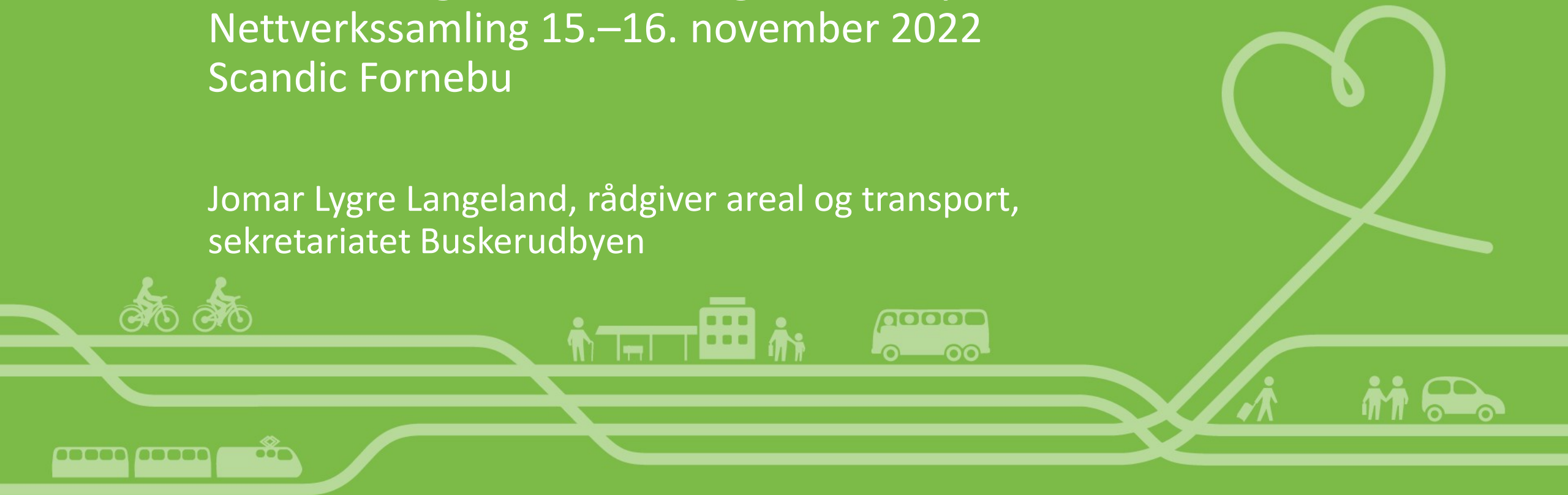


Boligpreferansestudie Buskerudbyen

Bærekraftig arealutvikling i store byområder
Nettverkssamling 15.–16. november 2022
Scandic Fornebu

Jomar Lygre Langeland, rådgiver areal og transport,
sekretariatet Buskerudbyen





Buskerudbyen

Boligpreferansestudie Buskerudbyen

Bakgrunn:

- Initiativ til undersøkelsen kom fra kommunene. KDD har støttet utredningen med 50% av kostnadene.
- Vi ønsket oss en best mulig studie for kr 600.000,- Studien skulle gi representative svar både for Buskerudbyen som helhet, for hver av kommunene og for ulike befolknings-segenter.
- Vi visste ikke på forhånd hvilken metode som ville være best egnet; web-undersøkelse eller telefonintervju, samt kostnader og robusthet for gjennomføring. Vi arrangerte derfor en konkurranse med forhandling med 6 tilbydere der Opinion vant konkurransen.





Buskerudbyen

Boligpreferansestudie Buskerudbyen

Problemstillinger:

1. Gitt prognoser for befolkningsutvikling og dagens boligstruktur; Hvilke boliger må bygges framover for at vi skal ha de boligene som innbyggerne ønsker seg i 2040?
2. Hvilke boligpreferanser har førstegangskjøpere og barnefamilier?
3. Hvilken sammenheng er det mellom økonomi/kjøpekraft og boligpreferanser?





Buskerudbyen

Framskrevet befolkning 2040

Hovedalternativet (MMMM)		2022	2040	Endring i %	Kommentar
Drammen	0-19 år	23263	22545	-3,1 %	OBS !
	20-64 år	60411	61876	2,4 %	
	65 år eller eldre	18632	26998	44,9 %	OBS !!!
	Sum	102306	111419	8,9 %	
Kongsberg	0-19 år	6204	5929	-4,4 %	OBS !
	20-64 år	16209	16678	2,9 %	
	65 år eller eldre	5610	8163	45,5 %	OBS !!!
	Sum	28023	30770	9,8 %	
Øvre Eiker	0-19 år	4597	4814	4,7 %	
	20-64 år	11668	12705	8,9 %	
	65 år eller eldre	3667	5655	54,2 %	OBS !!!
	Sum	19932	23174	16,3 %	
Lier	0-19 år	6740	6733	-0,1 %	OBS
	20-64 år	16067	17055	6,1 %	
	65 år eller eldre	4715	7586	60,9 %	OBS !!!
	Sum	27522	31374	14,0 %	

Gjennomføring, utvalgstrekkning og bortfall

- Telefonintervju, høsten 2021
- Orientering først på SMS
- Trekking fra bruttoutvalg, tilfeldig innenfor hver kommune blant personer i alderen 20-80 år, dvs. et stratifisert utvalg.
- Hvert kommuneutvalg (stratum) er vektet for alder og kjønn, mens totalutvalget er vektet for befolkningsstørrelse i tillegg.
- Resultatene er derfor representative for befolkningsgruppen både for den enkelte kommune og for Buskerudbyen sett under ett.

	Buskerudbyen	Lier	Drammen	Øvre Eiker	Kongsberg
Populasjon 20-80 år	128 768	19 550	74 550	14 370	20 298
Bruttoutvalg	65 648	11 703	30 771	9 441	13 733
Bortfall	61 710	10 802	29 270	8 805	12 833
Ikke svar	38 593	6 613	21 396	2 879	7 705
Svarnekt	20 493	3 775	7 030	5 378	4 310
Ikke i målgruppen	12	6	2	0	4
Annet	2 612	408	842	548	814
Nettutvalg	3 938	901	1 501	636	900

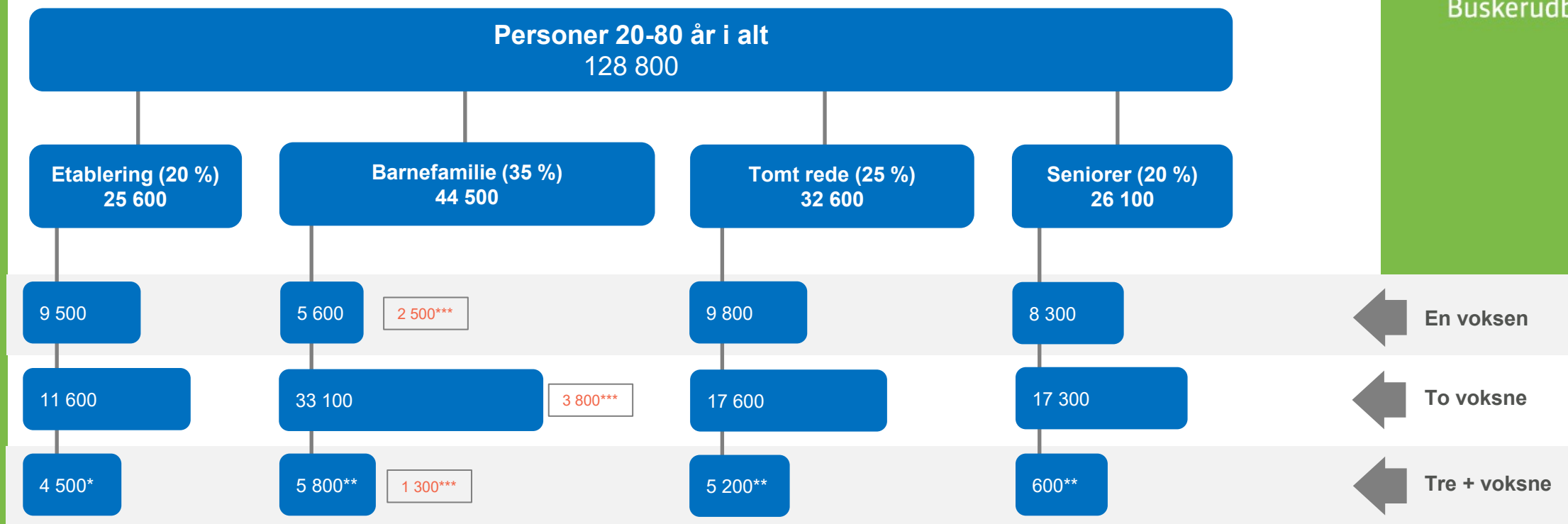
Tabellen viser den samlede populasjonen i målgruppen 20-80 år pr. kommune, samt utvalget som ble trukket ut for deltagelse i undersøkelsen. Videre viser oversikten det samlede bortfallet, samt en redegjørelse for årsak til bortfall. 'Ikke svar' er vanligste bortfallsoversikt i samtlige kommuner med unntak av Øvre Eiker der svarnekt, altså et uttrykt ønske om ikke å delta, er viktigste årsak. I gruppen 'annet' finner vi blant annet språkproblemer, avbrutte intervjuer og andre forhold som gjør at fullføring av telefonintervju ikke har vært mulig. Nettutvalget er det antall intervjuer som er fullført.

Kilde: Opinion 2022



Buskerudbyen

Total befolkning Buskerudbyen



- Figuren viser den **totale befolkningen i Buskerudbyen** pr. 2021 i aldersintervallet 20-80 år.
- Vesentlig høyere andel barnefamilier enn landet (28%)
- Modellen illustrerer variasjoner innenfor hvert av livsfasesegmentene. I samtlige segmenter finner vi husstander med kun en voksen person, to voksne og tre eller flere (over 18 år).

*)For personer i etableringsfasen finner vi også en stor gruppe med tre eller flere voksne. Ulike former for bofellesskap.

**)Under livsfasen barnefamilier finner vi lignende strukturer, men i husstander med tre eller flere voksne vil dette i hovedsak være helt eller delvis hjemmeboende barn over 18 år. Dette gjør seg også gjeldende for tomt rede og senior.

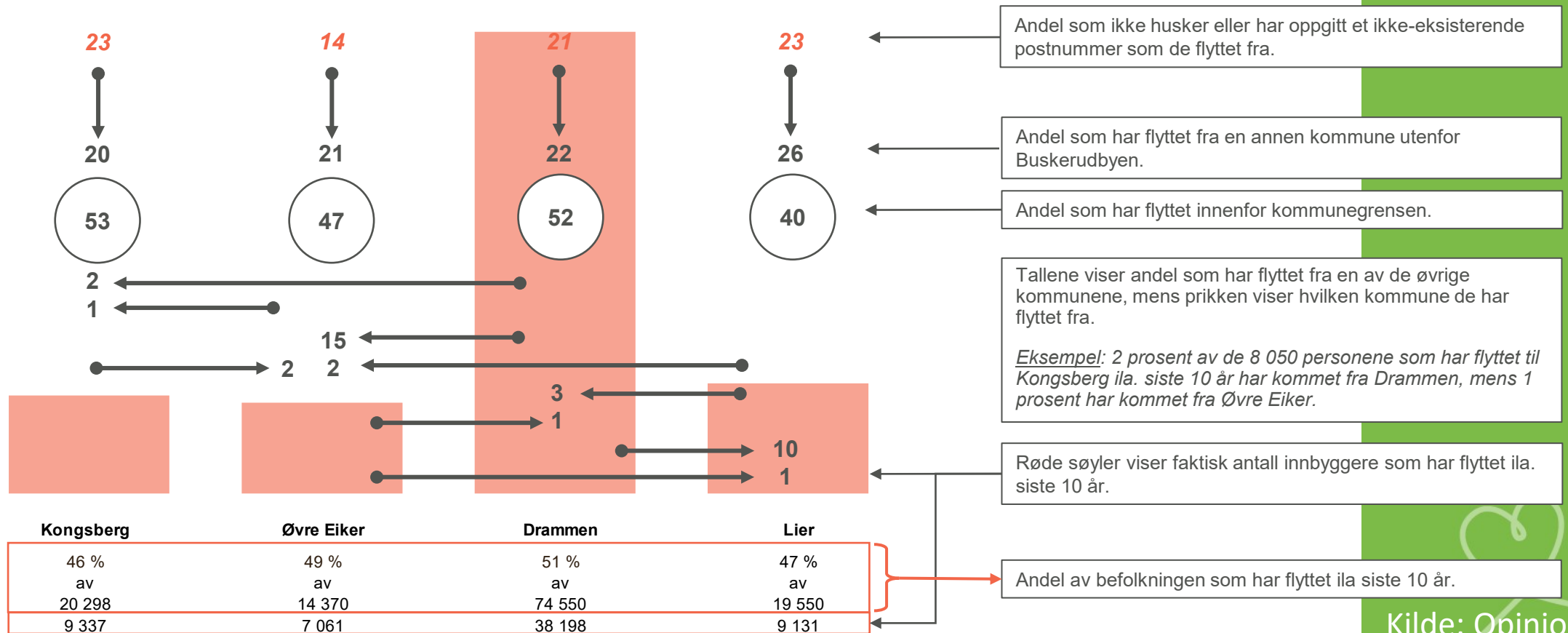
***)I barnefamiliene er det ca. 5 600 personer som er aleneforeldre. Halvparten av disse oppgir at ett eller flere barn pendler mellom to adresser. Antallet for hver undergruppe er satt i ramme med rød skrift og viser antallet av totalen.

Kilde: Opinion 2022



Øvre Eiker og Lier har fått mange av sine innbyggere fra Drammen de siste ti årene

Flyttemønster – personer som har flyttet ila. siste 10 år

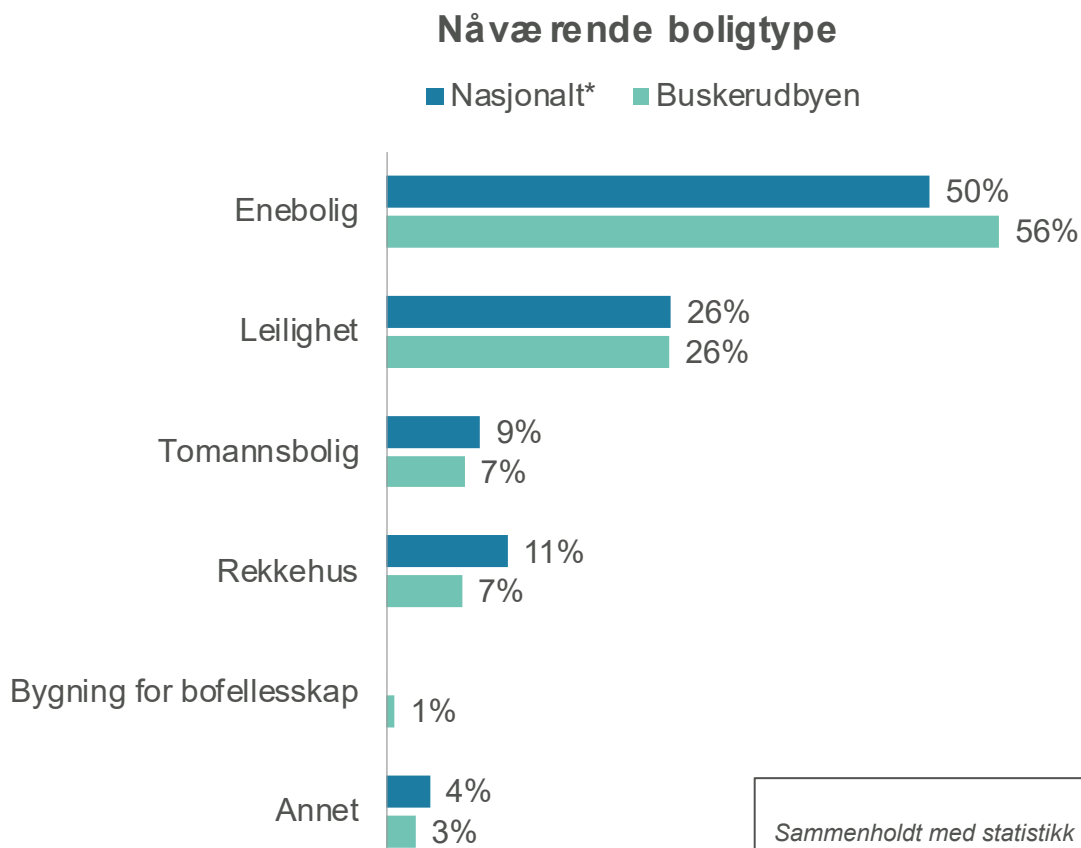


Base: Har flyttet ila siste 10 år

Større andel frittstående eneboliger i Buskerudbyen enn i resten av landet



Filter: Alle



*) Kilde: Morgendagens boligkjøper

	Lier	Drammen	Øvre Eiker	Kongsberg
Enebolig	64 %	48 %	75 %	65 %
Leilighet	19 %	33 %	12 %	19 %
Tomannsbolig	6 %	9 %	4 %	4 %
Rekkehus	7 %	7 %	4 %	8 %
Bygning for bofellesskap	1 %	1 %	2 %	1 %
Annet	3 %	3 %	3 %	2 %

56 prosent av befolkningen i Buskerudbyen oppgir at de bor i en frittstående enebolig, noe som gjør at regionen har en større andel eneboliger enn resten av landet (50 prosent i følge Morgendagens Boligkjøper, Opinion 2019). Spesielt Lier, Øvre Eiker og Kongsberg er overrepresentert mht. andel eneboliger.

Drammen skiller seg ut fra de øvrige kommunene ved at en av tre bor i leilighet i boligblokk. Dette har trolig sammenheng med at Drammen er kommunen har klart høyeste befolkningstettheten i regionen (tabell 11342, SSB 2020).

Syv prosent oppgir at de bor i hhv. tomannsbolig og rekkehus, noe som er noe lavere enn for hele landet (9 og 11 prosent). Spesielt Øvre Eiker er underrepresentert når det gjelder rekkehus.

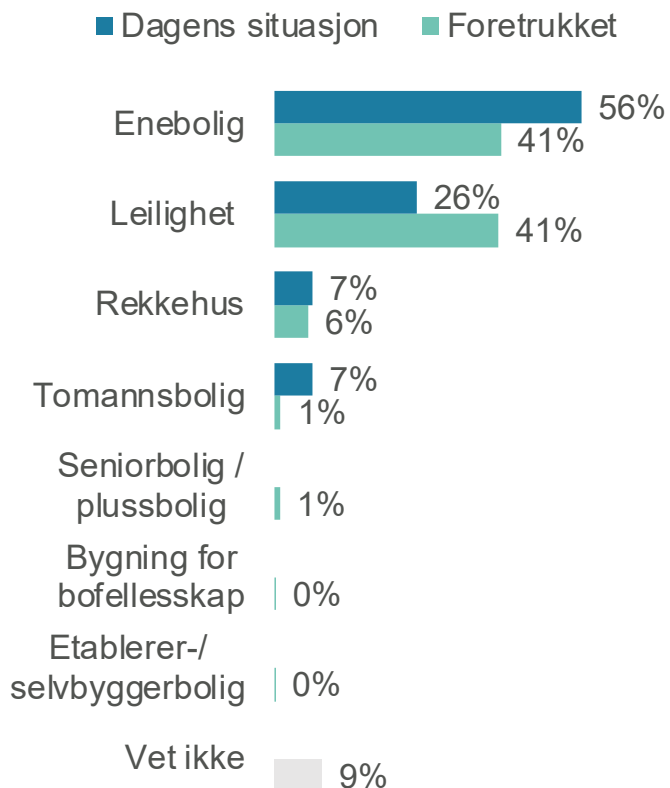
Sammenholdt med statistikk fra SSB viser denne undersøkelsen en litt høyere andel som oppgir å bo i enebolig (diff. 2,6 poeng), og en høyere andel som sier at de bor i leilighet (8,2 poeng). Undersøkelsen viser en lavere andel som oppgir å bo i tomannsbolig eller rekkehus (hhv. minus 5,7 og 5,8 poeng).

Denne differensen mellom offentlig statistikk og telefonbasert spørreundersøkelse kan skyldes at personer som bor i flermannsbolig har svart 'leilighet' på spørsmålet, mens personer som bor i rekke eller kjedet enebolig har svart 'enebolig'. Det er heller ikke utenkelig at mange av de som bor i leiet bolig har svart 'leilighet' selv om denne befinner seg i en enebolig.

Åtte av ti i regionen ville foretrukket enebolig eller leilighet dersom de skulle kjøpe ny bolig

Filter: Alle

Foretrukket fremtidig boligtype



	Lier	Drammen	Øvre Eiker	Kongsberg
Enebolig	44 %	38 %	49 %	44 %
Leilighet	39 %	44 %	31 %	39 %
Rekkehus	5 %	7 %	5 %	5 %
Tomannsbolig	1 %	1 %	2 %	1 %
Seniorbolig / plussbolig	1 %	1 %	0 %	2 %
Bygning for bofellesskap	0 %	0 %	0 %	1 %
Etablerer-/ selvbyggerbolig	0 %	0 %	0 %	0 %
Vet ikke	9 %	8 %	13 %	9 %

	Etablerings- fase	Barne- familie	Tomt rede	Senior
Enebolig, frittliggende	49 %	63 %	29 %	11 %
Tomannsbolig	2 %	1 %	1 %	0 %
Rekkehus, kjedehus eller annet småhus	10 %	5 %	6 %	5 %
Leilighet i boligblokk	32 %	23 %	53 %	65 %
Bygning for bofellesskap	1 %	0 %	0 %	0 %
Seniorbolig / plussbolig*		0 %	1 %	4 %
Etablerer-/ selvbyggerbolig**	0 %	0 %	0 %	0 %
Vet ikke	6 %	7 %	9 %	15 %

I kommunene hvor eneboligandelen er størst, altså Lier, Øvre Eiker og Kongsberg, er andelen som ville foretrukket å kjøpe en frittstående enebolig større enn i Drammen.

I Drammen oppgir en større andel at det ville vært mer aktuelt å kjøpe en leilighet enn andelen som ville foretrukket enebolig.

Det er svært få (1 prosent) som oppgir at de ville foretrukket å kjøpe en seniorbolig/plussbolig, men i Buskerudbyen tilsvarer dette om lag 1.300 personer. 1.000 av disse er i dag over 60 år.

På neste side viser vi beregninger som illustrerer hvilke boligtyper det sannsynligvis vil være størst behov for de neste årene.

**) Dette er boliger som ofte har fellesarealer som alle beboerne kan benytte og som er delvis betjent av resepsjonist. Resepsjonisten formidler ofte også ulike tjenester som renhold, transport, håndverker, vaktmester og lignende.*

****) Dette er boliger som har lavere pris enn markedspris mot at kjøper utfører egeninnsats for ferdigstilling av boligen (f.eks. beleggparkett på gulv, malingsarbeider, belistning).*

Behov for ulike boligtyper mot 2040 – to scenarier

Vi har utarbeidet to scenarier for hvordan boligbehovet vil utvikle seg frem mot 2040. I modell A ('Status Quo') har vi utelukkende benyttet data fra SSB, mens vi i modell B ('Ideal') i tillegg har benyttet data fra boligpreferanse-undersøkelsen for Buskerudbyen. I begge modeller har vi gjort beregninger med utgangspunkt i faktisk antall boliger (husstander).

Scenario A – 'Status Quo'

	Antall boliger i 2021	Antall boliger i 2040	Differanse
Enebolig	37 119	41 902	4 800
Tomannsbolig	9 674	10 743	1 100
Rekkehus	11 146	12 559	1 400
Leilighet	19 394	22 307	2 900
Annen boligbygning	3 683	4 187	500

Vi har i modellen tatt utgangspunkt i hvordan dagens befolkning fordeler seg etter alder for de ulike boligtypene ¹⁾. Her har vi benyttet 10-års intervaller, altså et ganske detaljert bilde.

I dette scenariet forutsetter vi at befolkningen i 2040 vil fordele seg etter alder og boligtype på nøyaktig på samme måte som i 2021. Frem mot 2040 vil imidlertid befolkningssammensetningen endre seg, dels som følge av befolkningsvekst totalt, men også som følge av forskyvninger i alderskohortene. Disse tallene har vi hentet fra SSB sine befolkningsframskrivninger ²⁾. Modellen har også hatt hensyn til antall beboere for hver boligtype (husholdningsstørrelse) for å kunne gjøre beregninger på husholdningsnivå ³⁾.

Scenario B – 'Ideal'

	Antall boliger i 2021	Antall boliger i 2040	Differanse
Enebolig	37 119	36 859	- 250
Tomannsbolig	9 674	1 338	- 8 350
Rekkehus	11 146	7 027	- 4 100
Leilighet	19 394	49 587	30 200
Annen boligbygning	3 683	2 128	- 1 550

I denne modellen har vi benyttet akkurat de samme inngangsverdiene som i 'Status Quo', men vi har i tillegg tatt hensyn til preferanse for boligtype for hver av aldersgruppene, altså hvilken type bolig de helst ville bodd i ⁴⁾.

Vi forutsetter i dette scenariet at alle gjør som de sier og at alle får det som de vil. Her ligger det selvsagt store usikkerhetsmarginer. For det første vet vi at ikke alle handler i tråd med uttalt adferdsintensjon og for det andre er det neppe realistisk at boligmarkedet skal være i perfekt balanse mellom tilbud og etterspørsel. Noen vil derfor måtte renonsere på sine krav og ønsker. Vi har også tatt hensyn til at en del ikke planlegger å flytte ⁵⁾.

Kilder

- 1) Antall boliger pr kommune etter boligtype (tab 06265), SSB 2021
- 2) Befolkningsframskrivning (tab 12882) SSB 2020
- 3) Antall personer pr. boligtype (tab 11031), SSB
- 4) Q7, Buskerudbyundersøkelsen 2021
- 5) Q_FLYTT2, Buskerudbyundersøkelsen 2021

Mange har overdrevne forestillinger om egen kjøpekraft



	TOTAL	< 40 kvm	40-59 kvm	60-79 kvm	80-99 kvm	100-119 kvm	120 kvm +	Enebolig ant kvm	
Populasjonsantall	128 768	962	4 585	15 861	19 830	23 543	50 402	min	maks
Under 2 MNOK	2 186	185	443	504	174	219	291	57	86
2-2,9 MNOK	6 569	206	770	2 428	1 438	940	659	86	114
3-3,9 MNOK	12 777	110	664	3 787	2 793	2 530	2 214	114	143
4-4,9 MNOK	15 511		407	2 621	3 721	3 087	5 286	143	171
5-5,9 MNOK	17 058	78	90	1 134	3 161	4 408	7 485	171	200
6-6,9 MNOK	11 852			466	1 542	2 298	7 369	200	229
7-7,9 MNOK	7 284		43	180	925	1 139	4 780	229	257
8-8,9 MNOK	6 408			136	466	1 393	4 173	257	286
9-9,9 MNOK	2 016				242	307	1 433	286	
10 MNOK+	7 735			63	386	1 331	5 779		



	TOTAL	< 40 kvm	40-59 kvm	60-79 kvm	80-99 kvm	100-119 kvm	120 kvm +	Leilighet ant kvm	
Populasjonsantall	128 768	962	4 585	15 861	19 830	23 543	50 402	min	maks
Under 2 MNOK	2 186	185	443	504	174	219	291	38	57
2-2,9 MNOK	6 569	206	770	2 428	1 438	940	659	57	75
3-3,9 MNOK	12 777	110	664	3 787	2 793	2 530	2 214	75	94
4-4,9 MNOK	15 511		407	2 621	3 721	3 087	5 286	94	113
5-5,9 MNOK	17 058	78	90	1 134	3 161	4 408	7 485	113	132
6-6,9 MNOK	11 852			466	1 542	2 298	7 369	132	151
7-7,9 MNOK	7 284		43	180	925	1 139	4 780	151	170
8-8,9 MNOK	6 408			136	466	1 393	4 173	170	189
9-9,9 MNOK	2 016				242	307	1 433	189	
10 MNOK+	7 735			63	386	1 331	5 779		

Snittpriser bolig Drammenområdet:

Leilighet: 53.000,-

Enebolig: 35.000,-

Kilde: EiendomsMegler1 Drammen, mars 2022

Tabellene viser hvor stor bolig (hhv. enebolig og leilighet) man kan kjøpe innenfor sine respektive budsjetter. Vi har tatt utgangspunkt i snittpris for leiligheter og eneboliger i Drammensregionen. Det er imidlertid store variasjoner i kvadratmeterpris for leiligheter, de rimeligste selges for ca. 30.000, mens de dyreste selges for rundt 80.000 pr kvm.

I tabellen har vi vist faktiske befolkningstall. Eksempel: I alt ca. 6.600 personer har oppgitt et budsjett på mellom 2 og 2,9 MNOK ved kjøp av bolig. Disse vil da med utgangspunkt i snittpris for kunne kjøpe en (liten) enebolig på mellom 57 og 86 kvadratmeter. Den delen som har en realistisk forestilling om hvilke objekter de har råd til er merket grønt. De øvrige er merket med røde tall. Disse vil ikke kunne kjøpe bolig til ønsket størrelse til snittpris, og vil eventuelt måtte orientere seg i en annen og rimeligere del av markedet.

Leiligheter har en betydelig høyere snittpris pr kvm. Her ligger altså lista høyere for boligkjøpere som ønsker et visst boligareal.

Samlet sett later det til at en relativt stort del av befolkningen har urealistiske forestillinger om hvor store boliger de vil kunne kjøpe innenfor sine oppgitte maksimumsbudsjetter. Særlig gjelder dette leilighetsmarkedet.



Buskerudbyen

Oppsummering

1. Gitt prognoser for befolkningsutvikling og dagens boligstruktur; Hvilke boliger må bygges framover for at vi skal ha de boligene som innbyggerne ønsker seg i 2040?
=> Behov for å endre boligstrukturen. Trenger fortsatt flere leiligheter i Drammen + mange flere leiligheter i de andre kommunene.
2. Hvilke boligpreferanser har førstegangskjøpere og barnefamilier?
=> Disse gruppene ønsker seg større boliger enn de har...
3. Hvilken sammenheng er det mellom økonomi/kjøpekraft og boligpreferanser?
=> ...men kjøpekraften er ikke alltid tilstrekkelig god !



Takk for oppmerksomheten

Jomar Lygre Langeland

E-post: jomar@buskerudbyen.no
Mobil: 97 60 10 97

