

# Boliger og boligutvikling i Rogaland

# Boligpolitiske utfordringer – nasjonale forventninger

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



# • Hva er mest bærekraftig?

Miljømessig?  
Sosialt?  
Økonomisk?

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

Kjøpesum 4 400 000 NOK

[Meld interesse](#)



Kleivane, Sandnes



Paradis brygge, Stavanger



Lettstelte og praktiske eneboliger

Eneboliger | B12 | Kodlidalen | Gjesdal

4–5 soverom  
156 m<sup>2</sup> Fra kr 4 850 000

Kodlidalen, Gjesdal

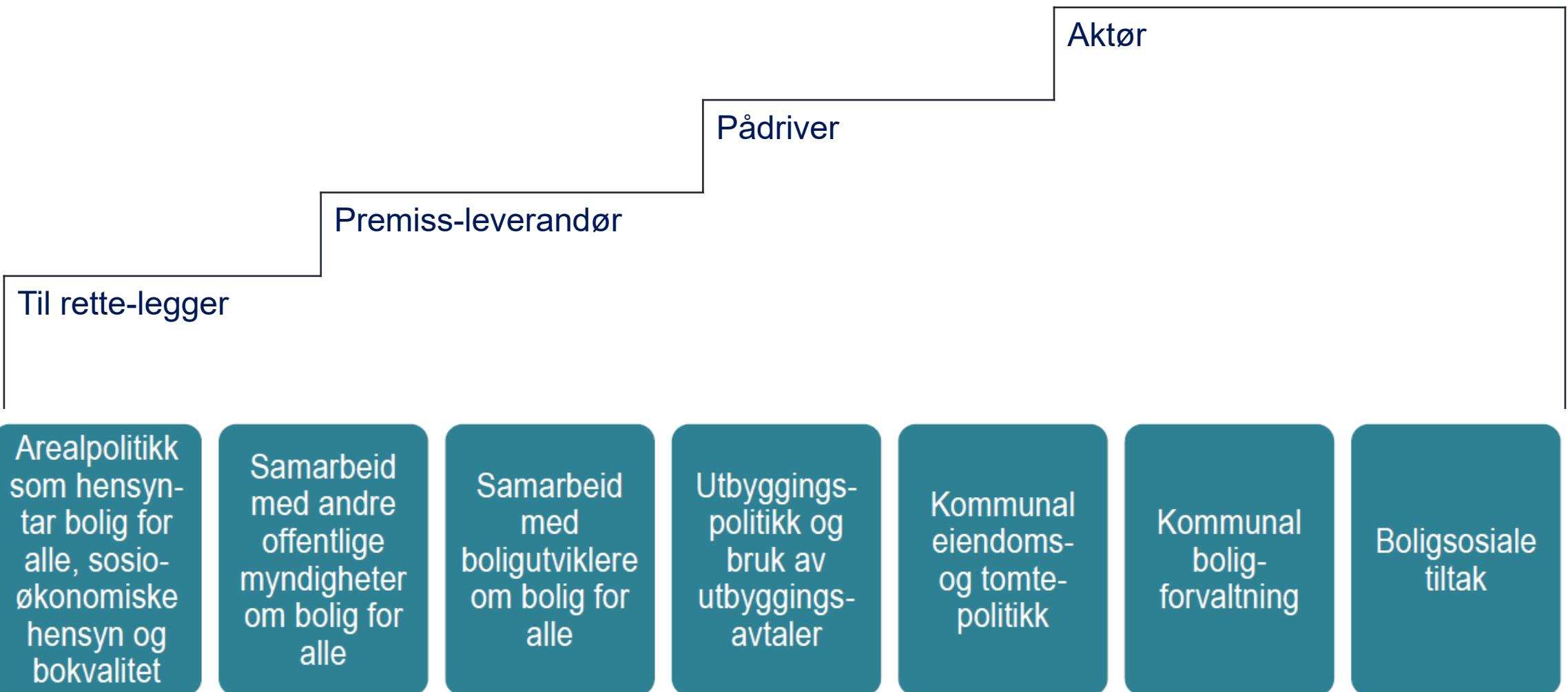
# Bærekraftig boligforsyning i Rogaland

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

## 8 råd for bærekraftig boligforsyning

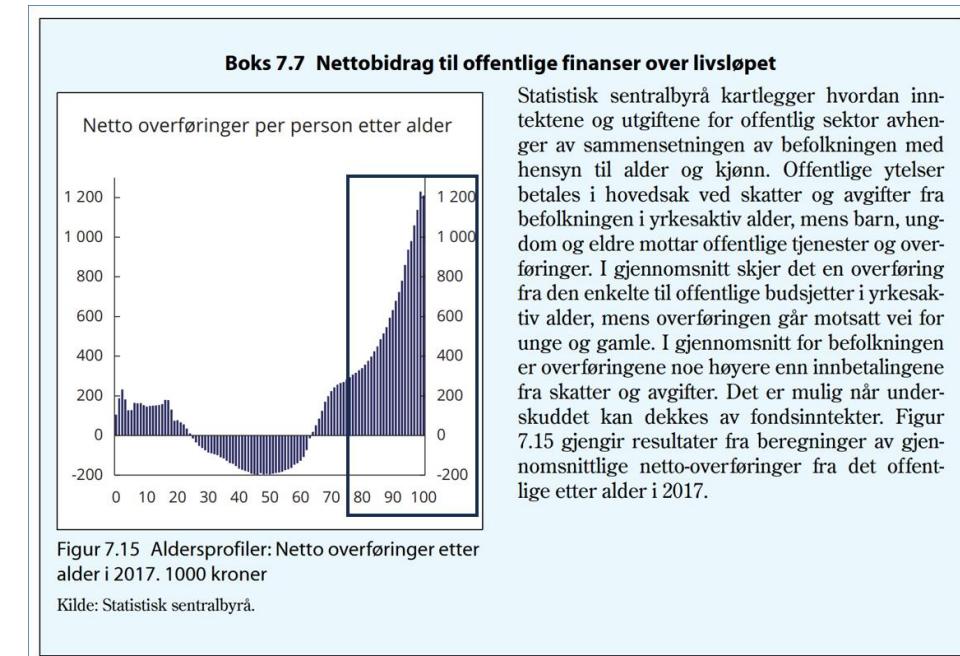
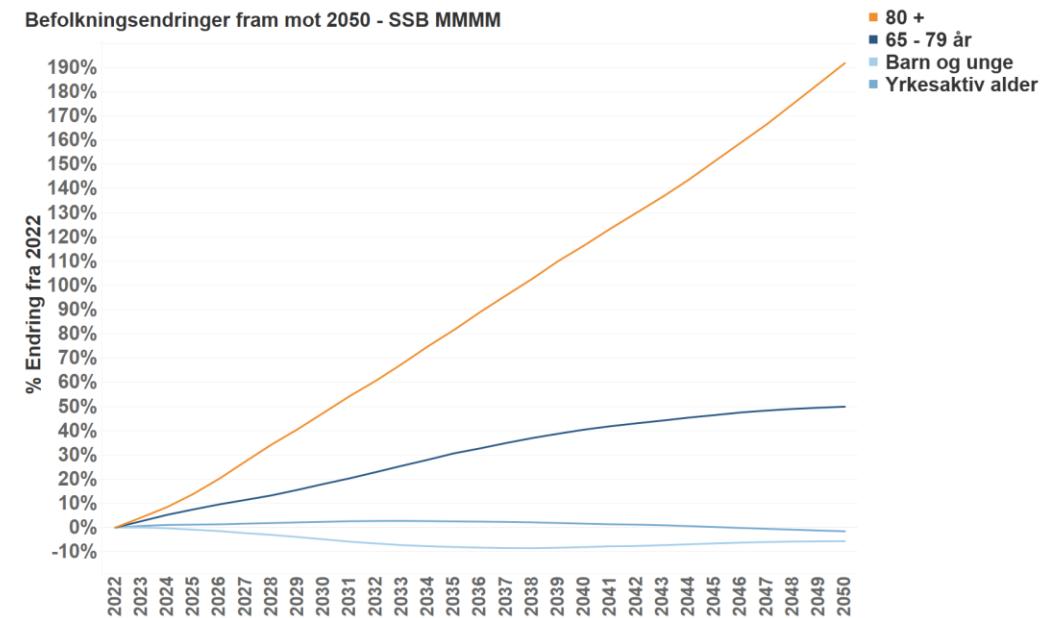
- 1 Kommunenes arbeid med å tilrettelegge for bærekraftig boligforsyning må være *systematisk, kontinuerlig og tverrfaglig organisert*
- 2 Kommunenes boligpolitikk trenger *forankring i plansystemet*, på et plannivå som er hensiktsmessig for den enkelt kommune. En egen *boligpolitisk plan* må gi en samlet oversikt over boligpolitikken, være gjennomføringsorientert og tilpasset kommunens situasjon
- 3 Kommunens arbeid med bærekraftig boligforsyning må tilpasses den enkeltes kommunens ressurser, behov og utfordringsbilde
- 4 Kommunenes arbeid med å tilrettelegge for bærekraftig boligforsyning må være basert på et *oppdatert og helhetlig kunnskapsgrunnlag*
- 5 Kunnskapsgrunnlaget må vise det lokale utfordringsbildet og *dilemmaer knyttet til bærekraftsdimensjonene*
- 6 Kunnskap om lokale dilemmaer og målkonflikter mellom bærekraftsdimensjonene må legges frem til politiske diskusjoner, vurderinger og prioriteringer
- 7 Boligpolitikken må ha *tydelige føringer for tilstrekkelig boligbygging i tråd med krav i PBL*, og må fremme både sosial, miljømessig og økonomisk bærekraft i boligutviklingen
- 8 Systematisk dialog med bolignæringen er avgjørende for gjennomføringen av kommunens boligpolitikk

# Kommunens rolle og virkemidler i boligpolitikken



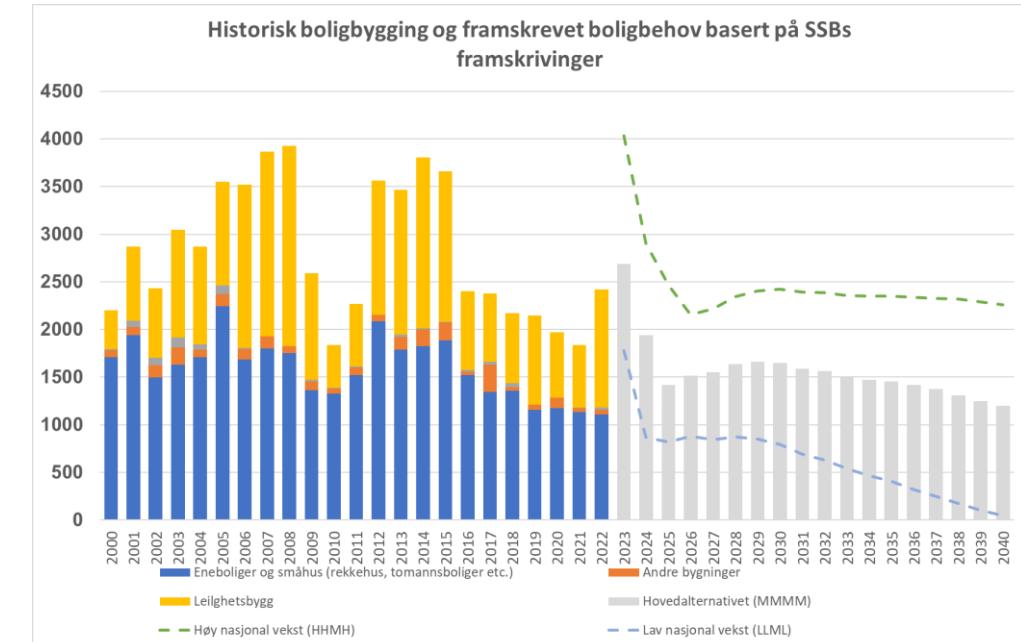
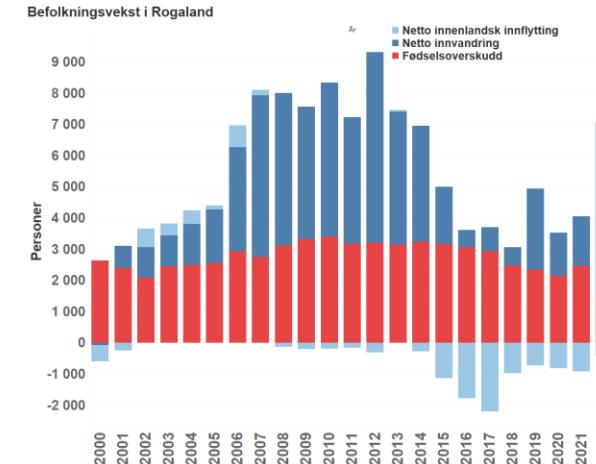
# Framtidens befolkning – hvem skal vi planlegge for?

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



# Boligbyggingen sterkt drevet av høykonjekturene -

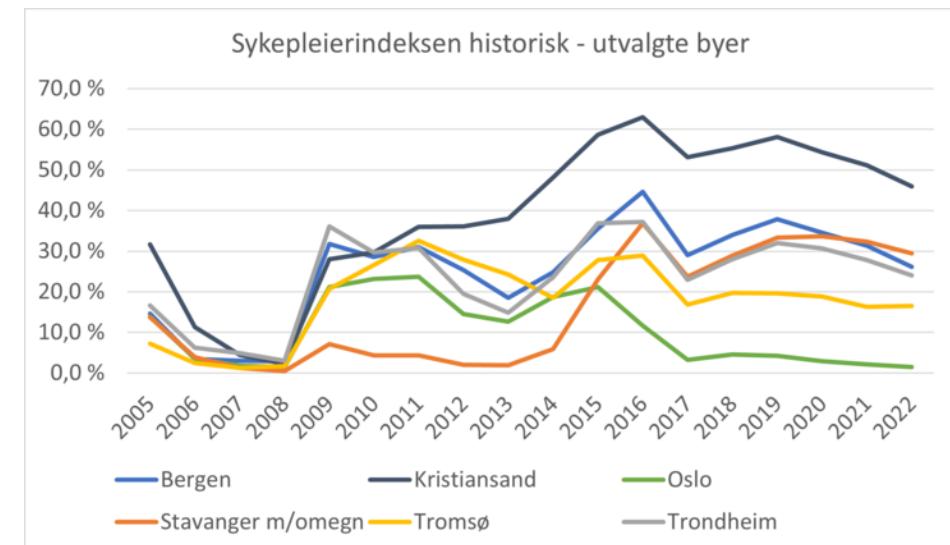
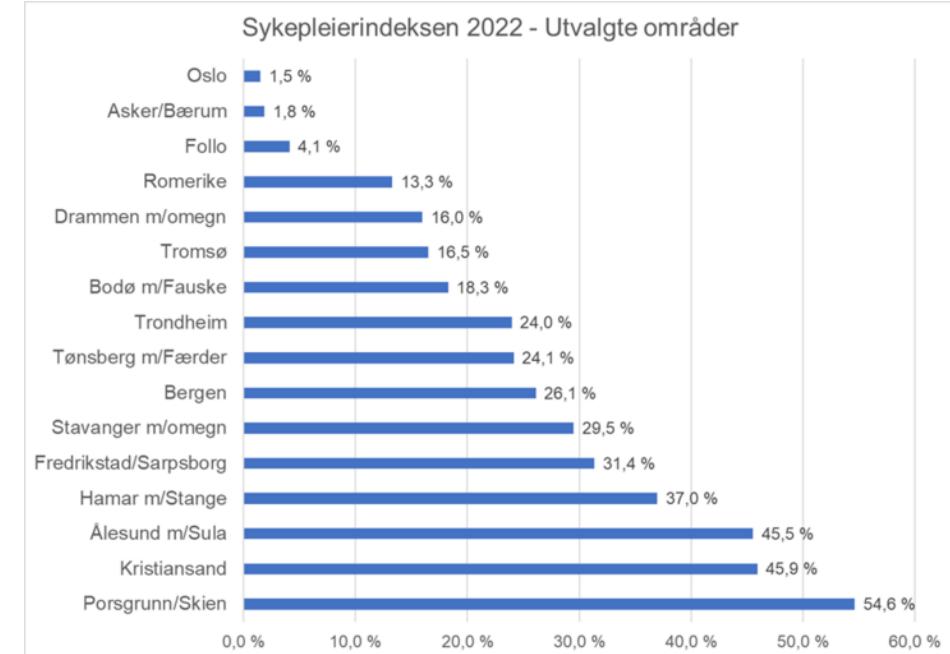
- Sterk tilflytting av unge voksne stimulerte bygging av større leilighetsprosjekter.
- Usikkerheten etter 2015 (oljekrisa) og betydelig lavere tilflytting bremset større leilighetsprosjekter
- Vedvarende usikkerhet og svakt boligmarkedet har økt risikobildet for utbyggere
- Færre prosjekter har blitt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



# Boligmarkedet i Rogaland

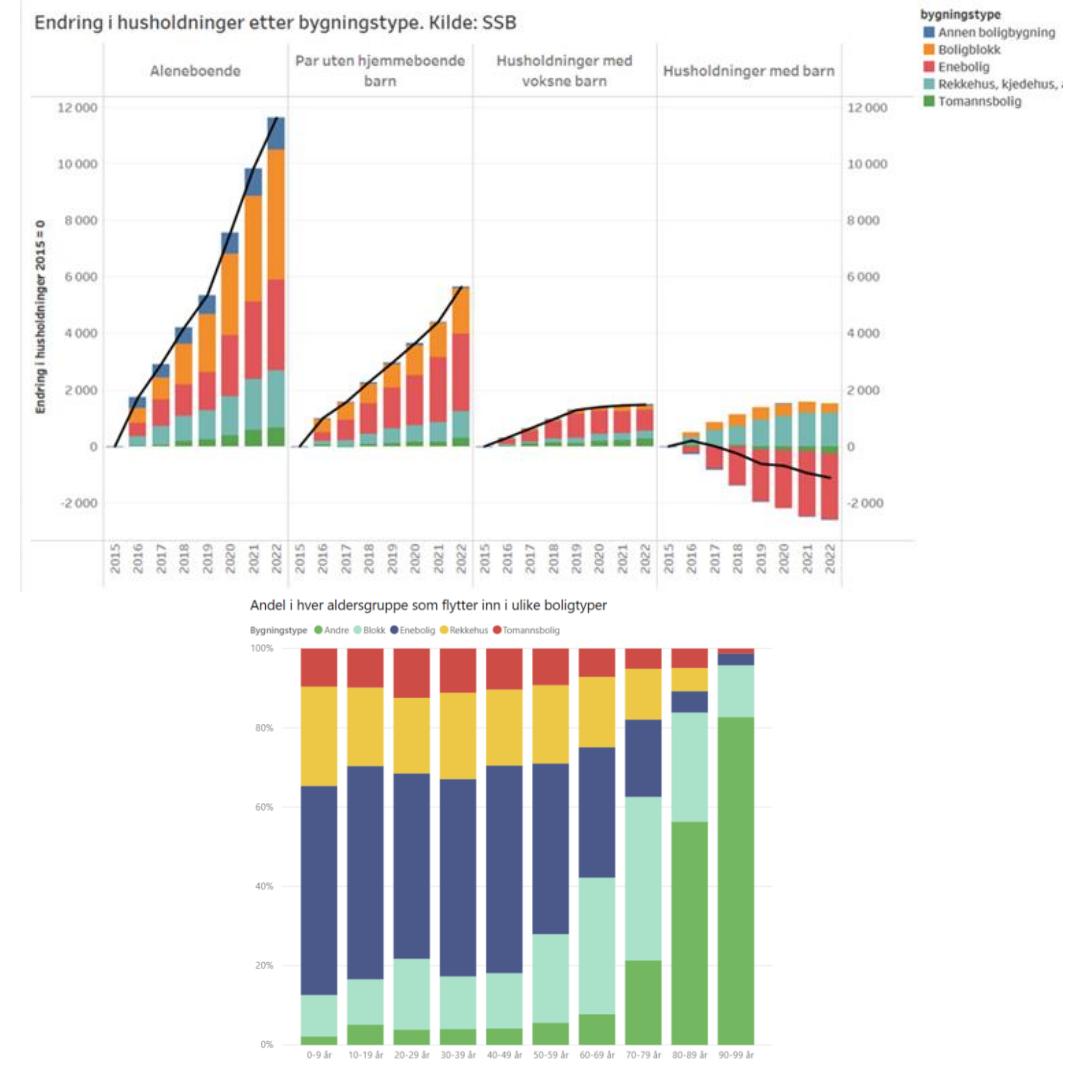
- Sammenlignet med øvrige storbyområder, er presset på boligmarkedet i regionen relativt moderat.
- En sterk endring fra årene før 2014, dvs. oljekrisen. Fram til dette var presset på boligmarkedet svært sterkt, og nær nivået Oslo er på i dag, målt etter sykepleierindeksen\*.

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



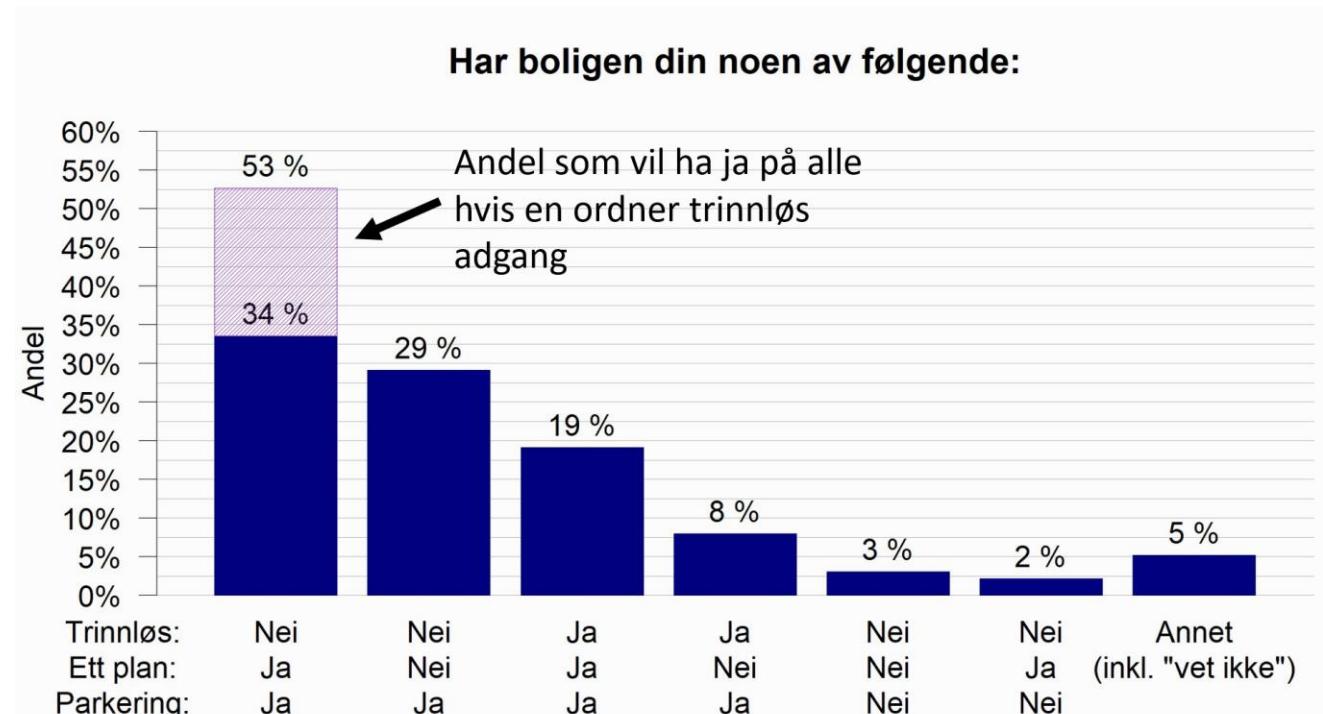
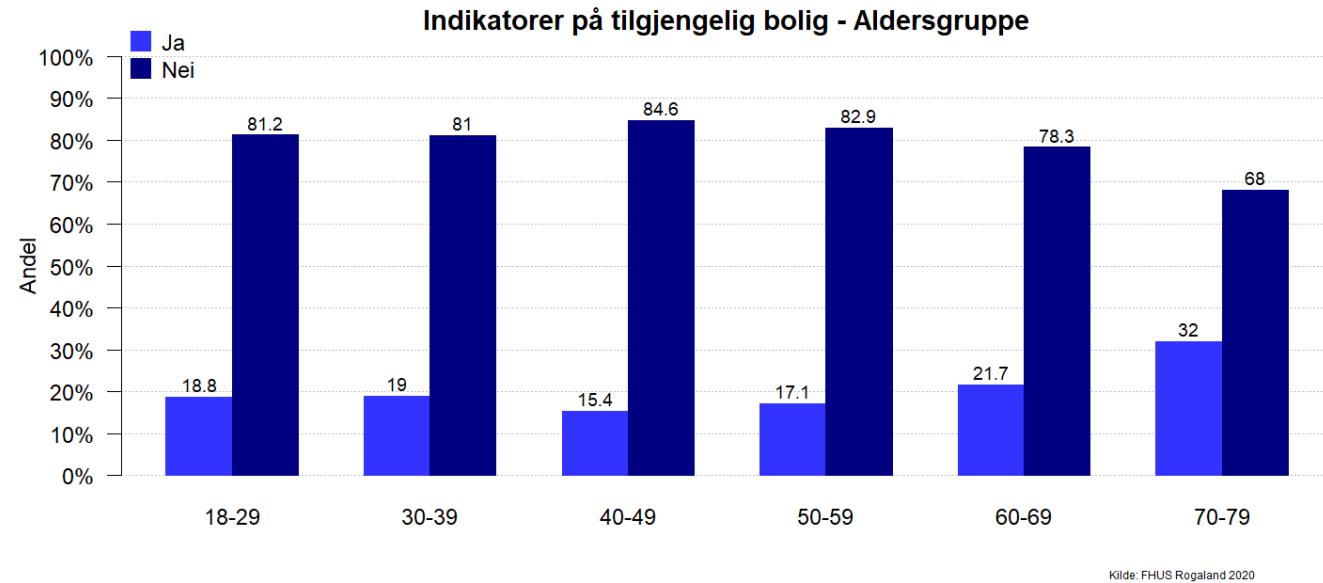
# Eldre = mindre husholdninger = leiligheter?

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



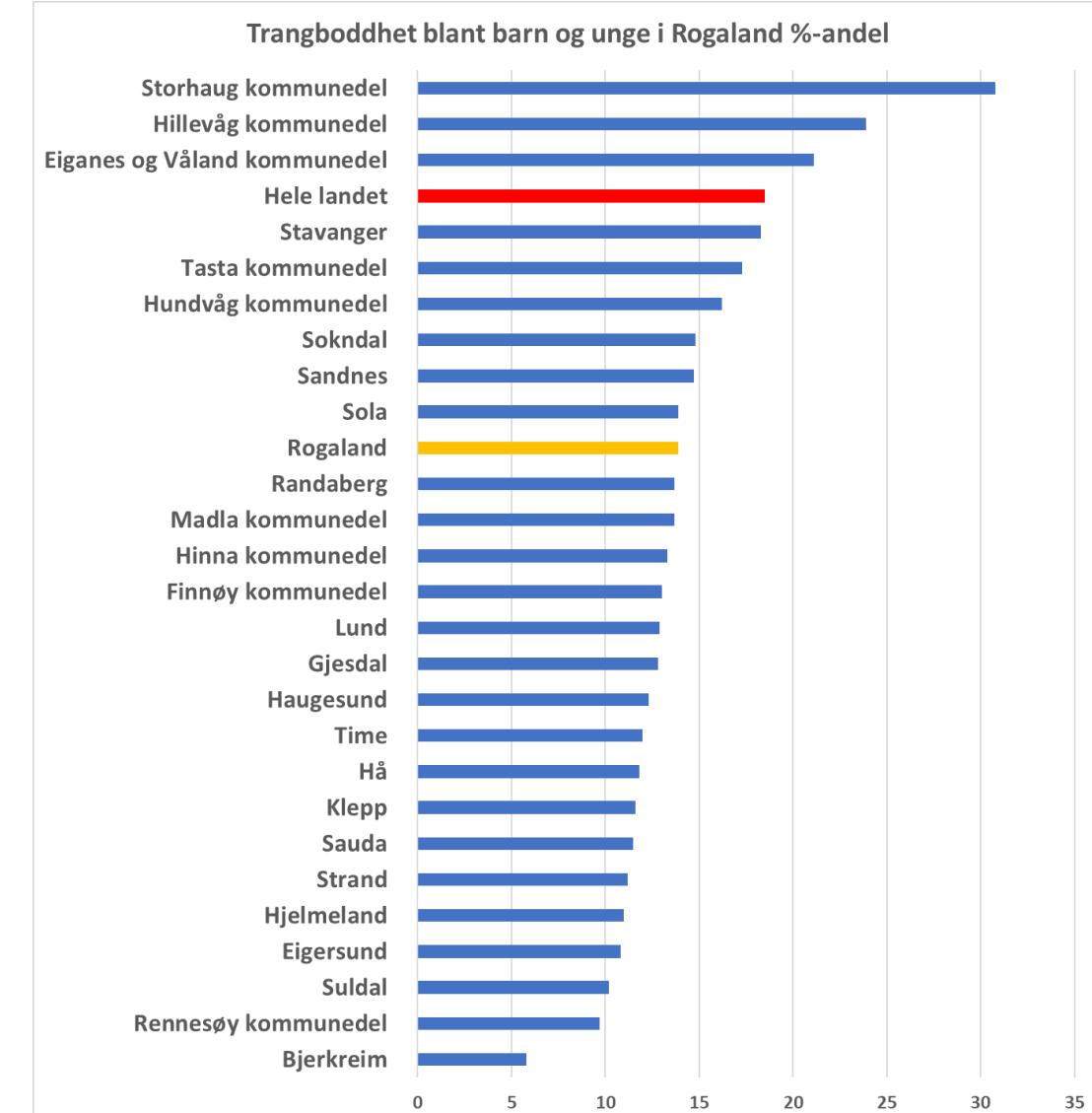
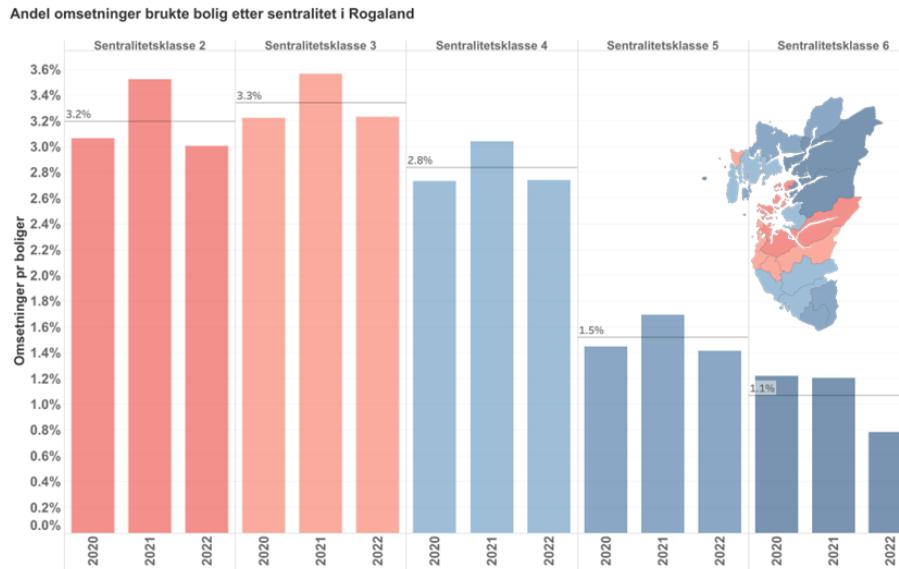
# Folkehelseundersøkelsen 2020

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



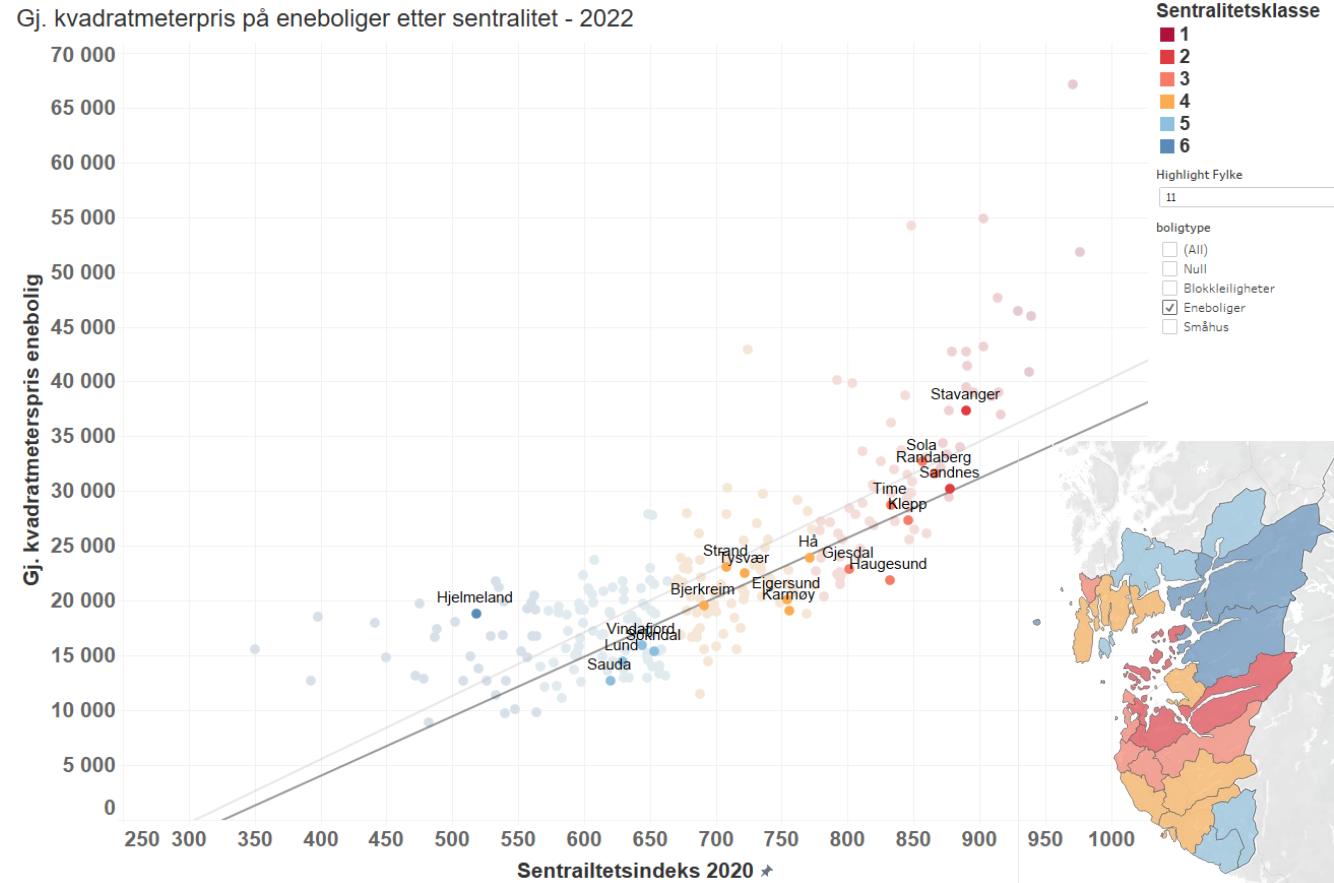
# Ulike boligutfordringer

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



# Sosioøkonomiske aspekter ved ATP-politikken

- Konsekvensen av «velge» kortere reiser er høyere bokostnader (boligpriser), men også verdiøkning
- Lengre reiser gir større transportkostnader, men rimeligere boliger. Men også lavere verdiøkning, og med det færre muligheter senere i «boligkarrieren» i bo- og arbeidsmarkedet.
- Krav og forventninger om høyere utnyttelse og leilighetsbygg i sentrale områder kan være prisdrivende; tomtepris, byggekostnad og risiko
- Barnefamilier og lavinntektsgrupper velger å flytte ut av sentrale områder. > Skaper høyt mobilitetsbehov. > Økt kostnader for transport for å oppnå nullvekstmålet skaper sosial ulikhet.
- [Sosial bærekraft og mobilitet \(toi.no\)](http://Sosial%20b%C3%A5rekraft%20og%20mobilitet%20(toi.no))



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

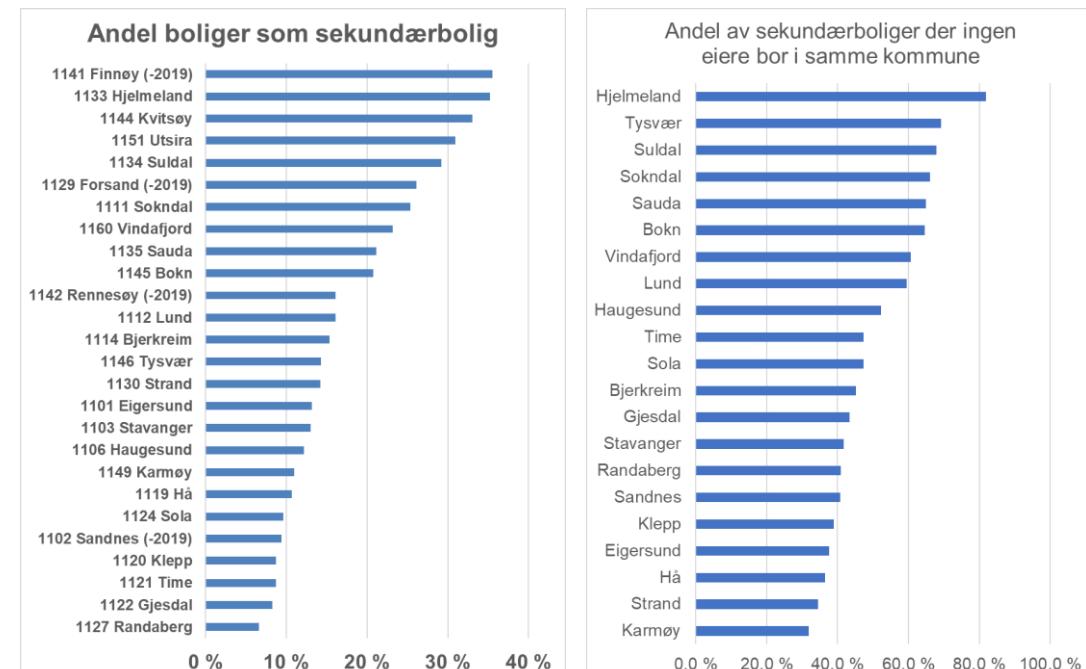
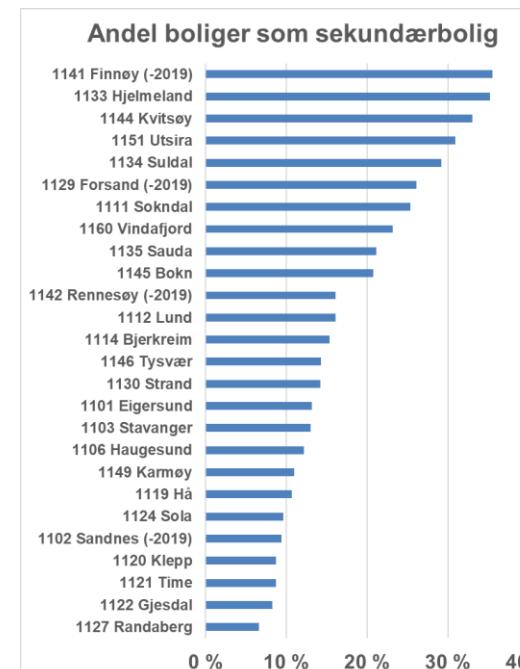
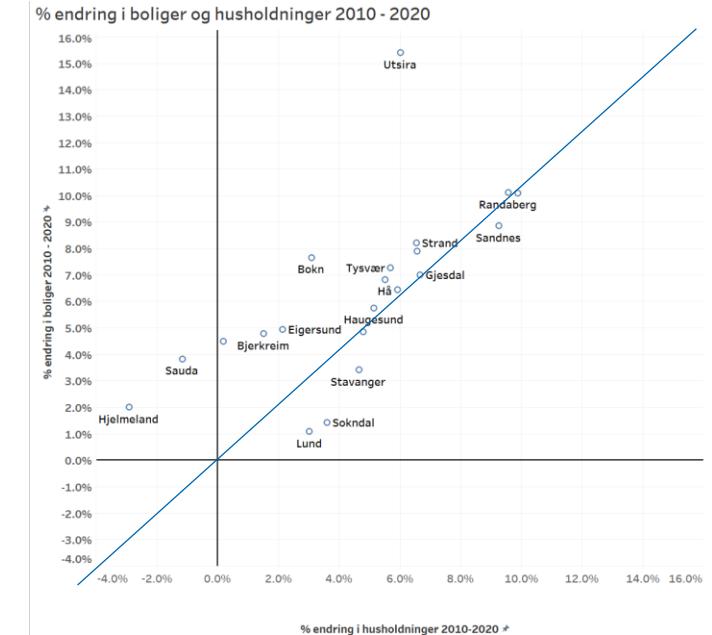
# «Tynne» boligmarkeder – en distriktsutfordring

- Flere boliger enn husholdninger i distriktene

- Stadig færre husholdninger pr bolig
- Lave boligpriser

...Men

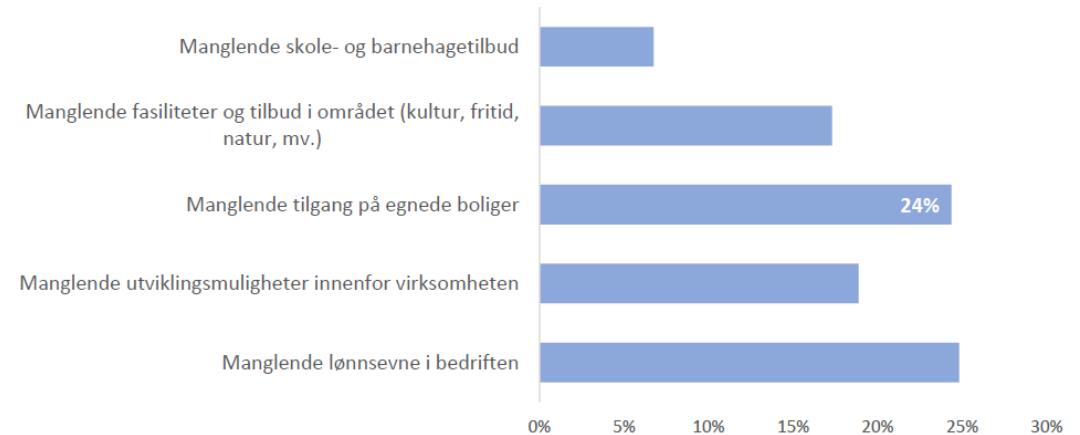
- Lite omsettes. Beholdes som fritidsbolig/sekundærbolig
- Lite bygges, byggekostnader høyere enn markedspris
- Lite leies ut. Liten gevinst eller korttidsleie (for turister) betydelig mer lønnsomt



# Konsekvenser av tynne boligmarkeder

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

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



Kilde: Samfunnsøkonomisk analyse AS

Kilde:

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

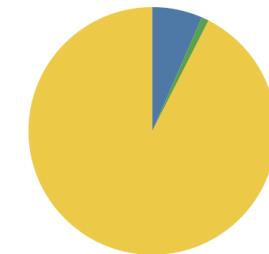
# Eksempel fra Iveland

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

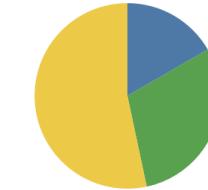
Boligbygging i perioden 2014 -2022

region

K-1133  
Hjelmeland



K-4218 Iveland



Bygningstype

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