

Oppdragsgiver: Husbanken
Oppdragsnavn: Undersøkelse av prosesser for å fremskaffe bolig til ukrainske flyktninger
Oppdragsnummer: 637851-01
Utarbeidet av: Gunnar Berglund, Taryn Ann Galloway og Stian Skår Ludvigsen
Oppdragsleder: Taryn Ann Galloway
Dato: 27.02.2023

Notat - Boligreserver 2022

Innhold

1 Formål	1
2 Datadokumentasjon og definisjoner	3
2.1. Beskrivelse av dataene fra matrikkel	3
2.2. Beskrivelse av dataene fra SSB.....	3
2.2.1. Antall husholdninger	3
2.2.2. Antall boliger	4
2.3. Definisjoner	4
2.4. Diskusjon om forskjeller i definisjoner fra SSB	7
3 Analyser	9
3.1. Boligreserve i kommunene.....	9
3.2. Tettstedsnære fritidsboliger	10
3.3. Utvidet boligreserve	10
3.4. Boligreserve og fritidsboliger etter fylke	11
4 Avsluttende merknader	12

1 Formål

Dette notatet utnytter eksisterende registerdata om hele landet til å kartlegge mulige boligreserver på grunnkrets- og kommunenivå ved inngangen av året 2022. Bakgrunnen for kartleggingen er kommunenes behov for å fremskaffe boliger til ukrainske flyktninger i

2022 og 2023. Kartleggingen er basert på situasjonen ved inngangen av 2022, da alle nødvendige data var tilgjengelig for det tidspunktet. Kartlegging gir dermed et bilde om hvordan situasjonen var før krigen i Ukraina brøt ut.

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

Utredningen som Asplan Viak nylig har gjort for Husbanken om kommunenes arbeid med å framskaffe boliger til ukrainske flyktninger viser at kommunene kan trekke inn vurderinger av både den fysiske standarden på boligen og boligens lokalisering i forhold til tettsted, kollektivtransport og viktige tilbud/tjenester som butikk, skole og barnehage i arbeidet med å finne (gode) boliger til flyktninger. Av den grunn kan det være nyttig å skille mellom eventuelle boligreserver som er i eller i nærheten av tettsteder. Til noen av analysene i del 3 trekker vi derfor inn opplysninger hvor boligene og fritidsboligene er lokalisert i forhold til tettsteder.

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

Sammen med dette notatet leveres det to datafiler i excel:

- En fil på *kommunenivå* med data om antall boliger, antall husholdninger og ulike anslag på boligreserver (se nedenfor for definisjonen av boligreserve som brukes her)
- En fil på *grunnkrets nivå* med data om antall boliger, antall boliger i tettsted og antall husholdninger

¹ Se statistikkbanktabell 06266: Boliger, etter region, statistikkvariabel, år og bygningsår

2 Datadokumentasjon og definisjoner

2.1. Beskrivelse av dataene fra matrikkel

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

Matrikkelen skiller mellom tre bygningstyper som brukes som fritidsboliger:

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

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

2.2. Beskrivelse av dataene fra SSB

2.2.1. Antall husholdninger

Til denne kartleggingen har vi bestilt statistikk over antall husholdninger på *grunnkrets* nivå for hele landet fra SSB for å kunne beregne mulige boligreserver på grunnkrets nivå. Til sammen er det 13.860 grunnkretskoder i dataene levert fra SSB. Dataene inneholder en separat kategori/kode med «uoppgitt grunnkrets» for å telle opp husholdninger uten grunnkretsopplysninger i samme kommune. Det er 13.527 reelle grunnkretser i dataene og 333 grunnkretskoder som gjelder restkategorien for uoppgitt grunnkrets på kommunenivå i dataene som ble utlevert.

Grunnkretser med færre enn tre husholdninger blir «prikket» (merket som utelatt) av personvern hensyn i dataene som SSB utleverte. Dette gjaldt totalt 234 av de 13.860 grunnkretsene (inkludert grunnkretskategoriene for uoppgitt på kommunenivå). 82 av de 234 prikkete grunnkretsene tilhørte imidlertid kategorien «uoppgitt grunnkrets» på kommunenivå. Sagt på en annen måte var det kun 152 reelle grunnkretser (av 13.527) med færre enn 3 husholdninger i hele landet.

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

2.2.2. Antall boliger

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

2.3. Definisjoner

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

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

Statistikken om antall boliger etter denne definisjon oppgir antall boliger i *alle* bygningstyper² 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.

² Bolig er registrert helt uavhengig av bygningstype, og boliger kan derfor forekomme i andre bygningstyper enn typiske boligbygg.

Vi bruker også matrikkeldata om fritidsboliger til å telle opp antall fritidsboliger som er i eller innenfor 500 m luftlinje fra **tettsted**³. Disse omtales som **tettstedsnære fritidsboliger** eller **fritidsboliger nær tettsted** i det følgende.

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

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

³Ifølge 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.

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 tettstedsnære fritidsboliger kan i varierende grad være interessert eller villige til å leie ut fritidsboligene sine til flyktninger. Vi vet heller ikke noe om kvaliteten eller bruken av bygningene registrert som fritidsboliger, så utvidet boligreserve må også sees som en mulig reserve, ikke en faktisk reserve.

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

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

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

- 01: Oslo og fem av de nærmeste kommunene. Klassen strekker seg fra 929 (Nordre Follo) til 1000 (Oslo).
- 02: flere av kommunene i osloregionen samt Stavanger, Sandnes, Moss, Sarpsborg, Fredrikstad, Drammen, Hamar, Horten, Tønsberg, Bergen og Trondheim. Klassen strekker seg fra 872 (Fredrikstad) til 916 (Drammen), og teller 19 kommuner.
- 03: mellomstore byer og en rekke kommuner tett integrert med klasse 01 og 02, som Kristiansand, Tromsø, Bodø, Sandefjord, Lillehammer, Ålesund, Nesodden, Sola, Askøy og Malvik. Klassen strekker seg fra 776 (Elverum) til 866 (Randaberg), og teller 51 kommuner.

- 04: litt mindre byer og typiske regionsenterkommuner, som Harstad, Narvik, Molde, Risør, Alta, Stord, Voss, Sunnfjord, Gol og Verdal. Klassen strekker seg fra 670 (Frosta) til 774 (Sør-Odal), og teller 71 kommuner
- 05: nest minst sentrale kommuner, og gjerne omland til kommuner i klasse 04, samt noen regionsentre. Klassen strekker seg fra 565 (Karasjok og Os i Østerdalen) til 663 (Kinn), og teller 96 kommuner.
- 06: minst sentrale kommuner. Klassen strekker seg fra 295 (Utsira) til 564 (Dovre og Skjervøy), og teller 113 kommuner.

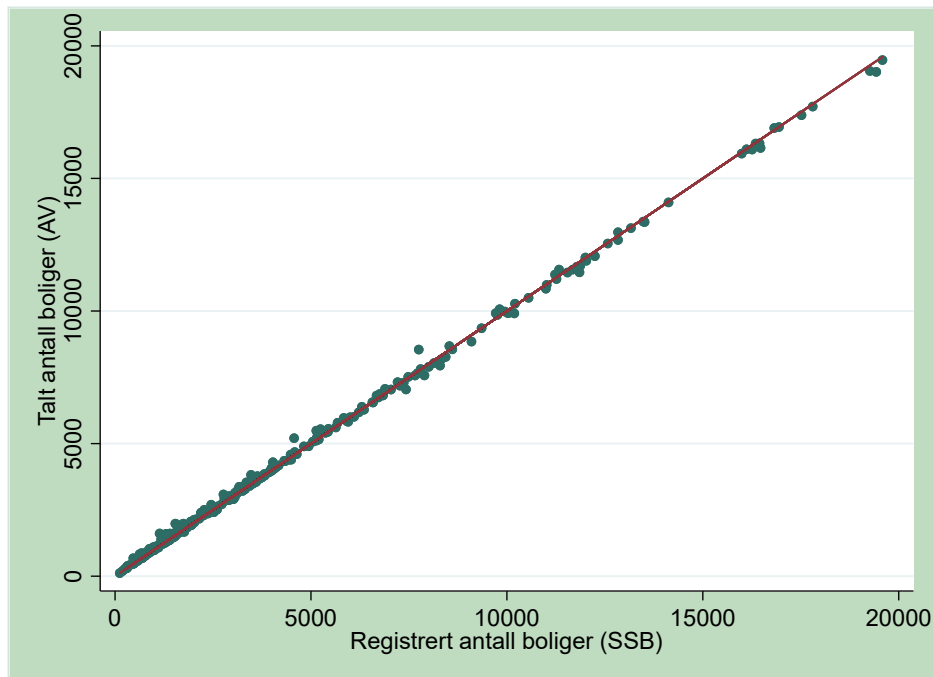
2.4. Diskusjon om forskjeller i definisjoner fra SSB

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

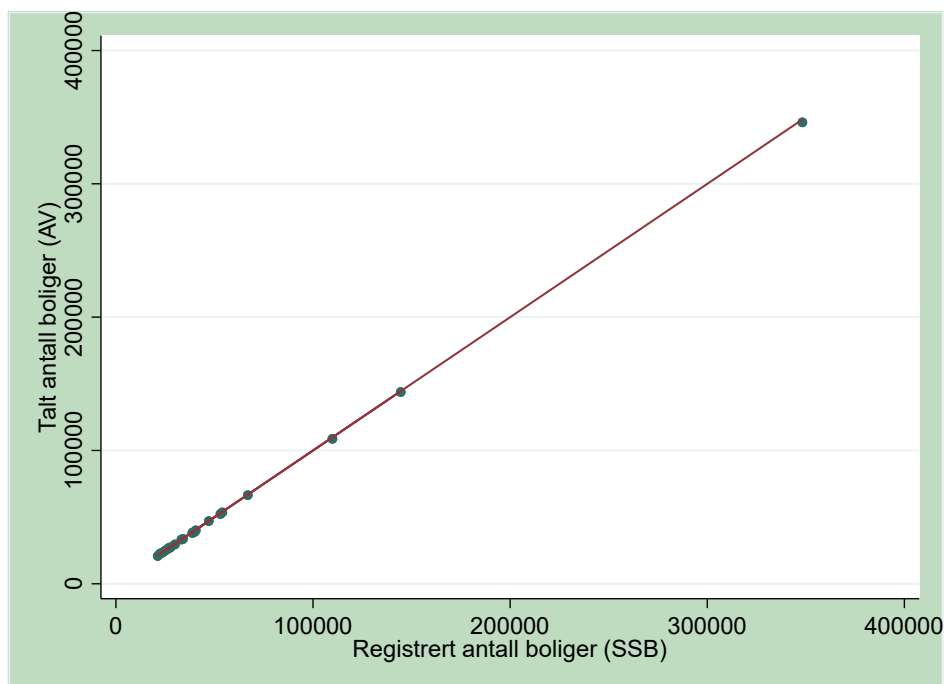
Korrelasjonen mellom våre anslag og SSBs statistikk for antall boliger på kommunenivå er 0,98 når vi tar høyde for ulik kommunestørrelse.⁴

Det er likevel noen mindre avvik mellom våre tall for boliger og statistikken som SSB rapporterer på kommunenivå, se figur 2-1 for de 333 minste kommunene og figur 2-2 for de 23 største kommunene. For kommuner (prikker) som ligger over den røde streken i figurene, summerer vår telling av boliger i grunnkretsene seg til et høyere antall enn det som er oppgitt på kommunenivå fra SSB, mens for kommuner (prikker) som ligger under den røde streken, får vi et lavere antall boliger enn registrert av SSB (avstand fra streken må leses vertikalt).

⁴ Dette er når vi tar høyde for ulik kommunestørrelse ved å vekte ned store kommuner ved å regne om boligtallet til naturlig logaritme. Dersom vi ikke tar høyde for dette trekker tallene for de store kommunene - og spesielt Oslo - opp korrelasjonen til 0,9992.



Figur 2-1: Differanse mellom vår telling og SSB sin registrering av boliger, per 1.1.2022. Kommuner med færre enn 20.000 boliger.



Figur 2-2: Differanse mellom vår telling og SSB sin registrering av boliger, per 1.1.2022. Kommuner med flere enn 20.000 boliger.

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

3 Analyser

3.1. Boligreserve i kommunene

Tabell 3-1 oppsummerer boligreservene 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. Det er en forholdsvis stor boligreserve særlig i de mindre sentrale kommunene (sentralitetsklasse 5 eller 6), men kun om lag en firedel av boligreservene samlet ligger i tettbygde grunnkretser. En stor andel av boligreserven i tettbygde grunnkretser ligger i kommuner med middels sentralitet (sentralitetsklasse 3 eller 4).

Boligreserve i tettbygde grunnkretser i mindre sentrale kommuner (sentralitetsklasse 5 og 6) er beskjedent, til tross for at det er stor boligreserve i de mindre sentrale kommunene samlet. Boligreserve i de mindre sentrale kommunene ligger spredt, med andre ord.

Tabell 3-1: Boligreserve i kommunene, etter sentralitet

		Sentralitet					Alle kommuner
		01 og 02	03	04	05	06	
Kommuner (antall)		25	51	71	96	113	356
Boligreserve i alt		-13 800	19 300	42 900	48 700	39 200	136 400
Boligreserve utenfor tettsted		2 200	14 400	30 600	39 600	35 500	122 300
Boligreserve i tettbygde grunnkretser	Sum (antall)	-15 900	4 900	12 300	9 100	3 800	14 100
	Gjennomsnitt	-640	95	170	95	35	40
	Median	-380	-25	70	30	0	12

Tabellen viser boligreserve i alt, boligreserve utenfor tettsted og boligreserve i tettbygde grunnkretser i sum for sentralitetsklassene, samt gjennomsnitt og median for boligreserve i tettbygde grunnkretser for kommunene i hver klasse. Tall over 20 er avrundet til nærmeste 5, tall over 100 til nærmeste 10, og tall over 1000 til nærmeste 100.

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

3.2. Tettstedsnære fritidsboliger

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

Tabell 3-2: Fritidsboliger i kommunene, etter sentralitet

		Sentralitet					Alle kommuner
		01 og 02	03	04	05	06	
Kommuner (antall)		25	51	71	96	113	356
Fritidsboliger i alt		32 300	70 900	105 700	138 800	82 000	429 700
Fritidsboliger utenfor tettsted		21 500	59 900	98 800	133 800	80 100	394 200
Fritidsboliger nær tettsted	Sum	10 800	11 000	6 800	5 000	1 900	35 500
	Gjennomsnitt	430	220	95	50	17	100
	Median	190	70	25	14	4	17

Tabellen viser antall fritidsboliger i alt, fritidsboliger utenfor tettsted og fritidsboliger nær tettsted i sum for sentralitetsklassene, samt gjennomsnitt og median for fritidsboliger nær tettsted for kommunene i hver klasse. Tall over 20 er avrundet til nærmeste 5, tall over 100 til nærmeste 10, og tall over 1000 til nærmeste 100.

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 50.000 samlet for hele landet. Om lag to tredeler av denne reserven finnes i middels sentrale kommuner (sentralitetsklasse 3 eller 4).

Tabell 3-3: Utvidet boligreserve i kommunene, etter sentralitet

		Sentralitet					Alle kommuner
		01 og 02	03	04	05	06	
Kommuner (antall)		25	51	71	96	113	356
Utvidet boligreserve i alt		18 600	90 200	148 600	187 500	121 200	566 100
Utvidet boligreserve u/ tettsted		23 700	74 300	129 500	173 400	115 500	516 500
Utvidet boligreserve nær tettsted	Sum	-5 200	15 900	19 100	14 100	5 700	49 600
	Gjennomsnitt	-210	310	270	150	50	140
	Median	-85	60	160	75	20	50

Tabellen viser utvidet boligreserve i alt, utvidet boligreserve utenfor tettsted og utvidet boligreserve i nær tettsted i sum for sentralitetsklassene, samt gjennomsnitt og median for utvidet boligreserve nær tettsted for kommunene i hver klasse. Tall over 20 er avrundet til nærmeste 5, tall over 100 til nærmeste 10, og tall over 1000 til nærmeste 100.

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 4: Boligreserve og fritidsboliger i/nær tettsted, etter sentralitet og fylke

Fylke		Sentralitet				
		01 og 02	03	04	05	06
Hele landet	Antall kommuner	25	51	71	96	113
	Sum boligreserve i tettbygd strøk	-15 931	4 879	12 263	9 100	3 770
	Sum fritidsboliger nær tettsted	10 773	10 995	6 832	4 970	1 915
	Sum utvidet boligreserve nær tettsted	-5 158	15 874	19 095	14 070	5 685
03 Oslo	Antall kommuner	1				
	Sum boligreserve i tettbygd strøk	-9 905				
	Sum fritidsboliger nær tettsted	1 381				
	Sum utvidet boligreserve nær tettsted	-8 524				
30 Viken	Antall kommuner	17	19	5	9	1
	Sum boligreserve i tettbygd strøk	-9 952	-1 734	183	275	0
	Sum fritidsboliger nær tettsted	7 400	2 824	1 026	851	2
	Sum utvidet boligreserve nær tettsted	-2 552	1 090	1 209	1 126	2
34 Innlandet	Antall kommuner	1	9	9	17	10
	Sum boligreserve i tettbygd strøk	178	2 392	-57	824	205
	Sum fritidsboliger nær tettsted	9	336	470	1 286	139
	Sum utvidet boligreserve nær tettsted	187	2 728	413	2 110	344
38 Vestfold og Telemark	Antall kommuner	2	7	5	5	4
	Sum boligreserve i tettbygd strøk	-239	-381	1 326	449	0
	Sum fritidsboliger nær tettsted	470	3 955	230	85	47
	Sum utvidet boligreserve nær tettsted	231	3 574	1 556	534	47
42 Agder	Antall kommuner		4	10	7	4
	Sum boligreserve i tettbygd strøk		267	1 048	348	36
	Sum fritidsboliger nær tettsted		2 432	732	120	709
	Sum utvidet boligreserve nær tettsted		2 699	1 780	468	745
11 Rogaland	Antall kommuner	2	6	6	5	4
	Sum boligreserve i tettbygd strøk	-1 080	273	913	398	112
	Sum fritidsboliger nær tettsted	494	138	858	144	80
	Sum utvidet boligreserve nær tettsted	-586	411	1 771	542	192
46 Vestland	Antall kommuner	1	1	10	14	17
	Sum boligreserve i tettbygd strøk	2 941	-149	2 043	3 150	729
	Sum fritidsboliger nær tettsted	831	586	2 538	1 050	349
	Sum utvidet boligreserve nær tettsted	3 772	437	4 581	4 200	1 078
15 Møre og Romsdal	Antall kommuner		1	9	11	5
	Sum boligreserve i tettbygd strøk		1 507	3 332	723	52
	Sum fritidsboliger nær tettsted		286	364	321	34
	Sum utvidet boligreserve nær tettsted		1 793	3 696	1 044	86
50 Trøndelag	Antall kommuner	1	2	9	12	14
	Sum boligreserve i tettbygd strøk	2 186	-211	870	451	168
	Sum fritidsboliger nær tettsted	188	127	406	781	158
	Sum utvidet boligreserve nær tettsted	2 314	-84	1 276	1 232	1 522
18 Nordland	Antall kommuner		1	5	7	28
	Sum boligreserve i tettbygd strøk		1 364	1 200	654	981

	Sum fritidsboliger nær tettsted		158	120	237	243
	Sum utvidet boligreserve nær tettsted		1 552	1 320	891	1 224
54	Antall kommuner		1	3	9	26
Troms og Finnmark	Sum boligreserve i tettbygd strøk		1 551	1 405	1 828	1 487
	Sum fritidsboliger nær tettsted		153	88	95	152
	Sum utvidet boligreserve nær tettsted		1 704	1 493	1 923	1 639

4 Avsluttende merknader

Anslag på boligreserve beregnet i dette notatet for hele landet (136.400) viser at det er langt flere boliger enn husholdninger på landsbasis. Mesteparten av disse boligreservene befinner seg imidlertid ikke i tettbygde grunnkretser.

Framskaffelse av boliger til flyktninger handler om mer enn å bare finne et bygg som kan huse folk. Det handler ofte vel så mye om å finne boliger av tilfredsstillende kvalitet med tanke på den fysiske standarden på boligen og boligens beliggenhet.

Boliger i tettsteder eller rett i nærheten av tettsteder vil ofte gi lettere tilgang til tjenester som butikker, skole, barnehage, kollektivtransport osv. for flyktninger. Dermed vil boliger i tettsteder vanligvis framstå som best egnet for å bosette flyktninger, som ikke nødvendigvis disponerer eller har råd til bil. Når vi beregner boligreserve i tettbygde grunnkretser gir det et langt lavere antall, 14.100 boliger på landsbasis, enn når vi anslår boligreserve ved å telle alle boliger, uansett lokalisering i forhold til tettsted.

Boligreserven i tettbygde grunnkretser viser også et tydelig mønster etter sentralitet hvor det er en negativ boligreserve (færre boliger enn husholdninger) i de tettbygde grunnkretsene i de mest sentrale kommunene (sentralitetsklasse 1 og 2). Til gjengjeld finnes det en større boligreserve i tettbygde grunnkretser i kommunene med middels sentralitet (sentralitetsklasse 3 eller 4). Dette er typisk kommuner med regionbyer og -sentre som for eksempel Ålesund, Haugesund, Eigersund, Kongsberg, Lillehammer, Gjøvik, Steinkjer, Namsos, Alta og Harstad. Til og med Tromsø tilhører denne gruppen. Kommuner som er litt lengre utenfor større byer, men ikke veldig langt fra, kan også befinne seg i denne kategorien, for eksempel Time, Hå, Klepp og Bjerkreim utenfor Stavanger, Nesodden og Enebakk utenfor Oslo, Orkland utenfor Trondheim, Bjørnafjorden og Øygarden utenfor Bergen. Utredningen i dette notatet tilsier at det er særlig i slike kommuner at det kan befinne seg nevneverdige boligreserver.

Boligreservene i tettbygde grunnkretser i mindre sentrale kommuner (sentralitetsklasse 5 og 6) er forholdsvis beskjedne. Dette henger sammen med at det i utgangspunktet er

forholdsvis få boliger i mindre sentrale strøk (fordi færre bor der) samt at boliger i de kommunene også ligger mer spredt.

I Norge finnes det et stort antall fritidsboliger, over 400.000. Noen av disse er eldre eller er ikke i tråd med dagens oppfatning av tilfredsstillende boligstandard for en primærbolig. Men det har også blitt bygget mange hytter/fritidsboliger med høy standard de siste 20 årene. Mange av disse vil kunne fungere som primærbolig i en overgangsperiode eller i en krisesituasjon med mange flyktninger. Utfordringen er imidlertid at mange fritidsboliger ligger spredt, langt fra de viktigste tjenestene som brukes i hverdagen. Av den grunn har vi i denne utredningen sett nærmere på antall fritidsboliger som ligger i eller rett i nærheten av tettsteder. Ifølge våre beregninger finnes det om lag 35.000 slike fritidsboliger i Norge. Det er godt under 10 prosent av alle fritidsboliger. Likevel kan det være grunn til å tro at noen av disse fritidsboligene vil kunne brukes som bolig for flyktninger i noen år, eventuelt som en midlertidig løsning i en krisesituasjon.

Våre anslag over fritidsboliger i nærheten av tettsted viser et litt overraskende mønster med tanke på sentralitet. Det er mange slike tettstedsnære fritidsboliger (om lag 11.000) i sentrale kommuner (sentralitetsklasse 1 og 2). Dette veier til dels opp for den negative boligreserven som vi fant i disse kommunene og gir en viss mistanke om at noen av disse fritidsboligene allerede brukes som (primær-)bolig i dag. Akkurat som med boligreserver skiller middels sentrale kommuner (sentralitetsklasse 3 og 4) seg også ut med tanke på tettstedsnære fritidsboliger. Om lag halvparten av de tettstedsnære fritidsboligene befinner seg i middels sentrale kommuner. Kun om lag 20 prosent er i de mindre sentrale kommunene (sentralitetsklasse 5 eller 6).

I 2022 ble det bosatt om lag 31.000 flyktninger i norske kommuner, og IMDi har anmodet kommunene om å bosette 35.000 flyktninger i 2023, hovedsakelig flyktninger fra Ukraina. Mange flyktninger er i slekt og dermed danner en husholdning som er større enn én person, men foreløpig finnes det ikke gode anslag på person per flyktninghusholdning blant de ukrainske flyktningene. Tallet på personer per husholdning blant ukrainerne vil trolig ligge mellom 1 og 2. (For Norge samlet er personer per husholdning om lag 2,2.)

Boligreserve nær tettsted for hele landet er anslått å ligge under 15.000. Tatt i betraktning at ikke alle boliger som står ledige, er i god stand eller eies av noen som ønsker å leie dem ut, er dette et veldig lavt tall med tanke på å finne nok boliger *med god beliggenhet* til de mange ukrainske flyktningene/husholdningene som kom i 2022 og som i tillegg kan komme i 2023. Boligreserven utenfor tettbygde grunnkretser er langt større (om lag 122.000), men større deler av denne boligreserven vil kunne være vanskelig å ta i bruk til de ukrainske flyktninger pga. beliggenheten.

Ved å telle med tettstedsnære fritidsboliger (om lag 35.000 på landsbasis) får vi et anslag på utvidet boligreserve i nærhet av tettsted på om lag 50.000 boliger i hele landet. Også denne utvidede reserven kan framstå som lav i forhold til antall flyktningene som har kommet eller kan komme, da vi ikke kan regne med at alle de telte fritidsboligene er i god stand eller eies av noen som ønsker å leie ut.

Boligreserven utenfor tettsted og utvidet boligreserven utenfor tettsted er langt større enn boligreserven og utvidet boligreserven i/nær tettsted. Ulempen med slike boligreserver er at flyktninger som bor i slike boliger, trolig vil trenge bil for å utføre daglige gjøremål og for å kunne delta i det sosiale livet i lokalsamfunnet. Hvis slike boliger skal tas i bruk til flyktninger, må flyktningene ha bil og ha råd til bil. For noen flyktninger vil det kunne være en mulighet, men det blir en tilleggs kostnad for å bo i slike boliger/fritidsboliger. Denne tilleggs kostnaden vil noen ganger kunne veies opp av lavere leiepriser, men det gjelder ikke nødvendigvis for fritidsboliger i ettertraktete ferieområder som ellers kan leies ut dyrt til turister.

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