

Oppdragsgiver: Husbanken  
Oppdragsnavn: Boligreserver 2024  
Oppdragsnummer: 637851-01  
Utarbeidet av: Gunnar Berglund, Harald Høyem  
Oppdragsleder: Gunnar Berglund  
Dato: 26.11.2024

## Notat - Boligreserver 2024

### Sammendrag

Dette notatet utnytter eksisterende data fra matrikkel sammen med statistikk om antall husholdninger på grunnkrets nivå for å kartlegge mulige boligreserver på grunnkrets- og kommunenivå ved inngangen av året 2024. Bakgrunnen for kartleggingen er kommunenes behov for å framskaffe boliger til ukrainske flyktninger etter utbrudd av krigen i Ukraina. Kartleggingen i dette notatet er basert på situasjonen ved inngangen av 2024, da nyeste data/statistikk om husholdninger fra SSB er per 1. januar 2023. Situasjonen ved inngangen av 2024 sammenlignes med inngangen av 2023 slik at endringer i boligreserve kan drøftes.

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

Ved inngangen av 2024 anslås en boligreserve på om lag 111.700 boliger i hele landet. Dette er en nedgang på cirka 13.100 eller 10,5 % sammenlignet med anslått boligreserve ved inngangen av 2023. Nedgangen er høyere enn mellom 2022 og 2023, på 8,4 %.

Boliger i tettsteder eller rett i nærheten av tettsteder vil ofte gi lettere tilgang til tjenester som butikker, skole, barnehage, kollektivtransport osv. for flyktninger. Dermed vil boliger i tettsteder vanligvis framstå som best egnet for å bosette flyktninger, som ikke nødvendigvis disponerer eller har råd til bil. Boligreserven som anslås i tettbygde grunnkretser er 10.400, som er en halvering fra 2023. Utenfor tettbygde grunnkretser anslås boligreserven å ligge rundt 101.300. Reduksjonen i boligreserver i tettbygde grunnkretser står for det meste av samlet reduksjon i boligreserver.

I Norge finnes det et stort antall fritidsboliger. Ved å telle med *tettstedsnære* fritidsboliger (om lag 35.600 på landsbasis) får vi et anslag på utvidet boligreserve i nærhet av tettsted på om lag 46.000 boliger i hele landet, hvilket er en nedgang på 10.500 fra 2023.

## Innhold

1 Innledning .....	3
2 Datadokumentasjon og definisjoner .....	3
2.1. Beskrivelse av dataene fra matrikkel .....	3
2.2. Beskrivelse av dataene fra SSB.....	4
2.2.1. Antall husholdninger .....	4
2.2.2. Antall boliger .....	4
2.3. Definisjoner .....	5
3 Analyser .....	7
3.1. Boligreserve i kommunene.....	7
3.2. Tettstedsnære fritidsboliger .....	8
3.3. Utvidet boligreserve .....	9
3.4. Boligreserve og fritidsboliger etter fylke .....	9
4 Oppsummering og diskusjon.....	11

# 1 Innledning

I dette notatet utnyttes eksisterende data for å kartlegge mulige boligreserver på grunnkrets- og kommunenivå ved inngangen av året 2024. Kartleggingen har også blitt gjennomført i 2023 og 2022. Kartleggingen er basert på situasjonen ved inngangen av 2024, da nyeste data/statistikk om husholdninger fra SSB er per 1. januar 2024. Notatet sammenligner situasjonen ved inngangen av 2024 med inngangen av 2023. Analysen og statistikk for 2023 er dokumentert i et tidligere notat.

Vi bruker opplysninger og data direkte fra matrikkelen, kombinert med data/statistikk fra SSB om antall husholdninger på grunnkretsnivå.

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

Det kan også være nyttig å se til boligens alder for å kunne få en pekepinn på mulig standard på boligene. Eldre boliger som er oppgradert eller godt vedlikeholdt kan også holde tilfredsstillende standard, men en eldre boligmasse vil likevel kunne tilsi større utfordringer med tanke på boligstandard. Dette notatet inneholder ikke analyser etter boligens alder, men SSBs boligstatistikk oppgir byggeår for boliger på kommunenivå.<sup>1</sup>

## 2 Datadokumentasjon og definisjoner

### 2.1. Beskrivelse av dataene fra matrikkel

I matrikkelen finnes det kartfestete opplysninger om både bygningstype, boliger og fritidsboliger. Boligblokk, rekkehus, forretningsbygg og skolebygg er eksempler på

---

<sup>1</sup> Se statistikkbanktabell 06266: Boliger, etter region, statistikkvariabel, år og bygningsår

bygningstyper. I tillegg finnes det en variabel som oppgir *antall boliger* i hvert enkelt bygg. Alle bygningstyper kan i teorien inneholde boliger.

Matrikkelen skiller mellom tre bygningstyper som brukes som fritidsboliger:

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

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

## 2.2. Beskrivelse av dataene fra SSB

### 2.2.1. Antall husholdninger

Til denne kartleggingen har vi benyttet statistikk over antall husholdninger på *grunnkrets nivå* for hele landet (SSB) for å kunne beregne mulige boligreserver på grunnkrets nivå, totalt 13.872 grunnkretser. Dataene inneholder en separat kategori/kode med «uoppgitt grunnkrets» for å telle opp husholdninger uten grunnkretsopplysninger, i alle kommuner som fjernes. Denne forutsetningen kan diskuteres med beholdes for å gjøre tallene sammenlignbare med beregningene for 2022 og 2023. Samlet er det 14 101 grunnkretser med boliger, men ikke alle disse har informasjon om bosatte fra SSB. Totalt gjelder dette ca. 566 grunnkretser. Vi viderefører forutsetningen fra tidligere utredninger om at det faktisk ikke er husholdninger i disse grunnkretsene. Undersøkelser av de manglende grunnkretsene i kart støtter forutsetningen. Grunnkretsene er likevel med i datamaterialet siden de inneholder omtrent 20 000 fritidsboliger som er viktige i den utvidede boligreserven.

Av personvern hensyn har SSB ikke oppgitt data for grunnkretser med tre husholdninger eller færre.<sup>2</sup>

### 2.2.2. Antall boliger

SSB utarbeider også statistikk om antall boliger på *kommunenivå*, se for eksempel Statistikkbanktabell 06265 (Boliger, etter region, statistikkvariabel, år og bygningstype). Denne statistikken utarbeides også basert på opplysninger fra matrikkel, men SSB teller i

---

<sup>2</sup> Dette gjaldt totalt 217 av de 13.872 grunnkretsene (inkludert grunnkretskategoriene for uoppgitt på kommunenivå).

tillegg hytter og andre typer bygg med folkeregistrerte beboere. SSB overstyrer også matrikelopplysninger basert på folkeregisteropplysninger i en rekke andre særtilfeller, se <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/bolig-og-boforhold/statistikk/boliger#om-statistikken> for detaljer.

### 2.3. Definisjoner

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

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

Statistikken om antall boliger etter denne definisjon oppgir antall boliger i *alle* bygningstyper<sup>3</sup> med unntak for boliger som er registrert i bygningstypen «Fritidsbolig (hytter, sommerhus o.l.)» Statistikk om antall fritidsboliger oppgir antall bygninger registrert som «Fritidsbolig (hytter, sommerhus o.l.)»

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

Vi bruker også matrikkeldata om fritidsboliger til å telle opp antall fritidsboliger som er i eller innenfor 500 m luftlinje fra **tettsted**<sup>4</sup>. Disse omtales som **tettstedsnære fritidsboliger** eller **fritidsboliger nært tettsted** i det følgende.

---

<sup>3</sup> Bolig er registrert helt uavhengig av bygningstype, og boliger kan derfor forekomme i andre bygningstyper enn typiske boligbygg.

<sup>4</sup>Ifølge SSB registreres en hussamling som et tettsted dersom det bor minst 200 personer der og avstanden mellom husene normalt ikke overstiger 50 meter. Det gjøres et skjønnsmessig avvik utover 50 meter mellom husene i områder som ikke skal eller kan bebygges. Dette kan f.eks. være parker, idrettsanlegg, industriområder eller naturlige hindringer som elver eller dyrkbare områder. Husklynger som naturlig hører med til tettstedet tas med inntil en avstand på 400 meter fra tettstedskjernen. De inngår i tettstedet som en satellitt til selve tettstedskjernen.

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

Boligreserve er, slik vi beregner den, en teoretisk mengde. Den reelt ledige boligmengden, lar seg ikke beregne så lett, og kan både være større og mindre enn beregnet boligreserve. I en grunnkrets med like mange boliger som husholdninger kan det for eksempel befinne seg flere husholdninger i én bolig, og det kan dermed stå tomme boliger i grunnkretsen uten at dette kommer frem av tallene (*positiv* boligreserve). Alternativt kan det være boliger som disponeres av husholdninger registrert bosatt utenfor grunnkretsen. Dette blir synlig i statistikken for en del sentrale kommuner, der det finnes flere husholdninger enn boliger, og dermed en *negativ* boligreserve. Det betyr ikke nødvendigvis at det finnes mange bostedsløse der, og det betyr heller ikke nødvendigvis at det ikke finnes tomme boliger. (I store kommuner kan det til tross for negativ boligreserve være flere boliger som ikke er i bruk.) En negativ boligreserve er uansett en indikator - en pekepinn - på et stramt boligmarked.

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

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

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

**Tettbygde grunnkretser** bruker vi som betegnelse for grunnkretser hvor mer enn 90 % av boligene ligger i tettsteder. For å skille ut boligreserver i disse tettbygde grunnkretsene har vi summert antallet boliger i slike grunnkretser og trukket fra antallet husholdninger i

slike grunnkretser. På den måten har vi kunnet regne oss fram til et anslag på boligreserver og utvidede boligreserver i tettbygde grunnkretser per kommune, fylke og på landsbasis. Vi bruker begrepet boligreserve **utenfor tettsted** for boligreserve som befinner seg utenfor tettbygde grunnkretser. I utvidede boligreserve utenfor tettsted telles også fritidsboliger som enten ikke er i tettbygde grunnkretser eller som er i tettbygde grunnkretser, men hvor selve fritidsboliger ikke er tettstedsnær.

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

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

## 3 Analyser

### 3.1. Boligreserve i kommunene

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

Boligreserven i hele landet anslås å ligge rundt 111.700 boliger. Det er en forholdsvis stor boligreserve i de mindre sentrale kommunene; over 85.000 i kommuner med sentralitetsklasse 5 eller 6, og under en femtedel av disse ligger i tettbygde grunnkretser (om lag 14.800). Boligreserven i de mindre sentrale kommunene ligger med andre ord i grunnkretser med spredt bebyggelse.

I hele landet anslås boligreserven i *tettbygde grunnkretser* å ligge på 10.400, hvilket er en halvering sammenlignet med 2023. En stor del av boligreserven i tettbygde grunnkretser ligger i kommuner med middels sentralitet (sentralitetsklasse 3, eller 4). Til sammen ligger den reserven (i tettbygde grunnkretser i middels sentrale kommuner) på om lag 18.600. Det er større enn samlet tall for hele landet (10 400), da det er en negativ boligreserve i de

tettbygde grunnkretsene i de mest sentrale kommunene (-23 000). Endringene i boligreserve i de tettbygde grunnkretsene er en del høyere enn tilsvarende tall i 2023. I 2024-2023 er det lavere reduksjon i de ikke tettbygde (-2.600 vs. - 18.400 i 2023-2022) og en vesentlig større endring for de tettbygde (-10.500 vs. + 6.900 i 2023-2022). Vi har ikke kartlagt årsakene til disse endringene, og samme metode som sist er benyttet. Det er likevel grunn til å utøve en viss skepsis til dette resultatet, og vi anbefaler derfor at man i hovedsak legger vekt på endringer i den samlede boligreserven.

Tabell 3-1: Boligreserve i kommunene, etter sentralitet. Tall for 2024 og endring fra 2023 til 2024.

	Sentralitet					Alle kommuner
	01 og 02	3	4	5	6	
Kommuner (antall)	25	51	71	96	113	356
Boligreserve i alt	-24 600	15 900	35 200	51 200	34 000	111 700
Endring 2023-2024	-6 700	-600	-5 200	4 100	-4 700	-13 100
Boligreserve utenfor tettsted	-1600	8900	23600	40300	30100	101 300
Endring 2023-2024	-100	500	-2 700	3 700	-4 000	-2600
Boligreserve i tettbygde grunnkretser	-23 000	7 000	11 600	10 900	3 900	10 400
Endring 2023-2024	-6 500	-1 100	-2 500	300	-700	-10 500

Tabellen viser boligreserve i alt, boligreserve utenfor tettsted og boligreserve i tettbygde grunnkretser i sum for sentralitetsklassene.

Boligreserven har samlet for hele landet blitt redusert med om lag 13.100 fra 1.1.2023 til 1.1.2024. Dette er i tråd med hva en kan forvente når landet tar imot et stort antall flyktninger, som må ha boliger på kort varsel.

Boligreserven utenfor tettbygde grunnkretser har også gått noe ned fra 2023 til 2024. Det er ikke mulig for oss å fastslå om den utviklingen skyldes bosetting av flyktninger, da vi ikke vet nøyaktig hvem som flyttet inn (eller ut) av boligene. Utviklingen er imidlertid i tråd med hva kommunene har meldt i tidligere utredninger, om at det er krevende å finne boliger med god beliggenhet og moderat pris. Det er derfor nærliggende å tro at mange flyktninger har blitt bosatt i boliger utenfor tettbygde grunnkretser.

## 3.2. Tettstedsnære fritidsboliger

Tabell 3-2 angir antall fritidsboliger etter sentralitet og, lengst til høyre, for hele landet. Tabellen skiller videre mellom fritidsboliger utenfor tettsted og fritidsboliger nært tettsted. Antall fritidsboliger i landet har økt med om lag 3.800 fra 2023 til 2024.



Tabell 3-2: Fritidsboliger i kommunene, etter sentralitet. Tall for 2024 og endring fra 2023 til 2024.

	Sentralitet					Alle kommuner
	01 og 02	3	4	5	6	
Kommuner (antall)	25	51	71	96	113	356
Fritidsboliger i alt	32 700	74 600	102 400	149 400	79 500	438 600
Endring 2023-2024	300	3 200	-4 500	8 300	-3 500	3 800
Fritidsboliger utenfor tettsted	21900	63700	95700	144100	77700	403 100
Endring 2023-2024	300	3 300	-4 300	8 000	-3 400	3 800
Fritidsboliger nær tettsted	10 800	11 000	6 700	5 300	1 800	35 600
Endring 2023-2024	0	0	-200	300	-100	0

Tabellen viser antall fritidsboliger i alt, fritidsboliger utenfor tettsted og fritidsboliger nær tettsted i sum for sentralitetsklassene.

### 3.3. Utvidet boligreserve

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

Den utvidete boligreserven nær tettsted anslås å være om lag 46.100 samlet for hele landet. Dette er en reduksjon på 10.500 boliger sammenlignet med 2023.

Tabell 3-3: Utvidet boligreserve i kommunene, etter sentralitet. Tall for 2024 og endring fra 2023 til 2024

	Sentralitet					Alle kommuner
	01 og 02	3	4	5	6	
Kommuner (antall)	25	51	71	96	113	356
Utvidet boligreserve i alt	6 800	87 700	132 700	195 700	108 200	531 100
Endring 2023-2024	-7 700	-200	-14 600	7 500	-13 500	-28 6500
Utvidet boligreserve u/ tettsted	19100	69700	114400	179500	102500	485 200
Endring 2023-2024	-1 100	900	-11 900	6 800	-12 700	-18 000
Utvidet boligreserve nær tettsted	-12 200	18 000	18 300	16 300	5 700	46 100
Endring 2023-2024	-6 500	-1 100	-2 700	700	-900	-10 500

Tabellen viser utvidet boligreserve i alt, utvidet boligreserve utenfor tettsted og utvidet boligreserve i nær tettsted i sum for sentralitetsklassene.

### 3.4. Boligreserve og fritidsboliger etter fylke

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

Tabell 3-4: Boligreserve og fritidsboliger i/nær tettsted, etter sentralitet og fylke.

Fylke	Sentralitetsklasse	Boligreserve (Totalt)	Boligreserve (Utvidet)	Boligreserve (Tettbygd)	Boligreserve (Ikke tettbygd)	Boligreserve (Nær tettsted)
03 Oslo	1	-14 709	-12 521	-14 624	-85	-13 247
11 Rogaland	2	-1 780	2 562	-2 333	553	-1 777
	3	379	3 412	113	266	216
	4	2 074	6 814	748	1 326	1 598
	5	2 587	7 091	553	2 034	707
	6	758	2 717	121	637	183
	15 Møre og Romsdal	3	2 095	3 257	1 667	428
4		4 821	9 348	2 930	1 891	3 294
5		4 336	12 465	629	3 707	973
6		1 975	5 118	60	1 915	94
18 Nordland	3	1 759	4 392	1 218	541	1 377
	4	3 362	9 848	1 220	2 142	1 340
	5	3 940	9 530	661	3 279	936
	6	8 535	19 815	925	7 610	1 167
31 Østfold	2	-2 008	6 617	-1 854	-154	1 459
	3	283	5 636	174	109	901
	4	464	5 236	62	402	1 049
	5	128	824	0	128	0
	6	45	736	0	45	22
32 Akershus	1	-5 369	-3 898	-4 999	-370	-4 679
	2	-5 238	4 669	-4 075	-1 163	-772
	3	-1 169	5 800	-1 457	288	192
	4	45	736	0	45	22
33 Buskerud	2	-1 102	312	-892	-210	-425
	3	1 295	9 505	263	1 032	683
	4	625	6 914	218	407	236
	5	2 102	27 301	376	1 726	1 302
	6	360	4 177	0	360	2
	34 Innlandet	2	441	689	339	102
3		6 530	20 861	2 786	3 744	3 133
4		3 404	20 233	157	3 247	612
5		8 038	46 190	1 154	6 884	2 433
6		3 148	15 404	292	2 856	454
39 Vestfold		2	-326	513	-381	55
	3	325	12 775	-4	329	3 503
	3	341	4 984	-84	425	373
	4	2 985	9 729	1 396	1 589	1 634
	5	2 332	11 875	473	1 859	558
	6	1 480	11 302	0	1 480	44
42 Agder	3	1 409	9 718	371	1 038	2 830
	4	5 584	19 593	1 311	4 273	2 059
	5	1 647	9 936	281	1 366	403
	6	982	7 003	41	941	812
46 Vestland	2	2 466	3 750	2 613	-147	3 436
	3	56	991	14	42	587
	4	5 473	21 974	1 365	4 108	3 837
	5	14 512	30 458	4 369	10 143	5 616
	6	4 918	11 144	665	4 253	865
	50 Trøndelag	2	2 998	4 156	3 174	-176
3		18	2 000	-236	254	-59
4		3 664	15 960	899	2 765	1 244
5		6 114	27 885	795	5 319	1 603
6		3 693	13 420	101	3 592	255
55 Troms		3	2 562	4 370	2 133	429
	4	1 303	2 256	717	586	772
	5	4 338	8 315	1 048	3 290	1 088
	6	4 346	9 944	250	4 096	380
56 Finnmark	4	1 428	4 040	567	861	597
	5	1 127	3 841	585	542	631
	6	3 778	8 162	1 417	2 361	1 446

## 4 Oppsummering og diskusjon

Boligreserven for hele landet anslås å ha vært på cirka 111.700 boliger ved inngangen av 2024. Mesteparten av disse boligreservene - over 90 % - befinner seg imidlertid *ikke* i tettbygde grunnkretser. Boligreserven i tettbygde grunnkretser ligger på 10.400.

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

Endringen i boligreserve fra 2023 til 2024 har samlet vært på -13.100, fra om lag 125.000 i 2023 til 111.700 i 2024.

Vi kan fastslå med hjelp av data fra SSB at antall *boliger* i landet økte med om lag 26.000 fra 2023 til 2024.

Fra 2023 til 2024 økte antallet privathusholdninger i Norge med 35.500.<sup>5</sup> Dette er ikke vesentlig høyere enn snittet av de fem foregående årene (35.000), men antallet *personer* i husholdningene økte med hele 56.500 som tilsvarer 2,12 personer per nye husholdning.

I sentrale kommuner (sentralitet 01 og 02) har *boligunderskuddet* blitt større, og sunket med om lag 6 700 boliger.

I Norge finnes det et stort antall fritidsboliger, over 438.700 i 2024. Noen av disse er eldre eller ikke i tråd med dagens oppfatning av tilfredsstillende boligstandard for en primærbolig. Men det har også blitt bygget hytter/fritidsboliger med høy standard de siste 20 årene. Mange av disse vil kunne fungere som primærbolig i en overgangsperiode eller i en krisesituasjon med mange flyktninger. Utfordringen er imidlertid at mange fritidsboliger ligger spredt, og langt fra de viktigste tjenestene som brukes i hverdagen. Av den grunn har vi i denne utredningen sett nærmere på antall fritidsboliger som ligger i eller rett i nærheten av tettsteder. Ifølge våre beregninger finnes det om lag 35.600 slike fritidsboliger i Norge, under 10 % av alle fritidsboliger.

---

<sup>5</sup> SSB Statistikkbanken tabell 10986

Ved å telle med tettstedsnære fritidsboliger (om lag 35.600 på landsbasis) får vi et anslag på utvidet boligreserve i nærhet av tettsted på om lag 46.000 boliger i hele landet. Også denne utvidede reserven kan framstå som lav i forhold til antall flyktingene som har kommet eller kan komme, da vi ikke kan regne med at alle de telte boligene eller fritidsboligene er i god stand eller eies av noen som ønsker å leie ut.

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