

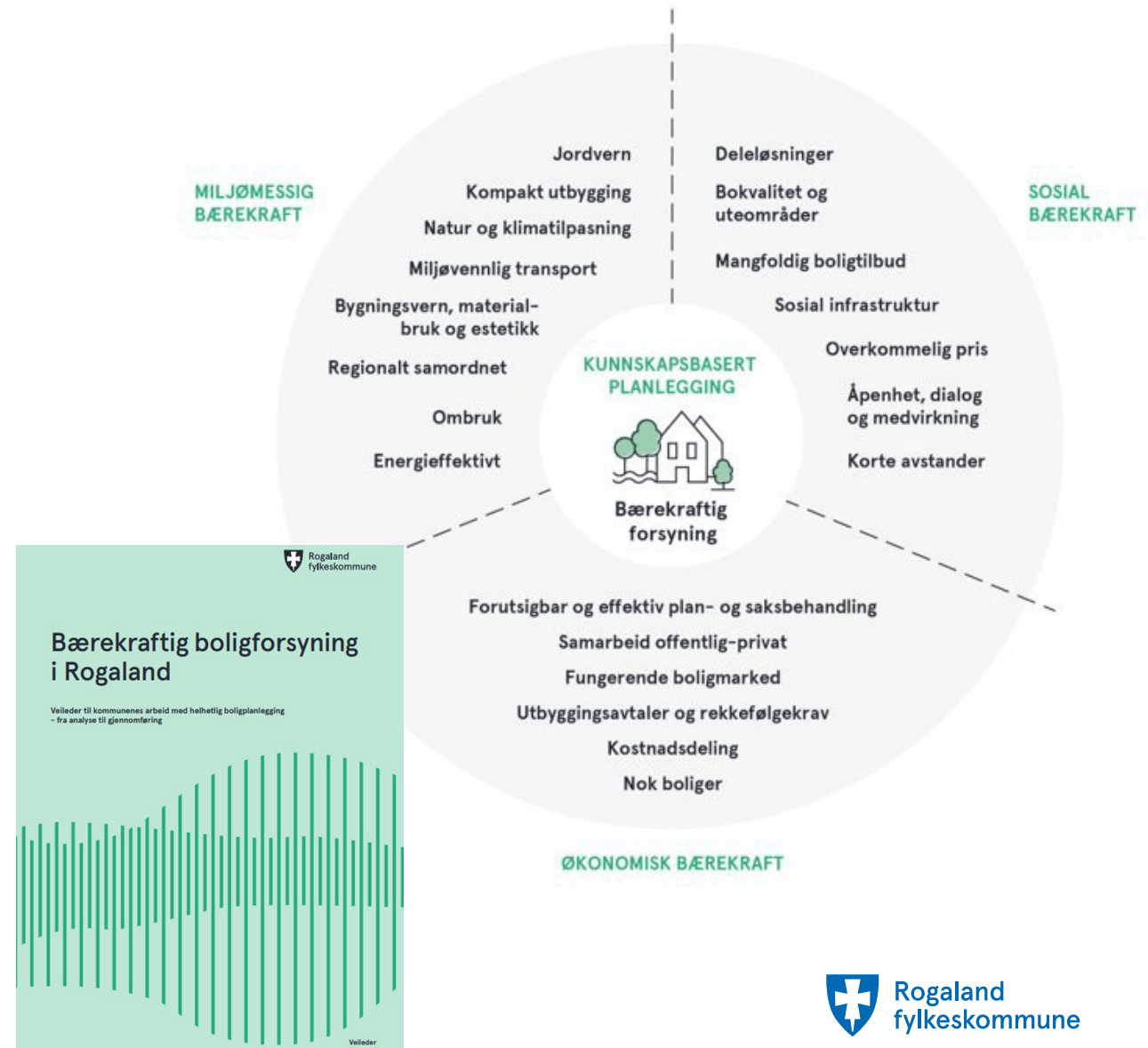
01.12.2023

Boliger og boligutvikling i Rogaland

Bærekraftig boligforsyning i Rogaland

- veileder

- 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.



Kommunens rolle og virkemidler for en helhetlig boligpolitikk

-Hva kan vi forvente?

-Må differensiere forventninger i forhold til kommunens ressurser

Aktør

Pådriver

Premiss-
leverandør

Til rette-
legger

Arealpolitikk som hensyntar bolig for alle, sosio-økonomiske hensyn og bokvalitet

Samarbeid med andre offentlige myndigheter om bolig for alle

Samarbeid med boligutviklere om bolig for alle

Utbyggingspolitikk og bruk av utbyggingsavtaler

Kommunal eiendoms- og tomtepolitikk

Kommunal boligforvaltning

Boligsosiale tiltak

Utvikling av kunnskapsgrunnlag

- Etterlysning av verktøy for å beskrive nødvendig kunnskapsgrunnlag i boligplanleggingen
 - Fokus på ulike kommunestrukturer
 - «Oppskrift» på aktuelle modeller og kilder for kunnskapsgrunnlag - medvirkning
 - Videreutvikle kunnskap rundt begrepet «tilstrekkelig boligbygging»
 - Boligspørsmål som del av stedsutviklingsprosjekter
 - Bidra til kunnskap og møteplasser på tvers av kommunegrensene

Tips!

Medvirkning

Medvirkning og involvering bør sees på som en naturlig del av det å utvikle et helhetlig kunnskapsgrunnlag. Det kan eksempelvis gjennomføres flyttemotivundersøkelse, boligpreferanseundersøkelse, arbeidsverksteder med inviterte interessenter (eller åpne arbeidsverksteder), dialogmøter med bolignæringen (utbyggere, grunneiere, eiendomsmeglere etc.) med videre.

Fylkeskommunen, Statsforvalteren, Husbanken og andre offentlige instanser sitter med mye kunnskap om utfordringer og utviklingstrekk. Ta kontakt og be om bistand til kunnskapsgrunnlaget.

Et bredt og helhetlig kunnskapsgrunnlag kan fort oppleves utilgjengelig. For å tydelig få frem kommunens utfordringsbilde og mulighetsrom, er det vesentlig å arbeide frem et spisset utfordringsbilde som er lett tilgjengelig for folkevalgte. Dette må forberedes godt før fremlegging til politisk diskusjon (se kap. 3.5).

Bærekraftig boligforsyning i Rogaland

- Systematisk, kontinuerlig og tverrfaglig
- Boligpolitisk plan
- Realistisk i forhold til kommunenes ressurser, behov og utfordringsbilde
- Helhetlig kunnskapsgrunnlag
- Bærekraftsdimensjonene – dilemmaer
- Løfte dilemmaene politisk
- Føringer for tilstrekkelig boligbygging
- Systematisk dialog med bolignæringen for gjennomføring av boligpolitikken

8 råd for bærekraftig boligforsyning

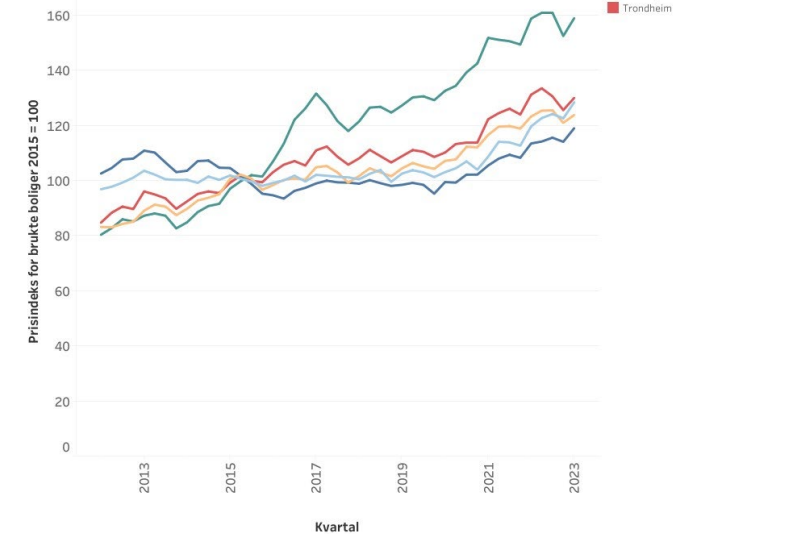
- 1 Kommunenes arbeid med å tilrettelegge for bærekraftig boligforsyning må være *systematisk, kontinuerlig og tverrfaglig organisert*
- 2 Kommunenes boligpolitikk trenger *forankring i plansystemet*, på et plannivå som er hensiktsmessig for den enkelt kommune. En egen *boligpolitisk plan* må gi en samlet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

Boligmarkedet i Rogaland

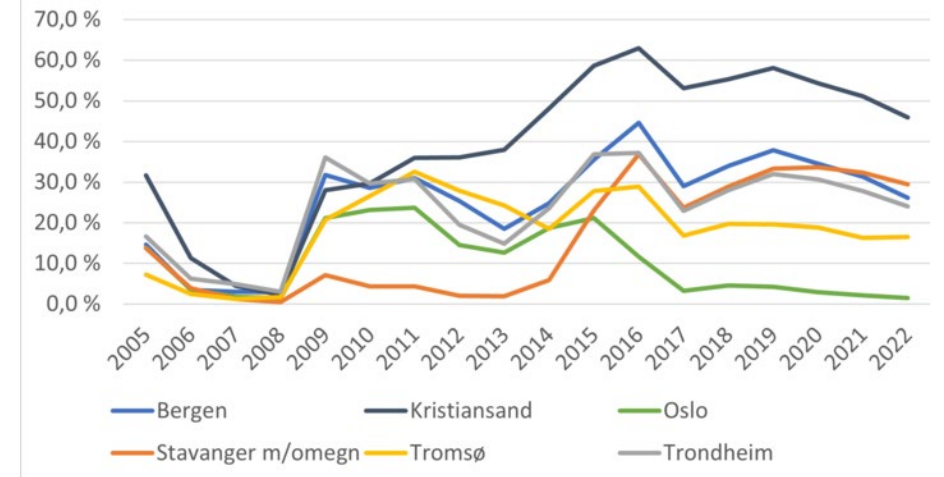
- Lite press på boligmarkedet
- En sterk endring fra årene før 2014, dvs. oljekrisen.
- Fram til dette var presset på boligmarkedet svært sterkt, og nær nivået Oslo er på i dag, målt etter sykepleierindeksen*
- Rogaland hadde rett og slett en boligkrise, som traff mange.
- Sterk endring i boliggetterspørsel og flyttemønster

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

Boligprisindeks for utvalgte norske regioner, Blokkleiligheter. Kilde:SSB



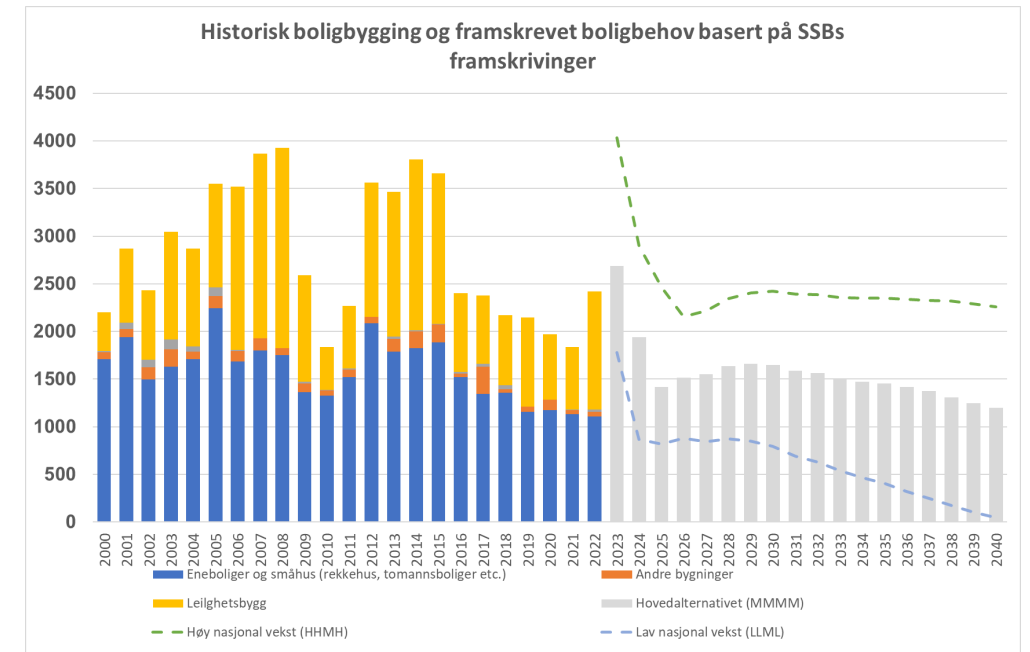
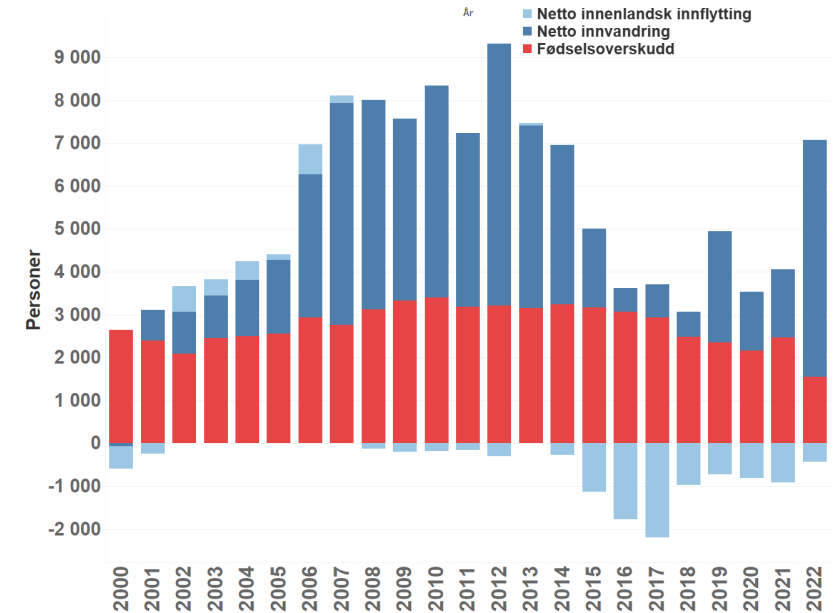
Sykepleierindeksen historisk - utvalgte byer



Boligbyggingen sterkt drevet av høykonjunktorene -

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

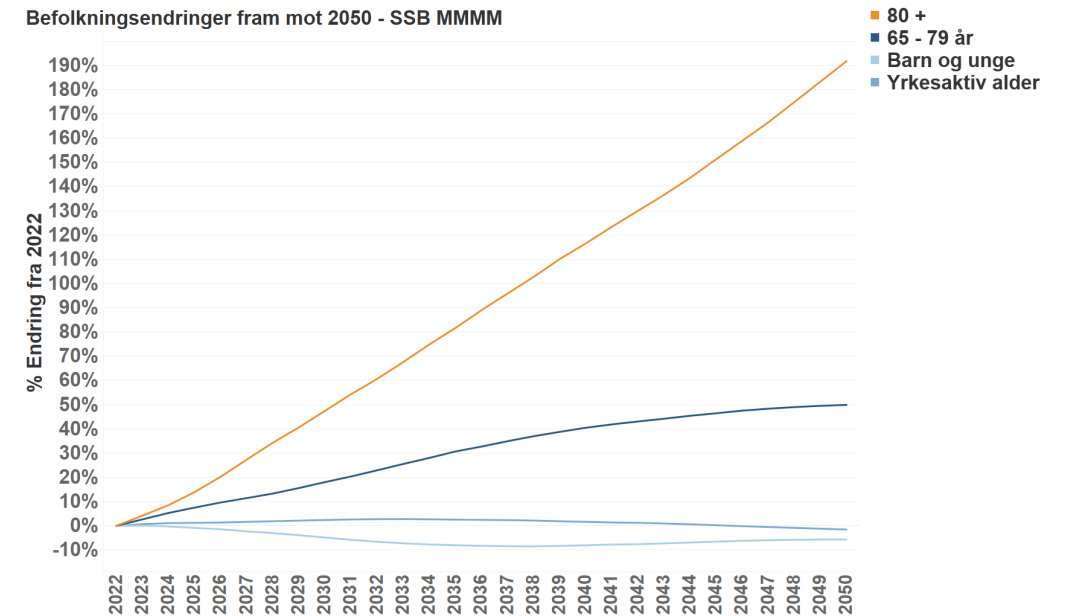
Befolkningsvekst i Rogaland



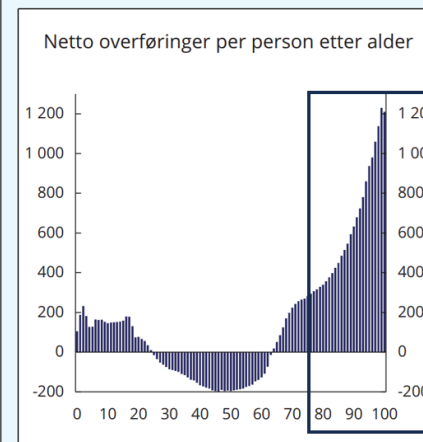
Framtidens befolkning – hvem skal vi planlegge for?

- Omsider kommer eldrebølgen for fullt
- Yrkesaktive forventes å stagnere
- Kun vekst i småhusholdninger
- Veksten i eldre kommer til å bli en stor utfordring for kommunene.
- Utfordringene størst i kommuner med minst ressurser
- Behov for at flere eldre klarer seg hjemme lenger dvs. bor i tilpassede boliger

Befolkningsendringer fram mot 2050 - SSB MMMM



Boks 7.7 Nettobidrag til offentlige finanser over livsløpet



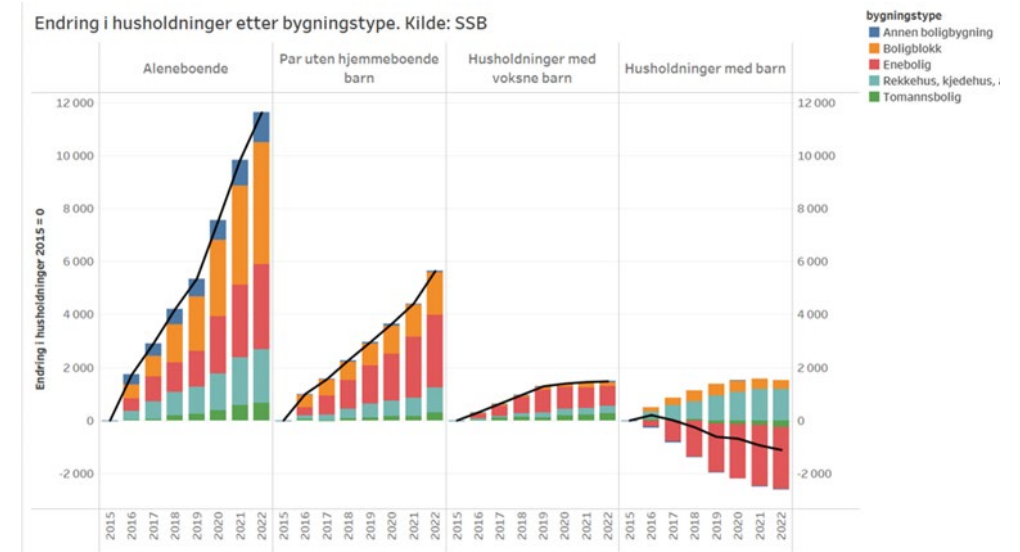
Figur 7.15 Aldersprofiler: Netto overføringer etter alder i 2017. 1000 kroner

Kilde: Statistisk sentralbyrå.

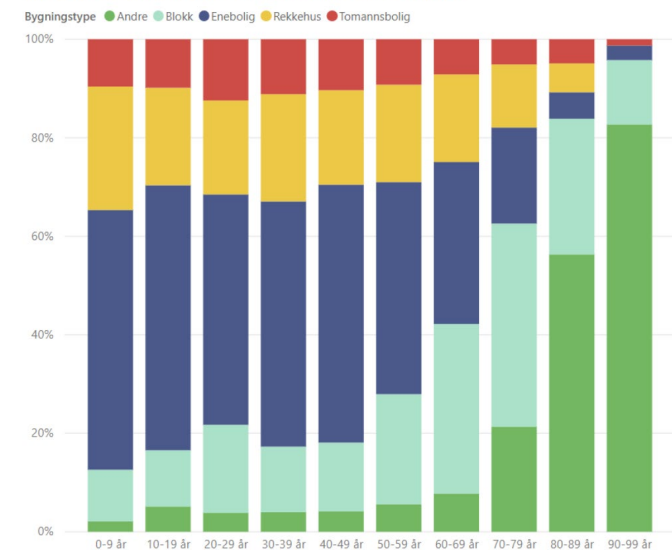
Statistisk sentralbyrå kartlegger hvordan inntektene og utgiftene for offentlig sektor avhenger av sammensetningen av befolkningen med hensyn til alder og kjønn. Offentlige ytelser betales i hovedsak ved skatter og avgifter fra befolkningen i yrkesaktiv alder, mens barn, ungdom og eldre mottar offentlige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

Men i Rogaland dominerer fortsatt bygging av småboliger – Hvorfor?

- Veksten i husholdninger i eneboliger og småhus består først og fremst av småhusholdninger
- Boligsirkulasjonen går seinere enn forventet
- Boligmassen blir mindre tilpasset husholdningene
 - Lavere flytting blant eldre generelt
 - Vil ikke flytte/manglende egnede boliger i området
 - Pris – mindre bolig høyere pris
 - Velger også ofte en mindre og mer lettstelt småbolig når de først flytter
 - 60 % av 60 -69 åringer velger småbolig som sin neste bolig i Sandnes.



Andel i hver aldersgruppe som flytter inn i ulike boligtyper



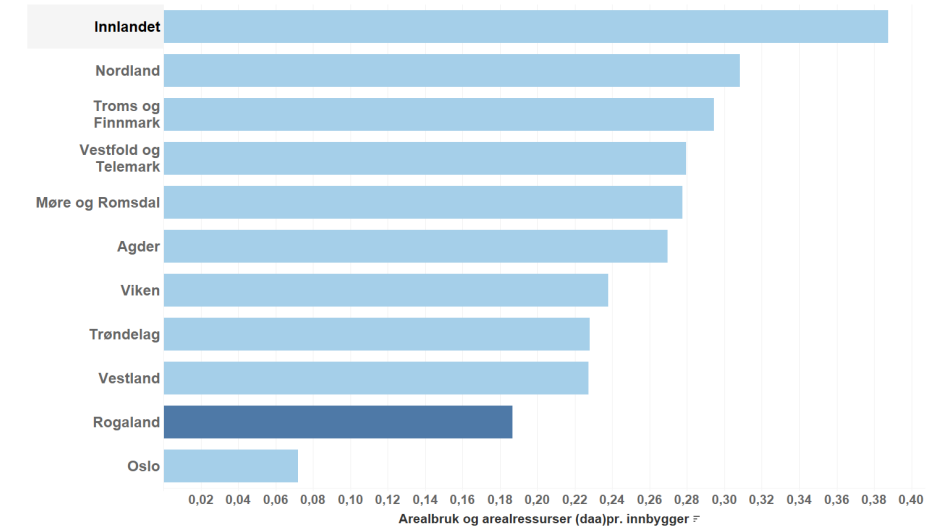
Figur 24 Befolknings sammensetning og boligtypologi

Kilde: Sandnes kommune/SSB/KOMPAS

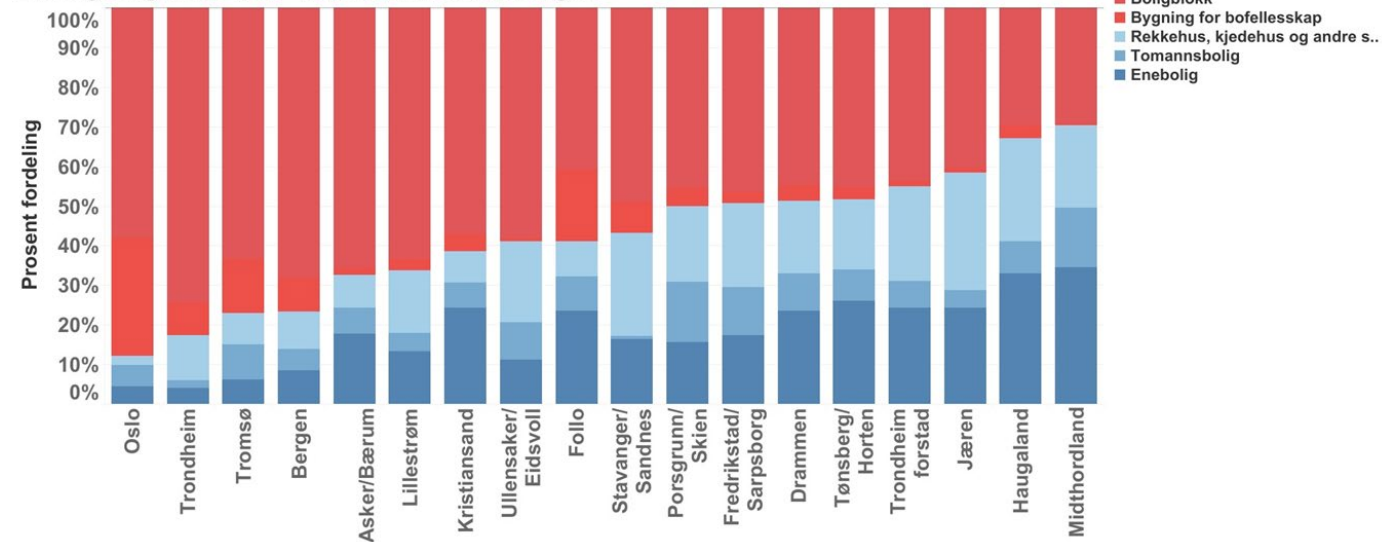
Men vi bygger og planlegger tett!

- Høy småhusandel
- Men arealeffektive

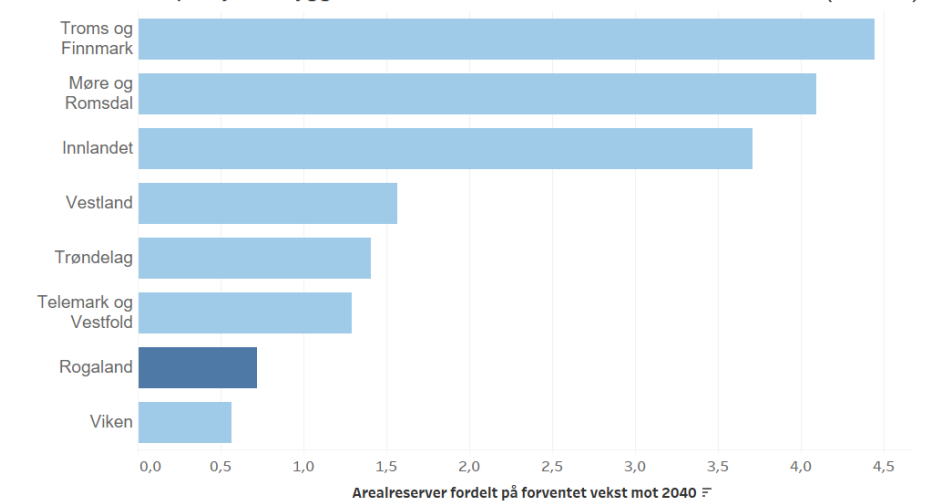
Areal til boligbyggelse daa pr. innbygger



Endring boligmasse 2015 - 2023 etter økonomisk region



Arealreserver pr. nye innbygger fram mot 2040 etter SSBs Hovedalternativet (MMMM)



Utfordringer i sentrale områder

- ATP – politikk og bærekraftig boligforsyning

- **Konsekvensen av å bo sentralt:**
 - Høyere bokostnader (boligpriser)
 - Trangboddhet
 - Høyere verdiøkning (større muligheter i boligmarkedet)
- **Konsekvenser av å bo usentralt:**
 - Større transportkostnader
 - Rimeligere boliger
 - Romslige boliger og bomiljø
 - Lavere verdiøkning (færre muligheter i boligmarkedet)

Alternativet til blokker i fortettingsområder er rekkehus som koster halvparten å produsere. Boligpolitikken oppleves derfor som svært lite sosial og det er kun de best bemidlede som har råd til å kjøpe den type bolig som overordnede planmyndigheter legger til rette for

Utbygger i Rogaland

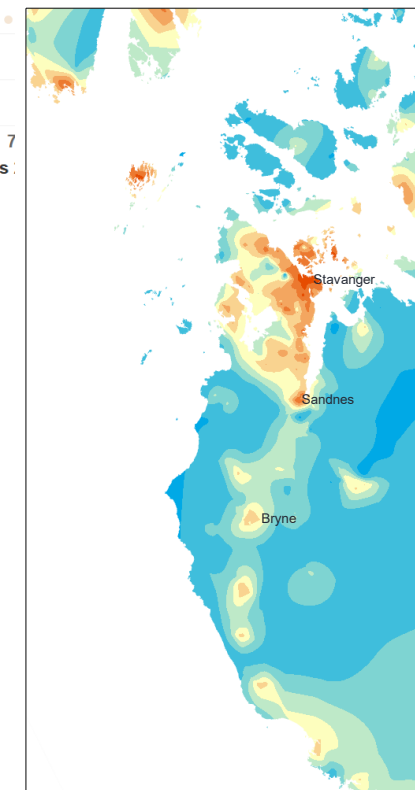
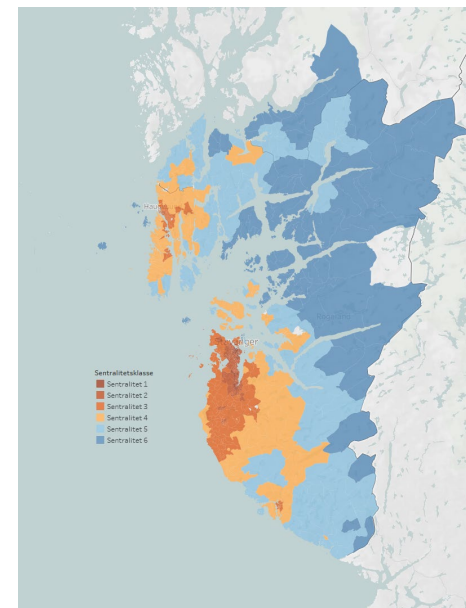
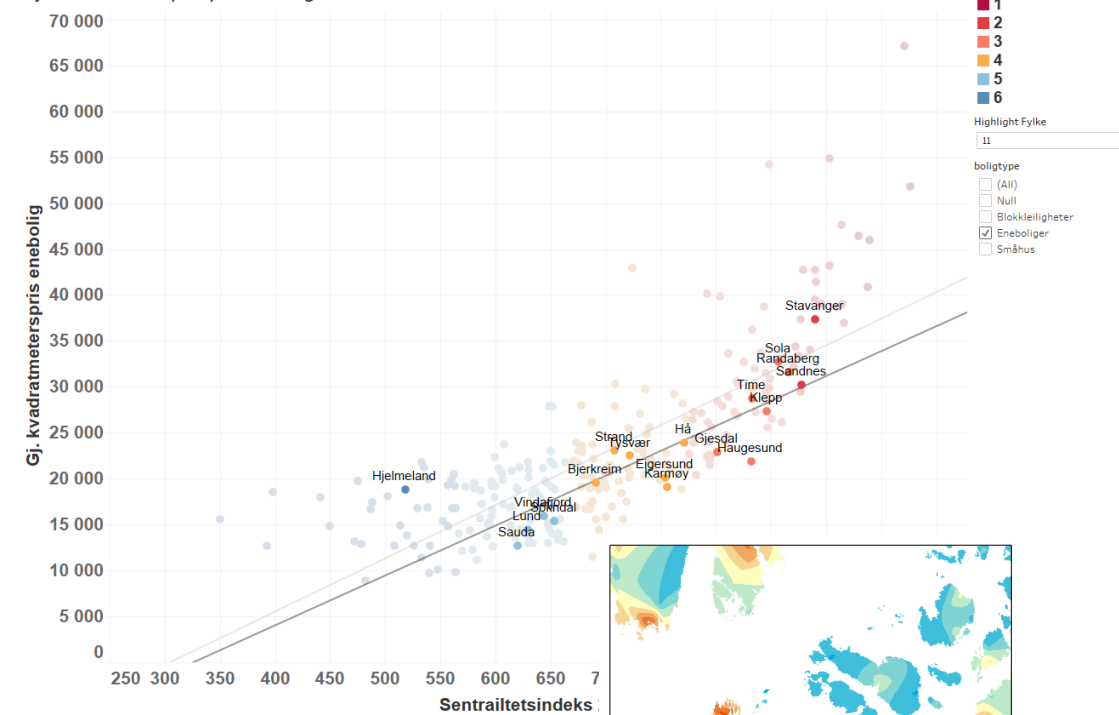
For sentrumsområder spesielt er utfordringen høye kostnader som ekskluderer store grupper

Kommune i Rogaland

Kommunen har få virkemidler for å skaffe gode boliger for middelklassen i sentrale, attraktive områder, selv om de aller fleste greier seg bra

Kommune i Rogaland

Gj. kvadratmeterpris på eneboliger etter sentralitet - 2022

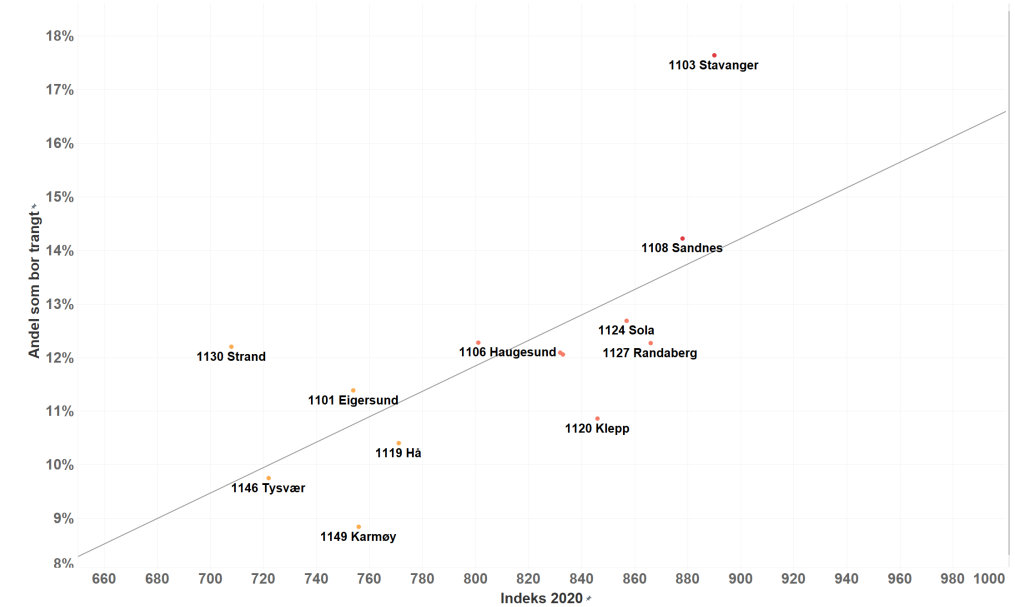


Kartet er basert på reiser generert i RTM for situasjonen 2020

Hvordan påvirker dette boligmarkedet?

- Krav og forventninger om høyere utnyttelse og dyre rekkefølgetiltak i sentrale områder er prisdrivende:
 - Tomtepris
 - Byggekostnad
 - Risiko
- Barnefamilier og lavinntektsgrupper velger å flytte ut av sentrale områder:
 - Skaper høyt mobilitetsbehov.
 - Utfordringer for nullvekstmålet
 - Økte transportkostnader
 - Økt arealpress på ubygde arealer
- Hvordan løser vi disse dilemmaene?
- Utfordringene er regionale, mens virkemidlene forvaltes lokalt
- Sosial bærekraft og mobilitet (toi.no)

Trangbodhet, 0-19 år, Rogaland



Det er vanskelig å bygge barnevennlig med høye krav til fortetting i, og i tilknytning til, kollektivknutepunkt og akser. Byggekostnadene på blokkprosjekt gjør at det ikke er realiserbart for en gjennomsnittsfamilie å kjøpe en blokkleilighet med tilstrekkelig areal.

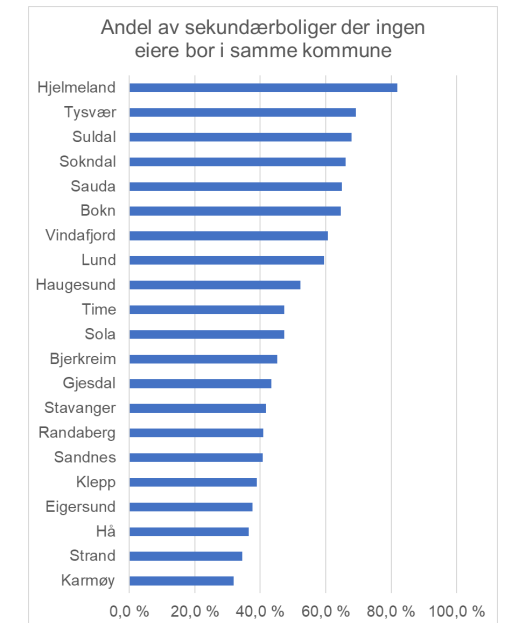
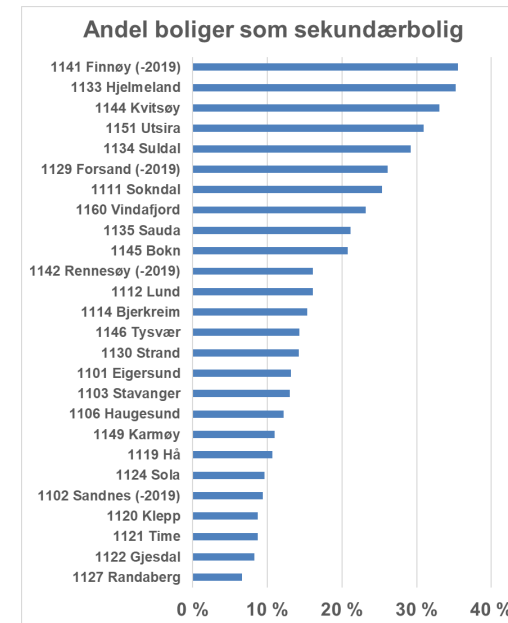
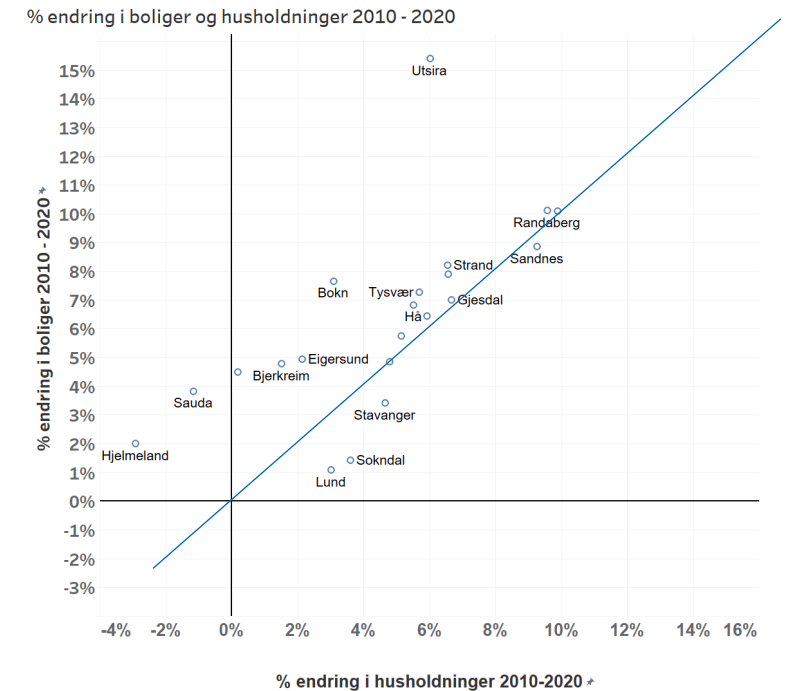
Utbygger i Rogaland

«Tynne» boligmarkeder – en distriktsutfordring

- Flere boliger enn husholdninger i distriktene
- God vekst i boliger i forhold til husholdninger
- Lave boligpriser

...Men

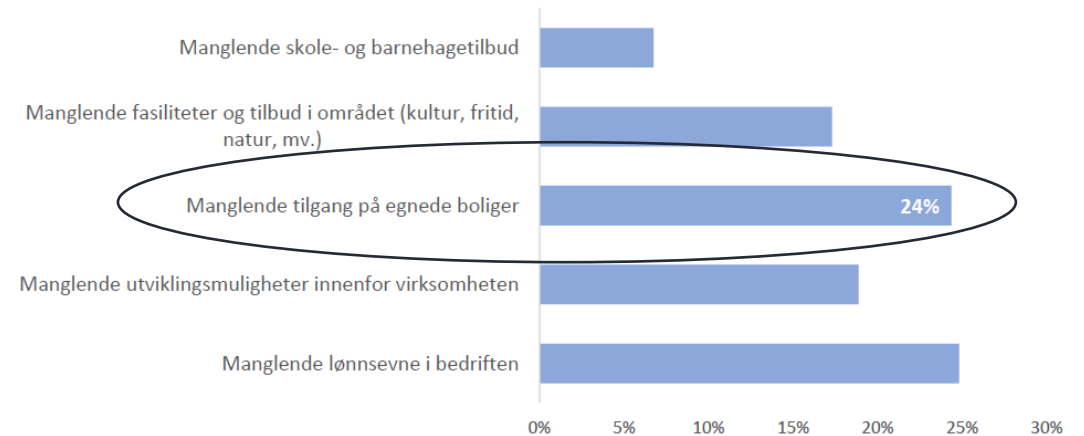
- Lite omsettes. Beholdes som fritidsbolig/sekundærbolig
- Lite bygges, byggekostnader høyere enn markedspris
- Lite leies ut. Liten gevinst eller korttidsleie (for turister) betydelig mer lønnsomt



Konsekvenser av tynne boligmarkeder

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

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

Oppsummering

- Fokus på alle 3 bærekraftsdimensjonene i boligpolitikken gir mange komplekse utfordringer, spesielt i sentrale områder
 - Utfordrer ATP – politikken
- Siste versjon av Regional plan for Jæren og Ytrede Ryfylke:
 - Mindre materielle krav (tetthetskrav) mer prosessuelle krav (Stedstilpasning og stedsanalyse)
- Hvordan kan regionale og statlige myndigheter bidra i å balansere ulike hensyn og dilemmaer i de ulike bærekraftsdimensjonene
- Boligsirkulasjon og tilgang til boliger i distriktene hvordan?
 - Kommunen: Aktiv bruk av eiendom og redusere risiko for utbyggere, støtte fra Husbanken
- Kommunene vil ha svært ulike forutsetninger for å drive aktiv boligpolitikk, hvordan kan regionale og statlige myndigheter bidra?