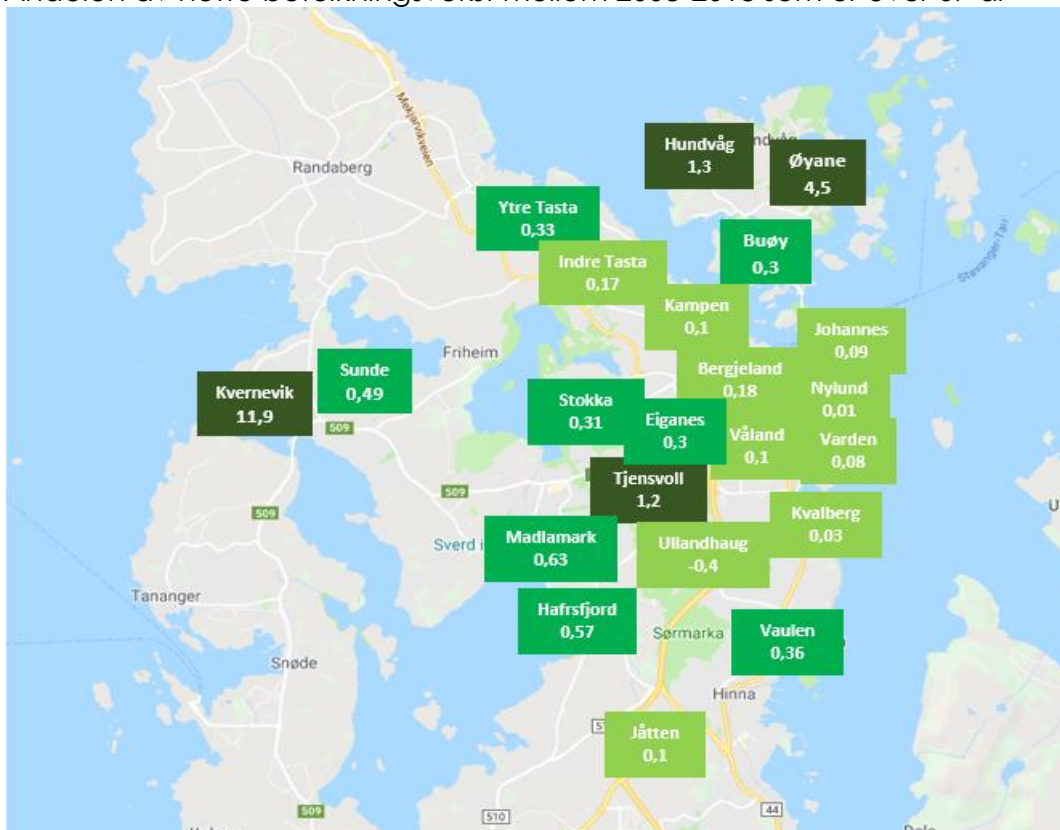
Veksten var også ulik blant Jæren-kommunene sist tiår. Voksne mellom 40-49 år og yngre eldre mellom 50-66 år var i vekst i hele Jæren-regionen mellom 2008-2018. Gruppen 40-49 år stod for størst andel av befolkningsveksten i Strand (18 %) og Klepp (16 %), og lavest andel i Randaberg (5 %) og Gjesdal (4 %). Gruppen yngre eldre mellom 50-66 år utgjorde over en tredjedel av befolkningsveksten i Stavanger (34 %) og Randaberg (36 %) og vesentlig mindre i Rennesøy (17 %).

Hvor ønsker de eldste å bo?

En befolkningsgruppe som ventes å prege fremtidens boligbehov i økende grad er den eldste gruppen over 67 år. Veksten i gruppen eldre over 67 år har vært forskjellig innad i de ulike bykommunene, mellom bykommuner og mellom by- og omlandskommuner de siste årene.

Veksten blant eldre i ulike områder i Stavanger

Andelen av netto befolkningsvekst mellom 2008-2018 som er over 67 år



Kilde: Grunnkretsdata fra SSB aggregert opp til 21 ulike delområder i Stavanger kommune. Merknad: Mørk grønn har en eldreandel fra 120-1190 % (få personer), mellomgrønn har en eldreandel mellom 30-63% og lysegrønn mellom -40 (netto fall) -18 %.

Flest eldre i randsoner og nær, men ikke i, sentrum i Stavanger

Kartet viser de store forskjellene i bosetting blant de eldste innad i Stavanger kommune. Eldreandelen (67 år+) av befolkningsveksten var størst i områder i randsoner i Stavanger, i Stavanger vest og generelt i nærheten til men ikke i de mest sentrale områdene. Ofte sammenfaller områder med høy aldring med lav vekst i barn og unge. For Stavanger sin del stemmer det godt for områder vest og nord i Stavanger som Hundvåg, Øyane, Kvernevik, Sunde, Madlamark, Hafrsfjord og Tjensvoll gjennom tiårsperioden. De tre områdene i Sandnes med høy eldreandel (Riska, Hana/Vatne/Gramstad og Bersagel/Høie) hadde også lav vekst i andelen barn og unge. I tillegg hadde Stokke/Lura/Trones lav vekst i barn og unge. Her var den relative veksten av barn og unge høyest i områder i vest.

Veksten blant eldre i ulike områder i Sandnes

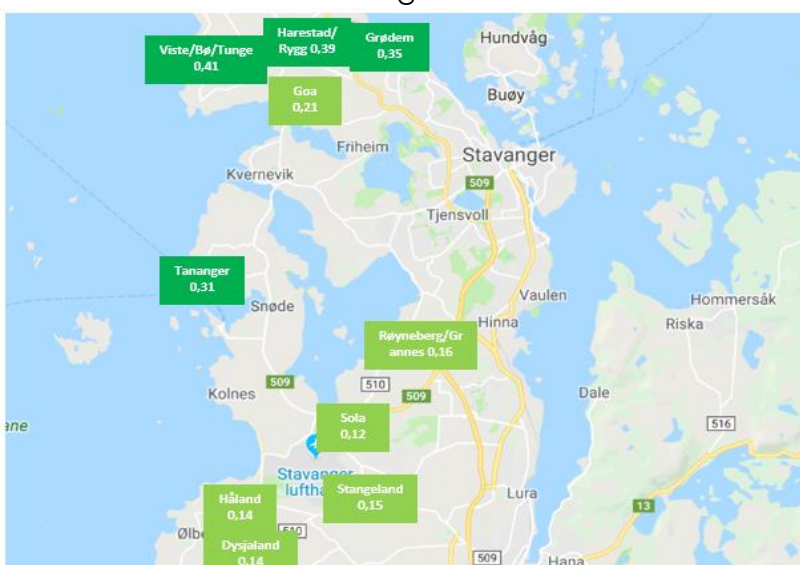
Andelen av netto befolkningsvekst mellom 2008-2018 som er over 67 år



Kilde: Grunnkretsdata fra SSB aggregert opp til 10 ulike delområder i Sandnes kommune. Merknad: Ingen områder i Sandnes hadde en eldreandel av netto befolkningsvekst over 54 %, mellomgrønne områder hadde en eldreandel mellom 30-63% og lysegrønne områder lå mellom 8 -22 %.

Veksten blant eldre i ulike områder i Sola og Randaberg

Andelen av netto befolkningsvekst mellom 2008-2018 som er over 67 år

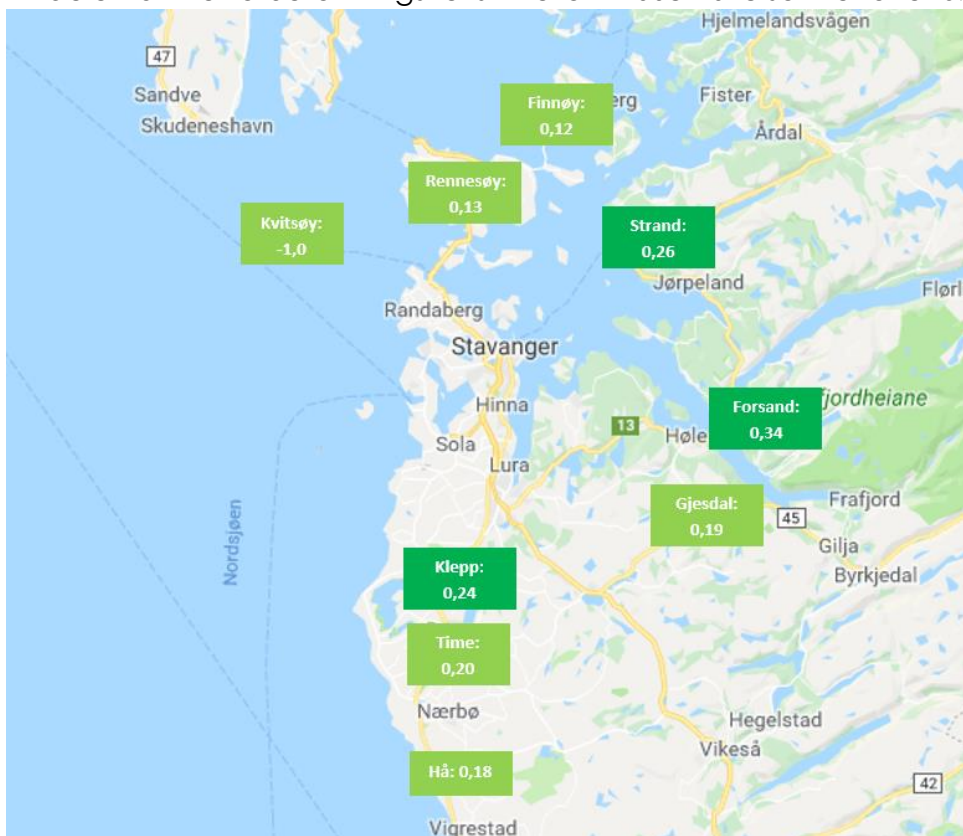


Kilde: Grunnkretsdata fra SSB aggregert opp til 10 ulike delområder i Sola og Randaberg kommuner.
Merknad: Ingen områder i Sola og Randaberg hadde en eldreandel av netto befolkningsvekst over 41 %, mellomgrønne områder hadde en eldreandel mellom 31-41 % og lysegrønne områder lå mellom 12-21 %.

Veksten i andelen eldre var høyest i Randaberg i nord-vest og lavest i Sola i sør-vest blant bykommunene. I omlandkommunene var eldreveksten relativt størst i Forsand, Klepp og Strand, og ganske lav andre steder.

Veksten blant eldre i Omlandkommunene

Andelen av netto befolkningsvekst mellom 2008-2018 som er over 67 år



Kilde: Grunnkretsdata fra SSB aggregert opp til 10 ulike delområder i Sola og Randaberg kommuner.
Merknad: Ingen områder i Sola og Randaberg hadde en eldreandel av netto befolkningsvekst over 41 %, mellomgrønne områder hadde en eldreandel mellom 31-41 % og lysegrønne områder lå mellom 12-21 %.

Bosettingstrender oppsummert

- Mange unge flyttet inn mot regionens sentrum, midt i Stavanger (særlig Johannes og Bergjeland) og til Sandnes og Sola kommuner.
- Mange barnefamilier flyttet ut fra sentrale bystrøk mot Stavangers ytterkanter og til nabokommunene før barna nådde skolealder. Barnekullene i Stavanger sank med nesten 7 prosent fra fødsel til skolealder mellom 2012-2018.
- Gruppen 40-49 år stod for størst andel av befolkningsveksten i Strand (18 %) og Klepp (16 %).

- Eldreandelen av befolkningsveksten har vært desidert høyest i moderat sentrale områder i Stavanger, områder som er nær men ikke i sentrum. Mange av boligområdene ligger relativt høyt i pris.
- Det var også relativ høyest vekst i gruppen yngre eldre 50-66 år i Stavanger enn for resten av bykommunene i Jæren.
- Eldreandelen av befolkningsveksten var moderat høy i Randaberg og lav i Sola, lav i en del av omlandkommunene som Hå, Rennesøy og Finnøy og moderat i omlandkommuner som Klepp og Strand.

Del 2 – Matcher boligbyggingen fremtidige behov? Strukturelle hindringer for omstilling av boligbyggingen

Boligmassen i Jæren domineres av eneboliger. Innslaget av leiligheter og leieboliger er størst nær sentrum av Stavanger, selv om Stavanger kommune også domineres av eneboliger. Hvor folk i ulike livsfaser velger å flytte styres mye ut fra slike fordelinger. Andre del bygger på Del 1 og vurderer boligproduksjonen i området og match med ventet etterspørsel. Resultater fra en undersøkelse blant utbyggere i regionen er inkludert. Her drøftes også byggenæringens endringskapasitet og eventuelle hindringer til omstilling.

Boligpriser og markedsutvikling

Vi legger bak oss en periode med stadig fallende renter som har bidratt til å drive boligprisene opp. Fremover ventes lavere normalrenter enn før, men mindre ekspansiv kraft fra ytterligere rentenedsettelse. Sammen med høyt boligprisnivå og høyere boligbygging ventes dette å bidra til lavere boligprisvekst over tid fremover nasjonalt. Stavanger-regionen står i en særstilling med mer moderate boligpriser i 2019. For Jæren-regionen henger den økonomiske utviklingen fortsatt tett sammen med utviklingen i oljenæringen og Stavanger-regionen. Høyere oljeinvesteringer har allerede gitt betydelig bedring i bransjen. Det er grunn til å tro på en ytterligere bedring på kort sikt mens næringen er ventet å avta i omfang mot 2050.

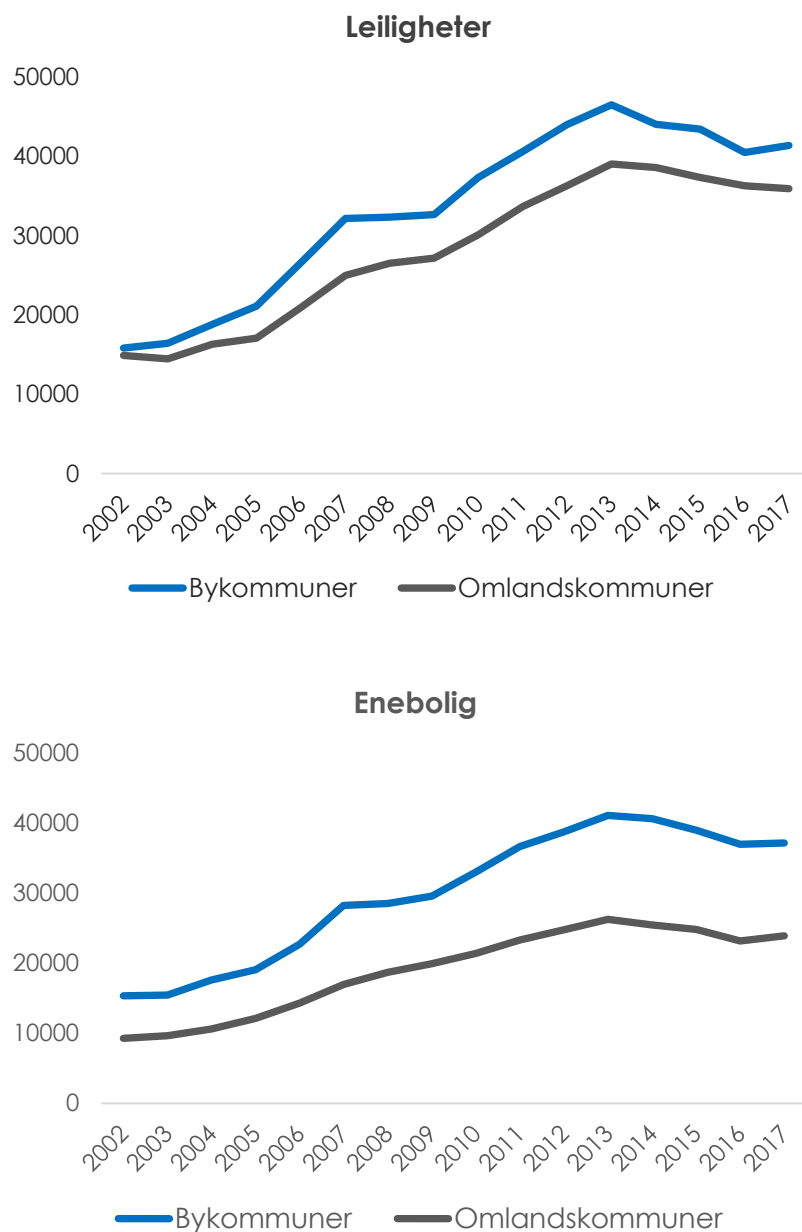
Prisvekst for enebolig og småhus i omlandskommunene, men ikke for leiligheter per 2017

Figurene viser utviklingen i kvadratmeterpriser for leiligheter og eneboliger mellom 2002-2017 for bykommuner og omlandskommuner med prisstatistikk i Jæren-området¹⁵. Leilighet er dyrest per kvadratmeter både i by og omland. Kvadratmeterprisene for leiligheter er til og med dyrere i omlandskommunene enn for eneboliger i bykommunene. Dette henger selvsagt sammen med at leiligheter har mindre areal, men også at prisene reflekterer relativ knapphet og etterspørsel. Boligprisene har stort sett begynt å stige igjen for alle boligtyper i bykommunene etter prisleiligheten de siste årene. I de omlandskommunene hvor vi har prisstatistikk er det enebolig og noen steder småhus som har begynt å stige igjen i pris, mens prisutviklingen er foreløpig flat for leiligheter.

¹⁵ De tre kommunene Finnøy, Forsand og Kvitsøy er ikke inkludert i boligprisstatistikken grunnet størrelse.

Figur: Kvadratmeterpriser for leiligheter og enebolig 2001-2017.

By og omland



Kilde: SSB. Blant omlandskommunene inngår Hå, Klepp, Time, Gjesdal og Rennesøy. Bykommunene er Stavanger, Sandnes, Sola og Randaberg.

2.1 Boligbyggingen på Jæren

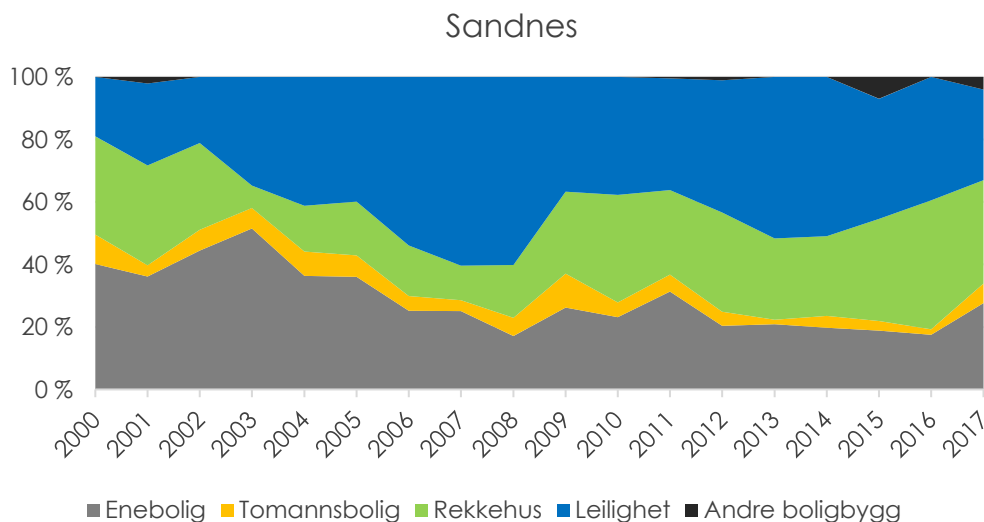
Stavanger - Rundt 780 boliger ferdigstilt per år mellom 2000-2018

Stavanger hadde et noe lavere byggesnitt på 670 boliger per år i siste del av perioden mellom 2008-2018. I likhet med mange andre byområder svinger boligbyggingen betydelig fra år til år i Stavanger. Etter oljekrakket har boligbyggingen vært svært lav. Det samme har befolkningsveksten. Produksjonen av leiligheter varierer mest, mens byggingen av eneboliger og småhus er mer stabil. Fordelingen av boligtyper har vært 22 % eneboliger, 14 % småhus og 57 % leiligheter mellom 2014-H1.2018¹⁶.

Sandnes - Rundt 600 boliger ferdigstilt per år mellom 2000-2018

Byggingen var i snitt noe høyere rundt 650 boliger per år i siste del av perioden mellom 2008-2018, og på 710 boliger årlig mellom 2014-2018. Boligbyggingen har vært høyere etter 2012 i Sandnes. Byggingen har ikke falt like mye siden boom-årene før 2014 som i Stavanger, og har holdt seg høy. Både produksjon av leiligheter og småhus varierer betydelig fra år til år. Fordelingen av boligtyper har vært 22 % eneboliger, 37 % småhus og 39 % leiligheter mellom 2014-H1.2018. Småhus har utgjort en større andel siden 2009.

Figur Fullførte boliger etter type 2000-2017. Andel av samlet boligbygging



Kilde: SSB tall for fullførte boliger.

Randaberg- Rundt 70 boliger ferdigstilt per år mellom 2000-2018

Noe høyere snitt på ca. 80 boliger per år mellom 2008-2018, og drøye 100 boliger årlig mellom 2014-2018. Boligbyggingen har vært høyere etter 2014 i Randaberg enn årene før. Byggingen svinger i takt med ferdigstillelsen av større prosjekter, noe som er typisk for mindre steder. Fordelingen av boligtyper har vært 19 %

¹⁶ Datagrunnlaget strekker seg til første halvår 2018.

eneboliger, 42 % småhus og 40 % leiligheter mellom 2014-H1.2018. I likhet med Sandnes og Sola har småhus utgjort en større andel de siste årene.

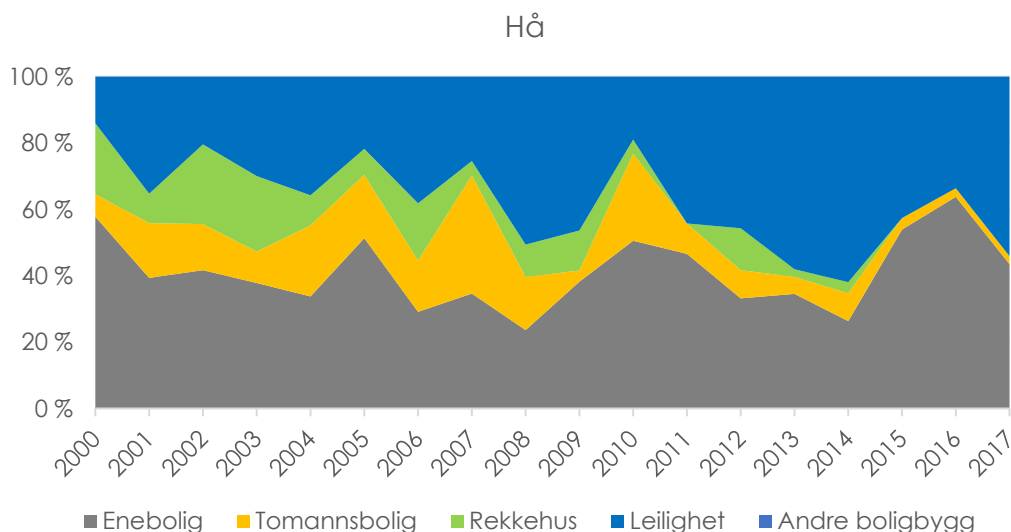
Sola - Rundt 190 boliger ferdigstilt per år mellom 2000-2018

Noe høyere snitt på ca. 200 boliger per år mellom 2008-2018, og 220 boliger årlig mellom 2014-2018. Boligbyggingen i Sola har ikke falt så mye etter 2014. Det gjelder de fleste enkeltårene. Fordelingen av boligtyper har vært 12 % eneboliger, 30 % småhus og 51 % leiligheter mellom 2014-H1.2018. I likhet med Sandnes og Randaberg har småhus utgjort en større andel de siste årene.

Hå - Rundt 160 boliger ferdigstilt per år mellom 2000-2018.

Boligbyggingen i Hå er lavere etter 2014. Byggingen var på ca. 150 boliger årlig mellom 2014-2018. Fordelingen av boligtyper har vært 45 % eneboliger, 6 % småhus og 49 % leiligheter mellom 2014-H1.2018. I motsetning til Sandnes, Randaberg og Sola har småhus utgjort en mindre andel av byggingen de siste årene i Hå. Leiligheter har utgjort en større andel og eneboliger fremdeles ligger høyt.

Figur Fullførte boliger etter type 200-2017. Andel av samlet boligbygging



Kilde: SSB tall for fullførte boliger.

Klepp - Rundt 150-160 boliger ferdigstilt per år mellom 2000-2018

Boligbyggingen i Klepp er omtrent på samme nivå som før 2015. Da nådde byggingen en topp. Fordelingen på boligtyper har vært 25 % eneboliger, 24 % småhus og 51 % leiligheter mellom 2014-H1.2018. Leiligheter utgjorde en større andel av byggingen, og eneboliger en mindre andel frem til 2015. De siste par årene har leilighetsproduksjonen i Klepp gått tilbake.

Gjesdal - Rundt 90-100 boliger ferdigstilt per år mellom 2000-2018

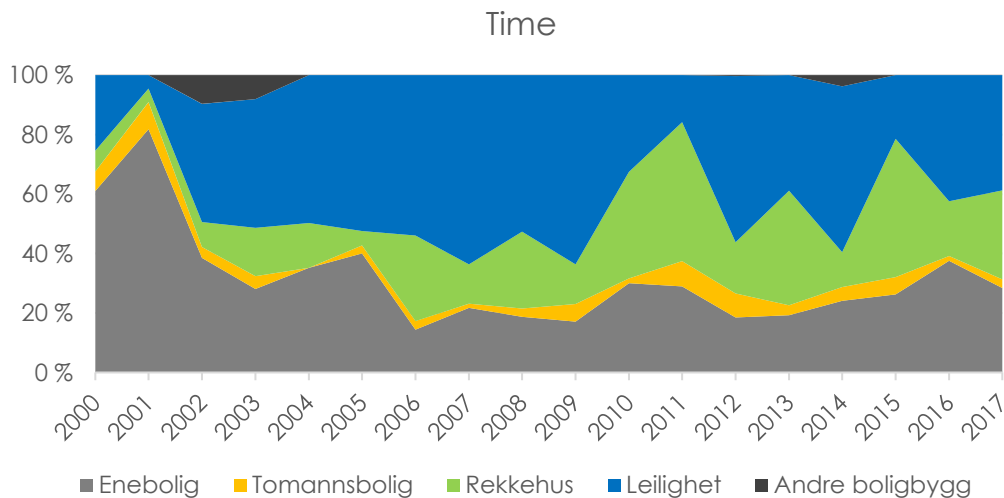
Noe høyere bygging på over 100 boliger årlig mellom 2008-2018 og lavere, under 90 boliger mellom 2014-2018. Boligbyggingen i Gjesdal har sunket betydelig etter 2015. Fordelingen av boligtyper har vært 30 % eneboliger, 31 % småhus og 37 %

leiligheter mellom 2014-H1.2018. Andelen leiligheter er jevnt over større og andelen eneboliger lavere de siste årene

Time - Rundt 170 boliger ferdigstilt per år mellom 2000-2018

Det var noe høyere bygging på rundt 190 boliger årlig i siste periode mellom 2008-2018 men lavere på 160 boliger mellom 2014-2018. Boligbyggingen i Time har sunket gradvis siden toppen i 2012. Fordelingen av boligtyper har vært 28 % eneboliger, 30 % småhus og 41 % leiligheter mellom 2014-H1.2018. Småhus har utgjort en større andel av boligbyggingen de siste årene.

Figur: Fullførte boliger etter type 200-2017. Andel av samlet boligbygging



Kilde: SSB tall for fullførte boliger.

Rennesøy - Rundt 40-50 boliger ferdigstilt per år mellom 2000-2018.

Spesielt mange boliger ble ferdigstilt i Rennesøy i 2012. Ellers har det vært ganske jevn bygging de siste årene, men med fallende tendens. Boligproduksjonen i Rennesøy domineres av eneboliger og leiligheter, men med en større andel leiligheter de siste årene. Fordelingen av boligtyper har vært 42 % eneboliger, 17 % småhus og 40 % leiligheter mellom 2014-H1.2018.

Forsand, Finnøy og Kvitsøy - Rundt 30 boliger ferdigstilt per år mellom 2000-2018.

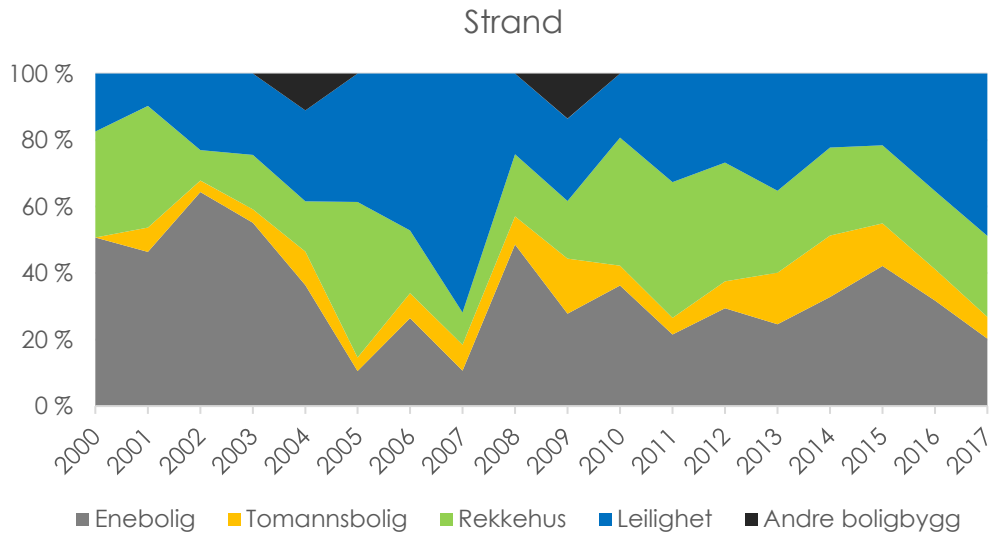
Boligbyggingen var svært høy i 2013 og 2014, men er tilbake til normale nivå siden. Fordelingen av boligtyper har vært 59 % eneboliger, 18 % småhus og 20 % leiligheter mellom 2014-H1.2018. Boligproduksjonen er jevnt over dominert av eneboliger, med høyere innslag av leiligheter og småhus i år hvor byggingen er høy, som i 2003 og 2013-2014.

Strand - Rundt 110 boliger ferdigstilt per år mellom 2000-2018

Noe høyere bygging på nesten 130 boliger årlig mellom 2008-2018, trukket opp av høy bygging samlet sett før 2014 og moderat bygging de siste årene etter 2014.

Fordelingen av boligtyper har vært 32 % eneboliger, 37 % småhus og 31 % leiligheter mellom 2014-H1.2018. Siden 2008 har fordelingen mellom enebolig, småhus og leiligheter vært ganske jevn i Strand.

Figur Fullførte boliger etter type 2000-2017. Andel av samlet boligbygging

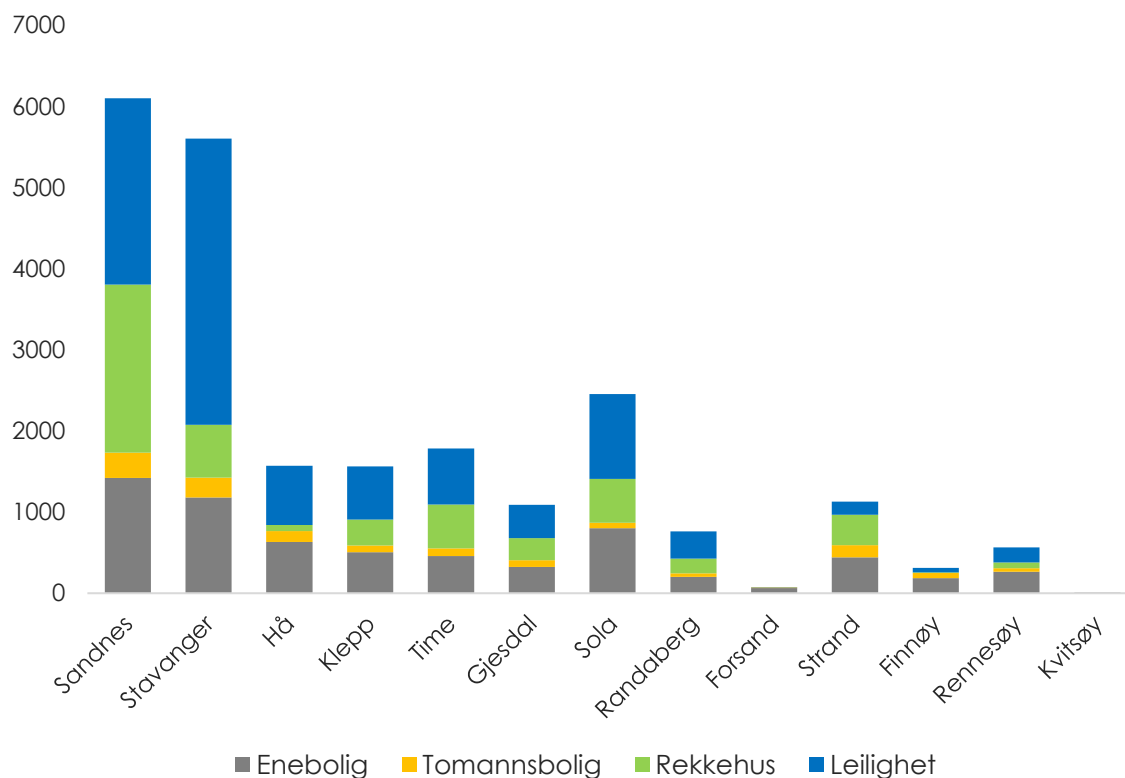


Kilde: SSB tall for fullførte boliger.

2.2 Match mellom boligbyggingen og ventet behov fremover

Jæren - Jærens boligmasse i endring

Når byggeaktiviteten forandrer fordeling vil boligmassens sammensetning også forandre seg over tid. Mens halvparten av boligmassen består av eneboliger, har eneboliger kun utgjort en fjerdedel av boligveksten de siste ti årene. Samme nedadgående langsiktig tendens ser en for tomannsboliger. Rekkehus og leiligheter har utviklet seg motsatt vei. Leiligheter i blokk har utgjort 45 prosent av boligbyggingen mens leiligheter kun utgjør 21 prosent av boligmassen. Samtidig har veksten i andel leiligheter av boligbyggingen bremsset opp de siste 18 årene.

Figur: Vekst i boliger etter type 2008-2018. Boligregnskap


Kilde: SSB

Boligbyggingen i Jæren-området har dreiet vesentlig fra eneboliger til småhus og leiligheter på lang sikt. De siste 18 årene har det likevel ikke vært vekst i leilighetsandelen. Det bygges mye småhus. Byggingen av leiligheter har kun ligget rundt 45 % på Jæren siden år 2000. Hele 55 % av byggingen har bestått av eneboliger og småhus.

Er skiftet stort nok? Mye tyder på at behovet for leiligheter vil øke. Basert på driverne for ventet boligbehov frem mot 2050 er det nærliggende å spørre om det bygges for mange eneboliger/småhus og for få leiligheter i Jæren-området totalt i dag.

Tabell: Boligbygging i Jæren mellom 2000-2018

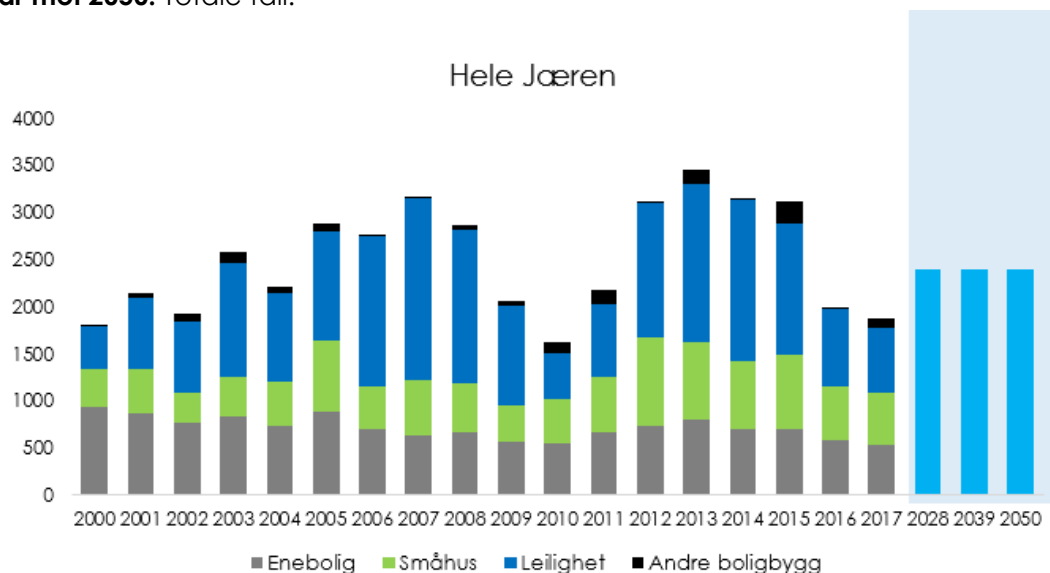
	Enebolig	Tomannsbolig	Rekkehus	Leilighet	Årlig antall boliger
2000-2018	0,29	0,06	0,17	0,45	2461
2000-2007	0,33	0,06	0,14	0,45	2428
2008-2018	0,26	0,05	0,20	0,45	2486
2014-2018	0,26	0,05	0,22	0,45	2401

Kilde: SSB tall for fullførte boliger.

Kommentarer til matchen mellom boligbyggingen og ventet behov fremover

- Framtidens eldre og yngre eldre ventes å ha sterkere preferanser for leiligheter på Jæren enn tilfellet er for dagens eldre. Den mest sannsynlige demografiske utviklingen innebærer at Jæren-regionen vil ha behov for at det bygges færre eneboliger og flere leiligheter enn i dag.
- En overgang mot større leilighetsproduksjon på Jæren, kan også bidra til at folks overgang til leilighetssegmentet øker. Byggeaktiviteten kan dermed gi økt fart på disse endringene. En stor produksjon av leiligheter kan også virke prisdempende i dette segmentet og bidra til at flere eldre selger sine relativt dyre eneboliger, noe som frigir familieboliger til barnefamilier.
- Det er likevel viktig å påpeke at betydelig flere eldre enn i dag må ta skrittet fra enebolig til i andre boformer for at fremtidig boligbehov skal stå i stil med befolkningens oppgitte bopreferanser og det politiske ønsket om mer fortetting.
- Hvis befolkningsveksten blir høy fremover, kan presset bli større i retning av familieboliger. Da kan for lavt tilbud av familieboliger, spesielt i nærheten av sentrale strøk i Stavanger og Sandnes, bidra til større prispress og knapphet på disse boligtypene. Dersom befolkningsveksten blir lav kan vi vente å få et overskudd av eneboliger og familieboliger i Jær-regionen. Lav arbeidsinnvandring gir spesielt mindre behov for små leiligheter i blokk sentralt.

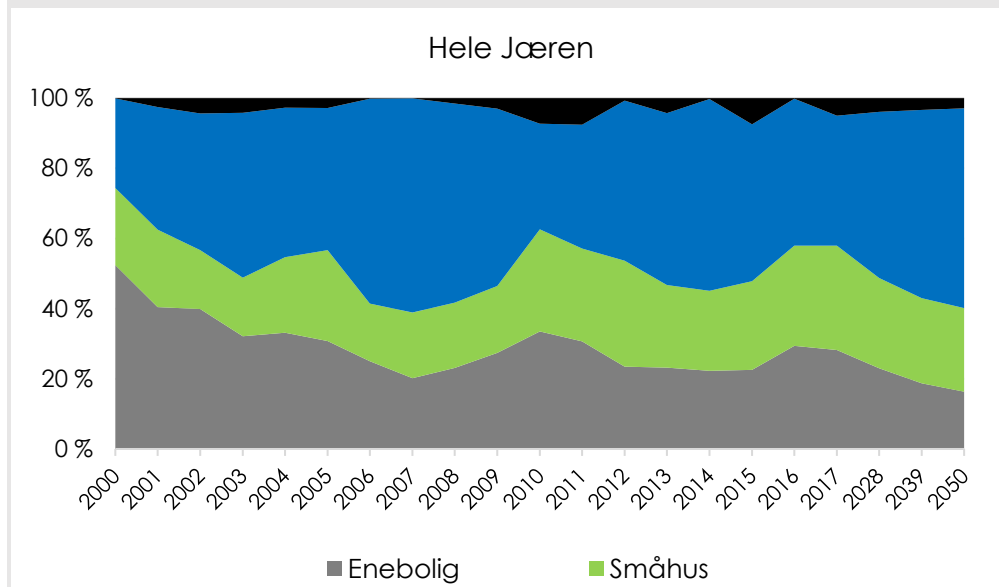
Figur: Fullførte boliger etter type 2000-2017. Prognose (M) for boligbehov i utvalgte år mot 2050. Totale tall.



Kilde: NyAnalyse/SSB.

Scenario: Et trend-skift i befolkningens bofrekvenser som skissert i del 1 slår til. Hva vil det innebære for boligbyggingens sammensetning?

Figuren viser nødvendig sammensetning av boligbyggingen for å møte et skifte fremover for utvalgte år mellom 2017 og 2050, og innebærer at det bygges stadig flere leiligheter og færre eneboliger på Jæren.



Kilde: NyAnalyse scenario-analyse, SSB tall for fullførte boliger.

Merk at styrken i et slikt skifte er usikkert. Scenario-metodikken legger til grunn en utvikling i befolkningens bofrekvenser som bare en av flere mulige baner.

Hindringer for omstilling – manglende sirkulasjon i boligmarkedet

Å lykkes med fortetting av befolkning og boliger rundt knutepunkter avhenger av at en økt andel av de eldre bytter fra enebolig til leilighet. For mange er et boligbytte fra enebolig til leilighet risikofyllt, kostbart og vanskelig rent praktisk. Om en lykkes med å øke antall realiseringer av boligbytter til leilighet vil et betydelig volum av brukte eneboliger tilføres boligmarkedet. Dette vil møte etterspørsel, ønsker og behov fra yngre boligsøkende. De vil helst at neste bolig skal ha større plass og grøntområder. Å stimulere yngre eldre og eldre til å flytte til leilighet er derfor viktig for å møte fremtidens boligbehov i regionen. Dette vil redusere behovet for bygging av nye eneboliger og øke bygging av nye leiligheter sentralt.

Typiske hindringer:

- **Byråkrati ved boligsalg.** Å selge sin bolig for å flytte til ny eid leilighet setter i gang store økonomiske, skattemessige og juridiske prosesser. Forhold som beskatning ved boligsalg, avgift på omsetning, regulering av kreditttilgang, regulering av husleier, juridiske begrensninger på hvem som kan kjøpe, selgers ansvar, kjøpers rettigheter og andre forhold kan virke slik at det å bytte bolig blir mer kostbart, omstendelig og risikofyllt enn nødvendig. Med enklere, raskere og mer forutsigbare prosesser tilknyttet

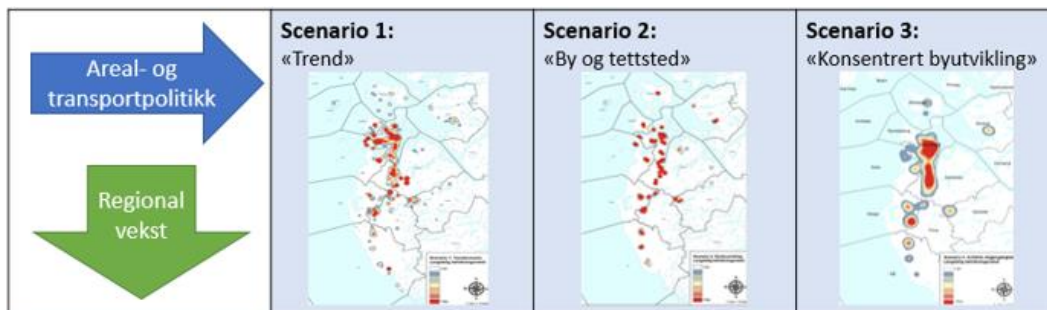
eldres boligbytte, kan omstillingstakten i boligmassen økes og boarealet i regionen utnyttes mer effektivt.

- **Prisforskjell sentralt – usentralt.** Byggekostnader for leiligheter er høye, og høyere enn for eneboliger. I tillegg er prisene for nye boliger høyere enn for brukte boliger. Tomtepriser ved knutepunkter tenderer også til være høyere enn tomtepriser i villastrøk. Prisen for en ny leilighet sentralt i kommunen er derfor ofte høyere enn verdien av en brukt enebolig mer usentralt. De relative prisene vil kunne avskrekke mange fra å bytte, men utsikter til videre verdiutvikling kan bidra til å dempe og snu en slik motforestilling.
- **Transaksjonskostnader og økonomisk risiko.** Salg av primærbolig er skattefritt. Det påløper likevel kostnader til eiendomsmegler, annonsering, takstmann og forsikring ved salg. På boligen som kjøpes skal det betales dokumentavgift (2,5 prosent av kjøpesum). Flyttekostnader og innbojusteringer vil også måtte påregnes. Det fins mange eksempler på at salg av enebolig kan gå tregt. Om selger melder flytting til ny leilighet og salg av den gamle boligen ikke gjennomføres i løpet av 12 måneder, vil det påløpe gevinstskatt på salget. Det kan utgjøre betydelige beløp dersom den har vært i selgerens eie lenge.
- **Kredittbegrensninger.** Eldre som bytter fra eid enebolig til eid leilighet må ofte ta opp banklån eller utvide gamle lån for å finansiere overgangen. Boliglånsforskriften fastsetter at lånet ikke skal overstige fem ganger årsinntekt og at låntager må kunne tåle en betydelig renteoppgang. Med lav pensjon uten utsikter til inntektsvekst vil mange eldre ha problemer med disse kravene.
- **Avhendingsloven og økte krav til dokumentasjon.** Med nye endringer i avhendingsloven kan en boligselger ikke lenger selge sin bolig «as is» eller som den er. Det innebærer at selger påføres et behov for å dokumentere tilstanden svært grundig i sin solgte bolig. Dette er kostbart. Det juridiske ansvaret for skjulte feil og mangler øker dessuten for selger. Endringen gir boligselger økt risiko for å få økonomiske krav fra kjøper i ettertid. Spesielt eldre boliger med manglende dokumentasjon og/eller oppussing treffes av endringene. Dette kan hindre motivasjonen for salg.
- **Høye leiepriser og lav innskuddsrente.** Noen eldre vurderer også å flytte fra selveid enebolig til en leid leilighet, men høye husleier og lav risikofri rente på sparing kan være økonomisk avskrekkende. En leiebolig kan alternativt tilbys på subsidierte vilkår gjennom kommunen for å bedre forholdet, men det åpner for potensielle innlåsnings effekter. Erfaringer tilsier at boliger med subsidierte leier kan bli så økonomisk fordelaktig for leietager at ingen flytter ut frivillig. Det kan hindre senere tilpasninger og et naturlig nivå på utskiftning og gjennomstrømning av leietagere.

2.3 Konsentrert eller spredt vekst?

Rogaland fylkeskommune har utviklet tre areal- og transport (ATP) scenarier som innebærer ulike byplangrep, dvs. alternative bosettings- og lokaliseringsmønstre i et langsiktig perspektiv. Hovedhensikten med forskjellene mellom arealscenariene er å kartlegge effekten av økt grad av «bymessighet» og effekten av en overgang fra dagens utviklingsmodell (suburban) til en mer kompakt byform. Scenario 2 og 3 innebærer en omlegging av boligproduksjon til en mye større andel leilighetsbygging.

Figur: Oversikt over tre ATP-scenarier



Kilde: Rogaland Fylkeskommune

Kompakt eller spredt regional vekst – ulike vekst drivere

Bhatta (2010)¹⁷ har analysert befolkningsvekst og spredning i byene og er en ledende forsker på feltet. Han viser at årsakene til hhv. kompakt eller spredt vekst av befolkningen i byområder kan være svært like. I mange tilfeller kan ikke årsakene skilles fra hverandre da de henger tett sammen. Årsakene skisseres i følgende tabell hvor noen av årsakene, som befolkningsvekst, både kan føre til en «koordinert kompakt vekst eller ukoordinert spredt vekst». Hvorvidt veksten er god eller dårlig avhenger av hva som er ønskelig.

Sterkeste drivere av urban vekst: Vekst i den urbane befolkningen selv, nettoinnflyttingen og planleggingspolitikken

Bhatta peker på noen årsaker som i spesielt høy grad bidrar til spredt vekst som ønske om å bo på landet. Den sterkeste driveren av urban vekst er ifølge Bhatta vekst i den urbane befolkningen selv. Nettoinnflyttingen og planleggingspolitikken er også avgjørende over tid.

¹⁷ Bhatta, Basudeb. 2010. "Analysis of Urban Growth and Sprawl from Remote Sensing Data" Advances in Geographic Information Science. Springer p. 23.

Tabell: Årsaker og triggere til byvekst som kan gi enten kompakt og/eller spredt vekst

Årsaker til vekst i byene	Kompakt vekst	Spredt vekst
Befolkningsvekst	•	•
Økonomisk vekst	•	•
Industrialisering	•	•
Spekulasjon	•	•
Forventninger om økte tomtepriser	•	•
Økt stemning for å bo på landet		•
Geografi		•
Byggeskatter og eiendomsskatt		•
Levekostnader og boligkostnader		•
Mangel på boliger folk har råd til		•
Etterspørsel etter større plass		•
Offentlige reguleringer	•	•
Transportmuligheter	•	•
Dårlig veiutbygging	•	•
Stemning for enebolig		•
Kjernefamilie står sterkt		•
Kredittmarkeder og kapitalmarkeder	•	•
Mangel på god planleggingspolitikk		•
Dårlig implementering av planleggingspolitikk		•
Boliginvestering	•	•

Kilde: NyAnalyse basert på B. Bhatta, Analysis of Urban Growth and Sprawl from Remote Sensing Data, Springer 2010, p.17-18.

Som tabellen viser kan mye føre til spredt vekst, mens færre vekst drivere gir kompakt byvekst. Politisk styrte faktorer er viktige. At beslutningsmyndigheten er uavhengig og inndelt i ulike nivå har en tendens til å gi spredt vekst. Høye byggeskatter og høy eiendomsskatt samt mangel på boliger folk har råd til, kan også bidra til mer spredt vekst. Offentlige reguleringer kan bidra til mer kompakt vekst, mens dårlig implementering av planleggingspolitikk typisk bidrar til spredt vekst. Teknisk og sosial infrastruktur er også viktig.

2.4 Fremtidens boligbehov og hindringer for boligbyggingen. Tilbakemeldinger fra utbyggere

Et knippe av regionens utbyggere er invitert til å gi synspunkter på fremtidens boligbehov, boligbygging og eventuelle hindringer for omstilling. Aktørene er bredt sammensatt etter både størrelse og boligproduksjon.

Litt om utbyggerne

Block Watne: Bygger blant annet leiligheter i terrasse eller blokk, rekkehus/tomannsbolig, eller eneboliger. Står for alle ledd i verdikjeden (kjøp av tomt, utvikling av boligprosjekt, salg, bygging, samt overlevering til kunden). Prioriterer attraktive boområder utenfor de største presseområdene.

Kruse Smith: Eiendomsaktør som opererer i forretningsområdene bygg, byggfornyelse, anlegg, samt bolig- og eiendomsutvikling. De har flere avdelinger, inkludert Bolig- og eiendomsutvikling, anlegg og bygg og byggfornyelse.

Øster Hus: Rogalands største boligbygger. Har tradisjonelt bygget eneboliger på kundenes egen tomt. Nå dreier virksomheten seg i større grad om prosjektutvikling i form av eneboliger, rekkehus og leiligheter i Stavanger/Sandnes-regionen og Jæren for øvrig.

Fjogstad-Hus: Har lokaler på Stangeland i Sandnes kommune. Bygger blant annet lavenergiboliger, samt hus, blant annet i knutepunktet mellom Sandnes, Sola og Jæren.

Base Bolig: Driver eiendomsutvikling i næringseiendom, hotell og bolig. Base Bolig ble etablert etter et behov for en annerledes boligutvikler.

OBOS: Norges største boligbyggelag med en stor mengde boliger og tomter under forvaltning. OBOS bygger i dag mest leiligheter og urban bebyggelse, spesielt i byene.

Svar fra utbyggere i Jæren-regionen. Fremtidig boliggetterspørsel, boligbygging og hindringer for omstilling.

Toneangivende svar som går igjen hos flere respondenter og reflekterer bredden i holdninger er uthevet.

1. Hvordan blir boliggetterspørselen på sikt?



- **D**et er et behov for å planlegge de sentrale utbyggingsområdene med en mer variert boligmiks for å tilrettelegge for alle aldersgrupper.
 - Ønsket om enebolig/rekkehus fra barnefamilier står sterkt. Boligutviklere må i større grad tilrettelegge leiligheter og fellesområder for å få denne gruppen inn i leiligheter de neste tiårene.
 - Utbyggingen av leiligheter vil tilfredsstillе behovet fra de eldre. Det er verre for en del unge å komme seg inn på markedet.
-
- Etter hvert vil det bli stor etterspørsel etter tette/lave trehus.
 - Det er for lite fokus på familieboliger.
 - Prisen per kvadratmeter for å bo i leilighetsblokk er en god del høyere enn trehus-bebyggelse, som vil medføre en kombinasjon av at enhetene som eies vil bli mindre, og at flere vil leie istedenfor å eie.
 - Boligmiksen låses til en høy andel leilighetsbygg på grunn av krav om boligtetthet og utnyttelse langs kollektivaksene. Konsekvensene blir at barnefamilier søker ut av de sentrale områdene og gir et press på boliggetterspørsel i mer perifere områdene, hvor småhus bygges.
 - Det er et behov for å planlegge de sentrale utbyggingsområdene med en mer variert boligmiks for å tilrettelegge for alle aldersgrupper.
 - Behovet for områder til blokkbebyggelse vil være tilfredsstillt frem til 2050 da det er nok områder som er disponert til dette.
 - Utdfordringen om 5-7 år vil bli å kunne dekke behov rundt tettsteder på Jæren med tett og lav bebyggelse - type familieboliger. Dette med unntak av Klepp kommune som har store reserver mot grensen til Sandnes Orstad-området.
 - Regionen har hatt formidabel vekst i 15 år frem til rundt 2013, men det er ingen grunn til å forvente at denne veksten skal vedvare, hverken i form av prisvekst eller befolkningsvekst.
 - Det er kritisk at også Jæren-befolkningen vil innrette seg som et mer urbant folkeslag, og dermed vil det bli sosialt akseptabelt at småbarnsfamilier kan etablere seg i leilighetsbygg/kompleks. Det er avgjørende at det er kort vei til kollektivtransport.

- Kort vei til kollektivtransport bedrer boliggetterspørselen. Etter hvert som regionen blir mer urban, vil naturlige rekreasjonsområder også bli høyere etterspurt.
- At offentlige ansatte ikke vil ha råd til å bosette seg i sentrale områder kan bli et potensielt problem.
- Offentlige myndigheter legger viktige føringer gjennom prioriteringer i regionalplan og kommuneplan. Plassering av arbeidsplasser og utvikling i sentrum/lokalsenter vil i større grad enn tidligere sette premisser for folks valg av bosted.
- Ønske om enebolig/rekkehus fra barnefamilier står sterkt. Boligutviklere må i større grad tilrettelegge leiligheter og fellesområder for å få denne gruppen inn i leiligheter de neste tiårene. I dag er likevel prisforskjellen for stor til at det er en reell mulighet til å endre dette dramatisk på kort tid.
- Utbyggingen av leiligheter vil tilfredsstille behovet fra de eldre. Det er verre for en del unge å komme seg inn på markedet.

2. Er boligbyggingen godt nok innrettet til å møte morgendagens behov?



Boligbyggingen ikke godt nok innrettet for småbarnsfamilier og eldre.

- En av de store utfordringene er å få de «eldre» inn i leiligheter. Befolkningen må oppdras til å ville bo i leiligheter.
- Boligene må i større grad tilrettelegges med fellesfunksjoner og kvaliteter som «tilsvarer en enebolig».

- Boligbyggingen er ikke innrettet godt nok for småbarnsfamilier. Det vil bli stor underdekning av boliger i det nevnte tidsperspektivet.
- Per i dag er ikke boligutbyggingen godt nok tilrettelagt for å få eldre og småfamilier over i leilighet. Boligene må i større grad tilrettelegges med fellesfunksjoner og kvaliteter som «tilsvarer en enebolig».
- Sentraliseringen er også en konsekvens av jordvern. Det er svært viktig. Men det bør være et mye større fokus på å lage nye områder dyrkbare.

- Det er nødvendig å legge til rette for gode boliger og et godt bomiljø til riktig pris for å få eldre til å flytte fra eneboligen. Det høye prisnivået på leiligheter i sentrale strøk fører til at mange eldre og yngre ikke har råd.
- Barnefamilier vil gjerne bo utenfor bykjernen, spesielt fordi det der ikke er mangel på sosial infrastruktur som skole og barnehager.
- Det bygges mye tett og lavt i regionen, som er perfekt for småbarnsfamilier. Utfordringen er at infrastrukturen ikke tar høyde for at det skal bygges tett og lavt.

- Eldre har ofte gjeldfri enebolig, og kan dermed i de fleste tilfeller bytte over til en leilighet om de ønsker. Samtidig viser undersøkelser at eldre ikke flytter i like stor grad som yngre, og at høye prisnivå i sentrale strøk fører til at de ikke har eller tar seg råd til å etablere seg der (sistnevnte punkt gjelder i enda større grad for yngre).
- «Alle» nye prosjekt i sentrale strøk får krav til tetthet som gjør at det er leilighetsbygg som er eneste mulige løsning. Dersom det bygges leiligheter som har rett innhold i forhold til hva markedet etterspør, vil de eldre flytte inn og dermed frigjøre boliger for småbarnsfamilier (gitt at boligene ikke ligger for sentralt).
- En av de store utfordringene er å få de «eldre» inn i leiligheter. Befolkningen må oppdras til å ville bo i leiligheter.
- Hvis det bygges leiligheter som har rett innhold i forhold til hva markedet etterspør, vil eldre flytte inn og dermed frigjøre boliger for småbarnsfamilier.
- Boligdekningen for eldre er god nok.
- Boligbyggingen er godt nok innrettet for eldre i forhold til mengde. Hvis man ønsker at de eldre skal flytte tidligere ut fra eneboligene sine må nye prosjekter i større grad tilby «pluss»-kvaliteter som gir større sikkerhet og velferd for en fornuftig penge.
- Boligtyper for eldre dekkes veldig godt opp i det som er betegnet høy utnyttelse; blokkbebyggelse nær kollektivknutepunkter. Utfordringen blir å kunne tilby gode boligområder til småbarnsfamilier med dagens krav til fortetting. Denne utfordringen vil øke betraktelig om 5-7 år.
- Underdekningen av familieboliger handler om bokultur og pris. Hvis det blir vanligere å bo en kortere del av livet i enebolig vil behovet for flere familieboliger reduseres; når ungene er ute kan man flytte i leilighet.

3. Hva er de største hindrene for nødvendig omstilling av boligbyggingen?



- **Kun de største utbyggerne vil ha økonomiske muskler til å gjennomføre utbygging med større leilighetsprosjekter.**
- **Regelverk som styrer antall, tilgjengelighet, boligmiks, er kostnadsdrivende, samt rekkefølgekrav, hindrer omstilling.**
- **Flere ønsker å bo i den bydelen de allerede er etablert i. Da er det viktig å ikke konsentrere all ny utbygging.**

- Når det bygges større leilighetsprosjekter og mer konsentrert, vil mindre aktører falle ut av markedet, fordi kun de største utbyggerne vil ha økonomiske muskler til å gjennomføre slik utbygging [Mange gjentar dette poenget].

- At mindre aktører i dag kan falle ut av markedet ved mer urban bebyggelse er ikke isolert sett et problem, men byggebransjen må tilpasse seg til å bli entreprenører i stedet for byggherrer.

- Regelverk styrer utforming, antall og størrelsen på boligene og setter begrensninger for muligheten for variasjon i boligmiks og kjøpegruppen.
- Den styrte utbyggingen langs kollektivaksen med høyt tetthetskrav, reduserer konkurransen i markedet fordi det gir ensidig og konsentrert bebyggelse.
- Høye rekkefølgekrav og interesse/krav om at parkering skal være under bakken er kritikkverdig fordi det er færre og færre utbyggere som har mulighet til å ta den risikoen som kreves for å gjennomføre store prosjekter. Det er mye penger som må investeres før penger fra solgte enheter kommer inn.

- Bransjen er relativt tilpasningsdyktig men de fleste elementer en må tilpasse seg til er fordyrende (ref. TEK-standarder). Boligene blir bedre, men samtidig dyrere.
- Reguleringsmessig bør en ha lavere tetthet i randsone og høyere tetthet i sentrum. Snittet blir det samme, men en får bedre kvalitet på boligområdene i randsone, som i hovedsak er for barnefamilier. I sentrum spiller det liten rolle om det er et par etasjer ekstra på en boligblokk.
- Flere ønsker å bo i den bydelen de allerede er etablert i, og vil ikke flytte så langt. Implikasjonen av dette er det er viktig å ikke konsentrere all ny utbygging.
- Utvikling av næringslivet, og ikke minst tilrettelegging for nye arbeidsplasser er det mest avgjørende for fremtidens boligutbygging. Arealer har vi mye av, også arealer som ikke er i konflikt med jordvern.

- Kommunene påfører utbyggere alt for store kostnader gjennom rekkefølgekrav, som er en risiko utbyggere har lite kontroll på.
- Det høye kravet til blant annet tilgjengelighet går til en viss grad utover utforming og kvalitet, spesielt i de mindre boligene.
- Den største utfordringen for å kunne forme gode boområder med krav om høy utnyttelse på 5-7 boliger pr da. er befolkningsgrunnlaget.
- Det er viktig å kunne planlegge boligområder med en boligmiks som dekker alle behov, gitt at befolkningsgrunnlaget er så lite.
- Gode bomiljø, som skapes av menneskene som bor der, minsker risiko for utbygger og øker muligheten for gjennomføring, samt muligheten for å selge til flere. Dagens krav til fortetting langs knutepunkt gjør dette derimot utfordrende å realisere.

- Regelverk, konkurransen i markedet, reguleringer, mangel på kompetanse internt, mangel på egnede tomter, lite egnede krav til boligutbygging og markedssituasjonen kan i ulik grad gi hindringer. Spesielt vil tilgangen til arbeidskraft til en pris som igjen gjør det mulig å få solgt prosjektet være viktig. Kanskje er det ikke nok kapasitet eller konkurranse i byggebransjen.
- Det har over år vært en utvikling i regelverk vedr. krav om utførelse og kontroll som har bidratt til en ineffektivitet som har medført en betydelig kostnadsøkning for å utvikle og ferdigstille et boligområde som hemmer omstilling.

Kilde: Spørreundersøkelse blant utbyggere i Jæren-regionen. Oktober-november 2018.

2.5 Jæren-regionens byggenæring og potensielle hindringer for omstilling

Potensiell hindring 1: En byggenæring preget av mange små aktører

Med så stor andel ferdigstilte eneboliger og småhus ser en at byggenæringen i Jær-regionen preges av små foretak. Foretakene i byggenæringen har oppdrag med oppføring av nye bygninger, men også med ombygging, renovering og tilbygg, vedlikehold og modernisering av den eksisterende bygningsmassen. Nesten 1400 foretak arbeider med oppføring av bygninger og 1470 foretak arbeider med spesialisert bygge- og anleggsvirksomhet i regionen. I praksis er mange av disse underleverandører. 45 foretak arbeider med anleggsvirksomhet. Majoriteten av foretakene ligger i bykommunene i alle tre næringsgruppene.

Tabell: Foretak i næringsgruppe 41 (oppføring av bygninger)

	Antall foretak			Prosentfordeling	
	I alt	Byer	Omland	Byer	Omland
Alle størrelsesgrupper	1397	931	466	66,6	33,4
Ingen ansatte	919	614	305	66,8	33,2
1-4 ansatte	313	215	98	68,7	31,3
5-9 ansatte	75	45	30	60,0	40,0
10-19 ansatte	43	28	15	65,1	34,9
20-49 ansatte	35	19	16	54,3	45,7
50-99 ansatte	8	7	1	87,5	12,5
100 - 249 ansatte	3	3	0	100,0	0,0
250 ansatte og over	1	0	1	0,0	100,0

Kilde: SSB

Flest aksje- og enkeltpersonforetak

Enkelpersonforetak og aksjeselskap dominerer som organisasjonsformer i Jær-regionens byggenæring. Det er omtrent like mange av hver. Andre aksjeselskap i byggenæringen har funksjoner som holdingselskap eller lignende. Den viktigste forskjellen mellom de to organisasjonsformene er at det økonomiske ansvaret i et aksjeselskap er begrenset til aksjekapitalen mens ansvaret i et enkeltpersonforetak er personlig. I næringsgruppe 41 (oppføring av bygninger), er 98,5 prosent av foretakene enten et aksjeselskap (940/1400) eller et enkeltpersonforetak (434/1400). Tallene for næringsgruppe 43 (Spesialisert bygg- og anleggsvirksomhet) har større andel enkeltpersonforetak.

Enkelpersonforetak lite egnet til å håndtere stor risiko

Økonomiske krav som rettes mot et enkeltpersonforetak er eieren personlig ansvarlig for, uten begrensning. Eieren er ikke bundet av strenge krav til blant annet administrasjon, revisjon, utarbeidelse av årsregnskap og annet slik som et aksjeselskap. Man kan ha ansatte i et enkeltpersonforetak. Det ubegrensede ansvaret tilsier likevel at dette en organisasjonsform som primært egner seg for

enpersons foretak uten ansatte. Aksjeselskapsformen egner seg vesentlig bedre til virksomheter med ansatte og til selskaper som er utsatt for en viss økonomisk risiko.

	Absolutte tall			Prosent	
	I alt	Byer	Omland	Byer	Omland
I alt	1397	931	466	66,6	33,4
Ansvarlig selskap	4	2	2		
Aksjeselskap (AS)	942	653	289	69,3	30,7
Selskap med delt ansvar (DA)	6	3	3		
Boligbyggelag	1	1			
Enkeltpersonforetak	434	264	170	60,8	39,2
Norsk avdeling av utenlandsk foretak	9	7	2	77,8	22,2
Samvirkeforetak (SA)	1	1			

Kilde: SSB

13 000 sysselsatte i bygg- og anlegg i Jæren

Statistikk over lønnstakere etter næring og sysselsatte personer etter arbeidssted og næring viser at drøye 13 000 personer var sysselsatte i bygg- og anleggsnæringen (kode 41-43) med arbeidssted i Jær-regionen i 2017. Selv om det er omtrent like mange enkeltpersonforetak som aksjeselskap med ansatte, er de aller fleste yrkesutøverne i byggenæringen i Jær-regionen ansatt i et aksjeselskap. De fleste i denne næringsgruppen utfører arbeid i forskjellige byggfag som underleverandører til de nesten 1 400 foretakene som arbeider med oppføring av bygninger.

Næring 41 (oppføring av bygninger) sysselsatte mer enn fem ganger så mange personer som næring 42 (anleggsvirksomhet). Næring 43 (spesialisert bygge- og anleggsvirksomhet) utfører utelukkende arbeid som inngår som ledd i bygge- og anleggsprosessen. Næring 43 omfatter dermed mange byggfag slik som grunnarbeider og installasjonsarbeid. De utgjør en betydelig andel av bransjens yrkesutøvere.

1 130 foretak med ansatte i byggenæringen

Tilsammen har Jær-regionen drøye 1 130 foretak med ansatte i byggenæringen. 670 av disse er små foretak med mellom 1 og 4 ansatte. Til sammen 32 foretak er registrert med mer enn 50 ansatte. I tillegg er det 1 170 enkeltpersonforetak. 2 av 3 foretak befinner seg i bykommunene.

Potensiell hindring 2: Byggenæringen må møte krav til utdanning og sertifisering for mer kompliserte oppdrag

Om byggenæringens fleksibilitet til å skifte mellom enkle og kompliserte oppdrag

Den evne byggenæringen har til å skifte fra en type byggeaktivitet til en annen, kan i stor grad forklares med formelle krav som stilles til de enkeltpersoner og de foretak som er involvert i byggeprosjekter. Mange ulike yrkesgrupper er involvert i oppføring av bygg, og spesielle krav stilles til de involverte yrkesutøverne. Foretakene må også oppfylle krav for å kunne påta seg byggeoppdrag eller andre oppgaver knyttet til byggeprosessen. Kravene varierer med yrkesgruppe, rolle i byggeprosessen og hva slags bygg som oppføres. Byggenæringens evne til omstilling fra oppføring av en type bygg til en annen er avhengig av at de oppfyller alle de aktuelle kravsettene.

Tiltaksklasser

Formelle krav til byggenæringen finner man i plan- og bygningsloven. Den forvaltes av Direktoratet for Bygningskvalitet (DiBK). Byggevirksomhet er inndelt i tiltaksklasser. De er rangert etter hvor komplisert et byggeprosjekt er. Det opereres med tre tiltaksklasser. I mange av yrkesgruppene i byggenæringen kan utdanningen være lik, men den enkelte kan ha tillatelse til å arbeide med bygg bare i den enkleste tiltaksklasse 1 eller den mest kompliserte i klasse 3. De som er kvalifiserte i en tiltaksklasse kan også arbeide i de lavere tiltaksklassene. For å kunne sette opp bygg må et foretak ha godkjenning i riktig tiltaksklasse. Det stilles faglige krav til hver klasse. Kravene omfatter utdanningsnivå, praksis og er forskjellige etter hvilken funksjon som utføres. Byggesaksforskriften skiller mellom søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende

Sertifikater

For mange utøvere som skal arbeide med spesielle forhold slik som bergsprengning, betongarbeider, elektriske anlegg, kjøling, brobygging, tunelldriving og andre oppgaver som krever spesiell kompetanse, kreves det at de har relevant utdanning og erfaring i tillegg til at de har sertifikater. Et eksempel er sprengningssertifikater som utstedes av direktoratet for samfunnssikkerhet. Det kan søkes om sertifikat for bergsprengning når det foreligger dokumentasjon på godkjent eksamen eller oppfriskningskurs for bergsprenger/bergsprengningsleder og en politiattest.

Omstilling og krav til foretak og konstruksjoner

Kravene vil kunne fremstå som en barriere for byggefirmaer og fagfolk som vil skifte fra en type byggeoppdrag til en annen. Alle endringer er ikke kompliserte og kostbare, mens andre fremstår som store barrierer både fagmessig og økonomisk. Foretak i byggenæringen med godkjenning i en tiltaksklasse kan ta oppdrag i lavere tiltaksklasser, men ikke i høyere tiltaksklasser enn de er godkjent for. De krav som settes til foretak er dermed i liten grad hemmende for de som vil omstille seg fra å sette opp kompliserte store bygg til enklere bygg som eneboliger og småhus, men kan være svært hemmende den andre veien.

Potensiell hindring 3: Høyere økonomisk risiko ved store leilighetsbygg

Mye lavere økonomisk risiko ved oppføring av småhus enn store leilighetsbygg

Foretak som er engasjert i oppføring av eneboliger og andre småhus vil som regel ha et kontraktsfestet oppdrag for private enkeltkunder før oppstart av prosjektet. Som regel har prosjekter av denne typen forhåndsavtalt pris. Oppdragsgiver tar finansieringen. Fakturering skjer normalt underveis i byggeprosessen. Problemet små byggefirmaer med mindre oppdrag for privatkunder møter, er primært knyttet til kontantstrømmen i prosjektene. Foretaket har kun behov for et visst minimum av egenkapital og en kassakreditt. Økonomisk risiko vil ofte begrense seg til de som oppfører småhus for egen regning og risiko for senere salg eller at en oppdragsgiver får betalingsproblemer underveis i byggeprosessen

Ved bygging av større prosjekter med mange boliger er bare en andel av boligene solgt før byggestart. Hvor stor andel av boligene som er forhåndsolgt i slike prosjekter bestemmes gjerne av den banken som bistår byggefirmaet med finansiering. Her vil banken vurdere sin egen risiko for utlånene. Selv om banken stiller krav om at en viss andel av boligene i et større prosjekt er forhåndsolgt, betyr det ikke at de er betalt. De som skriver en kjøpekontrakt om forhåndskjøp av en bolig før den er ferdigstilt vil ofte bare innbetale en mindre andel av kjøpesummen, gjerne i størrelsesorden 10 prosent. Selv om halvparten av boligene i et slikt prosjekt er forhåndsolgt, vil foretaket som setter opp bygget bare få inn fem prosent av finansieringsbehovet før bygget er ferdigstilt. Slike foretak vil derfor måtte finansiere prosjektet selv med byggelån fra en bank eller med egenkapital.

Mer komplisert finansiell prosess å bygge blokkbebyggelse

For mange utbyggere av blokkbygg vil det være aktuelt å hente inn finansiering i obligasjonsmarkedet. Obligasjonsmeglere vil stå for tilretteleggelse og innbydelse til tegning i markedet og utstede de nødvendige obligasjonene. Slike obligasjoner gis som regel med rentefastsettelse på interbankrenten NIBOR pluss et påslag. Obligasjoner har fast løpetid. Ved forfall forfaller hele obligasjonssummen til innfrielse. Rentenivået er bedre enn det en bank ofte vil gi, men dersom en obligasjon ikke innfris ved forfall er veien til skifteretten kort. Risikoen er betydelig, men kostnadene er lavere.

Økt markedsrisiko

Oppføring av blokkbebyggelse er en vesentlig mer komplisert finansiell prosess enn det som behøves i foretak som arbeider med oppføring av enkeltstående eneboliger for privatpersoner eller andre mindre prosjekter. I praksis vil dermed finansieringsfunksjonen gjøre det vanskelig for et mindre foretak å foreta en overgang fra eneboligbygging i småskala til oppføring av blokker. Når oppdragene for et byggefirma skifter fra oppdrag med oppføring av småhus for en enkeltkunde til bygging av større prosjekter for salg, fjernes den trygghet som ligger i at det inngås kontrakt om bygging og løpende betaling mens prosjektet er i gang. Ved omstilling fra byggeoppdrag i liten til stor skala kommer også økt markedsrisiko. Småskalaproduksjon vil ofte ikke utsette seg for markedsrisiko idet hele tatt. I større prosjekter vil usikkerheten og risikoen for endringer i løpet av prosjektet øke og foretaket som fører opp byggene vil ofte måtte finansiere over 90 prosent av prosjektet sitt før overdragelse til kjøperne finner sted.

Potensiell hindring 4: Anbudskrav til standard og høy spesialisering

Anbudskrav fra myndigheter til byggefirmaer

Krav som stilles i anbud er ikke bare myndighetskrav, men ofte ekstra krav som tilbydere må oppfylle for å få oppdraget. Det kan være en barriere mot omstilling. Et eksempel er oppføring av bygg med krav til passivhus- eller plusshus-standard. Det er også opprettet egne merkeordninger for bygg som dreier seg om miljøstandarder. Dette er krav som går ut over myndighetskravene men som det kan stilles krav om i anbud. Selv om slike krav omhandler frivillige privatrettslige avtaler mellom tilbyder og oppdragsgiver vil et tilbud uten henvisning til relevante standarder eller merkeordninger ofte avises selv om de går langt ut over vanlige myndighetskrav. Detaljert kunnskap om standarder og prosedyrer og/ eller produktegenskaper i nye oppdragstyper må derfor tilegnes av et firma som bytter område.

ROT-markedet

NHO har anslått at det årlig investeres i overkant av 70 mrd. kroner i året i Rehabilitering Ombygging og Tilbygg (ROT) i boligmarkedet. Mange foretak i byggenæringen er helt eller bare delvis engasjert i dette markedet. Det typiske er at firmaene har forhåndsinngåtte kontrakter. Hvis prosjekter er store er det med betalingsstrøm underveis i prosjektene, og hvis de er små med etter-fakturerings. I dette markedet er det generelt lav økonomisk risiko og små oppdrag. Det burde ikke by på uoverstigelige barrierer hverken finansielt eller teknisk for slike foretak å gå inn i markedet for oppføring av eneboliger og småhus. De kan derimot støte på problemer med kvalifikasjonskrav som stilles til oppføring av større bygg. Finansielt vil de antagelig ofte kunne gå enkelt inn i roller som underleverandører, men støte på problemer som beskrevet over for omstilling fra småhus og eneboliger til boligblokker.

Høy spesialisering i anleggsbransjen

Mange firmaer i anleggsbransjen er spesialiserte. Ofte er de spesialisert på oppgaver som stiller krav til store investeringer i skreddersydd teknisk utstyr. Dersom foretak som er engasjert i så spesialiserte oppgaver som for eksempel tunneldriving, veibygging, vannkraftutbygging eller oppføring av brokonstruksjoner skulle engasjere seg i oppføring av boliger, ville det stille store krav til omstilling. Mye av det tekniske utstyret de har investert i måtte i så fall antagelig avskrives. Den spesialkompetansen ansatte har er ofte ikke direkte anvendbar med den konsekvens at en omstilling blir økonomisk og teknisk nesten ugjennomførbar.

Potensiell hindring 5: Tomtetilgang, konkurransen blant utbyggere og annet

En rapport fra Konkurransetilsynet (2015) tyder på at mangel på ferdigregulerte og byggeklare tomter er en av de viktigste faktorene som begrenser boligutvikleres mulighet til å øke tilbudet av boliger når boligprisene øker. Tomter er en vesentlig knappere ressurs i sentrale bystrøk.

Tomtebanker konsentrert hos de største aktørene. Flere aktører i Konkurransetilsynets undersøkelse har påpekt at tilgangen på attraktive tomter er

begrenset, og at de største aktørene har sikret seg eierskap til de beste tomtene eller opsjonsavtaler som sikrer tomtetilgang frem i tid.

Hvis vi ser på markedsandelene for de største aktørene, ser vi at de tre største utbyggerne har høy konsentrasjon av markedet i byene. Stavanger har lavere konsentrasjon blant de største utbyggerne (65 %) enn Oslo, Sandnes, og Trondheim, men større enn Bergen (57 %). Konkurransetilsynets vurdering er at tomtemarkedet er konsentrert i alle de fem byregionene som er undersøkt. Ventelig er konkurransen betydelig større i de øvrige Jæren-kommunene.

Tabell: Samlet markedsandel beregnet med utgangspunkt i potensielle boligenheter for de tre største aktørene i de ulike byregionene

Oslo	Sandnes	Trondheim	Stavanger	Bergen
79 %	74 %	74 %	65 %	57 %

Kilde: Konkurransetilsynet 2017

Aktiv offentlig sektor - Høyest andel offentlige planforslag i Stavanger

Når det kommer til planforslag i tidsrommet 2011-2013, var Stavanger tredje størst med 76 planer, bak Oslo og Bergen, men foran Trondheim. Fordelingen mellom offentlige og private forslag er betydelig jevnere i Stavanger enn for de andre byene, med 53 % offentlige og 47 % private. Den byen som kommer nærmest er Bergen, med henholdsvis 35 og 65 %. Helt i den andre enden finner vi Trondheim, med 5 og 95 %.

Tabell: Antall planforslag 2011-2013

	Oslo	Bergen	Trondheim	Stavanger	Kristiansand	Sandnes	Totalt
Antall planer	188	97	73	76	68	54	556
Andel offentlige	13 %	35 %	5 %	53 %	16 %	13 %	22 %
Andel private	87 %	65 %	95 %	47 %	84 %	87 %	78 %

Boligplanlegging for eldre: Areal- og reguleringsplaner

NOVA har vurdert viktige hindre til omstilling av boligsituasjonen for eldre. Alle NOVAs eksempelkommuner (Tromsø, Bodø, Asker, Larvik, Rana, Hamar) forsøker å benytte areal- og reguleringsplanleggingen som et redskap, med fokus på konsentrert utbygging av lettstelte leiligheter i ulike kommunesentra. Bolig- og omsorgsplanene i Tromsø og Asker er kanskje de beste eksemplene. Asker kommunes omsorgsplan har «som overordnet mål å støtte eldre i å kunne bo hjemme lengst mulig. Gjennom utbygging av lettstelte leiligheter i lokalsentra, legger kommunen til rette for at seniorer kan selge eneboligen eller rekkehuset, og kjøpe en lettstelt leilighet» (Asker kommune, Boligpolitisk Strategi 2015-2016:7). NOVA peker på at det er private som til syvende og sist realiserer planene på kommersielle vilkår. Det er ifølge NOVA ikke like effektivt i kommuner hvor utbyggere vegrer seg for å ta risiko.

Hindre for omstilling av byggencæringen. Noen konklusjoner

Noen prinsipper vil ligge til grunn for byggencæringens evne og mulighet til å skifte arena. Utbyggerne i regionen peker også på flere av disse som viktige hindre til omstilling.

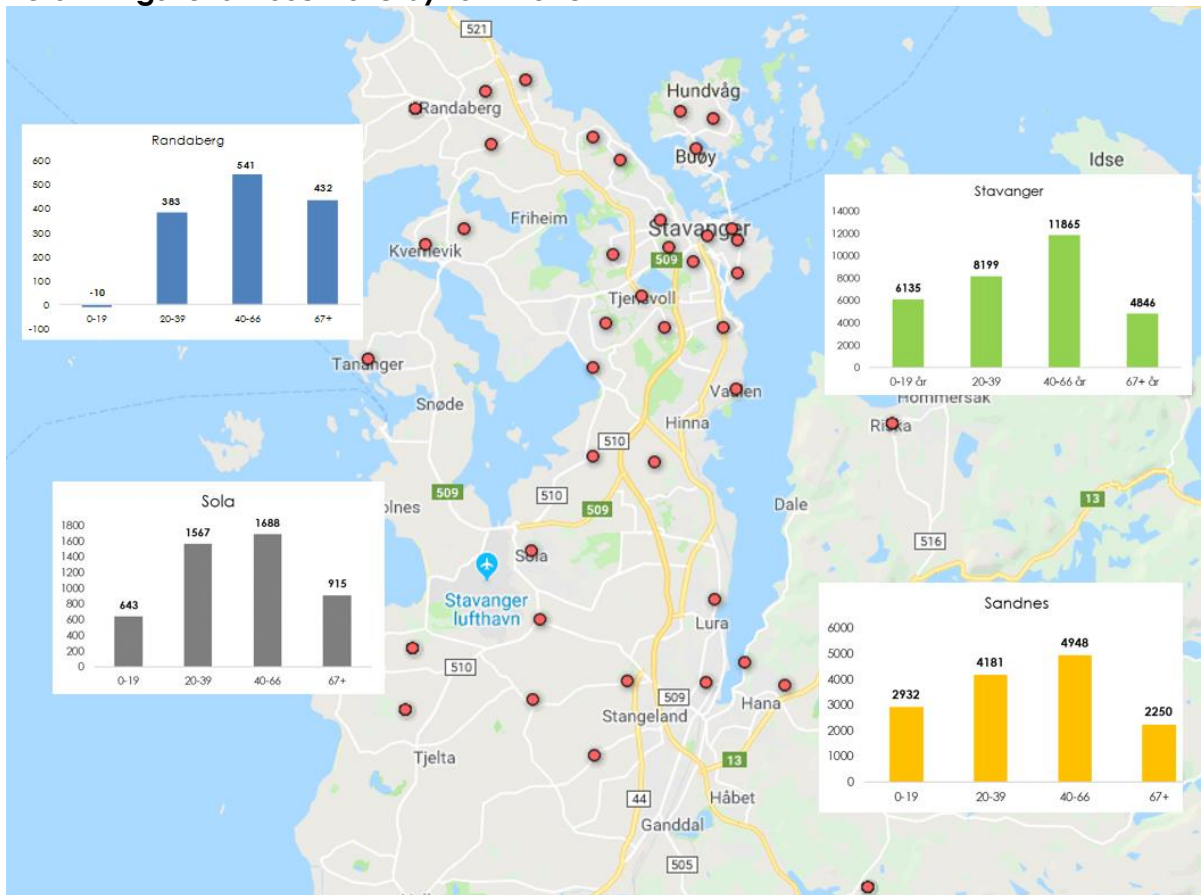
1. **Krav, kompetanse og sertifisering.** Det er enklere å gå fra kompliserte til enkle byggeoppdrag enn andre veien. Overgang fra bygging av enebolig til blokk er i praksis vanskelig.
2. **Anbudskrav og spesialisering.** Krav som stilles i anbud er ikke bare myndighetskrav, men ofte krav som tilbydere må oppfylle for å få et oppdrag som passivhus eller plussusstandard kan også være en barriere til omstilling. Overgang fra anleggsvirksomhet og store spesialiserte bygg til enkel boligbygging er i praksis også vanskelig.
3. **Økonomisk risiko.** Bygging for enkeltkunder gir lav økonomisk risiko. Bygging av boligblokk med få forhånds solgte boliger øker risikoen. Finansieringselementet er mer krevende ved bygging av større boligblokker enn småhus.
4. **Tomtetilgang, konkurransen blant utbyggere og annet.** Tilgangen på attraktive tomter er begrenset, spesielt i sentrale strøk. De største aktørene har større mulighet til å sikre seg eierskap til de beste tomtene eller opsjonsavtaler som sikrer tomtetilgang frem i tid. En aktiv offentlig sektor kan også bidra til å påvirke byggingen, her skiller Stavanger seg positivt ut blant de største byene. Noen kommuner forsøker å legge aktivt til rette for at seniorer kan selge eneboligen eller rekkehuset, og kjøpe en leilighet. Avgjørende at utbyggere tåler risiko.

Vedlegg

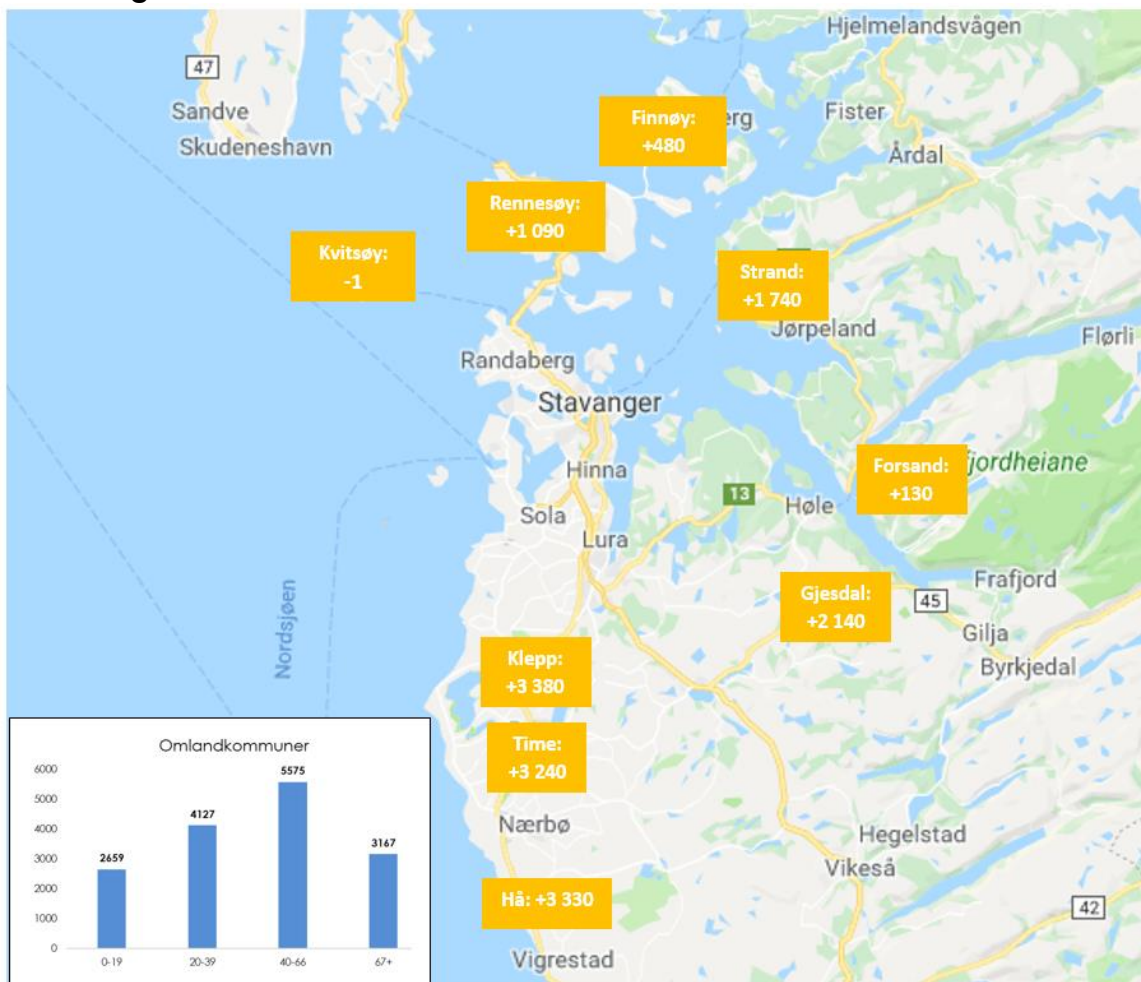
Kartene viser at

- Befolkningsveksten har vært sterkest i Stavanger, spesielt i sør, og Sandnes nord.
- Blant omlandskommunene var befolkningsveksten sterkest i de sørlige kommunene Klepp, Time, Hå og Gjesdal.
- Andelen leiligheter er ulikt fordelt i Jæren-regionens mest urbane kommune Stavanger.

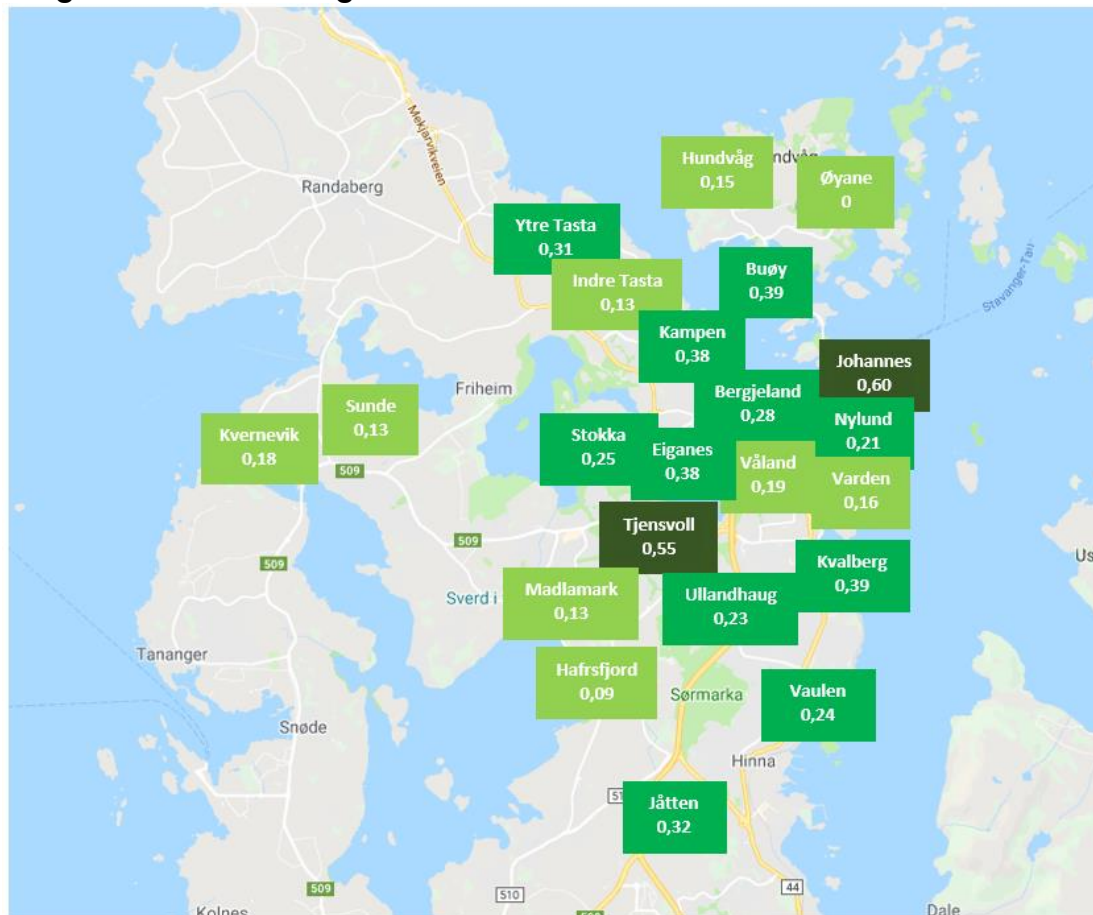
Befolkningsvekst 2008-2018 bykommuner



Befolkningsvekst 2008-2018 omlandskommuner



Leilighetsandel i Stavanger etter delområde 2018. Relative tall



Kilde: SSB. Merknad: Mørke grønne områder har en leilighetsandel over 55 %, mellomgrønne områder har en leilighetsandel mellom 20-39 % og lysegrønne områder ligger mellom 0-19 %. Kilde: Grunnkretsdata fra SSB aggregert opp til 21 ulike delområder i Stavanger kommune.

Kilder

Bhatta, Basudeb. 2010. Analysis of Urban Growth and Sprawl from Remote Sensing Data. Advances in Geographic Information Science. Springer.

Boligmarkedsanalyse Nord Jæren. Prognosesenteret 2015.

Hansen J. and P. Stephensen. Modeling Household Formation and Housing Demand inn Denmark using the dynamic mocrosimulation model SMILE. Dream 2013.

Heyman A. & D. Sommervoll. 2019. House prices and relative location. Cities Volume 95, 2019.

Konkurransetilsynet 2015. Konkurransen i boligutviklermarkedet. Konkurransetilsynet, rapport.

Lauf S. et al. 2010. Simulating demography and housing demand in an urban region under scenarios of growth and shrinkage.

NIBR. 2013. Fremtidig boligbehov. NIBR-rapport 2013:25.

Per Jæger, leder i Boligprodusentene, på telefon i mai 2018.

Regionalplan for Jæren 2050. Notat: Befolkningsutvikling. Rogaland Fylkeskommune 2018.

Regionale Utviklingstrekk Rogaland 2017. Rogaland Fylkeskommune 2017.

SSB Boforhold, registerdata.

SSB Befolkningstall og husholdningsstatistikk.

SSB Matrikkelen, boligstatistikk.

Sørvoll & Løset 2017. NOVA-rapport 3/2017: Samfunnsvirkninger av boligpolitikk. Boligsatsinger og samfunnsutvikling i ti norske distriktskommuner.

Utbyggere i Jæren-regionen, spørreundersøkelse 2018. NyAnalyse 2018.