

Oppdragsgiver: Husbanken
Oppdragsnavn: Undersøkelse av prosesser for å fremskaffe bolig til ukrainske flyktninger
Oppdragsnummer: 637851-01
Utarbeidet av: Gunnar Berglund, Taryn Ann Galloway og Stian Skår Ludvigsen
Oppdragsleder: Taryn Ann Galloway
Dato: 13.10.2023

Notat - Boligreserver 2023

Sammendrag

Dette notatet utnytter eksisterende data fra matrikkel sammen med statistikk om antall husholdninger på grunnkrets nivå for å kartlegge mulige boligreserver på grunnkrets- og kommunenivå ved inngangen av året 2023. Bakgrunnen for kartleggingen er kommunenes behov for å fremskaffe boliger til ukrainske flyktninger etter utbrudd av krigen i Ukraina. Kartleggingen i dette notatet er basert på situasjonen ved inngangen av 2023, da nyeste data/statistikk om husholdninger fra SSB er per 1. januar 2023. Situasjonen ved inngangen av 2023 sammenlignes med inngangen av 2022 slik at endringer i boligreserve kan drøftes.

Boligreserve defineres som forskjellen mellom antall boliger og antall husholdninger. Den er en teoretisk mengde. Den reelt ledige boligmengden lar seg ikke beregne så lett. I en grunnkrets med like mange boliger som husholdninger kan det for eksempel befinne seg flere husholdninger i én bolig. Alternativt kan det også være boliger som disponeres av husholdninger registrert bosatt utenfor grunnkretsen.

Vi anslår en boligreserve på om lag 125.000 boliger i hele landet. Dette er en nedgang på cirka 11.500 eller 8,4 prosent sammenlignet med boligreserven anslått for inngangen av 2022. Dette er i tråd med hva en kunne forvente når landet uventet måtte ta imot et stort antall flyktninger og finne boliger til dem på kort varsel, da det tar tid å få bygd flere boliger i respons til en slik endring i boligbehov.

Boliger i tettsteder eller rett i nærheten av tettsteder vil ofte gi lettere tilgang til tjenester som butikker, skole, barnehage, kollektivtransport osv. for flyktninger. Dermed vil boliger i tettsteder vanligvis framstå som best egnet for å bosette flyktninger, som ikke nødvendigvis disponerer eller har råd til bil. Boligreserven som anslås i tettbygde grunnkretser (21.000) er godt under en femtedel av den totale boligreserven anslått for hele landet. Utenfor tettbygde grunnkretser anslås boligreserven å ligge rundt 104.000.

Endringen i boligreserve fra 2022 til 2023 har samlet vært på -11.500, men vi observerer

en forskjell i utviklingen i boligreservene i og utenfor tettbygde grunnkretser fra 2022 til 2023. Boligreserven i *tettbygde* grunnkretser aggregert for hele landet har økt med nesten 7.000 boliger eller 50 prosent (fra om lag 14.000 til 21.000) fra 2022 til 2023. Reserven utenfor de tettbygde grunnkretsene gikk derimot *ned* med om lag 18.000 eller 15 prosent fra 2022 til 2023 (fra cirka 122.000 til 104.000). Basert på data fra matrikkelen økte antall *boliger* i landet med om lag 26.000, og mesteparten (85 prosent) av økningen kom i tettbygde grunnkretser.

Tatt i betraktning at ikke alle boliger som står ledige, er i god stand eller eies av noen som ønsker å leie dem ut, er en boligreserve på 21.000 i tettbygde grunnkretser trolig et lavt tall med tanke på å finne nok boliger *med god beliggenhet* til de mange ukrainske flyktningene/husholdningene som har kommet og som ventes i 2023.

I Norge finnes det et stort antall fritidsboliger. Ved å telle med *tettstedsnære* fritidsboliger (om lag 35.000 på landsbasis) får vi et anslag på utvidet boligreserve i nærhet av tettsted på om lag 56.000 boliger i hele landet. Også denne utvidede reserven kan framstå som lav i forhold til antall flyktningene som har kommet eller kan komme, da vi ikke kan regne med at alle de telte boligene eller fritidsboligene er i god stand eller eies av noen som ønsker å leie ut.

Innhold

1 Innledning	4
2 Datadokumentasjon og definisjoner	5
2.1. Beskrivelse av dataene fra matrikkel	5
2.2. Beskrivelse av dataene fra SSB.....	5
2.2.1. Antall husholdninger	5
2.2.2. Antall boliger	6
2.3. Definisjoner	6
2.4. Diskusjon om forskjeller i definisjoner fra SSB	9
3 Analyser	11
3.1. Boligreserve i kommunene.....	11
3.2. Tettstedsnære fritidsboliger	13
3.3. Utvidet boligreserve	13
3.4. Boligreserve og fritidsboliger etter fylke	14
4 Oppsummering og diskusjon.....	16

1 Innledning

Dette notatet utnyttes eksisterende data for å kartlegge mulige boligreserver på grunnkrets- og kommunenivå ved inngangen av året 2023. Bakgrunnen for kartleggingen er kommunenes behov for å framskaffe boliger til ukrainske flyktninger etter utbrudd av krigen i Ukraina februar 2022. Kartleggingen er basert på situasjonen ved inngangen av 2023, da nyeste data/statistikk om husholdninger fra SSB er per 1. januar 2023.¹ I dette notatet sammenlignes også situasjonen ved inngangen av 2023 med inngangen av 2022. Analysen og statistikk for 2022 er dokumentert i et tidligere notat.

Vi bruker opplysninger og data direkte fra matrikkelen i kartleggingen og analysene kombinert med data/statistikk fra SSB om antall husholdninger på grunnkrets nivå.

Utredningen som Asplan Viak fullførte for Husbanken i vinter 2022/2023 om kommunenes arbeid med å framskaffe boliger til ukrainske flyktninger viser at kommunene kan trekke inn vurderinger av både den fysiske standarden på boligen og boligens lokalisering i forhold til tettsted, kollektivtransport og viktige tilbud/tjenester som butikk, skole og barnehage i arbeidet med å finne (gode) boliger til flyktninger. Av den grunn kan det være nyttig å skille mellom eventuelle boligreserver som er i eller i nærheten av tettsteder.

Det kan også være nyttig å se til boligens alder for å kunne få en pekepinn på mulig standard på boligene. Eldre boliger som er oppgradert eller godt vedlikeholdt kan selvsagt holde tilfredsstillende standard, men en eldre boligmasse vil likevel kunne tilsi større utfordringer med tanke på boligstandard. Dette notatet inneholder ikke analyser etter boligens alder, men SSBs boligstatistikk oppgir byggeår for boliger på kommunenivå.²

¹ Husholdningstatistikken fra SSB skulle opprinnelig publiseres i juni, men publiseringen ble utsatt til september.

² Se statistikkbanktabell 06266: Boliger, etter region, statistikkvariabel, år og bygningsår

2 Datadokumentasjon og definisjoner

2.1. Beskrivelse av dataene fra matrikkel

I matrikkelen finnes det kartfestete opplysninger om både bygningstype, boliger og fritidsboliger. Boligblokk, rekkehus, forretningsbygg og skolebygg er eksempler på bygningstyper. I tillegg finnes det en variabel som oppgir *antall boliger* i hvert enkelt bygg. Alle bygningstyper kan i teorien inneholde boliger.

Matrikkelen skiller mellom tre bygningstyper som brukes som fritidsboliger:

- Hytter, sommerhus o.l.
- Helårsboliger benyttet som fritidsboliger
- Våningshus benyttet som fritidsboliger

Vi bruker disse opplysningene for å skille ut hytter, sommerhus o.l. fra andre bygningstyper som inneholder boliger, slik vi forklarer nærmere nedenfor.

2.2. Beskrivelse av dataene fra SSB

2.2.1. Antall husholdninger

Til denne kartleggingen har vi bestilt statistikk fra SSB over antall husholdninger på *grunnkrets* nivå for hele landet for å kunne beregne mulige boligreserver på grunnkrets nivå. Til sammen er det 13.865 grunnkretskoder i dataene levert fra SSB for 2023. Dataene inneholder en separat kategori/kode med «uoppgitt grunnkrets» for å telle opp husholdninger uten grunnkretsopplysninger i mange kommuner. Det er 13.539 reelle grunnkretser i dataene og 326 grunnkretskoder som gjelder restkategorien for uoppgitt grunnkrets på kommunenivå i dataene som ble utlevert.

Grunnkretser med færre enn tre husholdninger har blitt levert som blankt av personvern hensyn i dataene som SSB har utlevert.³ I tillegg har vi i 2023 registrert 565 grunnkretser som er i kartgrunnlaget som vi har brukt, men som vi ikke har mottatt matchende husholdningsdata fra SSB på. De fleste av disse går vi ut fra står registrert hos SSB uten husholdninger, men noen av disse har boliger. I 2023 finner vi 7 grunnkretser fra

³ Dette gjaldt totalt 257 av de 13.865 grunnkretsene (inkludert grunnkretskategoriene for uoppgitt på kommunenivå). En rekke av de prikkete grunnkretsene tilhørte imidlertid kategorien «uoppgitt grunnkrets» på kommunenivå. I 2023 var det 164 reelle grunnkretser med færre enn 3 husholdninger.

SSB som vi ikke har i kartgrunnlaget vårt for grunnkretser. Disse skyldes endringer i grunnkretsinndeling i Lier kommune. Husholdningstallene fra 2023 fra de nye grunnkretsene i Lier er da summert og ført over manuelt til grunnkretsene som gjaldt per 1.1. 2022. Dette gjaldt 531 husholdninger i Lier kommune (sentralitetsklasse 02).⁴

Statistikk om antall husholdninger på *kommunenivå* publiseres også på nettsiden til SSB, i statistikkbanken (Statistikkbanktabell 09747: Privathusholdninger, personer i privathusholdninger og personer per privathusholdning).

2.2.2. Antall boliger

SSB utarbeider også statistikk om antall boliger på *kommunenivå*, se for eksempel Statistikkbanktabell 06265 (Boliger, etter region, statistikkvariabel, år og bygningstype). Denne statistikken utarbeides også basert på opplysninger fra matrikkel, men SSB teller i tillegg hytter og andre typer bygg som bolig hvis folk er folkeregistrert der. SSB overstyrer også matrikelopplysninger basert på folkeregisteropplysninger i en rekke andre særtilfeller, se <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/bolig-og-boforhold/statistikk/boliger#om-statistikken> for detaljer.

2.3. Definisjoner

Vi benytter i dette prosjektet følgende to gjensidig utelukkende definisjoner som kombinerer egenskaper oppgitt i bygningstype og boligtype for å kartlegge mulige boligreserver:

- **Boliger:** En boenhet bestående av ett eller flere rom som er bygd eller ombygd som helårs privatbolig og som har egen adkomst uten å gå gjennom en annen bolig. Både leiligheter og hybler kan være boliger. En hybel er et rom med egen inngang og adgang til vann og toalett uten behov for å gå gjennom en annen bolig. En leilighet har minst ett rom og kjøkken. Boenheten teller ikke som bolig hvis det befinner seg i bygningstype «Fritidsbolig (hytter, sommerhus o.l.)»
- **Fritidsboliger:** Bygninger registrert som «Fritidsbolig (hytter, sommerhus o.l.)»

⁴ Ifølge SSB ble grunnkrets 30490108 Lierstrand delt opp i 30490112 Lierstranda nord, del til nye 30490113 Lierstranda syd og del til nye 30490114 Frydenlund syd per 1.1.2023, se <https://www.ssb.no/metadata/alle-endringer-i-de-regionale-inndelingene>.

Statistikken om antall boliger etter denne definisjon oppgir antall boliger i *alle* bygningstyper⁵ med unntak for boliger som er registrert i bygningstypen «Fritidsbolig (hytter, sommerhus o.l.)» Statistikken om antall fritidsboliger oppgir antall bygninger registrert som «Fritidsbolig (hytter, sommerhus o.l.)»

I vårt arbeid inngår bygningstypene «Helårsbolig benyttet som fritidsbolig» og «Våningshus benyttet som fritidsbolig» i oversikten over antall boliger, og *ikke* i oversikten over antall fritidsboliger.

Vi bruker også matrikkeldata om fritidsboliger til å telle opp antall fritidsboliger som er i eller innenfor 500 m luftlinje fra **tettsted**⁶. Disse omtales som **tettstedsnære fritidsboliger** eller **fritidsboliger nær tettsted** i det følgende.

Boligreserve defineres som forskjellen mellom antall boliger og antall husholdninger. Det kan beregnes på enten kommunenivå eller grunnkretsnivå basert på matrikelopplysninger. Her er fritidsboliger (etter definisjonen gitt over, dvs. hytter, sommerhus o.l.) *ikke* inkludert i antall boliger.

Boligreserve slik vi beregner den, er en teoretisk mengde. Den reelt ledige boligmengden, lar seg ikke beregne så lett. Den kan være både større og mindre enn boligreserven som vi beregner. I en grunnkrets med like mange boliger som husholdninger kan det for eksempel befinne seg flere husholdninger i én bolig, og dermed kan det stå tomme boliger i grunnkretsen. Alternativt kan det også være boliger som disponeres av husholdninger registrert bosatt utenfor grunnkretsen. Dette blir synlig i statistikken for en del sentrale kommuner, der det finnes flere husholdninger enn boliger, og dermed en *negativ* boligreserve. Det betyr ikke nødvendigvis at det finnes mange bostedsløse der, og det betyr heller ikke nødvendigvis at det ikke finnes tomme boliger. (I store kommuner kan det til tross for negativ boligreserve være flere boliger som ikke er i

⁵ Bolig er registrert helt uavhengig av bygningstype, og boliger kan derfor forekomme i andre bygningstyper enn typiske boligbygg.

⁶Ifølge SSB registreres en hussamling som et tettsted dersom det bor minst 200 personer der og avstanden mellom husene normalt ikke overstiger 50 meter. Det gjøres et skjønnsmessig avvik utover 50 meter mellom husene i områder som ikke skal eller kan bebygges. Dette kan f.eks. være parker, idrettsanlegg, industriområder eller naturlige hindringer som elver eller dyrkbare områder. Husklynger som naturlig hører med til tettstedet tas med inntil en avstand på 400 meter fra tettstedskjernen. De inngår i tettstedet som en satellitt til selve tettstedskjernen.

bruk.) En negativ boligreserve er uansett en indikator – en pekepinn – på et stramt boligmarked.

Tilsvarende er en positiv boligreserve *ikke* ensbetydende med at det er tilgjengelige boliger i grunnkretsen, da boligene kan være i bruk, selv om de ikke har bosatte. Det kan handle om for eksempel pendlerboliger, boligbrakker og helårsboliger brukt som fritidsboliger, samt at et ukjent antall boliger vil være i så dårlig forfatning at de er ubeboelige og burde vært sanert. Likevel er en positiv boligreserve en indikator på en viss fleksibilitet i boligmarkedet og at det finnes potensiale for utleie.

Boligdekning defineres som antall boliger delt med antall husholdninger, på kommune- eller grunnkrets nivå.

Utvidet boligreserve defineres som antall boliger pluss antall fritidsboliger minus antall husholdninger, på grunnkrets- eller kommunenivå. Utvidet boligreserve vil da være satt sammen av boligreserve (slik det er definert over) pluss antall fritidsboliger. Eierne av fritidsboliger kan i varierende grad være interessert eller villige til å leie ut fritidsboligene sine til flyktninger. Vi vet heller ikke noe om kvaliteten eller bruken av bygningene registrert som fritidsboliger, så utvidet boligreserve må også sees som en mulig reserve, ikke en faktisk reserve.

Tettbygde grunnkretser bruker vi som betegnelse for grunnkretser hvor mer enn 90 prosent av boligene ligger i tettsteder. For å skille ut boligreserver i disse tettbygde grunnkretsene har vi summert antallet boliger i slike grunnkretser og trukket fra antallet husholdninger i slike grunnkretser. På den måten har vi kunnet regne oss fram til et anslag på boligreserver og utvidede boligreserver i tettbygde grunnkretser per kommune, fylke og på landsbasis. Vi bruker begrepet boligreserve **utenfor tettsted** for boligreserve som befinner seg utenfor tettbygde grunnkretser. I utvidede boligreserve utenfor tettsted telles også fritidsboliger som enten ikke er i tettbygde grunnkretser eller som er i tettbygde grunnkretser, men hvor selve fritidsboliger ikke er tettstedsnær.

Utvidet boligreserve i nærheten av tettsted defineres som boligreserver i tettbygde grunnkretser pluss tettstedsnære fritidsboliger i tettbygde grunnkretser.

Sentralitet er SSBs inndeling av kommunene etter hvor mange arbeidsplasser og servicefunksjoner som kan nås for kommunenes innbyggere. **Sentralitetsindeksen** strekker seg i teorien fra 0 (ingen servicefunksjoner og ingen arbeidsplasser innen 90 minutters kjøretid for noen innbyggere) til 1000 (flest arbeidsplasser og servicefunksjoner). I praksis strekker indeksen seg fra 295 (Utsira) til 1000 (Oslo). Sentralitetsindeksen er videre delt i seks kategorier, **sentralitetsklasser**:

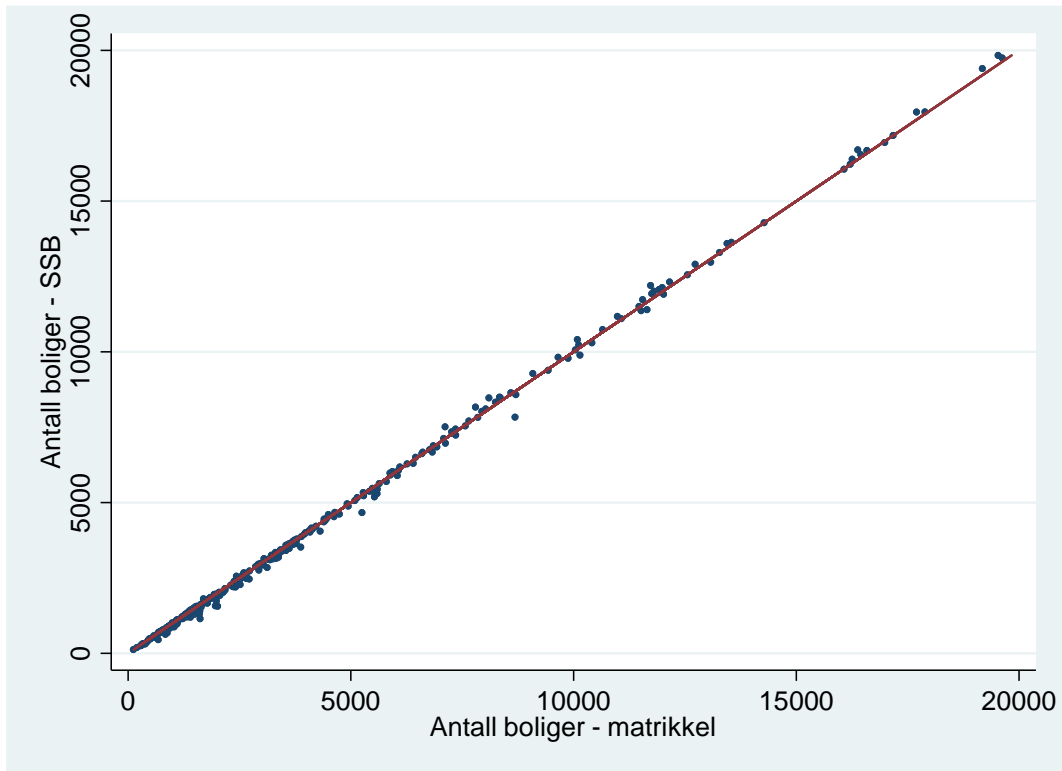
- 01: Oslo og fem av de nærmeste kommunene. Klassen strekker seg fra 929 (Nordre Follo) til 1000 (Oslo).
- 02: flere av kommunene i osloregionen samt Stavanger, Sandnes, Moss, Sarpsborg, Fredrikstad, Drammen, Hamar, Horten, Tønsberg, Bergen og Trondheim. Klassen strekker seg fra 872 (Fredrikstad) til 916 (Drammen), og teller 19 kommuner.
- 03: mellomstore byer og en rekke kommuner tett integrert med klasse 01 og 02, som Kristiansand, Tromsø, Bodø, Sandefjord, Lillehammer, Ålesund, Nesodden, Sola, Askøy og Malvik. Klassen strekker seg fra 776 (Elverum) til 866 (Randaberg), og teller 51 kommuner.
- 04: litt mindre byer og typiske regionsenterkommuner, som Harstad, Narvik, Molde, Risør, Alta, Stord, Voss, Sunnfjord, Gol og Verdal. Klassen strekker seg fra 670 (Frosta) til 774 (Sør-Odal), og teller 71 kommuner
- 05: nest minst sentrale kommuner, og gjerne omland til kommuner i klasse 04, samt noen regionsentre. Klassen strekker seg fra 565 (Karasjok og Os i Østerdalen) til 663 (Kinn), og teller 96 kommuner.
- 06: minst sentrale kommuner. Klassen strekker seg fra 295 (Utsira) til 564 (Dovre og Skjervøy), og teller 113 kommuner.

2.4. Diskusjon om forskjeller i definisjoner fra SSB

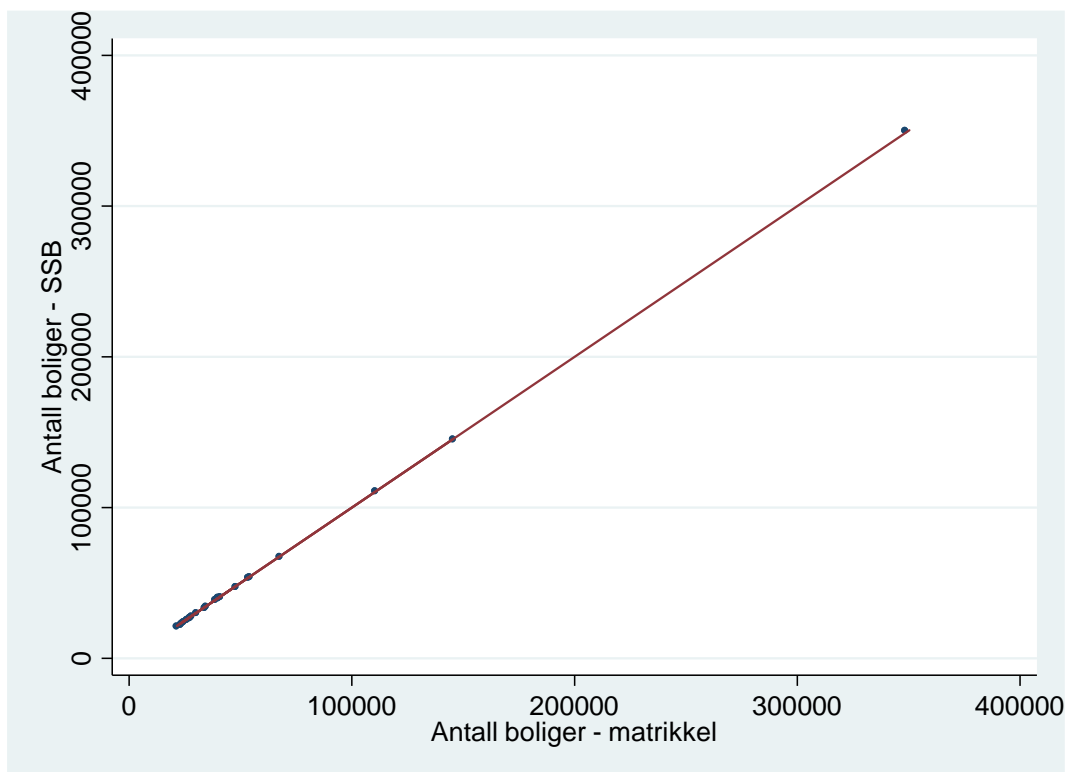
Som nevnt bruker SSB data fra folkeregisteret til å overstyre matrikelopplysninger i noen særtilfeller. Av den grunn vil SSB-data om antall boliger på *kommunenivå* avvike noe fra antall boliger etter vår definisjon.

Korrelasjonen mellom våre anslag og SSBs statistikk for antall boliger på kommunenivå er imidlertid svært høy, på 0,99.

Det er likevel noen mindre avvik mellom våre tall for boliger og statistikken som SSB rapporterer på kommunenivå, se figur 2-1 for kommuner med mindre enn 20.000 boliger og figur 2-2 for større kommuner. For kommuner (prikker) som ligger over den røde streken i figurene, summerer vår telling av boliger i grunnkretsene seg til et høyere antall enn det som er oppgitt på kommunenivå fra SSB, mens for kommuner (prikker) som ligger under den røde streken, får vi et lavere antall boliger enn registrert av SSB (avstand fra streken må leses vertikalt).



Figur 2-1: Differanse mellom vår telling og SSB sin registrering av boliger, per 1.1.2023. Kommuner med færre enn 20.000 boliger.



Figur 2-2. Differanse mellom vår telling og SSB sin registrering av boliger, per 1.1.2023. Kommuner med flere enn 20.000 boliger.

I excelfilen som leveres sammen med dette notatet, har vi lagt inn to variabler med antall boliger på kommunenivå for at andre brukere kan sjekke om det er enkelte kommuner hvor avviket mellom våre tall og SSBs offisielle statistikk er særlig stort.

3 Analyser

3.1. Boligreserve i kommunene

Tabell 3-1 oppsummerer boligreserven i kommunene, hvor vi deler kommunene inn etter sentralitet. I tillegg oppgis tallene for hele landet lengst til høyre i tabellen. Tabellen skiller også videre mellom boligreserve utenfor tettsted og boligreserve i tettbygde grunnkretser.

Boligreserven i hele landet anslås å ligge rundt 125.000 boliger. Det er en forholdsvis stor boligreserve (til sammen over 85.000) i de mindre sentrale kommunene (sentralitetsklasse

5 eller 6), men under en femtedel av disse (om lag 15.000) ligger i tettbygde grunnkretser. Boligreserve i de mindre sentrale kommunene ligger spredt, med andre ord.

I hele landet anslås boligreserven i tettbygde grunnkretser å ligge på 21.000. En stor del av boligreserven i tettbygde grunnkretser ligger i kommuner med middels sentralitet (sentralitetsklasse 3 eller 4). Til sammen ligger den reserven (i tettbygde grunnkretser i middels sentrale kommuner) på om lag 22.000. Det er større enn samlet tall for hele landet, da det er en negativ boligreserve i de tettbygde grunnkretsene i de mest sentrale kommunene.

Tabell 3-1: Boligreserve i kommunene, etter sentralitet. 2023 og endring fra 2022 til 2023.

		Sentralitet					Alle kommuner
		01 og 02	03	04	05	06	
Kommuner (antall)		25	51	71	96	113	356
Boligreserve i alt		-17 900	16 500	40 400	47 100	38 700	124 900
Endring 2022-2023		-4 100*	-2 800	-2 500	-1 800	-500	-11 500
Boligreserve utenfor tettsted		-1 500	8 400	26 300	36 600	34 100	103 900
Endring 2022-2023		-3 700*	-6 000	-4 300	-3 000	-1 400	-18 400
Boligreserve i tettbygde grunnkretser	Sum (antall)	-16 500	8 100	14 100	10 600	4 600	21 000
	Endring 2022-2023	-600*	+3 200	+1 800	+1 500	+800	+6 900
	Gjennomsnitt	-660	160	200	110	40	60
	Endring 2022-2023	-20	+65	+30	+15	+5	+20
	Median	-310	-16	75	50	3	35
	Endring 2022-2023	+70	-9	+5	+20	+3	+23

Tabellen viser boligreserve i alt, boligreserve utenfor tettsted og boligreserve i tettbygde grunnkretser i sum for sentralitetsklassene, samt gjennomsnitt og median for boligreserve i tettbygde grunnkretser for kommunene i hver klasse. Tall over 20 er avrundet til nærmeste 5, tall over 100 til nærmeste 10, og tall over 1000 til nærmeste 100. * På grunn av avrundinger er det avvik i summeringene av endringer.

Tabellen rapporterer også gjennomsnitt og median for boligreservene i tettbygde grunnkretser for kommunene i hver sentralitetsklasse. Stort avvik mellom gjennomsnitt og median tilsier at det er stor spredning (store forskjeller) i boligreserve mellom kommunene: Noen kommuner med stor boligreserve trekker gjennomsnittet opp.

Boligreserven har samlet for hele landet blitt redusert med om lag 11.500 fra 1.1.2022 til 1.1.2023. Dette er i tråd med hva en kunne forvente når landet uventet tar imot et stort antall flyktninger og må finne boliger til dem på kort varsel. Det tar tid å få bygd flere boliger som respons til en slik endring i boligbehov.

Vi observerer imidlertid en forskjell i endring i og utenfor tettbygde grunnkretser fra 2022 til 2023. Boligreserven i tettbygde grunnkretser aggregert for hele landet har økt, mens den har gått ned utenfor de tettbygde grunnkretsene. Hvis vi ser nærmere på utviklingen etter sentralitet, ser vi at boligreserven i tettbygde grunnkretser har økt mest i kommuner i

sentralitetsklasse 3. Boligreserven i de tettbygde grunnkretsene i de mest sentrale kommunene (sentralitet 01 og 02) har gått ned siden 2022.

Boligreserven utenfor tettbygde grunnkretser har gått ned fra 2022 til 2023. Det er ikke mulig for oss å fastslå at den utviklingen skyldes bosetting av flyktninger, da vi ikke vet nøyaktig hvem som flyttet inn (eller ut) av boligene utenfor de tettbygde grunnkretsene. Utviklingen er imidlertid i tråd med hva kommunene har meldt i tidligere utredninger, om at det er krevende å finne boliger med god beliggenhet og moderat pris. Det er derfor nærliggende å tro at mange flyktninger har blitt bosatt i boliger utenfor tettbygde grunnkretser.

3.2. Tettstedsnære fritidsboliger

Tabell 3-2 angir antall fritidsboliger etter sentralitet og, lengst til høyre, for hele landet. Tabellen skiller videre mellom fritidsboliger utenfor tettsted og fritidsboliger nær tettsted.

Antall fritidsboliger i landet har økt med om lag 5.000 fra 2022 til 2023, i all hovedsak utenfor tettbygde grunnkretser.

Tabell 3-2: Fritidsboliger i kommunene, etter sentralitet. 2023 og endring fra 2022.

		Sentralitet					Alle kommuner
		01 og 02	03	04	05	06	
Kommuner (antall)		25	51	71	96	113	356
Fritidsboliger i alt		32 400	71 400	106 900	141 100	83 000	434 800
Endring		+100	+500	+1 200*	+2 300	+1 000	+5 100
Fritidsboliger utenfor tettsted		21 600	60 400	100 000	136 100	81 100	399 200
Endring		+100	+500	+1 200*	+2 300	+1 000	+5 000
Fritidsboliger nær tettsted	Sum	10 800	11 000	6 900	5 000	1 900	35 600
	Endring	0	0	+100*	0	0	+100
	Gjennomsnitt	430	220	95	55	17	100
	Endring	0	0	0	5	0	0
	Median	190	70	25	13	4	17
	Endring	0	0	0	-1	0	0

Tabellen viser antall fritidsboliger i alt, fritidsboliger utenfor tettsted og fritidsboliger nær tettsted i sum for sentralitetsklassene, samt gjennomsnitt og median for fritidsboliger nær tettsted for kommunene i hver klasse. Tall over 20 er avrundet til nærmeste 5, tall over 100 til nærmeste 10, og tall over 1000 til nærmeste 100. * På grunn av avrundinger er det avvik i summeringene av endringer.

3.3. Utvidet boligreserve

I Tabell 3-3 angis et anslag på utvidet boligreserve ved å legge sammen boligreserve (angitt i 3.1) og antall fritidsboliger (angitt i 3.2). Tabellen skiller også i tillegg mellom utvidet boligreserve utenfor tettsted og utvidet boligreserve nær tettsted.

Den utvidete boligreserven nær tettsted anslås å være om lag 56.000 samlet for hele landet. Økningen på om lag 7000 i den utvidete boligreserven nær tettsted fra 2022 til 2025 skyldes nesten utelukkende boliger, ikke fritidsboliger. Om lag to tredeler av den utvidete boligreserven finnes i middels sentrale kommuner (sentralitetsklasse 3 eller 4).

Tabell 3-3: Utvidet boligreserven i kommunene, etter sentralitet. 2023 og endring fra 2022.

		Sentralitet					Alle kommuner
		01 og 02	03	04	05	06	
Kommuner (antall)		25	51	71	96	113	356
Utvidet boligreserven i alt		14 500	87 900	147 300	188 200	121 700	559 700
Endring		-4 100*	-2 300*	-1 300	+700*	+500*	-6 400
Utvidet boligreserven u/ tettsted		20 200	68 800	126 300	172 700	115 200	503 100
Endring		-3 500*	-5 500*	-3 200	-700*	-300*	-13 400
Utvidet boligreserven nær tettsted	Sum	-5 700	19 100	21 000	15 600	6 600	56 600
	Endring	-500*	+3 300*	+1 900	+1 500*	+900*	+7 000
	Gjennomsnitt	-230	380	300	160	60	160
	Endring	-20	+70	+30	+10	+10	+20
	Median	-75	135	190	90	30	65
	Endring	+10	+75	+30	+15	+10	+15

Tabellen viser utvidet boligreserven i alt, utvidet boligreserven utenfor tettsted og utvidet boligreserven i nær tettsted i sum for sentralitetsklassene, samt gjennomsnitt og median for utvidet boligreserven nær tettsted for kommunene i hver klasse. Tall over 20 er avrundet til nærmeste 5, tall over 100 til nærmeste 10, og tall over 1000 til nærmeste 100. * På grunn av avrundinger er det avvik i summeringene av endringer.

3.4. Boligreserven og fritidsboliger etter fylke

Tabellen under viser sum boligreserven i tettbygde grunnkretser og antall fritidsboliger nær tettsted, etter fylke. Det er en viss geografisk variasjon i hvilken sentralitetsklasse der vi finner størst boligreserven og fritidsboliger. I hovedsak skyldes dette ulik sentralitet i fylkene.

Tabell 3-4: Boligreserven og fritidsboliger i/nær tettsted, etter sentralitet og fylke. 2023 og endring fra 2022.

Fylke		Sentralitet				
		01 og 02	03	04	05	06
Hele landet	Antall kommuner	25	51	71	96	113
	Sum boligreserven i tettbygd strøk	-16 457	8 139	6 581	10 555	4 614
	Sum fritidsboliger nær tettsted	10 783	10 995	14 138	5 043	1 946
	Sum utvidet boligreserven nær tettsted	-5 674	19 134	20 989	15 598	6 560
	Endring utvidet boligreserven nær tettsted	-516	+3 260	+1 894	+1 528	+875
03 Oslo	Antall kommuner	1				
	Sum boligreserven i tettbygd strøk	-12 450				
	Sum fritidsboliger nær tettsted	1 379				
	Sum utvidet boligreserven nær tettsted	-11 071				
	Endring utvidet boligreserven nær tettsted	-2 547				
30 Viken	Antall kommuner	17	19	5	9	1
	Sum boligreserven i tettbygd strøk	-9 610	-792	259	414	0
	Sum fritidsboliger nær tettsted	7 409	2 821	1 025	876	2
	Sum utvidet boligreserven nær tettsted	-2 201	2 029	1 284	1 290	2

	<i>Endring utvidet boligreserve nær tettsted</i>	+351	-795	+75	+164	0
34 Innlandet	Antall kommuner	1	9	9	17	10
	Sum boligreserve i tettbygd strøk	276	2 967	143	1 025	294
	Sum fritidsboliger nær tettsted	9	336	467	1 294	143
	Sum utvidet boligreserve nær tettsted	285	3 303	610	2 319	437
	<i>Endring utvidet boligreserve nær tettsted</i>	+98	+575	+197	+209	+93
38 Vestfold og Telemark	Antall kommuner	2	7	5	5	4
	Sum boligreserve i tettbygd strøk	-157	277	1 497	479	0
	Sum fritidsboliger nær tettsted	470	3 948	238	85	45
	Sum utvidet boligreserve nær tettsted	313	4 225	1 735	564	45
	<i>Endring utvidet boligreserve nær tettsted</i>	+82	+651	+179	+30	-2
42 Agder	Antall kommuner		4	10	7	4
	Sum boligreserve i tettbygd strøk		681	1 283	377	48
	Sum fritidsboliger nær tettsted		2 446	745	121	737
	Sum utvidet boligreserve nær tettsted		3 127	2 028	498	785
	<i>Endring utvidet boligreserve nær tettsted</i>		+428	+248	+30	+40
11 Rogaland	Antall kommuner	2	6	6	5	4
	Sum boligreserve i tettbygd strøk	-1 174	335	1 245	545	172
	Sum fritidsboliger nær tettsted	499	136	867	143	74
	Sum utvidet boligreserve nær tettsted	-675	471	2 112	688	246
	<i>Endring utvidet boligreserve nær tettsted</i>	-89	+60	+341	+220	+54
46 Vestland	Antall kommuner	1	1	10	14	17
	Sum boligreserve i tettbygd strøk	3 422	21	2 462	3 554	974
	Sum fritidsboliger nær tettsted	1 317	581	2 536	1 053	346
	Sum utvidet boligreserve nær tettsted	4 627	602	4 998	4 607	1 320
	<i>Endring utvidet boligreserve nær tettsted</i>	+855	+165	+417	+407	+242
15 Møre og Romsdal	Antall kommuner		1	9	11	5
	Sum boligreserve i tettbygd strøk		1 766	3 333	784	58
	Sum fritidsboliger nær tettsted		284	364	321	34
	Sum utvidet boligreserve nær tettsted		2 050	3 697	1 105	92
	<i>Endring utvidet boligreserve nær tettsted</i>		+257	+1	+161	+6
50 Trøndelag	Antall kommuner	1	2	9	12	14
	Sum boligreserve i tettbygd strøk	3 236	-198	1 166	592	384
	Sum fritidsboliger nær tettsted	188	127	401	795	166
	Sum utvidet boligreserve nær tettsted	3 424	-71	1 567	1 387	550
	<i>Endring utvidet boligreserve nær tettsted</i>	+1 110	+13	+291	+155	-972
18 Nordland	Antall kommuner		1	5	7	28
	Sum boligreserve i tettbygd strøk		1 225	1 321	700	1 000
	Sum fritidsboliger nær tettsted		158	122	260	247
	Sum utvidet boligreserve nær tettsted		1 383	1 443	960	1 247
	<i>Endring utvidet boligreserve nær tettsted</i>		-169	+123	+69	+23
54 Troms og Finnmark	Antall kommuner		1	3	9	26
	Sum boligreserve i tettbygd strøk		1 857	1 429	2 085	1 684
	Sum fritidsboliger nær tettsted		158	86	95	152
	Sum utvidet boligreserve nær tettsted		2 015	1 515	2 180	1 836
	<i>Endring utvidet boligreserve nær tettsted</i>		+311	+22	+257	+197

4 Oppsummering og diskusjon

Boligreserven for hele landet anslås å ha vært på cirka 125.000 boliger ved inngangen av 2023. Mesteparten av disse boligreservene – over 80 prosent – befinner seg imidlertid *ikke* i tettbygde grunnkretser.

Framskaffelse av boliger til flyktninger handler om mer enn å bare finne et bygg som kan huse folk. Det handler ofte vel så mye om å finne boliger av tilfredsstillende kvalitet med tanke på den fysiske standarden på boligen og boligens beliggenhet. Boliger i tettsteder eller rett i nærheten av tettsteder vil ofte gi lettere tilgang til tjenester som butikker, skole, barnehage, kollektivtransport osv. for flyktninger. Dermed vil boliger i tettsteder (tettbygde grunnkretser) vanligvis framstå som best egnet for å bosette flyktninger, som ikke nødvendigvis disponerer eller har råd til bil.

I 2022 ble det bosatt om lag 31.000 flyktninger i norske kommuner, og IMDi har anmodet kommunene om å bosette 38.000 flyktninger i 2023, hovedsakelig flyktninger fra Ukraina. Kommunene har hittil i 2023 vedtatt å bosette om lag 35.500. Mange flyktninger er i slekt og dermed danner en husholdning som er større enn én person, men foreløpig finnes det ikke gode anslag på person per husholdning blant de ukrainske flyktingene. Tallet på personer per husholdning blant ukrainerne vil trolig ligge mellom 1 og 2. (For Norge samlet er personer per husholdning om lag 2,2.)

Endringen i boligreserve fra 2022 til 2023 har samlet vært på -11.500, fra om lag 135.400 i 2022 til 124.900 i 2023. Vi observerer imidlertid en forskjell i endring i boligreservene i og utenfor tettbygde grunnkretser fra 2022 til 2023. Boligreserven i *tettbygde* grunnkretser aggregert for hele landet har økt med nesten 7.000 boliger eller 50 prosent (fra om lag 14.000 til 21.000) fra 2022 til 2023. Reserven utenfor de tettbygde grunnkretsene gikk derimot *ned* med om lag 18.000 eller 15 prosent fra 2022 til 2023 (fra cirka 122.000 til 104.000).

Økningen i boligreserven i tettbygde grunnkretser kan virke å stå i motsetning til hva kommunene meldte i 2022 - om at det var krevende å finne boliger med god beliggenhet og moderat pris. Her vil imidlertid både prisnivå og en rekke andre faktorer spille inn. Prisnivået på nye boliger med sentral beliggenhet kan gjøre det vanskelig for kommunene å kjøpe eller leie boligene til flyktninger.

Vi kan fastslå med hjelp av data fra matrikkel at antall *boliger* i landet økt med om lag 26.000 fra 2022 til 2023. Mesteparten (85 prosent) av denne økningen kom i tettbygde grunnkretser. Det har derfor blitt bygd mange boliger i tettbygde områder, men det virker

som antall husholdninger ikke har holdt tritt med utviklingen i bolig-tall. Utviklingen med flere boliger og større reserve i tettbygde grunnkretser må tolkes i lys av økte renter, økte energikostnader og et høyt inflasjonsnivå de siste par årene. «Dyrtid» gir utslag i lavere boligkjøpekraft for mange husholdninger. Det er mulig at en del husholdninger som ellers ville ha vurdert ny bolig, nå lar være å kjøpe pga. lavere kjøpekraft og større usikkerhet rundt boligkjøp og boligprisutviklingen. Aktører innen boligsektoren melder også selv om en stor nedgang i salg av nye boliger.⁷

Økning i boligreserven i tettbygde grunnkretser og noe tregere nyboligsalg kan være gunstig for bosetting av flyktninger, da det kan gjøre det lettere framover for kommunene å finne boliger med praktisk lokalisering. Det er imidlertid ikke gitt at det blir slik. Hvis utbyggere sitter på usolgte boliger nå, kan de ønske å avvente litt før de senker salgspris eller vurderer utleie som alternativ til salg, i håp om at kjøpekraft og boliggetterspørselen for nye salgsobjekter øker igjen. Det kan hende at den økte boligreserven i tettbygde grunnkretser ikke er så lett tilgjengelig for kommunene til bruk for flyktninger, med andre ord. Hvis salg av nye boliger fortsetter å gå tregt, kan det skape en mulighet for kommunene å kjøpe boliger til noe lavere pris for å kunne leie ut til flyktninger (eller andre med behov for kommunal bolig). Det kan imidlertid også bidra til at utbyggere avventer å sette i gang med bygging av flere boliger. Dermed kan det bli økt knapphet og lavere boligserver litt lengre fram i tid.

Fra 2022 til 2023 økte antallet privathusholdninger i Norge med 35.800.⁸ Dette er ikke vesentlig høyere enn snittet av de fem foregående årene (33.800), men antallet *personer* i husholdningene økte med hele 63.100 – mot et snitt for de fem foregående årene på 38.400. Der vi tidligere har måtte øke boligmengden for å møte en vekst av små husholdninger (i snitt 1,14 personer per nye husholdning), må det nå skaffes bolig til vesentlig større husholdninger (i snitt 1,76 personer per nye husholdning).

Tatt i betraktning at ikke alle boliger som står ledige, er i god stand eller eies av noen som ønsker å leie dem ut, er en boligreserve på 21.000 i tettbygde grunnkretser trolig et lavt tall med tanke på å finne nok boliger *med god beliggenhet* til de mange ukrainske flyktingene/husholdningene som har kommet og som ventes i 2023.

I sentralitet 01 og 02 har *boligunderskuddet* blitt større, og især i det sentrale østlandsområdet. Bergen og Trondheim har en teoretisk boligreserve, som har økt siste

⁷ [Krisen forsterker seg i nyboligmarkedet \(boligprodusentene.no\)](https://www.boligprodusentene.no/)

⁸ SSB Statistikkbanken tabell 10986

året. Denne reserven *kan* være helt teoretisk, da disse er store studiesteder, og det kan være mangler i husholdningsregistreringene for studenter.

I Norge finnes det et stort antall fritidsboliger, over 430.000. Noen av disse er eldre eller ikke i tråd med dagens oppfatning av tilfredsstillende boligstandard for en primærbolig. Men det har også blitt bygget hytter/fritidsboliger med høy standard de siste 20 årene. Mange av disse vil kunne fungere som primærbolig i en overgangsperiode eller i en krisesituasjon med mange flyktninger. Utfordringen er imidlertid at mange fritidsboliger ligger spredt, langt fra de viktigste tjenestene som brukes i hverdagen. Av den grunn har vi i denne utredningen sett nærmere på antall fritidsboliger som ligger i eller rett i nærheten av tettsteder. Ifølge våre beregninger finnes det om lag 35.000 slike fritidsboliger i Norge. Det er godt under 10 prosent av alle fritidsboliger. Likevel er det grunn til å tro at noen av disse fritidsboligene vil kunne brukes som bolig for flyktninger i noen år, eventuelt som en midlertidig løsning i en krisesituasjon.

Ved å telle med tettstedsnære fritidsboliger (om lag 35.000 på landsbasis) får vi et anslag på utvidet boligreserve i nærhet av tettsted på om lag 56.000 boliger i hele landet. Også denne utvidede reserven kan framstå som lav i forhold til antall flyktningene som har kommet eller kan komme, da vi ikke kan regne med at alle de telte boligene eller fritidsboligene er i god stand eller eies av noen som ønsker å leie ut.

Samlet viser denne analysen at det er store boligreserver i Norge og at fritidsboliger utvider denne teoretiske reserven betydelig, men analysen viser også at bare en liten brøkdel av den teoretiske boligreserven befinner seg i tettbygde grunnkretser, dvs. med en beliggenhet som vanligvis ønskes til flyktninger. Det er videre tegn til at kommuner med middels sentralitet kan ha forholdsvis store boligreserver, både utenfor og i eller nær tettsted.