



Husbanken

Boligbehovsanalyser i Oslo- Akershus-regionen

Innhold

Sammendrag	4
1. Innledning	6
1.1 Bakgrunn	6
1.2 Formål og avgrensing	7
1.2.1 Styrings signaler og utviklingstrekk	7
1.2.2 Avgrensinger	8
1.2.3 Gjennomføring av oppdraget	9
1.3 Rapportens oppbygging	9
2. Begrepsavklaringer og rammeverk for boligbehovsanalyse	11
2.1 Boligbehovsanalyse	11
2.2 Integreerte bo- og arbeidsmarkedsregioner	13
2.3 Verktøy og beregninger	14
2.3.1 Beregning av boligbehov	14
2.4 Juridiske rammer og politiske føringer for planmyndighetene	18
2.5 Roller og ansvar i boligbehovsanalyse	18
2.5.1 Kommunal- og distriktsdepartementet	19
2.5.2 Fylkeskommunenes rolle	19
2.5.3 Kommunenes rolle	20
2.5.4 Statsforvalterens rolle	20
2.5.5 Husbankens rolle	21
3. Kartlegging	22
3.1 Nåsituasjonen for regionale boligbehovsanalyser – Samarbeidet mellom Oslo fylkeskommune og Akershus fylkeskommune	22
3.1.1 Regional boligbehovsanalyse i Oslo-Akershus-regionen i dag	22
3.1.2 Boligbehovsanalyser i Oslo kommune i dag	23
3.1.3 Regionale beregninger	24
3.1.4 Akershus og Oslo fylkeskommune sine vurderinger av potensiale i (regionale) boligbehovsanalyser	26
3.1.5 Oppsummering regionale analyser:	27
3.2 Nåsituasjonen for lokale boligbehovsanalyser i kommunene i Akershus	27

3.2.1 Hva legger kommunene i begrepet boligbehovsanalyse?	28
3.2.2 Hvem samarbeider kommunene om lokale boligbehovsanalyser med?	29
3.2.3 Samarbeid internt i kommunen.....	29
3.2.4 Opplever kommunene lokale boligbehovsanalyser som nyttig?	30
3.2.5 Utfordringer for kommunene i Akershus	30
3.2.6 Oppsummering kommuner:	31
4. Potensial for ytterligere samarbeid om boligbehovsanalyser i Oslo-Akershus-regionen	32
4.1.1 Det er et ønske om at de regionale boligbehovsanalysene gjøres tilgjengelig for alle og brukes av både fylkeskommunen, kommunene, Husbanken og Statsforvalter	32
4.1.2 Fylkeskommunene ønsker at den regionale boligbehovsanalysen blir utviklet for å hensynta boligpreferanser og en bærekraftig stedsutvikling	32
4.1.3 Deltakerne på arbeidsverksted ønsker at de regionale analysene forankres i kommunene	33
4.1.4 Kommunene ønsker å ha oversikt over boligbehovet ned på grunnkrets nivå	33
4.1.5 Det er et ønske om at kommune og utbygger samarbeider tettere med utgangspunkt i det lokale boligbehovet	34
4.1.6 Aktørene ønsker arenaer for samarbeid som hever kompetansen om boligbehovsanalyser i regionen og i kommunene	34
4.1.7 Det er behov for en tydelig fordeling mellom veiledningsinstanser på hvem som veileder kommunene på hva til hvilken tid	35
4.2 Eksempler fra andre fylker	35
4.2.1 Møre og Romsdal	35
4.2.2 Vestland og Rogaland	35
4.2.3 Nordland.....	36
4.2.4 Vestfold	36
5. Husbankens vurderinger og mulige veier videre	37
Referanseliste	40

Sammendrag

Dette prosjektet er gjennomført på oppdrag fra Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD), jf. oppdrag 7/2025 i tildelingsbrevet til Husbanken for 2025. Formålet er å kartlegge dagens situasjon for boligbehov og boligbehovsanalyser i integrerte bo- og arbeidsmarkedsregioner, samt vurdere potensialet for ytterligere samarbeid om boligbehovsanalyser med Oslo–Akershus-regionen som pilot. Gjennomføring av prosjektet har foregått fra mai til desember 2025. Metode og prinsipper fra tjenestedesign og utredningsinstruksen er lagt til grunn for kartleggingen.

Oppdraget henger sammen med flere samtidige utviklingstrekk som påvirker boligpolitikken og planleggingen på regionalt og lokalt nivå. De siste årene har oppmerksomheten rundt regional boligplanlegging økt, og fylkeskommunene har fått en styrket rolle som planmyndighet, blant annet gjennom statlige planretningslinjer og verktøy som boligmodulen i det regionale planleggingsverktøyet Panda-modellen. Regjeringen fremhever i Boligmeldingen behovet for bedre samordning mellom kommuner i bo- og arbeidsmarkedsregioner, og understreker viktigheten av et solid kunnskapsgrunnlag for regionale boligbehovsanalyser, jf. Meld. St. 13 (2023-2024).

Kartleggingen viser at Oslo og Akershus fylkeskommune i dag arbeider sammen om å utvikle en regional boligbehovsanalyse som et kunnskapsgrunnlag til bruk i oppdateringen av *Regional plan for areal og mobilitet* (RAMP). Analysen bygger på befolkningsframskrivninger fra SSB og beregninger i boligmodulen i Panda-modellen. Den regionale analysen har i dag beregninger av boligbehov på kommunenivå. Akershus fylkeskommune utvikler også et dashbord med resultater på kommunenivå som kommunene skal få tilgang til. Dette vil kunne bidra til et mer ensartet datagrunnlag og gi kommunene bedre støtte i planarbeidet. Kommunene blir ansett som primær sluttbruker av de regionale boligbehovsanalysene.

Under kartleggingen løftet kommunene og fylkeskommunene frem flere utfordringer med dagens praksis. Dagens beregninger av boligbehov bygger i hovedsak på framskriving av dagens boligkonsum. Dette innebærer at man antar at folk vil fortsette å bo som i dag, uten å ta høyde for eksempelvis endrede boligpreferanser eller nye måter å bo på. Det gjør at analysene i liten grad fanger opp målsettinger om bærekraftig stedsutvikling, eller behovet for mindre og mer tilpassede boliger for en aldrende befolkning og flere enpersonshusholdninger. Deltakerne i kartleggingen pekte også på manglende kobling mellom boligbehov og tjenesteplanlegging. Mange kommuner har dessuten et ufullstendig kunnskapsgrunnlag for eksempelvis boligpreferanser og flyttemønstre. I tillegg tar dagens beregninger kun utgangspunkt i behov for nybygg, og ikke potensialet for ombygging av eksisterende boligmasse.

Kommunene i Akershus har ulike praksis for lokale boligbehovsanalyser. En av de store kommunene i utvalget arbeider systematisk med tverrfaglige boligteam og egne analysemiljøer. Andre kommuner har begrenset kapasitet og lener seg tungt på eksterne konsulenter. Felles for alle kommunene er et ønske om å jobbe mer strategisk og langsiktig. Flere kommuner beskriver at de mangler felles språk og metodikk for hva en boligbehovsanalyse faktisk er. Kommunene i regionen har ikke en standardisert måte å beregne boligbehov på i dag, eller en felles definisjon av hva en boligbehovsanalyse skal inneholde. Mange opplever at dagens analyser blir for tekniske, og at de ikke gir svar på spørsmål om boligsammensetning, tilgjengelighet eller hvordan boligbehov henger sammen med tjenestebehov. Et flertall av kommunene fremhever at de ikke vet nok, og ønsker å vite mer om «*hvordan befolkningen deres faktisk ønsker å bo*». Det ble løftet fram som et viktig aspekt at en god boligbehovsanalyse også kan være et nyttig kunnskapsgrunnlag for kommunenes tjenesteplanlegging, og at analysene kan brukes av fylkeskommunene som veiledningsverktøy overfor kommunene og til å gi kunnskapsstøtte i vurderingen av boligsammensetning, fortetting og tjenestebehov.

Både fylkeskommunene i Oslo og Akershus og kommunene ser verdien av en felles regional boligbehovsanalyse som grunnlag for boligplanlegging. Dersom det eksempelvis ikke bygges tilstrekkelig boliger i Oslo, vil presset trolig øke i nærliggende kommuner. Dagens analyseverktøy fanger ikke opp dette. I bo- og arbeidsmarkedsregionen henger boligbygging, pendling og arbeidsmarkedsintegrasjon tett sammen, og manglende helhetlige vurderinger av ovennevnte kan trolig forsterke ubalanser i kommunenes lokale boligmarked/boligbehov.

I forbindelse med kartleggingen av potensial for ytterligere samarbeid, mener fylkeskommunene og kommunene at den regionale boligbehovsanalysen bør gjøres tilgjengelig for alle aktører og kan fungere som et felles referansepunkt for boligplanlegging og veiledning. Dette kan styrke samordningen mellom kommuner, fylkeskommuner, Husbanken og statsforvalter, og støtte opp under statlige planretningslinjer for beslutningsgrunnlag.

Fylkeskommunene i Oslo og Akershus, ønsker et mer komplett regionalt kunnskapsgrunnlag enn det den regionale boligbehovsanalysen innebærer i dag. Analysene bør inkludere boligpreferanser og bærekraftig stedsutvikling, og vurdere konsekvenser for kommuneøkonomi, transport, sosial ulikhet og teknisk infrastruktur. Kommunene ønsker på sin side tilgang til mer detaljerte data, gjerne på grunnkrets nivå, slik at de kan planlegge for tjenesteavlastende nabolag, slik analysekartet til en av de store kommunene i utvalget er et eksempel på.

Det ble også løftet fram at det er viktig med forankring av de regionale boligbehovsanalysene i kommunene, og at dette er avgjørende for realistisk lokal planlegging. Deltagerne i kartleggingen benyttet «planvask» som et begrep på å systematisk gå gjennom vedtatte arealplaner for å sikre at arealbruk tilpasses dagens og fremtidens behov med hensyn til dagens kunnskap, lovverk og politikk.

Et tettere samarbeid mellom kommuner og utbyggere basert på lokale boligbehovsanalyser kan bidra til at boligbyggingen i større grad møter innbyggernes behov, og at utbyggere i større grad er villig til å bygge i tråd med kommunale behov.

Fylkeskommunene og kommunene mener det er behov for arenaer som styrker kompetansen og fremmer erfaringsdeling om boligbehovsanalyser, og at det er behov for tydelig rollefordeling mellom veiledningsinstansene – fylkeskommunene, statsforvalteren og Husbanken – for å sikre effektiv og koordinert veiledning til kommunene.

Avslutningsvis i rapporten løftes sentrale funn og refleksjoner fra prosessen, og det drøftes hvilke utfordringer og muligheter som ligger i dagens praksis. Basert på våre funn anbefales tre områder der det er behov for mer kunnskap og nasjonal samordning for å styrke arbeidet med boligbehovsanalyser og strategisk boligplanlegging:

1. Felles forståelse av begrepet *boligbehovsanalyse*
2. Kartlegging av eksisterende verktøy, metoder og regionale initiativer
3. Mer kunnskap om strategisk boligplanlegging og gevinster ved tjenesteavlastende områder

1. Innledning

1.1 Bakgrunn

I Norge eier de fleste boligen de bor i, og har gode og stabile boforhold. Den høye andelen boligeiere har vært et særtrekk ved den norske boligmodellen, og som legger til rette for at husholdningene selv eier og vedlikeholder egne boliger. Samtidig er det et offentlig ansvar å sørge for at alle har et trygt og egnet sted å bo, særlig overfor personer som ikke klarer seg på egen hånd i boligmarkedet. Landet består av en rekke områder som fungerer som felles bo- og arbeidsmarkedsregioner. Disse områdene består typisk av en større by, og randsonekommuner. Regionene kan gjerne ses som et felles boligmarked, hvor behov og tilbud i én kommune må ses i sammenheng med nabokommunene, fordi innbyggerne pendler internt i regionen i forbindelse med arbeid, handel og rekreasjon. Det er derfor naturlig å se på slike regioner, fordi bolig- og arbeidsmarkeder i praksis fungerer på tvers av kommunegrenser og påvirker hverandre. En helhetlig forståelse av disse sammenhengene gir bedre grunnlag for planlegging og tiltak som sikrer tilgang til bolig.

Kommunene har en sentral rolle i boligpolitikken. Som planmyndighet har kommunen ansvar for å legge til rette for tilstrekkelig og variert boligbygging gjennom arealplanlegging og lokal samfunnsutvikling. I tillegg har kommunene et ansvar for at innbyggerne som trenger hjelp til å skaffe eller beholde bolig, får nødvendig hjelp. Dette innebærer både å legge til rette for en velfungerende boligforsyning og å tilby individuelt tilpasset bistand til dem som regnes som vanskeligstilte på boligmarkedet¹. Slik spiller kommunene en nøkkelrolle i å omsette nasjonale boligpolitiske mål til lokal handling.

Fylkeskommunen har en viktig rolle som planmyndighet. Gjennom regional planlegging skal den samordne arealbruk og boligpolitikk på tvers av kommuner, og bidra til en helhetlig utvikling i regionen. Fylkeskommunen skal veilede og støtte kommunene i planarbeidet, og sørge for at boligbyggingen ses i sammenheng med transport, næringsutvikling, klima og andre regionale hensyn.

Boligpolitikken i Norge har som mål å sikre at alle skal bo trygt og godt. Dette er forankret i *Meld. St. 13 (2023–2024), Boligmeldingen*:

«Regjeringen legger frem tiltak som skal legge til rette for en helhetlig og aktiv boligpolitikk lokalt, regionalt og nasjonalt. Det overordnede målet med boligpolitikken er at folk skal kunne bo i en egnet bolig i hele landet» (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2024a).

Boligmeldingen skaper et rammeverk for hvordan boligpolitikken skal utvikles videre, både nasjonalt, regionalt og lokalt. Et sentralt tema i meldingen er behovet for et styrket kunnskapsgrunnlag og mer samordnet innsats i boligplanleggingen. I områder med høy befolkningsvekst i pressede boligmarkeder kan det være utfordrende for en kommune å planlegge for tilstrekkelig boligbygging. Boligmarkedet strekker seg ofte over kommunegrenser, og press på boligmarkedet eller ledig kapasitet påvirker etterspørsel og boligpriser i nærliggende kommuner (Kommunal- og distriktsdepartementet 2024a, 127). Innsatsområde 3 i meldingen vektlegger at vi må ta vare på eksisterende boliger og bygge nye der det er behov. Dette krever gode analyser av bolig- og arbeidsmarkedsbehov, og at kommuner og fylkeskommuner samarbeider om planprosesser. Årsaker til flytting kan være samfunnsmessig styrt, av for eksempel jobbmuligheter, tjenestetilbud, eller av personlige årsaker, men boligtilbudet er ofte avgjørende (Kommunal- og distriktsdepartementet 2024a, 127).

¹ Med vanskeligstilte på boligmarkedet menes personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde en egnet bolig, jf. Boligsosial lov § 4

I boligmeldingen understrekes det at mange kommuner har begrenset kapasitet til å gjennomføre slike analyser alene, og at det derfor trengs bedre støtte og samordning mellom kommunale, fylkeskommunale og statlige aktører som Husbanken (ibid.).

I Kommunal- og distriktsdepartementets tildelingsbrev til Husbanken for 2025 fikk Husbanken i oppdrag å legge til rette for et prosjekt om boligbehov og boligbehovsanalyser i integrerte bo- og arbeidsmarkedsregioner, med Oslo-Akershus-regionen som pilotområde. Oppdraget er benevnt oppdrag 7. Prosjektet skal:

- Kartlegge dagens situasjon for boligbehovsanalyser i regionen.
- Vurdere potensialet for ytterligere samarbeid i regionen.
- Resultere i en oppsummeringsrapport som skal leveres innen 31. desember 2025.

Oppdraget bygger på at utviklingen på boligmarkedet i én kommune henger sammen med utviklingen i andre kommuner i de integrerte bo- og arbeidsmarkeder i Oslo og Akershus. For kommunene er det derfor viktig med regionale boligbehovsanalyser og regionalt samarbeid om utbyggingsmønstre for å kunne analysere utviklingsscenario og legge til rette for et godt, variert og tilstrekkelig boligtilbud (Kommunal- og distriktsdepartementet 2025a, 5).

1.2 Formål og avgrensning

Formålet med oppdraget er å legge til rette for et prosjekt som styrker kunnskapsgrunnlaget om boligbehov og boligbehovsanalyser i integrerte bo- og arbeidsmarkedsregioner ved å kartlegge hvordan det jobbes med boligbehov og boligbehovsanalyser i Oslo-Akershus-regionen, og om det er potensial for ytterligere samarbeid.

1.2.1 Styringssignaler og utviklingstrekk

Oppdraget er forankret i flere parallelle utviklingstrekk som vil gjennomgås nærmere i dette kapittelet.

Økt oppmerksomhet rundt regional planlegging: De siste årene har det vært en tydelig styrking av fylkeskommunenes rolle som regional planmyndighet gjennom statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet. Boligmeldingen har samtidig løftet fram behovet for bedre samordning mellom kommuner i bo- og arbeidsmarkedsregioner, der boligpolitikken sees i sammenheng med mobilitet, arbeidsmarked og klima- og miljøhensyn.

Boligmeldingen understreker at det er nødvendig å styrke kunnskapsgrunnlaget fylkeskommunene trenger for å gjennomføre regionale boligbehovsanalyser, og legge bedre til rette for at fylkeskommunene kan støtte opp om arbeidet i kommunene (Kommunal- og distriktsdepartementet 2024a, 127). Som regional planmyndighet utarbeider fylkeskommunen regionale planer i samarbeid med kommunene i sitt fylke, og har i tillegg en veilederrolle overfor kommunene. Flere regionale planer har eksplisitt som formål å styre boligveksten i byregionene slik at den bidrar til god tettstedsutvikling, samtidig som klimagassutslipp, tap av natur og matjord reduseres. Et viktig virkemiddel i dette arbeidet er boligmodulen i Panda-modellen, som eies av 14 fylkeskommuner og Kommunal- og distriktsdepartementet (Kommunal- og distriktsdepartementet 2024a, 128).

Demografiske endringer: Norge står overfor store demografiske endringer. Samtidig ser man en sterk befolkningsvekst i og rundt de store byene, særlig i Oslo- og Akershusregionen. Samfunnstrender som urbanisering, større ulikheter i befolkningen og økning i antallet aleneboere. Sammen med bolig- og tjenestebehovene til en aldrende befolkning blir det enda viktigere å forstå og planlegge for fremtidens boligbehov.

I *Meld. St. 24 (2022–2023) Felleskap og meistring - Bu trygt heime* understrekes det at både kommunene og befolkningen må utfordres til å planlegge for alderdommen. Kommunene har et ansvar for å tilrettelegge for en bærekraftig utvikling i møte med en aldrende befolkning, mens den

enkelte kan ta grep i egen regi for å være bedre forberedt. Formålet med tidlig planlegging er å bidra til at hver enkelt innbygger kan være «sjef i eige liv» lengre, samtidig som man er trygg på å få helse- og omsorgstjenester når behovet oppstår.

Regjeringen har i meldingen blant annet pekt i retning av økt oppmerksomhet og kunnskap om kommunal planlegging for å møte bærekraftsutfordringer, som ett av tre innsatsområder som skal styrkes.

Utfordringer i boligmarkedet: Boligbyggingen har de siste årene ligget på et lavt nivå, samtidig som byggekostnadene har økt. Dette har bidratt til høyere boligpriser og redusert tilgang på boliger, spesielt for førstegangskjøpere og husholdninger med lav inntekt. Kombinasjonen av lav byggeaktivitet og sterk befolkningsvekst i pressområder gjør det særlig viktig å utvikle gode analyser som grunnlag for planlegging og politikktutforming.

Færre boliger i forhold til antall husholdninger kan føre til økt etterspørsel, høyere boligpriser og leiepriser, særlig i områder med befolkningsvekst. Husholdninger kan oppleve færre valgmuligheter når det gjelder boligtype, størrelse og beliggenhet, noe som kan gjøre det vanskeligere å finne en bolig som passer behovene.

Videre viser tall fra Statistisk Sentralbyrå (SSB) at det er en nedgang i antall igangsettelsestillatelser for boliger. I 2021 var det gitt 30 091 igangsettelsestillatelser, mens i 2024 var det kun gitt 18 679, som er det laveste antallet på 30 år (SSB 2025). Økende renter og usikkerhet rundt utviklingen i boligpriser og rentenivå har ført til et markant fall i salget av nye boliger de siste årene. Denne kostnadsveksten har gjort det utfordrende å oppnå lønnsomhet i mange byggeprosjekter. I tillegg har byggekostnadene økt med 24 prosent fra januar 2021 til januar 2024, noe som er betydelig høyere enn den generelle prisveksten i samme periode (Kommunal- og distriktsdepartementet 2024a, s 81).

Kapasitet og kompetanse i kommunal boligplanlegging: Boligmeldingen peker på at flere kommuner har utfordringer knyttet til kapasitet og kompetanse på planlegging. Meldingen understreker at for at planleggingen skal fungere som et verktøy for ønsket samfunnsutvikling, må planene være oppdaterte og basert på et godt kunnskapsgrunnlag, samtidig som det legges til rette for gode medvirkningsprosesser (Kommunal- og distriktsdepartementet 2024a, kap. 7.2.5).

Videre fremheves det at mange kommuner mangler både kompetanse og kapasitet til å håndtere oppgaver som krever spesialiserte og tverrfaglige fagmiljøer, for eksempel utredning av konsekvenser av arealplaner eller lokale boligbehovsanalyser. Når kommunene mangler kapasitet og kompetanse, svekkes evnen til å ivareta boligpolitiske hensyn, både i overordnede planer, i boligbyggeprogrammer og i behandling av private detaljreguleringsplaner (ibid.).

1.2.2 Avgrensinger

Denne rapporten ser først på hvordan fylket og kommunene utarbeider og bruker boligbehovsanalyser i dag. Videre ses det på potensialet for videre samarbeid, basert på innspill fra kommuner og fylkeskommunene. Prosjektet er avgrenset til Oslo-Akershus-regionen. Dette innebærer at resultatene og anbefalingene fra prosjektet primært vil være relevante for denne regionen, men kan ha overføringsverdi til integrerte bo- og arbeidsmarkedsregioner andre steder i Norge.

Oppdraget omfatter ikke en fullstendig analyse av alle aspekter ved boligmarkedene i regionen, men er avgrenset til arbeidet med boligbehov og boligbehovsanalyser. Dette innebærer at flere relevante temaer ikke behandles i detalj i prosjektet, inkludert boligpreferanser, boligsirkulasjon, boligfinansiering og leiemarkedet. Det samme gjelder analyser av kjøpekraft og sosioøkonomiske forhold, dekningsgrad for helse- og omsorgsboliger og kommunale boliger, samt trangboddhet og fordeling av husstandsstørrelser. Rapporten inkluderer heller ikke vurderinger av hvordan andre nordiske land arbeider med boligbehovsanalyser. Noen av ovennevnte temaer vil bli berørt i tildelingsbrevets oppdrag 6/2025 som har som formål å styrke kunnskapsgrunnlaget om hva

kommunene benytter og trenger for å utarbeide gode lokale boligmarkedsanalyser (Kommunal- og distriktsdepartementet 2025a).

I rapporten omtales både de regionale boligbehovsanalysene som utarbeides av fylkeskommunen, samt de lokale boligbehovsanalysene som utarbeides av kommunene. Der det ikke er spesifisert om det er lokale eller regionale betyr det at det er snakk om boligbehovsanalyser generelt. I kapittel 2.1 om boligbehovsanalyser omtales det nærmere hvordan boligbehovsanalyser er definert, og kapittel 2.2 tar nærmere for seg hva som menes med «integreerte bo- og arbeidsmarkedsregioner».

Selv om oppdraget primært har omhandlet Oslo og Akershus, er det også hentet inn enkelte eksempler fra andre kommuner og fylkeskommuner. Det er gjort for å få et innblikk i hva som er praksis andre steder i landet og for å løfte frem gode eksempler nasjonalt. I kapittel 4.2 er det en oversikt over eksempler fra andre fylkeskommuner, den viser noen av tiltakene og tilnærmingene som har blitt nevnt under arbeidet med prosjektet.

1.2.3 Gjennomføring av oppdraget

Dette kapitlet beskriver hvordan oppdraget ble gjennomført, med vekt på metode, prosess og samarbeid mellom aktørene. Formålet er å gi innsikt i hvordan prosjektet ble planlagt og gjennomført, hvilke prinsipper som lå til grunn for arbeidet, og hvordan kunnskapsgrunnlaget for analysen ble etablert. Kapitlet viser både hvordan arbeidet ble strukturert i to faser, og hvordan erfaringer fra kommuner og fylkeskommuner ble brukt til å utvikle felles forståelse av nåsituasjonen og identifisere videre behov for samarbeid om boligbehovsanalyser. Prosessen er lagt opp etter utredningsinstruksen og prinsipper fra tjenestedesign, med vekt på brukerinvolvering og læring på tvers av nivåer.

Den 5. mai 2025 ble det invitert til et oppstartsmøte for å presentere oppdraget for Oslo kommune/fylke og Akershus fylkeskommune, og en første avklaring av status for begrepet og bruken av boligbehovsanalyser i fylket. Deretter ble det invitert til et første arbeidsverksted 27. mai for å kartlegge nåsituasjonen for boligbehovsanalyser. Det ble også gjennomført intervjuer med relevante fagpersoner hos fylkeskommunen og statsforvalter.

Den 18. juni ble det andre arbeidsverksted avholdt med fylkeskommunen og fem kommuner i Akershus, kommunene representerer ulike kommunestørrelser, geografiske områder og utfordringsbilder i fylket. De visuelle og skriftlige oppsummeringene fra fase én ble sendt ut til deltakerne i forkant av fase to, og inngikk som et erfaringsgrunnlag for innrammingen og diskusjonene.

I fase to ble potensial for ytterligere samarbeid om boligbehovsanalyser i Oslo-Akershus-regionen kartlagt. Dette var et felles tredje arbeidsverksted med alle deltakerne fra de to tidligere verkstedene. Dette ble gjennomført 21. august. Deltakerne viste til at det var viktig at den regionale boligbehovsanalysen gjøres tilgjengelig for alle aktører og fungerer som et felles referansepunkt for boligplanlegging og veiledning. Dette kan styrke samordningen mellom kommuner, fylkeskommuner, Husbanken og statsforvalter, og støtte opp under statlige retningslinjer for beslutningsgrunnlag.

I utarbeidelsen av denne rapporten er det jobbet ut fra en hypotese om at informantkommunene kan ses som et representativt utvalg av kommuner i de integrerte bo- og arbeidsmarkedsregionene i Oslo-Akershus området. Disse kommunene spenner en del i sentralitet, befolkning og lokalisering. De kan derfor kaste lys over status over boligbehovsanalysene i regionen.

1.3 Rapportens oppbygging

Kapittel 2 gir en oversikt over sentrale begreper og rammeverket for boligbehovsanalyse. Det gir en innføring i begreper som *boligbehovsanalyse* og *bo- og arbeidsmarkedsregioner*. Samt hvilke verktøy som benyttes i sammenhengen. Videre beskrives de juridiske og politiske rammene, samt roller og

ansvar for sentrale aktører som departementet, fylkeskommunene, kommunene, Statsforvalteren og Husbanken.

Kapittel 3 omhandler kartleggingen av hvordan boligbehovsanalyser utarbeides og brukes i praksis, både regionalt og lokalt. Det beskriver dagens situasjon for samarbeidet mellom Oslo og Akershus, samt hvordan enkeltkommuner i Akershus gjennomfører analyser. Kapitlet belyser samarbeid, nytte, utfordringer og erfaringer i arbeidet med boligbehovsanalyser på ulike forvaltningsnivåer.

Kapittel 4 ser på mulig potensial for ytterligere samarbeid om boligbehovsanalyser i Oslo-Akershus-regionen, basert på innspill fra arbeidsverksted 21. august. Kapitlet peker på behov for felles tilgang til regionale analyser, bedre forankring i kommunene, og tettere samarbeid mellom kommuner og utbyggere. Det vektlegger også økt kompetansedeling, tydeligere veiledningsansvar og viser til relevante eksempler fra andre fylker.

Kapittel 5 oppsummerer Husbankens vurderinger og mulige veier videre.

2. Begrepsavklaringer og rammeverk for boligbehovsanalyse

For å sikre en felles forståelse og et faglig grunnlag for arbeidet med boligbehovsanalyser, er det nødvendig å avklare sentrale begreper og rammebetingelser. Dette kapittelet gir en innføring i hva som ligger i begrepet *boligbehovsanalyse*, og hvordan bo- og arbeidsmarkedsregioner inngår som en viktig dimensjon i analysene. Videre presenteres verktøyene som benyttes i utarbeidelsen av boligbehovsanalyser, og det redegjøres for hvilke aktører som har roller og ansvar i prosessen. Kapittelet belyser også hvilke føringer, regelverk og planforutsetninger aktørene må forholde seg til.

2.1 Boligbehovsanalyse

Dette underkapittelet ser nærmere på hvordan rapporten bruker begrepene *regional boligbehovsanalyse* og *lokal boligbehovsanalyse*. Formålet er ikke å gi en fasit på hva en boligbehovsanalyse er eller skal være, men å tydeliggjøre hvordan boligbehovsanalyser forstås og anvendes som begrep i denne sammenhengen.

Gjennom arbeidet med oppdraget har det blitt stadig tydeligere at begrepet *boligbehovsanalyse* mangler en entydig og allment akseptert definisjon. Hva som faktisk ligger i begrepet, eller hvordan en boligbehovsanalyse bør forstås og avgrenses, fremstår uklart. I stedet synes det å være et begrep som i stor grad har vokst frem gjennom praksis i planlegging og utredningsarbeid, snarere enn å være forankret i en tydelig definisjon. Det er også viktig å skille mellom regionale boligbehovsanalyser som fylkeskommunen utarbeider og lokale boligbehovsanalyser som kommunene utarbeider.

I 2013 publiserte NIBR rapporten *Fremtidige boligbehov* (Ruud, et. al.) på oppdrag fra Husbanken. I rapporten blir boligbehovsbegrepet diskutert og belyst fra ulike fagtradisjoner. I denne sammenhengen er det valgt å benytte en forenklet definisjon som også har vært gjennomgående i kartleggingen «Boligbehovet angir antallet nye boliger som bygges ut fra den befolkningsøkningen som en planlegger for» (Ruud, et. al. 2013, 35). Dette omtaler forfatterne som en av de mest alminnelige bruksmåtene. Dette står i motsetning til markedsaktørenes (boligbyggere m.fl.) og de som etterspør boligene, husholdningenes forståelse (ibid., 42).

Fra markedsaktørenes ståsted er boligbehov først og fremst sett på som subjektive boligpreferanser eller boligønsker (Ytrefhus 2001 i Ruud, et. al. 2013, 42). På samme tid har boligpreferanser ulike definisjoner, en vanlig forståelse av begrepet er «det som er mest ønsket av individet eller husholdningen» (Beamish mfl. 2001 i Ruud, et. al. 2013, 42).

En tredje forståelse er basert på etterspørsel i boligmarkedet. Samtidig kan det være problematisk å anvende *preferanser* i sammenheng med boligforsyning (Ytrefhus 2001 i Ruud, et. al. 2013, 44). NIBR-rapporten påpeker at det er stor forskjell på hva befolkningen vet om ulike sider ved boligmarkedet, og hvilke ressurser de har. Preferanser formes innenfor et mulighetsrom hvor den enkelte ser behov ut fra egen posisjon, her kan individets oppfatning av eget behov komme i konflikt med hva som objektivt sett er et behov (Ruud, et. al. 2013, 44).

Samlet sett viser dette at forståelsen av *boligbehov* kan romme både objektive og subjektive dimensjoner. Begrepet kan favne alt fra befolkningsvekst og boligforsyning til individers preferanser, og er derfor sammensatt og kontekstavhengig.

I det følgende ses det nærmere på beregning av boligbehov, som er en mer kvantitativ tilnærming hvor befolkningsframskrivninger brukes til å estimere framtidig behov for boliger. Denne tilnærmingen forstås som én del av en boligbehovsanalyse.

Når det er snakk om boligbehovsanalyse, vises det i denne sammenheng til en bredere helhetlig vurdering som kan inkludere lokale og regionale forutsetninger som blant annet boligpreferanser, dynamikken i boligmarkedet, reisetidsanalyser og tjenesteavlastning. En slik analyse kan gi et mer nyansert bilde av det fremtidige boligbehovet enn beregninger som kun er basert på tall fra SSB.

Regionale boligbehovsanalyser

I den statlige planretningslinjen for arealbruk og mobilitet (6.6) er det listet opp hva som bør inngå i en regional boligbehovsanalyse:

«Det bør utarbeides boligbehovsanalyser på regionalt nivå, basert på kunnskap om befolkningsutvikling og boligmarked, for å bidra til tilstrekkelig og variert boligbygging i et regionalt perspektiv. (...)».

Kartleggingen tar utgangspunkt i at en beregning av boligbehov er en systematisk vurdering av hvilke boliger som trengs nå og i fremtiden. En beregning av boligbehov kan gjøres enkel ved at man ser på dagens boligkonsum og befolkning, og gjør en beregning av fremtidig boligbehov; eller man kan benytte seg av verktøy som Panda eller Kompass, som tar høyde for alder, sentralitet og husholdningssammensetning. Beregning av boligbehov basert på befolkningsframskrivninger utgjør en sentral brikke i en boligbehovsanalyse, men bør sjelden stå alene uten ytterligere supplerende analyser.

Beskrivelse av dagens beregning av boligbehov slik det ble beskrevet i arbeidsverksted med regionale aktører, 27. mai 2025:

«Hvor mange, og hvor store, boliger behøves for å kunne bevare samme boligkonsum som i dag, dersom befolkningen vokser slik som forventet i SSBs framskrivninger.»

Planretningslinjene sier at i tillegg til befolkningsutvikling bør den regionale analysen også si noe om boligmarkedet og behov og etterspørsel etter en variert boligbygging. Her kan eksempelvis kartdata, regionale forhold, eller annen informasjon om boligmarkedet i regionen være relevant (ikke uttømmende liste). I Akershus utvikler fylket et Dashboard med relevant informasjon som kommunene kan bruke inn i sine lokale boligbehovsanalyser. I Møre og Romsdal utarbeider fylket egen kommunestatistikk for alle kommunene med grafisk framstilt statistikk av kommunen, sett i forhold til regionen, fylket og landet med bakgrunnsdata. Fylkeskommunene har en ulik tilnærming til hvordan informasjon bearbeides og videreformidles til kommunene, noe rapporten kommer tilbake til i kap. 4.2.

Lokale boligbehovsanalyser

Statlig planretningslinje (6.6) sier at også kommunene bør utarbeide lokale analyser av boligmarkedet, og bør legge regionale analyser av boligbehov til grunn for sin planlegging. Det løftes også frem at kommunene bør kartlegge muligheten for gjenbruk av eksisterende bygningsmasse.

Rogaland fylkeskommune har utarbeidet en veileder *Bærekraftig boligforsyning i Rogaland* som tar for seg hvordan kommuner bør gå frem når de skal lage et helhetlig kunnskapsgrunnlag. Kunnskapsgrunnlaget kan tilpasses kommunens behov, og kan brukes som grunnlag for lokale boligbehovsanalyser i boligpolitiske planer eller andre relevante strategiske planer. I veilederen beskrives beregning av boligbehov som et minimum av hva et kunnskapsgrunnlag bør inneholde (Rogaland fylkeskommune 2023).

Hva mer som bør inngå i en lokal boligbehovsanalyse vil variere ut ifra kommunens demografi, befolkningssammensetning, størrelse, forhold ved det lokale boligmarkedet, sentralitetsklasse osv. Det kan være mange ulike måter å gjennomføre en boligbehovsanalyse og det er ingen fasit på hvilke

tall eller vurderinger en lokal boligbehovsanalyse må inneholde. Veilederen til Rogaland fylkeskommune lister opp en rekke prinsipper som også bør inngå i et kunnskapsgrunnlag for bærekraftig boligforsyning (2023,19).

Kunnskapsgrunnlaget kan med fordel også:

- *Dekke husholdningenes kjøpekraft og økonomi.*
- *Muliggjøre planlegging for balanse mellom bolig og sosial infrastruktur – at boligbyggingen følger i takt med kapasitets utbygging av skoler, barnehager, institusjoner og møteplasser.*
- *Dekke kvalitet i bomiljø og kunne brukes inn i folkehelsearbeid.*
- *Kunne brukes til planlegging av hensiktsmessig lokalisering og fortetting i forhold til fysisk miljø/areal og infrastruktur.*
- *Være samstemt mellom kommunene slik at det kan legges til grunn for regional samordning der dette er hensiktsmessig for å få en bærekraftig boligforsyning utover kommunegrensene*

Veilederen til Rogaland gir gode eksempler på hvilke indikatorer kommunene kan benytte når de skal oppdatere kunnskapsgrunnlaget om boligutfordringene sine, men som nevnt vil det variere hvilke kilder og beregninger som bør benyttes. Det er en fordel om kunnskapsgrunnlaget tar utgangspunkt i den regionale analysen og bygger videre på det grunnlaget. Det er vanskelig å gi en entydig definisjon av hva en boligbehovsanalyse er eller skal være. Dette belyses i kapittel 3, der nåsituasjonen kartlegges. Med utgangspunkt i innspill fra deltakerne på arbeidsverkstedene forsøker denne rapporten likevel å beskrive hva en slik analyse bør gi kommunene oversikt over.

Lokale boligbehovsanalyse bør minimum si noe om

- Hvor mange boliger det er behov for.
- Hvilken type boliger det er behov for.
- Hvor store boliger det er behov for.
- Hvor det er behov for hvilke boliger.

Dette bør være basert på vurderinger av regionale og lokale forhold.

2.2 Integreerte bo- og arbeidsmarkedsregioner

Et sentralt moment i dette oppdraget er å se på boligbehovsanalyser i integrerte bo- og arbeidsmarkedsregioner. Dette kapittelet vil derfor se nærmere på begrepet bo- og arbeidsmarkedsregioner og skjæringspunkt opp mot fylkesgrenser.

Boligmarkedet følger i liten grad kommune- og fylkesgrenser, men henger tett sammen innenfor funksjonelle bo- og arbeidsmarkedsregioner (BA-regioner). Det betyr at utbygging i én kommune kan ha direkte konsekvenser for nabokommunene. Dersom Oslo ikke kan dekke hele boliggetterspørselen, vil presset trolig fordele seg til omkringliggende kommuner og fylker. Dette skaper et behov for å se hen til BA-regioner når man planlegger for framtidige boliggetterspørsel.

Videre presenteres Transportøkonomisk institutt (TØI) sin definisjon av bo- og arbeidsmarkedsregioner, samt hvilke regioner som inngår i Oslo- og Akershusområdet. Dette bidrar til å skape et grunnlag for å forstå hvordan boligbehov bør vurderes på tvers av kommune- og fylkesgrenser i de regionale analysene.

Ved etableringen av begrepet *bo- og arbeidsmarkedsregioner* ble det tatt sikte på å beskrive hvordan organiseringen av forholdet mellom arbeidssted og bosted gir regioner som fungerer som egne økonomiske systemer innenfor Norges grenser (TØI-rapport 1713/2019,1). Sist oppdaterte inndeling fra 2020 resulterte i 159 BA-regioner. Funksjonelle regioner er i prinsippet uavhengig av administrative grenser, men siden det er kommunene som er byggesteinene i BA-regionen, gjelder

dette bare delvis her (ibid.). BA-regionene benyttes i ulike analyser der en ønsker enheter på et nivå mellom kommune og fylke.

En BA-region kan dermed forstås som en region med felles markeder for arbeidskraft og arbeidsplasser, der innbyggerne ikke trenger å flytte eller bruke vesentlig tid på å reise for å arbeide (TØI-rapport 1713/2019, 1).

Dette oppdraget er avgrenset til å se på Oslo og Akershus som omfatter to ulike BA-regioner i henhold til TØI (2020):

- BA-region Ullensaker: Eidsvoll, Hurdal, Nannestad og Ullensaker
- BA-region Oslo: Aurskog-Høland, Asker, Bærum, Enebakk, Frogn, Gjerdrum, Gran, Hole, Lier, Lillestrøm, Lørenskog, Lunner, Nes, Nesodden, Nittedal, Nordre Follo, Oslo, Rælingen, Vestby og Ås.

Videre i rapporten omtales den «integreerte bo- og arbeidsmarkedsregionen» som et samlebegrep for de to BA-regionene nevnt ovenfor.

2.3 Verktøy og beregninger

En boligbehovsanalyse bør bygge på et relevant kunnskapsgrunnlag. Det finnes flere verktøy og kilder som kan benyttes for å kartlegge og beregne boligbehov, og valget av metode vil variere etter kommunens størrelse, ressurser og planleggingsbehov. Dette kapitlet gir en oversikt over noen av verktøyene, modellene og kildene som benyttes i arbeidet med boligbehovsanalyser.

Som tidligere nevnt finnes det ingen definisjon på hva en boligbehovsanalyse skal inneholde. Rogaland fylkeskommune (2023) peker i sin veileder på at kunnskapsgrunnlaget bør tilpasses den enkelte kommunes behov, kompleksitet, ressurser og tilgang på virkemidler. Selv om veilederen er utviklet med bakgrunn i kommunene i Rogaland, kan den også være nyttig for andre kommuner som ønsker å styrke sin kunnskapsbaserte boligplanlegging.

I det videre ses det nærmere på verktøy og metoder som er trukket frem som særlig relevante gjennom arbeidsverksteder og én-til-én intervjuer. Flere av disse verktøyene gjør det mulig å justere beregningene etter befolkningsutvikling, endringer i behov og byggeaktivitet. Slike analyser kan suppleres med forskning, statistikk og brukerundersøkelser som belyser holdninger, preferanser og lokale forhold i boligmarkedet.

Samtidig er det viktig at kommunene vurderer faktorer som ikke alltid fanges opp i prognoser og modeller, for eksempel migrasjon, bosetting av flyktninger, utviklingen i leiemarkedet, tilbud i arbeidsmarkedet og kjøpskapasitet for ulike grupper. Et helhetlig kunnskapsgrunnlag krever at kommunen kombinerer kvantitative beregninger med kvalitative vurderinger av lokale forhold.

2.3.1 Beregning av boligbehov

Dette kapitlet går igjennom noen av de modellene og kildene som fylkeskommunene og kommunene har nevnt som de bruker i sine boligbehovsanalyser.

Statistisk sentralbyrå (SSB)

Kommuner og fylkeskommuner kan gjøre egne beregninger basert på statistikk fra SSB. Befolkning, flytteaktivitet osv. Tallene fra SSB brukes også i en rekke andre verktøy. SSB jobber med en ny befolkningsframskrivingsmodell som vil bygge på mikrosimuleringer. Modellen er fortsatt under arbeid.

Panda

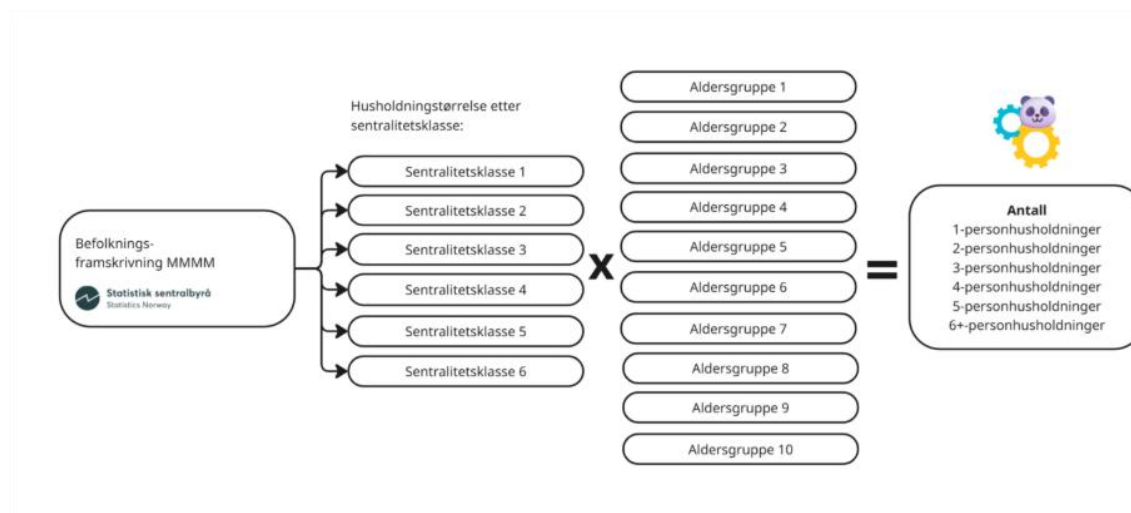
Modellen legger SSBs befolkningsframskriving til grunn, og fordeler fremtidig befolkning i kommunene i ulike husholdningstyper basert på en sannsynlighetsberegning for at akkurat den personen vil bo i akkurat den typen husholdning. Sannsynlighetsberegningene er differensiert og generalisert etter personens alder og kommunenes sentralitet (1-6).

Modellen fordeler videre husholdningene i etterspørselsprofiler (hvilken type bolig(størrelse) de antas å etterspørre gitt husholdningssammensetning og sentralitet).

Modellen gir også resultater for hvor mange boliger av ulik størrelse som trengs for å møte forventet etterspørsel, år for år, totalt og fordelt på ulike husholdningstyper. Modellen gir også oversikt over hvor mange boliger som finnes i kommunen i dag av ulik størrelse og synliggjør estimert overskudd i forhold til forventet etterspørsel.²

Panda-modellen antar at det er husholdninger som etterspør boliger, og at ulike husholdninger etterspør ulike boliger, men tar ikke hensyn til eventuelle udekkede behov i basisåret.

Illustrasjon av boligmodulen Panda (modell utarbeidet av Husbanken)



KOMPAS (Kommunenes plan- og analysesystem)

KOMPAS er et plan- og analysesystem for kommuner. KOMPAS framskriver folkemengden for valgfrie regionale inndelinger med utgangspunkt i detaljert statistikk fra SSB og lokale planforutsetninger. Beregningene kan gjøres for en eller flere kommuner. De regionale inndelingene er basert på grunnkretser. I tillegg til framskrivninger og prognoser har KOMPAS detaljert statistikk over relevante samfunnsforhold for hele Norge, fylkeskommuner, kommuner og for grunnkretsene i kommunene.

KOMPAS framskriver også boligmengden og det framtidige boligbehovet. Det er den forventede utviklingen i folkemengden og hvordan folkemengden fordeler seg på ulike husholdningstyper og aldersgrupper som er den viktigste driveren for beregning av det framtidige boligbehovet. KOMPAS anslår den framtidige etterspørselen etter boliger basert på husholdningsstatistikk. Boligbyggebehovet vil kunne anslå hvor mange boliger som bør bygges utover det som ligger i boligbyggeplanen for å dekke befolkningens beregnede boligbehov.

² Kilde: Panda analyse opplæring

KOMPAS beregner et objektivt boligbehov styrt av befolkningsutviklingen, men tar ikke hensyn til eventuelle udekkede behov i basisåret. Systemet gir en oversikt over antall boliger det er behov for, for å møte forventet etterspørsel, år for år, fordelt på ulike husholdningstyper og aldersgrupper.

KOMPAS beregner boligbehovet ved å multiplisere folkemengden (i 5-årsintervaller og kjønn) med andeler i ulike husholdningstyper og boligfrekvenser. Boligbehovet blir deretter justert slik at boligbehovet i første beregningsår stemmer overens med boligmengden.

Illustrasjon av boligmodulen i KOMPAS (Kilde KOMPAS 2022, 74)



Boligsosiale hensyn i planlegging

For å legge til rette for en helhetlig boligpolitikk må kommunen analysere utviklingen i det ordinære boligmarkedet samt inkludere boligsosiale hensyn i planleggingen. Nasjonale føringer og FNs bærekraftsmål angir rammene for hvilke faktorer som bør inngå i kunnskapsgrunnlaget. I Meld. St. 13 (2023–2024) understrekes det at «Bærekraftsmåla må sjåast i samanheng med nasjonale bustadpolitiske utfordringar, som den makroøkonomiske situasjonen, sentralisering, klima- og miljøutfordringar og demografisk endring med ei aldrende befolkning». Et viktig premiss i bolig- og områdeplanleggingen er sosial bærekraft, på lik linje med miljømessig og økonomisk bærekraft.

Dette er en oversikt over noen av kildene kommunene kan hente ut data for å få innblikk i den boligsosiale situasjonen og utviklingen over tid:

- **KOSTRA (kommune-stat-rapportering):** Gjennom KOSTRA sender alle kommuner og fylkeskommuner årlig inn tall fra sine tjenesteområder til SSB. Eksempelvis kan man hente ut tall om sosiale tjenester og bolig herunder økonomisk sosialhjelp, bostøtte, kommunalt disponerte boliger og bruken av midlertidig botilbud.
- **Integrerings- og mangfoldsdirektoratet:** IMDI har informasjon og statistikk fra SSB om blant annet innvandring, integrering, levekår, migrasjonshelse og bosetting.
- **Boligsosial monitor:** Husbanken har indikatorer om prioriterte målgruppers boforhold som barn og unge, personer med nedsatt funksjonsevne, eldre og bostedsløse. Tallene hentes fra SSB (utenom kartlegging av bostedsløse) og kan gi innsikt i de ulike gruppenes boforhold i Norge, enkeltkommuner og utviklingen over tid.
- **Barne-, ungdoms- og familiedirektoratet:** Bufdir har blant annet utarbeidet en kommunemonitor om barnefattigdom som er basert på statistikk fra SSB. Indikatorene sier noe om status på barnefattigdomsfeltet, utvikling over tid og hva som kjennetegner barnefamilieene som risikerer å oppleve fattigdom.
- **Helsedirektoratet (HOD):** Har blant annet utarbeidet oppvekstprofiler som viser noen av kommunenes styrker og utfordringer, og kan være til nytte i planarbeid med hensyn til barn og unges oppvekstmiljø
- **Statistikk fra Folkehelseinstituttet (FHI):** FHI tilbyr omfattende folkehelseprofiler og statistikk om befolkningens levekår, helse og demografi. Dataene gir innsikt i

befolkningssammensetning, aldring og helserelevante behov, som er viktige faktorer i vurderingen av fremtidig boligbehov.

- **Prosjekt levekårssoner:** HOD i samarbeid med SSB har et pågående prosjekt for å utarbeide statistikk på et nivå lavere enn kommune/bydel, kalt levekårssoner, i statistikkbanken Folkehelsestatistikk. Indikatorene prosjektet prioriterer er: befolkningsindikatorer, levekårsindikatorer, utvalgte indikatorer knyttet til skole (eksempelvis gjennomføring av videregående opplæring) og forventet levealder. Statistikken skal gjøres tilgjengelig høsten 2026 for kommuner med godkjent soneinndeling, og utvides til flere kommuner høsten 2027³.

Konsulenter

Det finnes konsulentmiljø som tilbyr boligbehovsberegninger basert på SSB sine befolkningsframskrivninger, og miljø som tilbyr grunnkrets-/skolekretsframskrivninger basert på egne metoder. En rekke konsulentselskaper har også tilgang til Panda og KOMPAS, og kan benytte dem på vegne av medlemmene/leietakerne.

Følgende har blitt løftet som eksempler på konsulenthus som har gjennomført analyser knyttet til boligbehov:

- Agenda Kaupang
- Plot AI
- Prognosesenteret

Dette er bare noen eksempler på konsulenthus som tilbyr denne typen tjenester. Listen er ikke uttømmende.

Andre type data/kilder

Det er også løftet frem en rekke andre typer data og kilder som er relevante kilder gjennom dette prosjektet er (listen er ikke uttømmende):

- **Sykepleierindeksen (Eiendom Norge):** Sykepleierindeksen viser hvor stor andel av boligene en enslig person med sykepleierlønn har råd til å kjøpe. Den brukes som en indikator på tilgjengelighet og prisnivå i boligmarkedet, og kan gi et bilde av hvor vanskelig det er for personer med vanlig inntekt å etablere seg i ulike områder.
- **Kartdata:** Kartdata brukes til å visualisere geografisk informasjon som boliglokalisering, arealbruk, støysoner, kollektivdekning og nærhet til tjenester. Dette gir et romlig perspektiv på boligbehov og egnethet, og er nyttig i planlegging og prioritering av utbyggingsområder.
- **Boligpreferanseundersøkelser:** Undersøkelser om boligpreferanser gir innsikt i hvordan ulike grupper ønsker å bo – for eksempel boligtype, -størrelse, beliggenhet og bokvalitet. Dette bidrar til å tilpasse boligtilbudet til faktiske ønsker og behov i befolkningen.
- **Reisetidskartlegginger:** Reisetidsanalyser viser hvor lang tid det tar å komme seg til jobb, skole og tjenester fra ulike boligområder. Dette er relevant for å vurdere attraktivitet og funksjonalitet ved lokalisering, og kan påvirke boligpreferanser og planlegging.
- **Regionale planer:** Regionale planer gir føringer for boligbygging, arealbruk og transport i et større geografisk område. De bygger ofte på boligbehovsanalyser og gir et strategisk rammeverk for kommunenes planlegging og samarbeid.
- **Verktøy som simuleringsmodeller og Microdata.no:** NORCE har utviklet simuleringsmodell som kombinerer demografiske framskrivninger med boligpreferanser og bostandsbehov. Verktøyet gir kommunene mulighet til å analysere fremtidig behov for boligtyper og omsorgsboliger, særlig med tanke på en aldrende befolkning. Dette er et eksempel på et

³ Kilde: [lks nettverksmote hdir.pdf](#)

simuleringsverktøy som kan brukes. Dette er kun trukket frem som et eksempel da det vil være flere aktører som tilbyr denne typen tjenester. Microdata.no gir tilgang til detaljerte registerdata fra SSB, som kan brukes til å analysere flyttemønstre, boligbytter og demografiske endringer. Dette gir et solid datagrunnlag for lokale og regionale boligbehovsanalyser.

2.4 Juridiske rammer og politiske føringer for planmyndighetene

Kommunale og regionale planmyndigheter arbeider innenfor et omfattende system av lover, forskrifter og statlige føringer. Disse danner grunnlaget for hvordan planleggingen skal gjennomføres og setter rammer for både innhold, prosess og handlingsrom. For å forstå hvordan boligbehovsanalyser utformes og anvendes i praksis, er det nødvendig å ha innsikt i hvilke styringssignaler som gjelder, og hvilken rettslig vekt de har.

På den ene siden må planmyndighetene forholde seg til lover og forskrifter, som er juridisk bindende og vedtatt av Stortinget eller med hjemmel i lov. Eksempler på slike lover er plan- og bygningsloven, forvaltningsloven og boligsosialloven, som fastsetter rettigheter, plikter og prosedyrer som må følges i planlegging og saksbehandling.

På den andre siden mottar planmyndighetene også statlige føringer i form av blant annet nasjonale forventninger og stortingsmeldinger. Selv om disse dokumentene ikke er juridisk bindende i samme grad som lover, har de likevel styrende effekt. De uttrykker statlige mål og prioriteringer, og forventes fulgt opp i regional og kommunal planlegging.

Et sted imellom juridiske krav og politiske føringer finner man statlige planretningslinjer som konkretiserer nasjonale forventninger, men også har bindende virkning i planprosesser.

Planmyndighetene navigerer dermed i et landskap hvor både rettslig bindende krav og statlige politiske føringer påvirker regional og lokal planlegging. En bevissthet om forskjellen i rettsvirkning, og hvordan disse ulike styringssignalene skal forstås og anvendes, er avgjørende for å sikre en planlegging som både er lovmessig forankret og politisk relevant. Dette kapittelet går nærmere inn på både de juridiske rammene og styringssignalene som planmyndighetene må forholde seg til.

2.5 Roller og ansvar i boligbehovsanalyse

- Kommunal- og distriktsdepartementet, Fylkeskommune, kommune, Statsforvalteren og Husbanken

En helhetlig boligpolitikk forutsetter at flere forvaltningsnivåer samarbeider om å kartlegge og møte befolkningens boligbehov. Kommunene har hovedansvaret for å gjennomføre lokale boligbehovsanalyser og planlegge for et variert og tilstrekkelig boligtilbud, mens fylkeskommunene er regional planmyndighet og har ansvar for de regionale boligbehovsanalysene. Departementet skal føre tilsyn med at plikten til regional planlegging blir overholdt. Statsforvalteren er statens representant i fylket og har blant annet en samordningsrolle innenfor hele velferdsområdet, herunder det boligsosiale området og de har en rolle som veileder i samfunns- og arealplanleggingen. I tillegg er Husbanken en statlig aktør som tilbyr kommunene faglig støtte, finansielle virkemidler og følger opp nasjonale føringer. Avsnittene nedenfor belyser aktørenes samspill, hvilke føringer de må forholde seg til, og hvordan deres ulike roller påvirker arbeidet med boligbehov- og boligbehovsanalyser.

2.5.1 Kommunal- og distriktsdepartementet

Departementet har ansvar for både å utforme og gjennomføre statlig politikk. Det innebærer å bidra med faglige innspill til hvordan politikken bør utformes, samt å sørge for at Stortingets og regjeringens vedtatte politikk iverksettes (DFØ 2025).

Boligmeldingen presiserer at ansvaret for statlige rammer og virkemidler innen boligpolitikken er fordelt mellom flere departementer, blant annet Helse- og omsorgsdepartementet og Arbeids- og inkluderingsdepartementet (Kommunal- og distriktsdepartementet 2024a, s. 116–117). I denne rapporten er Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) trukket frem spesielt, fordi departementet har ansvar for plan- og bygningsloven og boligsosialloven, lovene som er trukket frem flest ganger gjennom rapporten.

KDD har det administrative hovedansvaret for statens planleggingsoppgaver etter plan- og bygningsloven. Departementet skal arbeide for at nasjonale vedtak og retningslinjer følges opp i den regionale og kommunale planleggingen og føre tilsyn med at plikten til regional planlegging overholdes (PBL § 3-5).

Videre skal statlige planretningslinjer og planvedtak sikre at nasjonale og regionale interesser ivaretas i planleggingen. Dette omfatter nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser og statlig arealplan (PBL § 3-5).

2.5.2 Fylkeskommunenes rolle

Fylkeskommunene har en viktig funksjon i den overordnede boligplanleggingen, særlig gjennom sitt ansvar for regional planlegging (PBL §3.4). Fylkeskommunen er regional planmyndighet og har ansvar for å vedta regional planstrategi og regionale planer, som er viktig for å se boligutvikling i sammenheng med blant annet næringsutvikling, samferdselstiltak og infrastruktur (Kommunal- og distriktsdepartementet 2024a, 20).

Loven gir fylkeskommunene et tydelig mandat til å samordne interesser og bidra med kunnskapsgrunnlag, blant annet gjennom regionale planer (PBL § 8.1). Regional plan skal legges til grunn for regionale organers virksomhet og for kommunal og statlig planlegging og virksomhet i regionen (PBL § 8-2).

Fylkeskommunene skal utarbeide en regional planstrategi minst én gang per valgperiode (PBL § 7-1). Strategien skal identifisere utviklingstrekk og utfordringer i regionen, og vurdere behovet for videre planlegging, herunder boligbehov. Fylkeskommunene skal også koordinere mellom kommuner og statlige aktører for å sikre helhetlig og bærekraftig utvikling (PBL §§ 3-4, 7-1 og kap. 8) Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025) understreker behovet for regionale boligbehovsanalyser basert på befolkningsutvikling og boligmarked. Disse analysene skal støtte kommunenes planlegging og bidra til variert og tilstrekkelig boligbygging i et regionalt perspektiv. Regjeringen forventer at fylkeskommunene veileder og støtter kommunene i planarbeidet, bygger opp et regionalt kunnskapsgrunnlag og samarbeider med kommuner og statlige aktører for å sikre oppdatert og relevant planlegging.

Regjeringen har også en forventning om at fylkeskommunen skal ha en aktiv veilederrolle ovenfor kommunene:

«Dei kan blant anna gi rett leiing om kva kunnskap som bør liggje til grunn for planane, inkludert vurderingar av demografisk utvikling og ulike scenario for bustadbehov. Nokre fylkeskommunar utarbeider òg regionale bustadbehovsanalysar som går på tvers av kommunegrensene»
(Kommunal- og distriktsdepartementet, 2024a, 126).

Dette fremgår også av nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging:

«Fylkeskommunene skal veilede og bistå kommunene i samfunns- og arealplanleggingen. Det kan blant annet innebære å bygge et regionalt kunnskapsgrunnlag for å vurdere regionale utfordringer og for å skape felles forståelse av utfordringer og løsninger. Et slikt arbeid bør gjøres i samarbeid med kommunene, slik at kunnskapsgrunnlaget tilpasses deres behov. Det er også viktig at statlige myndigheter bidrar med oppdatert kunnskap på sine fagområder ved å delta i planprosessene, i form av generell planveiledning og ved å tilrettelegge og kvalitetssikre data» (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2023, 10).

2.5 3 Kommunenes rolle

Kommunene er sentrale aktører i boligpolitikken og har ansvar for å kartlegge behov, planlegge for boligetablering og legge til rette for gjennomføring. Kommunene har flere verktøy for å påvirke boligmarkedet og sikre gjennomføring av politikken.

Kommunene skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging som en del av samfunnsplanleggingen (PBL § 3-1). Dette innebærer blant annet å analysere boligbehovet, regulere tilstrekkelig areal, sørge for god og effektiv saksbehandling og planfaglig kompetanse (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2024a). Kommunenes planverk er et viktig virkemiddel for å legge til rette for en helhetlig boligpolitikk. Kommunene skal utarbeide planstrategi, kommuneplan og reguleringsplaner, og vurdere planbehovet i starten av hver valgperiode (PBL §§ 10-1 og 3-3). Kommuneplanens arealdel (§ 11-5) er et viktig verktøy for å styre arealbruken og vise hvordan nasjonale mål følges opp, inkludert boligformål.

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2025b) gir kommunene tydelige føringer for bærekraftig og samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Kommunene skal også bruke planlegging strategisk for å møte utfordringer knyttet til klima, demografi og samfunnsikkerhet. Det legges vekt på samarbeid, kunnskapsbaserte prosesser og inkludering av sårbare grupper (Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027).

I tillegg har kommunene et tydelig ansvar som boligsosial aktør, forankret i lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet. De skal sørge for at vanskeligstilte får tilgang til egnede boliger, og dette arbeidet bør være en del av den helhetlige boligpolitikken. Etter boligsosial lov § 5 skal kommunene ha oversikt over behovet for både ordinære og tilpassede boliger for vanskeligstilte. Dette skal inngå i planstrategien og bør danne grunnlag for boligsosialt arbeid.

Kommunenes utfordringer og boligbehov varierer, og er i stor grad avhengig av kommunenes sentralitet. I distriktskommuner kan det være utfordrende å finansiere nye boliger da byggekostnaden ofte er høyere enn markedsverdien på boliger. For å løse dette og øke tilgangen på egnede boliger, må offentlige aktører og private utbyggere samarbeide og alle virkemidler må utnyttes til det fulle. I pressområder er utfordringen gjerne å sikre mangfold og inkludering i nye boligprosjekter. Uansett kontekst er det avgjørende at kommunene fører en helhetlig boligpolitikk som bidrar til sosial bærekraft og gode bomiljøer for alle (Kommunal- og distriktsdepartementet 2024a, 13).

Regjeringen ønsker å legge til rette for at kommunene skal kunne ta en aktiv og helhetlig rolle i boligpolitikken, tilpasset lokale behov og prioriteringer, samtidig som de nasjonale målene ivaretas. Det er et mål at kommunene skal ha nødvendige forutsetninger og rammevilkår for å kunne utvikle en boligpolitikk som favner hele befolkningen, både i distriktene og i de mer sentrale pressområdene (ibid).

2.5.4 Statsforvalterens rolle

Statsforvalteren er statens representant i fylket og har ansvar for å se til at vedtak, mål og retningslinjer fra Stortinget og regjeringen følges opp lokalt (Kommunal- og distriktsdepartementet 2024a, 20). Statsforvalteren er fagmyndighet på en rekke områder, og har blant annet som oppgave å samordne det boligsosiale arbeidet med andre velferdspolitiske initiativ (Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2020). Målet er å legge til rette for at staten skal være koordinert i

dialogen med kommunen, slik at ulike strategier og handlingsplaner samordnes bedre og bidrar til en helhetlig tilnærming til den enkeltes livssituasjon (Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2020,9). Statsforvalteren og fylkeskommunen samarbeider om å arrangere samlinger og legger til rette for regionale nettverk for kommunene hvor det veiledes i ulike tema innenfor planlegging (Kommunal- og distriktsdepartementet 2024a). Innenfor samfunns- og arealplanlegging forventer regjeringen at fylkeskommunen og statsforvalteren hjelper kommuner som mangler tilstrekkelig kompetanse og kapasitet i planleggingen med at planoppgavene blir løst på en hensiktsmessig måte (Kommunal- og distriktsdepartementet 2024a, 140). Samtidig er statsforvalteren klageinstans for kommunale vedtak etter blant annet boligsosialloven.

Av Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027 (2023, 10), fremgår det at statsforvalteren skal veilede og bistå kommunene i samfunns- og arealplanleggingen, herunder bygge et regionalt kunnskapsgrunnlag for å vurdere regionale utfordringer og for å skape felles forståelse av utfordringer og løsninger. Et slikt arbeid bør gjøres i samarbeid med kommunene, slik at kunnskapsgrunnlaget tilpasses deres behov.

2.5.5 Husbankens rolle

Husbanken skal forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet, hjelpe flere med å skaffe og beholde en egnet bolig, og støtte kommunene i deres boligpolitiske arbeid. Dette innebærer blant annet å forvalte økonomiske støtteordninger og være en faglig støttespiller for kommunene. I boligmeldingen (2023–2024) fikk Husbanken utvidet sitt mandat til å inkludere en nasjonal kunnskapsrolle på det boligsosiale området og en nasjonal fagrolle for leiemarkedet. Kunnskapsrollen innebærer å styrke kunnskapsgrunnlaget for å utvikle boligpolitikken, sørge for relevant kunnskap for å videreutvikle boligsosiale virkemidler, og gi kommunene god opplæring, veiledning og rådgivning i det boligsosiale arbeidet (Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2024a, 141). Selv om Husbanken har fått en mer uttalt rolle i å støtte kommunene i det boligpolitiske arbeidet har ikke Husbanken noen formell rolle i planarbeidet som utføres med hjemmel i Plan- og bygningsloven.

3. Kartlegging

Dette kapitlet går gjennom funnene fra arbeidsverkstedene og intervjuene som ble gjennomført i forbindelse med kartleggingen av boligbehovsanalyser i Oslo og Akershus våren og sommeren 2025. Kapitlet viser hvordan deltakerne vurderte dagens praksis, hvilke behov og utfordringer som ble identifisert, og hvilke muligheter som finnes for videre samarbeid.

3.1 Nåsituasjonen for regionale boligbehovsanalyser – Samarbeidet mellom Oslo fylkeskommune og Akershus fylkeskommune

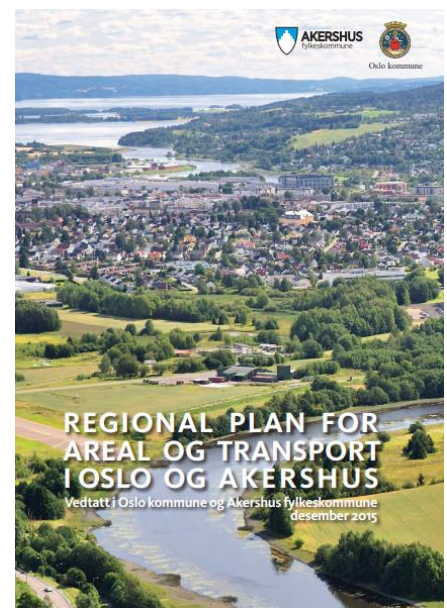
Dette kapitlet beskriver kartleggingen av nåsituasjonen hvor det ble samlet erfaringer om hvordan og hvorfor de to fylkeskommunene jobber med regionale boligbehovsanalyser i dag. Kartleggingen ble gjort gjennom et arbeidsverksted med regionale aktører og én-til-én intervjuer.

3.1.1 Regional boligbehovsanalyse i Oslo-Akershus-regionen i dag

Regional plan for Areal og Transport (ATP) for Oslo og Akershus ble vedtatt i 2015 og er fortsatt gjeldende. «Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus» er en felles strategisk plattform for Oslo kommune, Akershus fylkeskommune, kommunene i Akershus, staten og andre aktører for hvordan areal og transport kan samordnes bedre i regionen. Planen er resultat av en bred politisk og faglig prosess» (Akershus fylkeskommune & Oslo kommune, 2015).

Dimensjonering, fortetting og boligtyper er eksempler på tre av retningslinjene i gjeldende ATP som kommunene må forholde seg til for å utvikle seg i tråd med regionale mål:

- **Dimensjonering:** Kommunene forventes å utarbeide et dimensjoneringsgrunnlag for bolig- og arbeidsplassvekst i prioriterte vekstområder, hvor minimum 80% eller 90% av veksten skjer innenfor prioriterte vekstområder avhengig av om kommunen har regionale byer (Akershus fylkeskommune & Oslo kommune 2015, 25).
- **Fortetting:** I prioriterte vekstområder forventes kommunene å legge til rette for høy arealutnyttelse (Akershus fylkeskommune & Oslo kommune 2015, 26).
- **Boligtyper:** Kommunene bør legge til rette for en boligutvikling som møter behovet for flere leiligheter (Akershus fylkeskommune & Oslo kommune 2015, 28,12)



ATP Oslo og Akershus 2015, Kilde: [Areal- og mobilitetsplan Oslo og Akershus](#)

Erfaringene med implementeringen av retningslinjene har vist en økning i kommunenes etterspørsel etter støtte i arbeidet med boligbehovsvurderinger. I evalueringen av gjeldende ATP fra 2015 mottok fylkeskommunen derfor tilbakemeldinger fra kommunene om behovet for en mer omforent måte å gjøre boligbehovsberegninger på. I forbindelse med arbeidet med ny *regional areal- og mobilitetsplan*

(RAMP), ⁴som er en oppdatering av gjeldende plan, jobbes det nå med å inkludere en regional boligbehovsanalyse. Formålet er å bruke analysen som kunnskapsgrunnlag for å kunne gi føringer for boligbygging i ny RAMP.

Prosjektgruppen som jobber med oppdatering av RAMP er organisert som et sekretariat og utgjør fem årsverk, fordelt på syv ansatte fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune og Akershus fylkeskommune. Sekretariatet har hovedansvaret for prosessen med å oppdatere gjeldende regionale plan for areal og transport, som er fra 2015.

Arbeidet med den regionale beregningen av boligbehov ble påbegynt i 2025 og det er Seksjon for statistikk og analyse i Akershus fylkeskommune som jobber med å beregne de regionale boligbehovene, også for Oslo. Akershus fylkeskommune benytter seg av boligmodulen i Panda, som ble lansert i mars 2025, til dette arbeidet.

3.1.2 Boligbehovsanalyser i Oslo kommune i dag

Oslo kommune ved plan- og bygningsetaten (PBE) jobber ikke med den regionale boligbehovsanalysen til ny RAMP. Det lages en planstrategi hvert 4 år etter kommunevalget i Oslo hvor man blant annet skal vurdere om det er behov for å rullere kommuneplanen og om den skal rulleres i løpet av neste 4-årsperiode. Gjeldende kommuneplans arealdel (KPA) ble vedtatt i 2015. Ved rulling av KPA, gjennomfører PBE egne boligbehovsanalyser for Oslo, i samarbeid med statistikkavdelingen til Byrådsavdeling for finans (FIN) basert på dagens parametere for boligkonsum. Analysene fungerer som kunnskapsgrunnlag til KPA, men er ikke en offisiell boligbehovsanalyse for Oslo kommune.

I tillegg har PBE laget et boligdashbord til bruk i planleggingen av lokale områder. Dashbordet viser sammensetningen av boligtyper og boligstørrelser ned til detaljerte geografiske nivåer og kan brukes til å analysere behovet for andre boligtyper eller -størrelser i et lokalt område.

Velferdsetaten koordinerer på oppdrag fra Byrådsavdeling for sosiale tjenester en kartlegging av boligbehovet for vanskeligstilte⁵ hvert andre år. Dette er en telling som bydelene utfører, basert på fødselsnummer i husstanden (i tillegg til fiktive fødselsnummer på flyktninger som skal bosettes). Dette er en kartlegging av behovet til vanskeligstilte i inneværende og neste år, og er basert på bydelenes kunnskap om husstander som er uten bolig, eller bor i en uegnet bolig. Kartleggingen innebærer ikke husstander som kommer tilflyttende fra andre kommuner, eller innvandring som ikke er omfattet av bosettingsavtaler med Inkluderings- og Mangfoldsdirektoratet. Kartleggingen av boligbehovet til vanskeligstilte er en kilde for utarbeidelse av *Temaplan for Oslo kommunes behov for kommunale boliger*.⁶ Kommunen vurderer også regelmessig behovet for omsorgsboliger og sykehjem som danner grunnlaget for *Strategisk boligplan for eldre med hjelpebehov*.⁷

PBE utarbeider årlige beregninger som gir en framskriving av anslått boligbygging 30 år fremover i tid. Byrådsavdeling for byutvikling understreker at dette fungerer som grunnlag for bydelsfordelte befolkningsframskrivninger. Men de kan ikke nyttiggjøres som grunnlag for vurdering av boligbehov for ulike samfunnsgrupper, markedssegmenter, eller om boligtilgang for førstegangsetablerere. Boligprisutvikling er heller ikke belyst med de årlige beregningene, noe som er viktig i lys av problemet Oslo deler med andre storbyer i hele Europa: mangelen på «affordable housing»⁸.

⁴ Regional plan for areal og transport (ATP) endrer navn til Regional plan for areal og mobilitet (RAMP).

⁵ «Med vanskeligstilte på boligmarkedet menes (...) personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde en egnet bolig (Boligsosial lov, 2023)».

⁶ <https://www.oslo.kommune.no/politikk/sentrale-planer-og-styringsdokumenter/#toc-5>

⁷ <https://www.oslo.kommune.no/politikk/sentrale-planer-og-styringsdokumenter/#toc-6>

⁸ Respondentene i EUs Eurobarometer-undersøkelse oppgir mangelen på rimelige boliger som sin største bekymring. 51 % anser det som et umiddelbart og akutt problem (Eurobarometer, 2025).»

Oslo valgte i sin tid å gå bort fra PANDA-modellen, og mangler i dag kapasitet til å utføre analysene som er nødvendige for boligbehovet. Byrådsavdelingen for byutvikling sier Oslo hadde vært tjent med et bedre samfunnsanalytisk grunnlag til å forstå og håndtere innspill om boligbehov fra både markedsaktører og andre interessenter.

3.1.3 Regionale beregninger

Kapittelet ser nærmere på hvordan de regionale boligbehovsanalysene utarbeides og hva som inngår i analysene.

Er boligkonsumet statisk?

Noe som blir fremhevet av deltakerne på begge arbeidsverkstedene og i intervjuer, er at man i dagens beregning ganger opp hvordan folk bor nå, med fremtidig befolkning. Det vil si at beregningen i liten grad tar høyde for endrede boligpreferanser i befolkningen eller hvor hensiktsmessig dagens boligkonsum er, men legger opp til at folk framover skal fortsette å bo som de bor i dag. I kommuner hvor enpersonshusholdninger bor i store eneboliger tar man utgangspunkt i at de skal fortsette med det. I kommuner hvor flerpersonshusholdninger bor trangbodd, tar man utgangspunkt i at de skal fortsette med det.

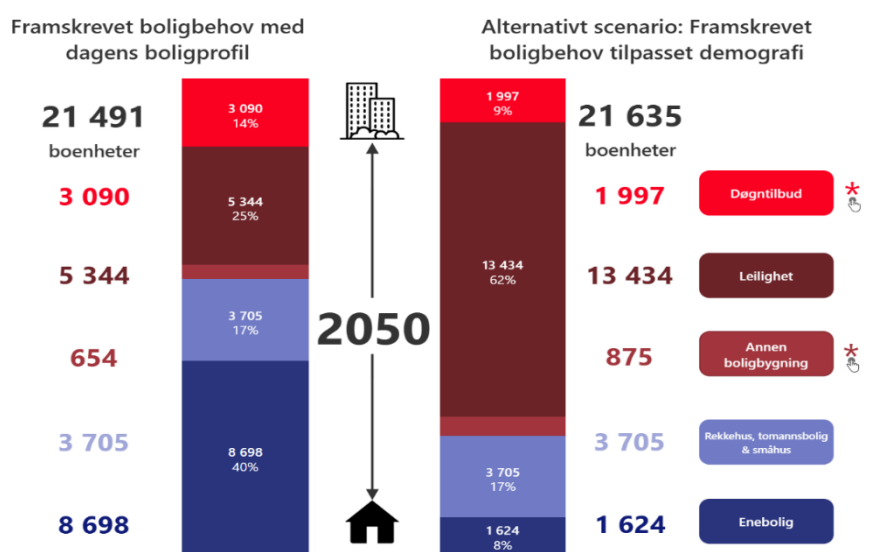
«Alle vet det ikke gir mening, men man har ikke andre løsninger i dag».

– Deltaker på arbeidsverksted med regionale aktører

«Er framskrivning av dagens boligkonsum det beste grunnlaget for boligbehovsanalyser?»

– Deltaker på arbeidsverksted med regionale aktører

Byrådsavdelingen for byutvikling (BYU) forteller at denne utfordringen har blitt forsøkt løst i flere land, uten hell.



Bildet til venstre er hentet fra Vestfold fylkeskommunes⁹ boligbehovsanalyse og viser beregning av fremtidig boligbehov. Det er tatt utgangspunkt i dagens boligprofil, og et scenario der man har tilpasset boligbehovet til demografien. Som man ser av grafen, vil man, om man ikke tilpasser for demografi, få et høyt behov for eneboliger, mens når man justerer for en aldrende befolkning er det høyest etterspørsel etter leiligheter. Dette viser at selv om tall fra boligmodulen i Panda fremskriver dagens

Framskrevet boligbehov Vestfold Fylkeskommune 1

boligmønster kan det være et nyttig verktøy å bruke som en problembeskrivelse og som med enkle tilpasninger basert på lokale forhold ville kunne gi et mer eksakt estimat på kommunenes fremtidige boligbehov.

⁹ Kilde: [Microsoft Power BI](#)

Høna eller egget?

I den regionale analysen som gjøres i dag via Panda-boligmodul og i PBE sin analyse i forbindelse med rullering av KPA for Oslo, tar man utgangspunkt i at boligbehovene er demografisk utledet, at det er befolkningsveksten som ligger til grunn for boligbyggingen.

Høna eller egget-problematikken ble løftet som et viktig poeng på arbeidsverkstedet med de regionale aktørene og i intervjuene med Oslo- og Akershus fylkeskommune. For hva kommer først – er det befolkningsveksten som skaper boligbyggingen – eller omvendt? I kommuner hvor mange ønsker å bosette seg kan man forvente at en ekstra bolig fører til en ekstra husholdning (Kommunal- og distriktsdepartementet 2024a, 127).

Flyttemønstre, utbygging og ringvirkninger

Samspillet i boligmarkeder over kommunegrensene i Oslo-Akershus påvirker hverandre på tvers av kommunegrensene. Hvis det for eksempel blir bygget mye i én kommune får det konsekvenser for resten av regionen. Dagens analyseverktøy fanger ikke opp dette. I sekretariatet for ny RAMP sine vurderinger av hva den regionale boligbehovsanalysen kan gi av føringer, må de vite mer om samspillet med markedsdynamikker som flyttemønstre, utbygging og boligpriser.

Byrådsavdeling for byutvikling forteller at flyttepreferansene i Oslo-Akershus-regionen har vært stabile over tid. Unge voksne flytter inn til Oslo for å studere/jobbe og til dels ut av Oslo når de skal etablere familie. Av de som blir i Oslo bosetter mange seg i mindre sentrumsnære områder av kommunen. Det er ikke kjent hvor mye av dette flyttemønsteret som skyldes områdepreferanse og hvor mye som skyldes økonomi.

Kun nybygg

En av deltakerne på arbeidsverkstedet med regionale aktører fremhever at det er problematisk at man i dag kun estimerer behov for nybygg, og ikke ombygging av eksisterende boligmasse.

De som jobber med den regionale analysen fremhever at de gjerne skulle hatt andre etablerte modeller enn kun beregninger av boligbehov basert på befolkningsframskriving, og at det er mange analyser de ikke har tid eller råd til å gjøre.

«For mange eksterne faktorer som påvirker relevansen, gjør at boligbehovsanalysen i dag blir en teoretisk øvelse.» - Deltaker på arbeidsverkstedet med regionale aktører

Nyttiggjøring av regional boligbehovsanalyse i regional plan

Den regionale analysen som gjøres i dag er et forarbeid til RAMP, men de regionale føringene her kommer ikke til å være detaljerte eller inngripende. Sekretariatet forklarer at verdien av boligbehovsanalysen et stykke på vei har som hensikt å kunne informere kommunene om å gjennomføre planvask og vurdere om det er areal nok til boligbygging der det er ønskelig med fortetting.

«Med utgangspunkt i den regionale boligbehovsanalysen kan man forespeile hva man trenger av boliger i kommunens planer. I mange av Akershus sine kommuneplaner settes det av for mye areal i dag» - Deltaker på arbeidsverkstedet med regionale aktører.

Kommunene som den primære sluttbruker av boligbehovsanalyser

På arbeidsverkstedet beskriver fylkeskommunene og statsforvalteren at det er kommunene er den primære sluttbruker av boligbehovsanalyser. Ifølge de regionale aktørene bruker kommunene i dag boligbehovsanalyser til risikostyring og til å forespeile behov for nye arealer i arealplanleggingen.

Fylkeskommunen i Akershus sier det er store forskjeller mellom kommunene når det gjelder arbeidet med boligbehovsanalyser.

Fra evalueringen av areal- og transportplan vet fylkeskommunen at kommunene har etterspurt en omforent metode å beregne boligbehovet på. Med bakgrunn i det arbeidet de har gjort opp mot regional plan, jobber nå Seksjon for statistikk og analyse i Akershus fylkeskommune med et dashboard de kan dele med kommunene. I dette dashboardet er den foreløpige planen at kommunene vil få framstilt en beregning av boligbehov basert på befolkningsframskriving på kommunenivå.

Markedsaktørene/utbyggerne vil også kunne ha nytte av innsikt i kommunale boligbehovsanalyser.

3.1.4 Akershus og Oslo fylkeskommune sine vurderinger av potensiale i (regionale) boligbehovsanalyser

På arbeidsverksted med de regionale aktørene ble de spurt om hvilket potensiale de så i de regionale analysene. I dette kapitlet oppsummeres de viktigste punktene som ble trukket frem av de regionale aktørene.

«Skal boligbehovsanalyser være et befolkningsutviklingsverktøy eller verktøy for tjenesteproduksjon? Hvis det kan si noe om de store demografiendringene og kommende behov i den kommunale tjenesteproduksjonen ville det gitt verdi for kommunene. Det er der den store utfordringen ligger. Hvis det knyttes til denne samfunnsutviklingen, er nytteverdien størst for kommunene» - Deltaker på arbeidsverksted med regionale aktører.

I dag veileder ikke fylkeskommunen i Akershus kommuner med utgangspunkt i boligbehovsanalyser. Per august 2025 har fylkeskommunen seks kommuneplanrådgivere som jobber med å gi kommunene faglige råd i boligutviklingen.

Fylkeskommunen i Akershus fremhevet på arbeidsverkstedet at boligbehovsanalyser har potensial som kunnskapsgrunnlag for fylkeskommunal veiledning av kommuner.

«Boligbehovsanalyser har potensial som kunnskapsgrunnlag for fylkeskommunal veiledning av kommunene. Dimensjonering av kommunens tjenesteproduksjon, sosial boligbygging, institusjonsplasser og omsorgsboliger» – Deltaker på arbeidsverksted med regionale aktører

Boligbehovsanalyser har potensial til å:

- Se sammenhengen mellom flytting og andre regionale ringvirkninger som påvirker boligbehov
- Se bolig og arbeidsplasser i sammenheng i BA-regionen
- Gi fylkeskommunene et kunnskapsgrunnlag for rådgivning om boligsammensetning for gode og varierte bomiljøer i lokalområder
- Være et kunnskapsgrunnlag for kommunenes tjenestepanlegging

Prosjektdeltakerne fra Oslo ser også potensial i regionale analyser som tar hensyn til flytting og andre ringvirkninger av boligbygging. De ser også potensial i å kunne gi føringer om boligsammensetning i lokalområder for eksempel prosentandel leilighet og eneboliger.

3.1.5. Oppsummering regionale analyser:

- I forbindelse med den tiårige oppdateringen av regional plan for areal og transport (ATP), som endrer navn til regional areal- og mobilitetsplan (RAMP), samarbeider Akershus fylkeskommune og Oslo kommune om en regional beregning av boligbehov basert på befolkningsframskrivninger. Pandas boligmodul benyttes i arbeidet.
- Deltakerne på det regionale arbeidsverkstedet fremhever en del utfordringer med dagens beregning av boligbehov og sier at den må sees i sammenheng med andre analyser (boligpriser, flyttemønstre, kjøpekraft m.v.) som de ikke har ressurser til å gjøre i forbindelse med den pågående oppdateringen av regional plan.
- Den regionale analysen inneholder beregninger på kommunenivå. Fylkeskommunen i Akershus jobber med et dashboard, som de planlegger å dele med kommunene.
- Fylkeskommunene fremhever at regionale boligbehovsanalyser har potensial som kunnskapsgrunnlag for fylkeskommunal veiledning av kommunene i Akershus/lokalområder i Oslo, for å se ringvirkninger og sammenhenger innad i regionen, se sammenheng mellom bolig og arbeidsplasser i regionen, samt å være et kunnskapsgrunnlag for kommunenes planlegging av tjenesteavlastende nærområder.

3.2 Nåsituasjonen for lokale boligbehovsanalyser i kommunene i Akershus

Dette kapitlet beskriver kartleggingen fra fase én hvor det er innhentet erfaringer om hvordan og hvorfor fem kommuner i Akershus jobber med boligbehovsanalyser i dag. Dette er gjort gjennom et arbeidsverksted med et utvalg på fem kommuner med ulik størrelse, beliggenhet i forhold til Oslo og ulikt utfordringsbilde.

«Bolig er kjernen i mange av kommunens utfordringer.» – Deltaker på arbeidsverksted med kommunene

På arbeidsverksted med regionale aktører fremhevet fylkeskommunene, kommunene som den mest sentrale sluttbruker av boligbehovsanalyser. Det er kommunene som skal nyttiggjøre seg av analysene i boligplanlegging. På arbeidsverksted 18.juni 2025 kartla vi, i samarbeid med fem Akershus-kommuner, hvordan kommunene jobber med og nyttiggjør seg av lokale boligbehovsanalyser i dag.

Hvordan kommunene jobber med boligbehov og boligbehovsanalyser varierer i Oslo-Akershus-regionen. En av de største kommunene i utvalget er strategisk i arbeidet med boligbehov, mens de andre deltakende kommunene beskriver dagens situasjon som «mangelfull» og sier de ikke jobber «systematisk nok» med kunnskapsgrunnlaget for boligbehov. Alle de deltakende kommunene ønsker å bli bedre på å kartlegge boligbehov. De sier de ønsker å jobbe mer «proaktivt», «langsiktig», «strategisk» og «systematisk» med kunnskapsgrunnlaget.

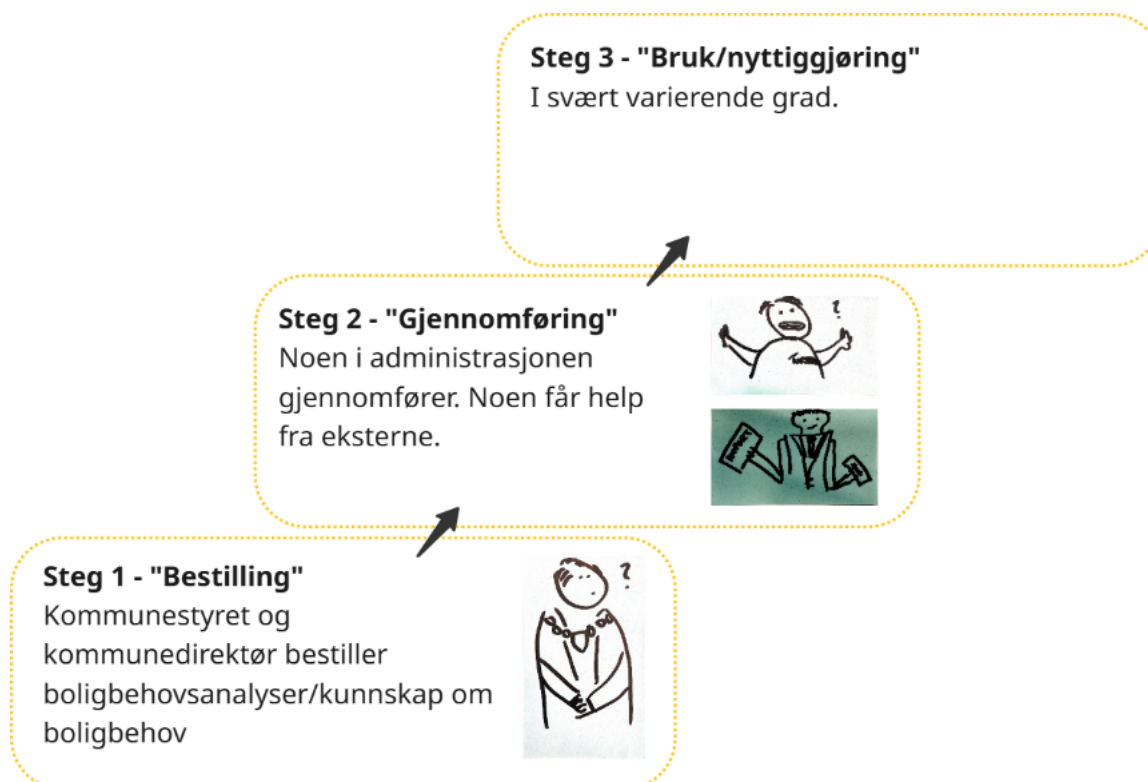
Det er enighet blant kommunene om at å styre en kommune uten boligbehovsanalyser, er som å styre en skute i blinde.

«Uten boligbehovsanalyser seiler vi uten kurs» – Deltaker på arbeidsverksted med kommunene

I Akershus-kommunene er det kommunestyret og kommunedirektør med øverste ledelse som bestiller lokale boligbehovsanalyser/kunnskap om boligbehov i dag. Det varierer noe hvordan de lokale boligbehovsanalysene gjennomføres i kommunene, men felles for alle er at kommuneadministrasjonen er involvert. Kommunene bruker/nyttiggjør seg av lokale boligbehovsanalyser i varierende grad, og en del innhenter eksterne konsulenter. Noen forteller at de ikke er gode nok til å nyttiggjøre seg av de lokale boligbehovsanalyser, andre at de ikke

har et eget dokument eller kapittel om boligbehov i relevante planer og at behovet da blir usynlig for politikerne og utbyggerne.

Hvordan bruker/nyttiggjør kommunene i Akershus lokale boligbehovsanalyser i dag:



Illustrasjoner fra arbeidsverksted 18.06.2025

«Det er kommunestyret som skal håndheve og styre etter dette, da må de sitte på samme kunnskap som administrasjonen» – Deltaker på arbeidsverksted med kommunene

3.2.1 Hva legger kommunene i begrepet boligbehovsanalyse?

Kartleggingen vår viser at kommunene har ulike tilnærminger til hvordan boligbehov beregnes og forstås, og at en felles metodikk og begrepsbruk på tvers av kommunene mangler. På spørsmål om hva kommunene legger i begrepet boligbehovsanalyse er det ulike svar. Noen bruker ikke begrepet *boligbehovsanalyse*, mens andre bruker begrepet aktivt. Felles for alle kommunene er at de minimum omtaler befolkningsframskrivingene til SSB og boligsituasjonen i plandokumenter.

Likevel kan det sies å være enighet om at en enkel form for boligbehovsanalyse er en beregning, basert på befolkningsframskrivinger, som sier noe om hva slags boliger kommunen trenger framover etter størrelse. Et flertall av kommunene fremhever at de ikke vet nok, og ønsker å vite mer, om *«hvordan befolkningen deres faktisk ønsker å bo»*. I forbindelse med utarbeidelse av en helhetlig boligplan har en av de mindre kommunene i utvalget igangsatt arbeidet med å gjøre en spørreundersøkelse knyttet til innbyggers ulike behov for bolig og en av de andre kommune på omtrent samme størrelse planlegger en tilsvarende undersøkelse.

Som tidligere beskrevet, blir det på arbeidsverkstedet med de regionale aktørene også fremhevet at det er en utfordring at beregninger av boligbehov basert på befolkningsframskrivinger antar at folks boligpreferanser er statiske.

3.2.2 Hvem samarbeider kommunene om lokale boligbehovsanalyser med?

Noen kommuner har egne analyseteam som beregner boligbehovet kvartalsvis når SSB publiserer befolkningsframskrivninger. Andre bestiller analyser fra konsulentselskaper. Felles for alle kommunene på arbeidsverkstedet er at de i varierende grad benytter seg av konsulentttjenester eller betalingstjenester i arbeidet med de lokale boligbehovsanalysene. Kommunene i sentralitetsklasse tre som deltok i arbeidsverksted er de som i størst grad benytter seg av konsulentttjenester da de ikke har interne analyseteam.

Kommunene uttrykker at de er fornøyde med analysene og rapportene fra konsulentselskapene, som er av høy kvalitet, men at det å sette ut arbeidet kan bli en «*hvilepute*» og bidra til å svekke eierskapet til tematikken. Deltakerne fremhever også at en av utfordringene med å delegere arbeidet til konsulentselskap er at rapportene raskt blir utdaterte og kan medføre kostnader som kan være krevende å håndtere i en situasjon der kommuneøkonomien generelt er stram.

En av de største kommunene i utvalget fremhever i tillegg vellykkede samarbeid med academia og utbyggere. To ganger i året arrangerer kommunen en «*boligfrokost*» med utbyggere¹⁰. Kommunene som har vært berørt av kommunesammenslåing trekker på sin side fram at deres tidligere fylkeskommune var en viktig analysepartner, men at det er mer utfordrende å etablere samarbeid med ny fylkeskommune.

3.2.3 Samarbeid internt i kommunen

Det er store forskjeller i hvordan kommunene jobber internt med boligbehov. De fleste fremhever at de arbeider tverrfaglig, men i utvalget er det bare én av de større kommunene som opplever at de lykkes godt med det interne samarbeidet om boligbehovsanalyser.

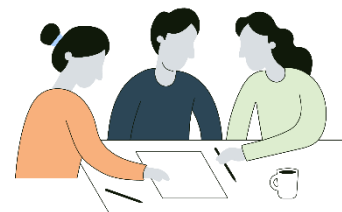
Kommunen med internt analyseteam har analyseressurser som sitter klare når SSB kvartalsvis publiserer boligframskrivningene, samt et eget geodatasteam og et tverrfaglig boligteam. De andre kommunene synes denne kommunen sin løsning med et tverrfaglig boligteam er inspirerende og at deres kommuner har mye å hente på å bedre intern samordning. Det er en opplevelse av at tjenesteområdene ikke snakker godt nok sammen om boligbehov og det å koble boligbehov opp mot tjenestebehov er utfordrende.

Boligteam

En av de større kommunene i utvalget har organisert seg i tverrfaglig boligteam, hvor nøkkelressurser fra ulike avdelinger i kommunen (eiendom, plan, oppvekst og velferd/boligkontor) møtes jevnlig.

Boligteamet beskrives som en viktig nøkkel i å jobbe systematisk med boligbehov og oppfølging fra strategisk tidlig fase – til plan – byggesak og gjennomføring. Det jobbes kontinuerlig med å skape felles forståelse av prosesser i ulike utviklingsfaser, koble hverandre bedre på, og etablere en tverrfaglig innsats for boligutvikling.

Strategisk boligteam skal bidra til at boligpolitiske problemstillinger løses på en helhetlig måte gjennom forankring og tverrfaglig samarbeid mellom aktuelle enheter i kommunen. Boligteamet skal fungere som en arena for deling av informasjon, læring og utvikling samt samkjøring av saker. Teamet skal ha en pådriverrolle for å få vedtatt politikk satt ut i praksis.



Illustrasjon: Husbanken

¹⁰ Boligfrokostene er temabaserte, og gjennomføres i samarbeid med næringsforening. Her inviteres utbyggere, arkitekter, næringsliv, academia, husbanken og andre samfunnsaktører. Hensikten er å informere og inspirere gjennom gode eksempelprosjekter og faglige presentasjoner.

3.2.4 Opplever kommunene lokale boligbehovsanalyser som nyttig?

Selv om flere av kommunene sa de ikke er gode nok til å nyttiggjøre seg av boligbehovsanalyser i dag, var det enighet blant de fem kommunene på arbeidsverkstedet 18. juni 2025 om at det er verdifullt for administrasjonen å kunne dele og bruke lokale boligbehovsanalyser som:

- Et kunnskapsgrunnlag i dialog med 1) utbyggere og 2) innbyggere, «*slik at det kan bli bygget noen hus innbyggerne er fornøyde med*»
- En av de mindre kommunene vektlegger boligbehovsanalyser som et viktig prioriteringsunderlag i planarbeid
- Kommunene sier at det er verdifullt å se boligbehovene i sammenheng med tjenesteutviklingen

3.2.5 utfordringer for kommunene i Akershus

Dette kapitlet oppsummerer hva kommunene i Akershus selv peker på som de viktigste utfordringene knyttet til boligbehovsanalyser. Framstillingen bygger på kommunale innspill og diskusjoner i et regionalt arbeidsverksted 27. mai 2025.

Et gjennomgående trekk er at intern samordning i kommunene ikke er tilstrekkelig utviklet. Boligfag, plan, helse og omsorg, oppvekst og NAV arbeider for ofte i parallelle spor. Når dialogen mellom tjenesteområdene svikter, blir koblingen mellom boligbehov og tjenestebehov utydelig. Konsekvensen er at prioriteringer blir fragmenterte, og at analyser og tiltak ikke alltid treffer de faktiske behovene i befolkningen.

Flere kommuner beskriver samtidig en svak strategisk forankring. Det mangler en omforent forståelse av hvorfor oppdatert kunnskap om boligbehov er avgjørende for styring og prioritering. Både politisk og administrativt etterlyses mer «*proaktivitet*» og «*langsiktighet*», slik at mål, virkemidler og ressursbruk henger bedre sammen over tid. Overgangen fra plan til bygging utpeker seg som en særskilt flaskehals for mindre kommuner.

Ressurs- og kompetanseknapphet forsterker utfordringsbildet, særlig i kommuner i sentralitetsklasse tre. Der er det lite tid til fordypende analyser, og tilgang til metodekompetanse og verktøy er begrenset. Flere peker spesielt på at de mangler gode opplegg for å hente inn kunnskap om innbyggernes boligpreferanser og flyttemotivasjon. Manglende tid, kunnskap, verktøy og metoder gir igjen utslag i et ufullstendig faktagrunnlag. I dag påpekes det at man vet for lite om innbyggernes boligpreferanser, flyttemotivasjon og hvordan kommunen kan få til ønskede flyttekjeder (eldre fra store familieboliger til egnede leiligheter).

Samtlige kommuner beskriver et overskudd av eneboliger og at eldre enpersonshusholdninger blir boende i store boliger. Kommunene ønsker bedre innsikt i hva som faktisk motiverer til flytting, og hvilke «dult»-tiltak som virker i ulike deler av regionen. Samtidig varierer attraktiviteten ved å flytte til leilighet med sentralitet. I mindre sentrale kommuner kan tilbudet oppleves mindre attraktivt målt mot kjente bomiljø og utearealer. I de mest sentrale områdene demper høye leilighetspriser flyttemotivasjonen fordi bytteforholdet mellom enebolig og sentral leilighet kan oppleves som ugunstig.

Rammebetingelser utenfor kommunenes kontroll begrenser handlingsrommet ytterligere. Statlige føringer kan oppleves som lite fleksible i møte med lokale behov, og høye boligpriser i sentrale knutepunkt presser ut rimeligere alternativer.

3.2.6 Oppsummering kommuner:

- I dag har kommunene i Akershus og Oslo ingen felles standard måte å beregne boligbehov på, og de bruker heller ikke de samme begrepene på området. Noen bruker begrepet *boligbehovsanalyse* aktivt, mens andre gjør ikke det. Felles for alle er at de minimum omtaler SSB sine befolkningsframskrivninger og beskriver boligsituasjonen i plandokumenter. Enkelte kommuner bruker konsulenter til beregning og analyser av boligbehov, mens andre har egne analyseteam.
- Alle ser potensial og verdi i boligbehovsanalyser som et verdifullt kunnskapsgrunnlag for planlegging og til bruk i dialog med innbyggere og utbyggere. Analysene kan være en nøkkel i dialogen med utbygger og skape trygghet hos utbyggere for at det er en god investering å bygge boliger, hvilke typer boliger det er behov for og at de faktisk vil bli solgt.
- Kommunene ønsker å vite mer om boligpreferansene til ulike innbyggergrupper og hvordan de best kan undersøke dette.
- Alle kommunene til stede på arbeidsverksted sier de har et overskudd av eneboliger og en utfordring med at eldre enpersonshusholdninger blir boende i uegnede eneboliger. Kommunene ønsker å vite mer om hvordan de kan planlegge for mer tjenesteavlastende boområder og «få til ønskede flyttekjeder».
- Boligbygging er langsiktig arbeid. For å lykkes må kommunene jobbe strategisk og langsiktig horisontalt og vertikalt i organisasjonen. Det må finnes en rød tråd fra politisk styring og ned på det operative nivået, slik at arbeidet forankres i hele forvaltningen over tid.
- Flere av kommunene ønsker bedre intern samordning mellom tjenesteområdene i kommunen knyttet til boligbehov og lokale boligbehovsanalyser.
- Ressursmangel er en utfordring i flere av kommunene til stede på arbeidsverksted, og manglende tid, kunnskap, verktøy og metoder kan igjen gi utslag i et ufullstendig faktagrunnlag.
- Noen ønsker seg verktøy og tips til systematikk, og lurte på hvordan de bedre kan utnytte samarbeid med for eksempel andre kommuner, fylkeskommunen og Husbanken.

4. Potensial for ytterligere samarbeid om boligbehovsanalyser i Oslo-Akershus-regionen

Kapittelet beskriver kartleggingen fra fase to hvor hensikten var å innhente fylkeskommunenes og kommunenes refleksjoner om ønsket situasjon og hvordan de kan samarbeide om å komme til ønsket situasjon for boligbehovsanalyser i regionen. I forkant av det andre arbeidsverkstedet hadde alle deltakerne fått tilsendt oppsummeringene av nåsituasjonen. I dette kapittelet presenteres funnene fra dette arbeidsverkstedet.

4.1.1 Det er et ønske om at de regionale boligbehovsanalysene gjøres tilgjengelig for alle og brukes av både fylkeskommunen, kommunene, Husbanken og Statsforvalter

Tilgjengeliggjøringen gjør det mulig for kommunene å legge regionale analyser til grunn for sine lokale analyser og gir et felles referansepunkt. I tillegg gjør det fylkeskommunal veiledning enklere og forenkler statsforvalterens arbeid med å vurdere om kommunene beregner et større eller mindre boligbehov enn det er grunnlag for. Dette støtter opp om forventningene i den statlige planretningslinjen for beslutningsunderlaget 6.6 (2025b)

«Det bør utarbeides boligbehovsanalyser på regionalt nivå, basert på kunnskap om befolkningsutvikling og boligmarked, for å bidra til tilstrekkelig og variert boligbygging i et regionalt perspektiv. Kommunene bør utarbeide lokale analyser av boligmarkedet, og bør legge regionale analyser av boligbehov til grunn for sin planlegging».

4.1.2 Fylkeskommunene ønsker at den regionale boligbehovsanalysen blir utviklet for å hensynta boligpreferanser og en bærekraftig stedsutvikling

Fylkeskommunene, Oslo og Akershus, ønsker seg et mer komplett regionalt kunnskapsgrunnlag enn den regionale boligbehovsanalysen som er tilgjengelig i dag. I det videreutviklede kunnskapsgrunnlaget kan de vurdere hva slags endring regionen ønsker seg i form av en miljømessig, sosial og økonomisk bærekraftig stedsutvikling.

Med bakgrunn i det forbedrede kunnskapsgrunnlaget kan fylkeskommunene vurdere ulike alternativer og konsekvenser av forskjellige typer boligbygging. De kan simulere ulike scenarier og veie befolkningens boligpreferanser opp mot konsekvenser for 1) kommuneøkonomi (tjenesteavlastning), 2) transport og 3) sosial ulikhet 4) teknisk infrastruktur (som drift og vedlikehold av kommunale veier, vann og avløp ol.), av forskjellige måter å bo på.

Et eksempel på en undersøkelse som belyser boligpreferanser, er Husbankens *Boligundersøkelsen 2024*¹¹. Formålet med den er å kartlegge befolkningens holdninger, preferanser og planer knyttet til boligmarkedet. Den gir et oppdatert bilde av hvordan folk i Norge bor, samt hvilke ønsker og forventninger de har til sine framtidige boliger.

¹¹ [Boligundersøkelsen 2024](#)

4.1.3 Deltakerne på arbeidsverksted ønsker at de regionale analysene forankres i kommunene

De regionale boligbehovsanalysene forankres i alle kommuner i regionen. Kommunene kan ha både prioriterte og ikke-prioriterte områder forankret i det regionale stedshierarkiet som er angitt i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Som beskrevet i nåsituasjonen er det mange av kommunene i Akershus som utleder et større boligbehov, og setter av mer areal, enn det er grunnlag for.

Det er viktig med bred forankring slik at alle kommuner legger de regionale analysene til grunn for sine lokale analyser, og at både politikere, kommuneadministrasjonen og innbyggere har forståelse for hvordan de regionale planene legger føringer, både begrensninger og muligheter, slik at de lokale analysene blir realistiske.

Dette må sees i sammenheng med den statlige planretningslinjen 6.4, retningslinjer for beslutningsunderlaget (2025b)

«Ved revisjon av kommuneplanens arealdel bør kommunen vurdere om tidligere vedtatt arealbruk svarer til dagens og framtidens forventede behov og gjeldende nasjonale og regionale føringer for arealbruk. Det skal vurderes å ta ut eller redusere omfanget av utbyggingsarealer som ikke lenger bør bygges ut.»

I tillegg er det innført et nytt begrep *planvask*, som er en føring fra *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027*. En av regjeringens forventninger er blant annet at (2023, 29)

«Ved revidering av kommuneplanens arealdel, vurderer kommunen om tidligere godkjent arealbruk skal endres av hensyn til klima, naturmangfold, kulturmiljø, jordvern, reindrift, klimatilpasning, samfunnsikkerhet og et hensiktsmessig utbyggingsmønster.»

Planvask innebærer at kommunen skal gå gjennom tidligere vedtatte arealplaner for å vurdere om de er i overensstemmelse med blant annet de ovennevnte nasjonale forventningene og således i tråd med ønsket samfunnsutvikling.

4.1.4 Kommunene ønsker å ha oversikt over boligbehovet ned på grunnkrets nivå

Mange av kommunenes utfordringer knyttet til demografisk utvikling, må løses med stedsutvikling og tjenesteavlastende nabolag. Å løse utfordringene på de nederste trinnene i «innsatstrappa»¹² gir store samfunnsøkonomiske besparelser.

Kommunene ønsker at lokale boligbehovsanalyser skal hjelpe dem med å tilrettelegge for tjenesteavlastende, sosialt aktive nabolag og få til ønskede flyttekjedder. Da trenger de oversikt over boligbehovet ned på grunnkrets nivå:

- Hvor stor del av boligmassen er tilgjengelig prismessig for befolkningsgruppene i kommunen, både til eie, leie og andre boligkjøpsmodeller?
- Hvor mange boliger har kvaliteter som inngår i sosiale boformer, eksempelvis fellesareal og møteplasser, delte løsninger som gjesterom, praktiske tjenester som klesvask og café/servering, vertskap som resepsjon og aktivator? Hvilke områder i kommunen er

¹² Innsattstrappen legger vekt på det forebyggende arbeid som skjer i kommunene. En helhetlig planlegging av alle tjenesteområder i kommunen som styrker de lavere trinnene i innsatstrappen, kan bidra til å utsette, og i noen tilfeller gjøre at det ikke er behov for, ressurskrevende kommunale helse- og omsorgstjenester (Agenda Kaupang 2023).

aldersvennlige (nærhet til eksempelvis helsetjenester, handel og kollektivtransport) og har universelt utformede nærområder?

- Hvordan er boliger med heis fordelt geografisk og hva er prisnivået på disse boligene?

En av de større kommunene i utvalget har tilgang på analysekart som gir oversikt på grunnkrets nivå over blant annet lokalsentre, butikker og handel samt fritidstilbud. Eksemplet illustrerer at enkelte kommuner benytter verktøy med informasjon om tjenester og servicetilbud på grunnkrets nivå i arbeidet med utvikling av nærområder.

Et annet verktøy som tilbyr informasjon på grunnkrets nivå eller ved splittelse av grunnkretser er KOMPAS. Kommunenes plan- og analysesystem framskriver folkemengde, boligmengde og boligbehov med utgangspunkt i detaljert statistikk og lokale planforutsetninger. Dette er et verktøy som en del kommuner benytter i dag.

4.1.5 Det er et ønske om at kommune og utbygger samarbeider tettere med utgangspunkt i det lokale boligbehovet

Kommunene i regionen ønsker å samarbeide tettere med utbyggerne for å sikre boligbygging som samsvarer med lokale behov. Ønsket situasjon er at alle kommuner jobber opp mot utbyggere med bakgrunn i lokale boligbehovsanalyser.

Lokale boligbehovsanalyser med informasjon på grunnkrets nivå gir kommunene et godt kunnskapsgrunnlag for dialog og samarbeid. Når kommunen forstår og formidler boligbehovet tydelig, får også utbyggerne bedre innsikt i hva som trengs. Dette bidrar til en gjensidig forståelse av boligbehov og markedsmuligheter.

Når kommunen har god oversikt over boligutviklingen og kan uttrykke behovene tydelig, styrker det rollen som aktiv bestiller overfor utbyggerne. Gjennom arealplanlegging, utbyggingsavtaler og salg av tomter med vilkår kan kommunen påvirke at det bygges boliger som samsvarer med innbyggernes behov og kjøpskapasitet.

I *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027* trekkes utbyggere og private aktører fram som viktige samarbeidspartnere. Husbanken har til en viss grad bidratt til å systematisere dialogen mellom kommuner og utbyggere, ved å understreke at boligbehov og omsorgsbehov bør ligge til grunn for samarbeid om boligbygging.

Videre viser *Meld. St. 24 (2022–2023) Bu trygt heime* til at Kommunal- og distriktsdepartementet og Helse- og omsorgsdepartementet vil etablere et erfaringsnettverk der offentlige og private aktører kan dele erfaringer om utvikling av aldersvennlige boliger og bomiljø. Dette viser at det på nasjonalt nivå er tydelige forventninger om økt samarbeid mellom offentlige og private aktører i arbeidet med å møte framtidige boligbehov.

4.1.6 Aktørene ønsker arenaer for samarbeid som hever kompetansen om boligbehovsanalyser i regionen og i kommunene

Ønsket situasjon er at det finnes arenaer (nettverk, arbeidsverksteder) hvor kommunene deler erfaringer, øker sin kompetanse, lar seg inspirere og utvikler felles språk/begreper om tematikken.

Det gjøres allerede mye forskning på feltet (om boligpreferanser, flyttemønstre, stedsutvikling etc.) som kan tilgjengeliggjøres for kommunene i ulike fora, og som kan bidra til å supplere kommunenes eksisterende kunnskapsgrunnlag/analyser.

Samarbeidsarenaene må etableres både eksternt og internt i kommunene. Skal kommunene oppnå en tjenesteavlastende stedsutvikling, forutsetter det god tverrfaglig samordning internt i kommunen.

4.1.7 Det er behov for en tydelig fordeling mellom veiledningsinstanser på hvem som veileder kommunene på hva til hvilken tid

Ønsket situasjon er at veiledningsarbeidet til fylkeskommunene, statsforvalteren og Husbanken er samordnet. I tillegg til at det er tydelig hvem som veileder kommunene på hva og til hvilken tid.

4.2 Eksempler fra andre fylker

Selv om dette oppdraget er gjennomført som en pilot for Oslo- og Akershusregionen, er det også relevant å se på erfaringer fra andre fylker og kommuner. I det følgende oppsummeres kort noen av aktivitetene knyttet til boligbehovsanalyser som pågår i andre deler av landet. Disse eksemplene er hentet fra arbeidet med rapporten og fra samtaler med Husbankens regionkontorer. Oversikten er ikke uttømmende, men gir et innblikk i tiltak og initiativer som er løftet fram som særlig relevante i denne sammenhengen.

4.2.1 Møre og Romsdal

Fylkeskommunen har utarbeidet kommunestatistikk som gir kommunene tilgang til oppdatert og relevant statistikk til bruk i planarbeid. Statistikken er innhentet fra offentlige kilder, hovedsakelig fra SSB. Fylkeskommunen har utarbeidet en egen presentasjon for hver kommune i fylket som inneholder en grafisk fremstilling av relevant statistikk for kommunen, sett i forhold til regionen, fylket og landet med bakgrunnsdata.

Møre og Romsdal fylkeskommune deltar i «Tett på»- programmet sammen med Statsforvalteren, KS og distriktssenteret. Fem kommuner i Møre og Romsdal har også gjennomført en kartlegging av eldres boligbehov i 2040 (gjennomført av Agenda Kaupang). Hensikten er å sørge for bærekraftige helse- og omsorgstjenester gjennom en helhetlig boligpolitikk og gode lokalsamfunn. Prognosene egner seg til framtidig planlegging og for å vise behov for boligbygging, stedsutvikling og samarbeid med private aktører.

Husbanken har i forbindelse med bygdevekstarbeidet gjennomført egne lokale boligbehovsanalyser i samarbeid med flere kommuner. Tallene ble brukt som et ledd i utredningen av en mulig ordning for å dekke differansen mellom byggekostnad og markedsverdi på boliger i distriktene.

Det er gjennomført analyser av befolkningsvekst og potensialet for boligbygging i Trondheimsregionen ved bruk av blant annet KOMPAS. Analysene omfatter en detaljert oversikt over regulert areal i alle kommunene. Det er også opprettet egne nettsider for regionen med oppdatert statistikk, blant annet befolkningsprognoser for kommunene¹³. Trondheim kommune har i tillegg utarbeidet et kunnskapsgrunnlag til kommuneplanens arealdel 2022–2034.

4.2.2 Vestland og Rogaland

Rogaland fylkeskommune har utarbeidet en veileder *Bærekraftig boligforsyning i Rogaland* som beskriver hvordan kommuner bør gå frem når de skal lage et oppdatert kunnskapsgrunnlag om boligutfordringer. I veilederen beskrives beregning av boligbehov som et minimum av hva et kunnskapsgrunnlag bør inneholde (Rogaland fylkeskommune 2023). I tillegg gir den gode eksempler på hvilke kilder kommunene kan benytte når de skal gjennomføre en boligbehovsanalyse.

¹³ [Befolkningsprognoser for kommunene 2024 - Trondheimsregionen](#)

Med inspirasjon fra blant annet veilederen til Rogaland utarbeidet Bergen kommune *Bærekraftig boligforsyning mot 2030*¹⁴ (2023).

Utover dette er *Regionalt bustadforum for Bergensområdet* opprettet. Forumet tar opp ulike tema og problemstillinger knyttet til bolig og boligforsyning. Diskusjonene foregår både i de månedlige sekretariatsmøtene og på to halvdagsmøter i året, der politikere, utbyggere, representanter fra kommunene, fylkeskommunen og Husbanken deltar.

4.2.3 Nordland

Nordland fylkeskommune har en kunnskapsportal kalt *Nordland i tall*. Her finnes oppdatert statistikk om Nordland fylke, regioner og kommuner. Foreløpig er det i hovedsak statistikk fra SSB som er publisert i portalen. Datakilder som legger til rette for automatisk oppdatering av tallgrunnlag prioriteres. Informasjon om eksempelvis demografi, bosetting, levekår, fattigdom samt helse og livskvalitet ligger tilgjengelig i portalen.

Gjennom pågående samarbeid mellom Nordland Fylkeskommune og Husbanken, er det opplyst at fylkeskommunene har fått et forsterket ansvar for regionale boligbehovsanalyser. Den nye boligmodulen i Pandamodellen skal bidra med kunnskap i slike analyser. Analyser i verktøyet Microdata.no kan også bidra med mer kunnskap om boforhold for ulike grupper i Nordland.

4.2.4 Vestfold

Vestfold fylkeskommune har gjennomført en omfattende regional boligbehovsanalyse som skal danne kunnskapsgrunnlaget for revisjonen av *Regional plan for bærekraftig arealpolitikk* (RPBA). Analysen dekker perioden fram mot 2050 og er utarbeidet i samarbeid med alle kommunene i fylket. Den består av en hovedrapport og flere temarapporter, samt et digitalt analyseverktøy/dashboard med kartløsninger som gir innsikt på kommunenivå¹⁵. Analysen gir både kvantitativ og kvalitativ kunnskap om boligbehov, demografi, økonomi, preferanser og virkemidler. I tillegg skal den bidra til utvikling av regional og kommunal boligpolitikk.

Boligbehovsanalysen sammenstiller flere temarapporter, samt et digitalt dashboard med kartløsning som kan sortere statistikk og framskrivninger på kommunenivå. En egen eksempelsamling om sosiale boformer ligger tilgjengelig under temarapporten *Sosiale boformer* (2025).

Et sentralt funn i analysen er den kraftige veksten i antall eldre, som forventes å utgjøre 91 % av befolkningsveksten de neste 25 årene¹⁶. Dette har store konsekvenser for boligpolitikken, da dagens spredte bomønster med mange eneboliger gir høye kostnader for kommunale helse- og omsorgstjenester. Analysen peker på behovet for mer sentralisert boligbygging og generasjonsvennlige nærmiljøer, slik at eldre kan bo hjemme lengre og klare seg selv. Det er også lagt vekt på utvikling av eierskapsmodeller og sosiale boformer, samt hvordan boligpolitikken kan tilpasses for å møte framtidens behov. Agenda Kaupang har bidratt med beregninger og anbefalinger, blant annet gjennom innføring av et rammeverk kalt «innsatstrappa» for prioritering av tjenester og boligtilbud.

¹⁴ <https://www.bergen.kommune.no/politikere-utvalg/api/fil/bk360/8079451/Baerekraftig-boligforsyning-mot-2030->

¹⁵ [Regional boligbehovsanalyse - Vestfold fylkeskommune](#)

¹⁶ [Eldre driver boligveksten - Vestfold fylkeskommune](#)

5. Husbankens vurderinger og mulige veier videre

Vår kartlegging indikerer at arbeidet med boligbehovsanalyser i Oslo- og Akershusregionen i dag preges av stor variasjon i metodebruk, forståelse og datakvalitet. Kommuner og fylkeskommuner etterspør tydeligere rammer, mer enhetlig metodikk og mer formalisert samarbeid på tvers av forvaltningsnivåer. Samtidig mangler det et felles språk og en felles forståelse av hva en regional og lokal boligbehovsanalyse er, hvilke data som burde benyttes og hva analysene kan brukes til. Disse utfordringene kan føre til manglende sammenlignbarhet på tvers av fylkeskommuner og kommuner, og det kan føre til at boligbehovsanalyser kun beskriver nåsituasjonen og ikke kan brukes som et godt grunnlag for ønsket samfunnsutvikling.

I dette kapitlet oppsummerer hovedfunn og det pekes på hvordan praksis kan styrkes. Særlig løftes tre strukturelle utfordringer:

- Manglende samordning og uklare roller mellom kommuner, fylkeskommuner og statlige aktører.
- Begrensninger ved å bruke beregninger av boligbehov basert på befolkningsframskrivninger, som eneste grunnlag for planlegging.
- Varierende datatilgang og datakvalitet, særlig knyttet til utsatte grupper og lokale forhold.

Norge står overfor store demografiske endringer. Samtidig er det press på boligmarkedet i og rundt de store byene og det har vært lav byggeaktivitet de siste årene. Disse utfordringene understreker behovet for helhetlig og langsiktig planlegging, blant annet med utgangspunkt i boligbehovsanalyser.

Vår kartlegging gjør det klart at utvikling av en helhetlig og kunnskapsbasert praksis for regionale boligbehovsanalyser blir utfordret av manglende samordning og uklare ansvarsforhold. Dette blir særlig tydelig i hvordan de statlige planretningslinjene for areal og mobilitet blir forstått og praktisert ulike steder. I de statlige planretningslinjene (6.6), står det at fylkeskommunene *bør*, men ikke *skal*, gjennomføre regionale boligbehovsanalyser. Dette kan bidra til ulik praktisering mellom fylkene. Uten forpliktende rammer risikerer man et fragmentert kunnskapsgrunnlag og svakere samordning av boligpolitikken på tvers av regionene. Fylkeskommunene i Oslo og Akershus arbeider med den regionale boligbehovsanalysen for regionen, samtidig som de utvikler et dashboard som skal bli tilgjengelig for kommunene.

Oppdraget har også undersøkt hvordan andre fylker jobber med regionale boligbehovsanalyser. Det er varierende innhold og formidling av boligbehovsanalysene, og det er liten felles forståelse og praksis for hva en regional boligbehovsanalyse skal inneholde. Boligmarkedene stopper ikke ved kommunegrensene. Integrerte bo- og arbeidsmarkedsregioner innebærer at boligbygging i én kommune kan påvirke nabokommunene. Dersom det eksempelvis ikke er tilstrekkelig boligbygging i Oslo, vil presset trolig overføres til andre nærliggende kommuner. Boligmodulen til Panda analyse er et nyttig verktøy i arbeidet med regionale analyser. Samtidig er den alene ikke nok til å kunne belyse det regionale utfordringsbildet. Den fanger ikke opp eksempelvis pendling, arbeidsmarkedsintegrasjon eller hvordan boligbygging i én kommune påvirker presset i nabokommuner. Uten en koordinert regional tilnærming som tar inn over seg demografisk utvikling og regionale forhold risikerer man at utbyggingen skjer fragmentert. Dette understreker at regionale analyser er viktige.

I de lokale boligbehovsanalysene bruker de fleste kommunene SSBs befolkningsframskrivninger og beregninger av boligbehov fra planverktøyet KOMPAS. Utover dette varierer arbeidsmåtene betydelig. Noen kommuner har egne analysemiljøer, noen benytter konsulenter, og noen omtaler ikke boligbehovsanalyser. Denne variasjonen kan skape utfordringer når boligbehov skal forstås og

sammenlignes på tvers av kommuner, og peker på et behov for større grad av harmonisering og veiledning for å oppnå lik praksis på området. Kommunene etterspør tydelighet om hvem som har ansvar for hva. Underveis i kartleggingen uttrykte flere aktører at «noen må holde i arbeidet» for å sikre kontinuitet og relevans i analysene. Flere foreslo arenaer for samarbeid som et kompetansehevende tiltak. Gjennom nettverk eller lignende vil kommunene få mulighet til å dele erfaringer, øke kompetansen, utvikle et felles begrepsapparat og hente inspirasjon fra hverandre.

Et tema som ble særlig tydelig gjennom kartleggingen, er betydelige forskjeller i datatilgang og datakvalitet. De fleste analyser bygger på kvantitative beregninger basert på SSBs befolkningsframskrivninger og dagens boligkonsum. Samtidig påpekte flere kommuner at SSBs befolkningsframskriving ikke treffer særlig godt. Dataene gir et grunnlag for beregning av boligbehov, men fanger ikke opp ønsket samfunnsutvikling. Vestfold fylkeskommune har brukt Pandas boligmodul i sin regionale analyse som en problembeskrivelse og bygget videre på beregningene med hensyn til større demografiske endringer og ønsket bosettingsmønster som kan bidra til flyttekjeder. Dette bidrar i større grad til å legge til rette for tilstrekkelig og variert boligbygging av det fremtidige boligbehovet enn om man kun hadde fremskrevet dagens boligkonsum.

Det å gjennomføre en lokal boligbehovsanalyse, som tar for seg de kvalitative aspektene ved boligmarkedet, og ikke kun de kvantitative, kan være en krevende øvelse for kommunene. Flere kommuner har begrensede muligheter til å koble sammen relevante kvalitative datakilder, og det mangler systematikk rundt å innhente informasjon om eksempelvis utsatte grupper, boligpreferanser, flyttemønstre og lokale markedsforhold. Flere kommuner mener dette kan være utfordrende å få til siden det krever en del ressurser å utarbeide en slik analyse, og den vil kreve samhandling på tvers av flere tjenesteområder. Dette gjør at flere av kommunene ikke har mulighet til å gjøre større analyser i dag. Mangelfulle data kan gjøre at lokale boligbehovsanalyser mangler et helhetlig perspektiv.

Kommunene kobler i liten grad boligplanlegging til framtidig tjenestebehov, selv om potensialet er betydelig. Tilrettelagte boliger for eldre, mennesker med nedsatt funksjonsevne eller andre målgrupper kan redusere behovet for institusjonsplasser og omfattende hjemmetjenester. Samtidig mangler kommunene metoder og dokumentasjon for å vurdere slike gevinster systematisk. Dette understreker at boligbehovsanalyser ikke bør forstås som rene kvantitative beregninger, men som strategiske verktøy for å utvikle bærekraftige og tjenesteavlastende lokalsamfunn.

Selv om befolkningsframskrivninger er et nødvendig utgangspunkt, gir det ikke alene et helhetlig bilde av kommunenes framtidige boligbehov fordi det baserer seg på dagens boligkonsum. Modeller som baserer seg på dagens boligkonsum fanger ikke politiske mål om for eksempel flere aldersvennlige boliger, økt byfortetting nært kollektivknutepunkt, transformasjon av eneboligområder, eller gjenbruk av eksisterende bygningsmasse. De tar heller ikke høyde for markedsfriksjoner som kjøpekraft, kreditttilgang og avkastningskrav, som påvirker hva som faktisk bygges og etterspørres. Uten kobling til helse- og omsorgsbehov kan gevinster ved formålstjenlig lokalisering og utforming av tjenester og botilbud bli undervurdert. Hovedbudskapet er derfor at framskrivninger alltid bør suppleres med kvalitativ vurdering av ønsket utvikling, lokal markedsinnsikt og boligsosiale data for å sikre helhetsperspektiv, men dette er utfordrende for kommunene å få til i praksis.

På arbeidsverkstedene ble det flere ganger påpekt at planprosesser for målrettet boligutvikling må ha et langsiktig perspektiv. Samtidig kan dette være krevende når politikere og innbyggere ofte ønsker mer umiddelbare resultater. Når både beslutningstakere og innbyggere får bedre forståelse for de langsiktige prosessene og forventede gevinstene, blir det lettere å forankre planarbeidet. Et godt forankret kunnskapsgrunnlag kan styrke kommunens rolle som aktiv bestiller overfor utbyggere. Det legger også til rette for et tettere samarbeid basert på lokale boligbehovsanalyser, noe som igjen kan føre til at utbyggerne blir tryggere på at boligene som bygges, samsvarer med innbyggernes behov og kjøpskapasitet. Dette viser behovet for å legge større vekt på tydelig kommunikasjon og formidling.

Aktørene er enige om at boligbehovsanalyser må forstås som et strategisk verktøy for å bygge bærekraftige lokalsamfunn og ikke reduseres til en ren kvantitativ beregning av boligbehov. Et tydeligere nasjonalt rammeverk, mer enhetlig metodikk og styrket samarbeid på tvers av forvaltningsnivåer er suksessfaktorer for å oppnå dette. Funnene over peker tydelig på tre områder der det er behov for mer kunnskap og nasjonal samordning. Følgende anbefalinger svarer direkte på de identifiserte utfordringene

1. Felles forståelse av begrepet *boligbehovsanalyse*

Ulik begrepsbruk og manglende felles metodikk skaper variasjon og svekker sammenlignbarheten på tvers av fylker og kommuner. En avklaring knyttet til roller, og et felles rammeverk vil kunne:

1. etablere et tydelig og omforent språk
2. skape forutsigbarhet for kommuner, fylkeskommuner og statlige aktører
3. gjøre analysene mer relevante som styringsverktøy
4. støtte enhetlig rapportering og samarbeid i integrerte bo- og arbeidsmarkedsregioner

2. Kartlegging av eksisterende verktøy, metoder og regionale initiativer

Fylkeskommunene utvikler i dag ulike verktøy og tilnærminger til de regionale boligbehovsanalysene, og det finnes mange gode datakilder som i større grad kan benyttes inn i boligbehovsanalyser. Det finnes i dag lite kunnskap om hva som fungerer best, hvordan innsatsen kan samordnes og hvordan analysene best kan formidles ut til kommunene. En systematisk kartlegging vil:

1. avdekke hvilke metoder som gir best treffsikkerhet
2. gi mulighet for felles utviklingsløp, kompetansedeling og mer robuste data
3. identifisere gode eksempler som kan skaleres nasjonalt

3. Mer kunnskap om strategisk boligplanlegging og gevinster ved tjenesteavlastende områder

For å bruke boligbygging som et virkemiddel for å redusere tjenestebehov i helse- og omsorgssektoren trenger kommunene bedre kunnskap om hvordan boligtyper, lokalisering og tilgjengelighet påvirker fremtidig tjenestebehov. Videre arbeid bør derfor:

1. dokumentere gevinster ved tjenesteavlastende boligløsninger
2. innhente og samle erfaringer om ulike boformer som utløser ønskede flyttekjeder
3. utvikle metoder for å synliggjøre effekter i planprosesser
4. koordinere innsatsen med relevante nasjonale programmer, som Bo- trygt hjemme-reformen/Eldreboligprogrammet, Prosjekt levekårssoner mv.
5. legge til rette for økt kompetanse om handlingsrommet i lovverk og virkemidler, for eksempel (Plan- og bygningsloven og Folkehelseloven)

Referanseliste

Agenda Kaupang (2023, 2. februar). *Helsepersonellkommissjonen viser til Agenda Kaupangs Helhetlig Innsatstrapp og Ressurskalkulator*. Hentet 31 oktober 2025 fra [Helsepersonellkommissjonen Viser Til Agenda Kaupangs Helhetlig Innsatstrapp Og Ressurskalkulator | Agenda Kaupang AS](#)

Akershus fylkeskommune & Oslo kommune. (2015). Regional plan for areal og transport. Hentet 8 juli 2025 fra <https://afk.no/f/p104/i62ebffe3-ed1f-4ca3-a80c-3f3b2b752222/regional-plan-for-areal-og-transport-i-oslo-og-akershus.pdf>

Boligsosialloven. (2023). *Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet*. (LOV-2022-12-20-121). Hentet fra [Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet \[boligsosialloven\] - Lovdata](#)

Direktoratet for forvaltning og økonomistyring. (2025). *DFØ-rapport 2025:2 Departementene i en brytningstid*. Hentet 06. november 2025 fra [DFØ-rapport 2025:2 Departementene i en brytningstid | DFØ](#)

Eurobarometer (2025). Public opinion on urban challenges and investment in cities. Hentet 8. juli fra [Public opinion on urban challenges and investment in cities - juni 2025 - Eurobarometer survey](#).

Helse- og omsorgsdepartementet (2023). *Meld. St. 24 (2022–2023) Planlegging for ein betre alderdom*. Hentet fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-24-20222023/id2984417/>

Kommunal- og distriktsdepartementet. (u.å.-a). *Tildelingsbrev og årsrapportar*. Regjeringen.no. Hentet 28. juli 2025 fra [Tildelingsbrev, årsrapporter og instruksjer – Kommunal- og distriktsdepartementet - regjeringen.no](#)

Kommunal- og distriktsdepartementet. (u.å.-b). *Kommunale planoppgaver*. Regjeringen.no. Hentet 28. juli 2025 fra https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/plansystem_prosess/kommunale_planoppgaver/id2836162/

Kommunal- og distriktsdepartementet. (u.å.-c). *Oversikt over planlegging etter plan- og bygningsloven*. Regjeringen.no. Hentet 28. juli 2025 fra https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/nyiplan/oversikt_planlegging_plan_bygningsloven/id2868449/

Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2020). *Alle trenger et trygt hjem: Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021–2024)*. Kommunal- og moderniseringsdepartementet. <https://www.regjeringen.no/contentassets/c2d6de6c12d5484495d4ddeb7d103ad5/alle-trenger-et-trygt-hjem-nasjonal-strategi-for-den-sosiale-boligpolitikken-2021-2024-2.des.20.pdf>

Kommunal- og distriktsdepartementet. (2023). *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027*. [Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027](#)

Kommunal- og distriktsdepartementet. (2024a). *Meld. St. 13 (2023–2024). Bustadmeldinga – Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet*. Hentet fra [Meld. St. 13 \(2023–2024\) - regjeringen.no](#)

Kommunal- og distriktsdepartementet. (2025a). *Tildelingsbrev 2025 – Husbanken*, 10.02.2025 Hentet fra <https://www.regjeringen.no/contentassets/8774a0bd274047478db22e206a24e2a1/tildelingsbrev-2025-husbanken.pdf>

Kommunal- og distriktsdepartementet. (2025b). *Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet*. Hentet fra: [Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet - Lovdata](#)

Plan- og bygningsloven (PBL.). (2008). *Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)*. (LOV-2008-06-27-71). Hentet fra <https://lovdata.no/lov/2008-06-27-71>

Rogaland fylkeskommune. (2023). Bærekraftig boligforsyning i Rogaland: Veileder til kommunenes arbeid med helhetlig boligplanlegging – fra analyse til gjennomføring. Hentet fra:

<https://www.rogfk.no/f/p1/i562a5594-9977-43a6-8077-cefd061d4d81/veileder-barekraftig-boligforsyning.pdf>

Ruud, M. E., Barlindhaug, R., & Nørve, S. (2013). *Fremtidige boligbehov* (NIBR-rapport 2013:25).

Norsk institutt for by- og regionforskning. <https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/bitstream/handle/20.500.12199/5479/2013-25.pdf?sequence=1>

Statistisk Sentralbyrå. (2020). *Sentralitetsindeksen: Oppdatering med 2020-kommuner* (Notater 2020/4). Statistisk sentralbyrå. Hentet fra

https://www.ssb.no/befolkning/folketall/artikler/sentralitetsindeksen/_attachment/inline/aa8e00bb-5704-4b23-8ce3-1828cd6103f8:0fcdbdeb227f2ef11f95d3864a78c3efeab38640/NOT2020-04_web.pdf

Statistisk sentralbyrå. (2025). *Laveste antall byggetillatelse til bolig på 30 år*. Statistisk Sentralbyrå.

Hentet fra 26 november 2025: <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/bygg-og-anlegg/statistikk/byggeareal/artikler/laveste-antall-byggetillatelse-til-bolig-pa-30-ar>

Transportøkonomisk institutt. (2019). *Inndeling i ba-regioner 2020* (TØI-rapport 1713/2019).

Transportøkonomisk institutt. Hentet fra: <https://www.toi.no/getfile.php?mmfileid=50675>

Pandaanalyse. (u.å.). *Boligbehovsmodellen – metode og anvendelse*. Pandaanalyse.

https://www.pandaanalyse.no/rapport_cat/boligbehov/

KOMPAS. (2022). *Brukerhåndbok KOMPAS*.