



BUSKERUD

BOLIGBEHOV

2012 - 2030

Om Fylkesprognoser.no

Fylkesprognoser.no er et samarbeidsprosjekt mellom fylkeskommunene som deltar i Pandagruppen. Denne gruppen eier Plan- og analysesystem for næring, demografi og arbeidsmarked (PANDA). SINTEF Teknologi og Samfunn drifter og vedlikeholder de tekniske sidene med systemet, men fylkene står selv ansvarlig for sin egen bruk av PANDA. SINTEF har ikke ansvar for de valg og konklusjoner som fylkene har i sin bruk av PANDA og i publikasjon av Fylkesprognoser.no. Eventuelle feil eller feilvurderinger i rapportene står fylkene selv ansvarlig for.

De fleste fylkeskommunene har valgt å publisere tre rapporter; en for befolkning, en for boligbehov og en for arbeidsliv. Buskerud fylkeskommune er blant de som frigir alle tre rapportene. Befolkningsprognosene ligger til grunn for de to andre rapportene og er den viktigste forutsetningen for at boligbehovet og arbeidsmarkedet blir som vi har beskrevet i rapportene.

Rapportene er utarbeidet av Utviklingsavdelingen i Buskerud fylkeskommune.

Ved spørsmål i forbindelse med rapportene:

Espen Karstensen (Espen.karstensen@bfk.no) tlf. 32 80 86 67

Amarjit Singh (Amarjit.singh@bfk.no) tlf. 32 80 87 84

Drammen, 16.01.2013

Definisjoner

Boligbehov: Behovet for boliger, kan fordeles på undergrupper (boligtype, aldersgruppe eller husholdningsgruppe).

Boligfrekvens: Et uttrykk for sannsynligheten for at en person (med en gitt alder og kjønn) forettekker en gitt boligtype.

Boligpreferanser: Utrykker hvilken type bolig man helst ville valgt.

Boligtype: Boligmassen delt inn i underkategorier. Enebolig, tomannsbolig, rekkehus, boligblokk og bofelleskap. Se eventuelt www.ssb.no for ytterligere informasjon

Husholdninger: En husholdning omfatter de personer som har samme bolig og minst ett måltid felles pr. dag

Husholdningsfrekvens: Et uttrykk for sannsynligheten for at en person (med en gitt alder og kjønn) tilhører en bestemt husholdningstype

Husholdningstype: En husholdning kan deles inn i flere underkategorier; aleneboer, par med barn, par uten barn etc.. Se eventuelt www.ssb.no for mer detaljer.

PANDA: Plan- og analysesystem for næring, demografi og arbeidsmarked. Systemet er eid av fylkeskommunene og driftet teknisk av SINTEF Teknologi og samfunn.

Prognose: I økonomisk forstand er prognose synonymt med framskrivning eller gjetninger om framtiden. Prognoser er basert på en eller flere forutsetninger.

Sammendrag

I denne rapporten presenteres Buskerud fylkeskommunes prognoser for boligbehovet i Buskerud fylke for perioden 2012 til 2030. Framskrivningene av boligbehovet er basert på Buskerud fylkeskommunes egne befolkningsframskrivninger, som foreligger som egen analyserapport under emnet *Befolkning* på www.fylkesprognoser.no. I rapporten fordeles boligbehovet på både aldersgrupper, husholdningstyper og boligtyper.

For perioden 2012 – 2030 forventes en betydelig befolkningsvekst i Buskerud. At vi blir flere innebærer at behovet for nye boliger går opp. I denne rapporten benyttes en metode for å anslå boligbehovet i framtiden, og er hovedsakelig basert på den beregnede befolkningsmengden. Våre prognoser viser at det fram mot 2030 vil være behov for over 32 000 nye boliger i fylket.

Fordelt på befolkningens alder vil de eldste aldersgruppene ha den største veksten i boligbehovet de neste årene, noe som følger av at det er disse aldersgruppene som får høyest befolkningsveksten fram mot 2030. For aldersgruppene fra 60 år og opp øker boligbehovet med om lag 18 000 enheter totalt i forhold til dagens nivå.

Dersom dagens boligstruktur og husholdningsdannelse består vil det økte behovet være på om lag 18 000 eneboliger, 3 600 rekkehus, 3 900 tomannsboliger og 5 200 boligenheter i blokk. På grunn av arealmangel og en forventning om økt fortetning er det vanskelig å se for seg at dagens boligmønster kan opprettholdes i framtiden. Vår prognoser gir likevel interessante resultater, og demonstrerer på en litt forenklet måte framtidens behov for ulike boligtyper gitt dagens struktur.

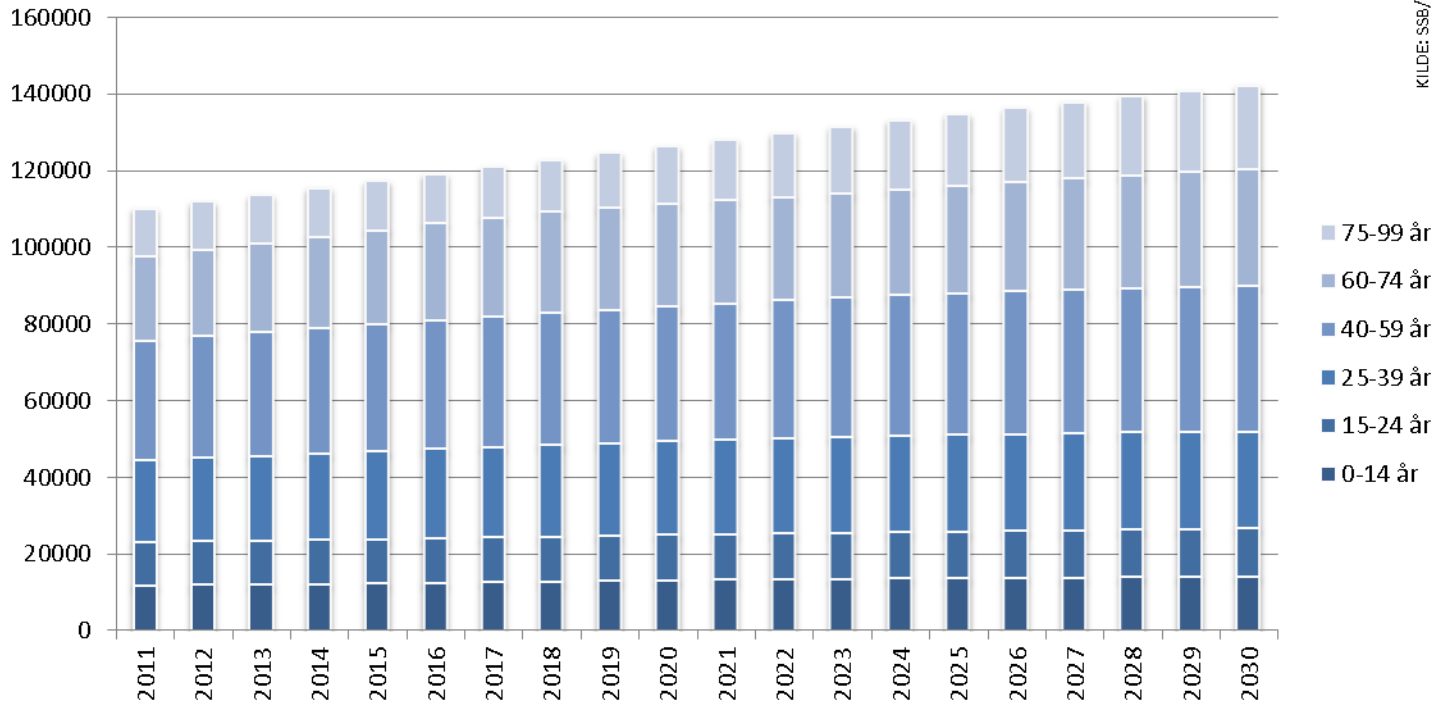
Prognoser for fritidsboliger (hytter) inngår ikke i våre beregninger.

Kort om forutsetninger for boligbehovsprognosene

Framtidens boligbehov påvirkes i hovedsak av størrelsen på befolkningen og dens alderssammensetning. Aldersforskyvninger i den bosatte befolkningen forårsaker direkte endringer i befolkningens boligbehov. Hvilken type husholdning en person (gitt alder og kjønn) i fremtiden forventes å finnes seg i er også relevant. Det samme er forventet boligkonsum innenfor ulike husholdningstyper, boligtyper, alder og kjønn. Basert på befolkningsprognosen som er kjørt i forbindelse med Fylkesprognoser.no kan man beregne framtidens boligbehov. Husholdnings- og boligfrekvenser som finnes i PANDA-modellen kobles mot befolkningsprognosene for Buskerud fylke, og gir beregning av det fremtidige boligbehovet. Det er forutsatt at dagens husholdningsdannelser og boligtypepreferanser for ulike aldersgrupper ikke endres i prognoseperioden.

Fremtidig boligbehov

Fremtidig boligbehov etter aldersgrupper i perioden 2011 - 2030



KILDE: SSB/PANDA

Figur 1 Prognose for det samlede boligbehov innenfor ulike aldersgrupper i Buskerud fylke.

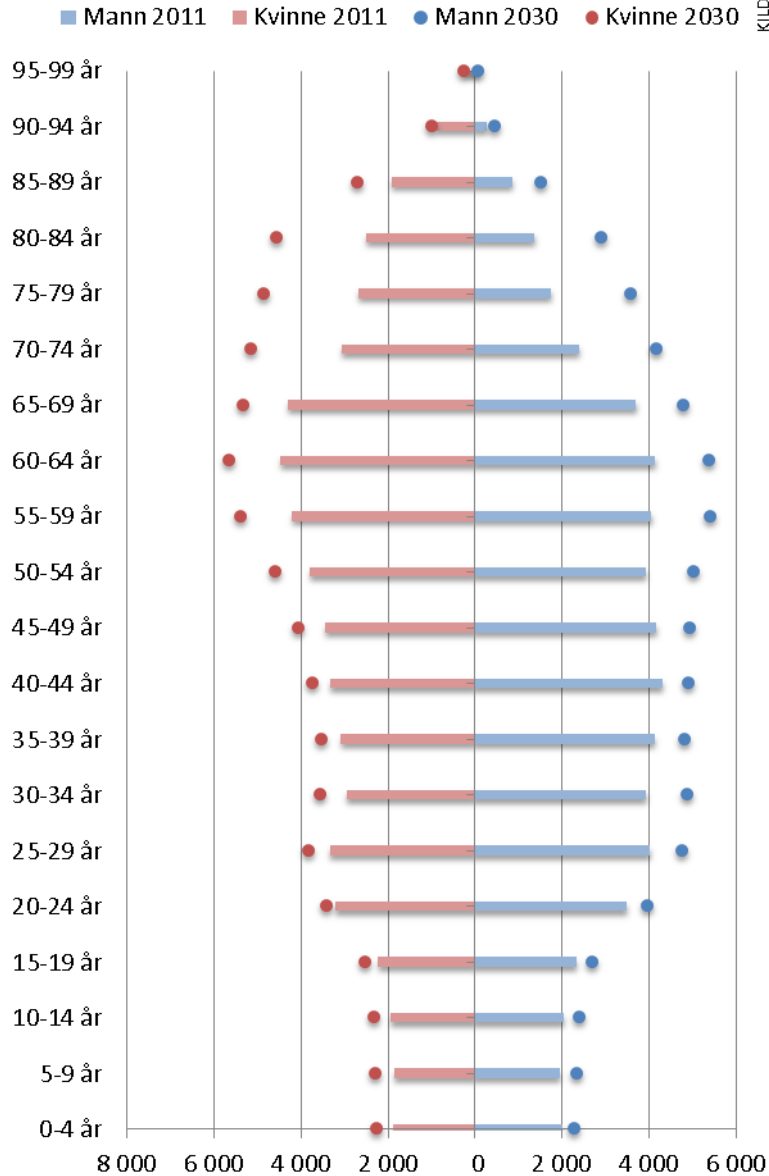
Kilde: Egne prognoser/PANDA

Det framtidige boligbehovet er direkte avledet fra befolkningsframskrivingene (se egen rapport for Buskerud). Med andre ord vil befolkningsvekst og alderssammensetning være en svært viktig forklaring til behovet for boliger i fylket. I tillegg til å framskrive befolkningen må man i beregningene også forutsette noe om boligstruktur, boligpreferanser og husholdningssammensetningen i framtiden. I denne rapporten har vi antatt at disse faktorene er lik den eksisterende per i dag. Disse antagelsene er ikke realistiske i den forstand at de ikke tar hensyn til arealmangel, endringer i boligpreferanser eller husholdningsdannelsen (hvem/hvor mange bor sammen). Hvordan boligbehovet ville vært i framtiden, med lik struktur som i dag, gir likevel interessante resultater og bidrar med nyttig innsikt.

I 2011 er det totale boligbehovet på omtrent 110 000 boliger i fylket. Våre beregninger viser at boligbehovet de neste årene øker mye og være på over 142 000 boliger i 2030. Dette er en økning som tilsvarer omtrent 29 prosent. Gjennomsnitt er det behov for å bygge 1 600 nye boliger hvert år i denne perioden.

Det aldersfordelte boligbehovet i framskrivingene vil endre seg i takt med befolkningsveksten og aldersforskyvningen i befolkningen. Den prosentvise veksten er ventet å være størst for innbyggere i aldersgruppen 75 år og eldre, som har en økning i boligbehovet på hele 75 prosent fra 2011 til 2030. I absolutte tall kan vi vente et økt boligbehov på nærmere 18 000 boliger for aldersgruppene 60 år og opp.

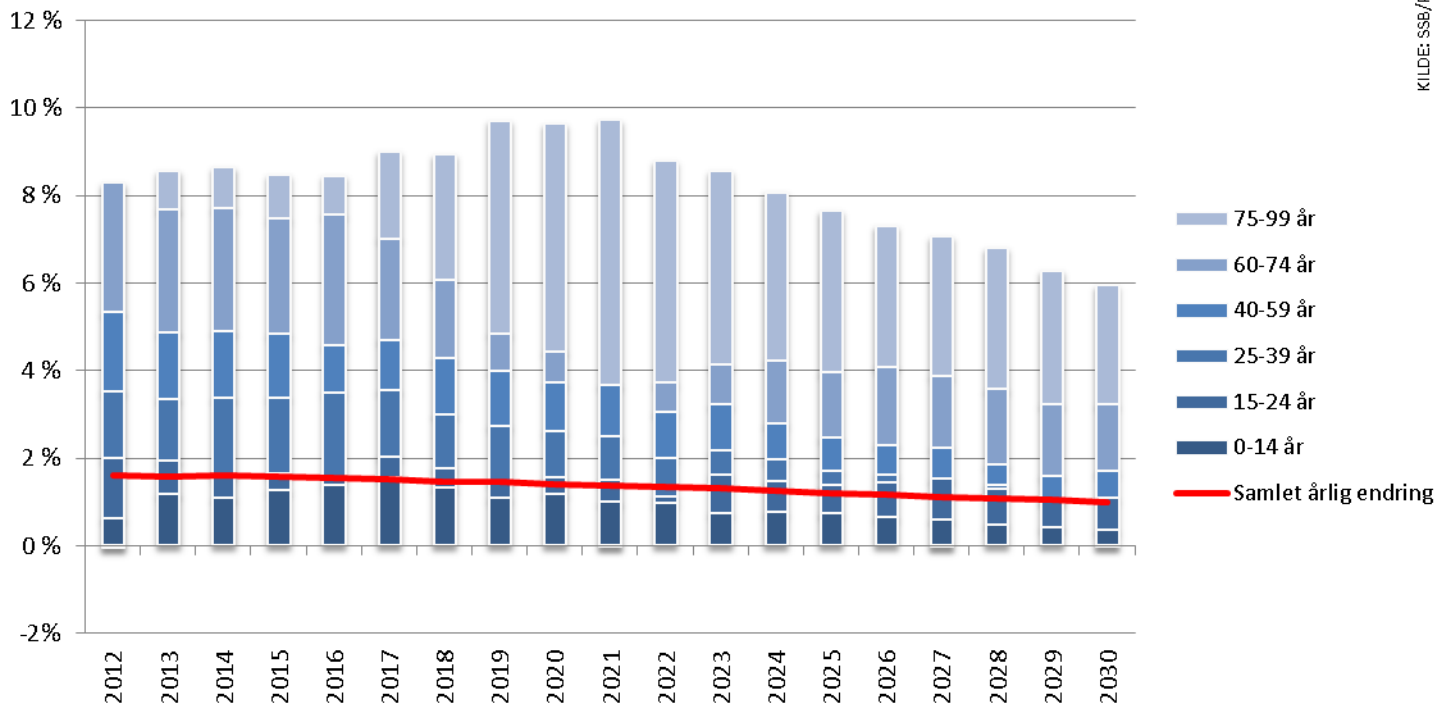
Boligbehovspyramide for årene 2011 og 2030



Figur 2 Historisk statistikk og prognose for boligbehovet i Buskerud fylke, fordelt på aldersgrupper og kjønn.
 Kilde: Egne prognoser/PANDA

Boligbehovspyramiden viser at det er i de eldste aldersgruppene vi forventer den største veksten. Dette har igjen med at disse aldersgruppene får den høyeste befolkningsveksten fra 2011 og 2030. Spesielt for aldersgruppene fra 55 til 85 år vil boligbehovet øke mye i forhold til dagens nivå.

Årlig vekst i boligbehov etter aldersgrupper for perioden 2011 - 2030



KILDE: SSB/PANDA

Figur 3 Årlig prosentvis vekst i boligbehovet innenfor ulike aldersgrupper i Buskerud fylke.

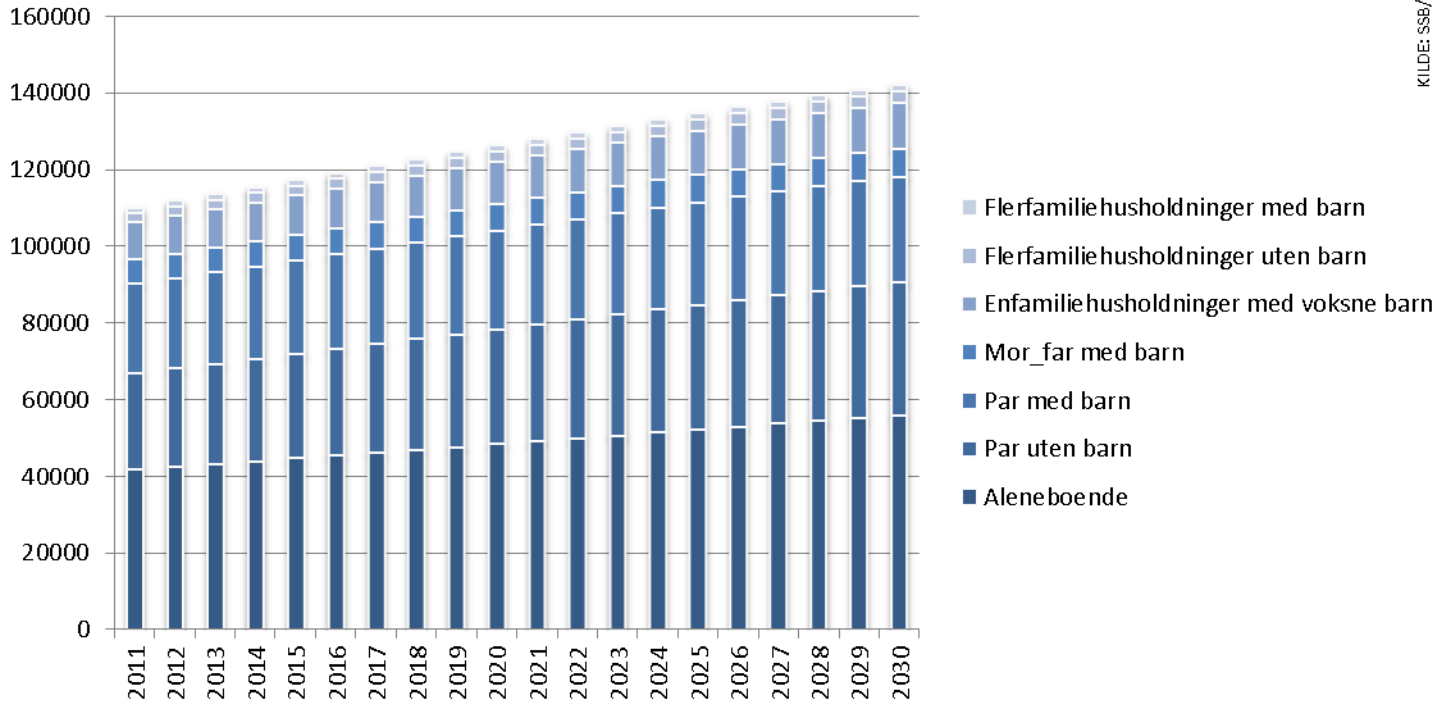
Kilde: Egne prognoser/PANDA

I hele prognoseperioden har vi en stor årlig vekst i boligbehovet for de eldste aldersgruppene. I figuren over er det spesielt verdt å merke seg at det for årene rundt 2017 skjer en endring i veksten for de eldste gruppene, og da særlig for den eldste aldersgruppen (75 – 99 år). Veksten i boligbehovet for denne aldersgruppen øker mye og ligger på et høyt nivå ut prognoseperioden.

Prosenttallene kan ikke summeres årlig, dvs. aldersgruppenes årlige vekst ikke må summeres for å få den samlede årsveksten. Total årsvekst er representert ved den røde linjen i figur 3, og ligger på 1,6 prosent i starten av perioden og ender på nærmere 1,0 prosent mot slutten av prognoseperioden.

Fremtidig boligbehov etter husholdningstype

Fremtidig boligbehov etter husholdningstype i perioden 2011 - 2030



KILDE: SSB/PANDA

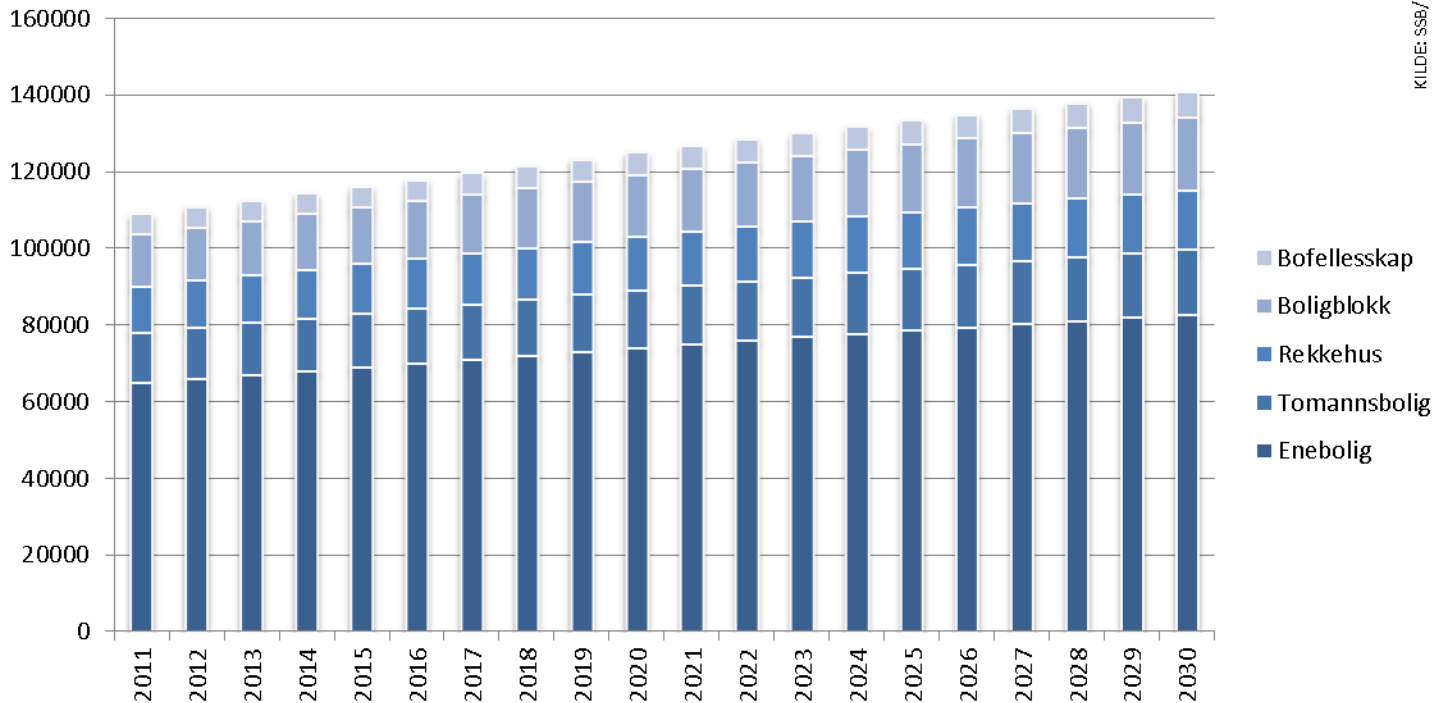
Figur 4 Prognose for husholdningstypenes samlede boligbehov i Buskerud fylke.
Kilde: SSB (2011) og egne prognoser/PANDA

Prognosene for boligbehovet fordelt på husholdningstyper viser en økning for samtlige husholdningsgrupper. Befolkningsframskrivingene er den viktigste forklaringsfaktoren til dette, da vi har antatt en lik husholdningssammensetning, gitt alder og kjønn, som i dag.

Den største husholdningsgruppen er aleneboere, som får en økning i boligbehovet fra om lag 40 000 i 2011 til nærmere 56 000 boligenheter i 2030. Økning tilsvarer omtrent 34 prosent. Husholdningskategorien par uten barn får den største prosentvise veksten fra 2011 til 2030 på hele 39 prosent, mens par med barn øker minst med 17 prosent over samme periode.

Fremtidig boligbehov etter boligtype

Fremtidig boligbehov etter boligtyper i perioden 2011 - 2030



KILDE: SSB/PANDA

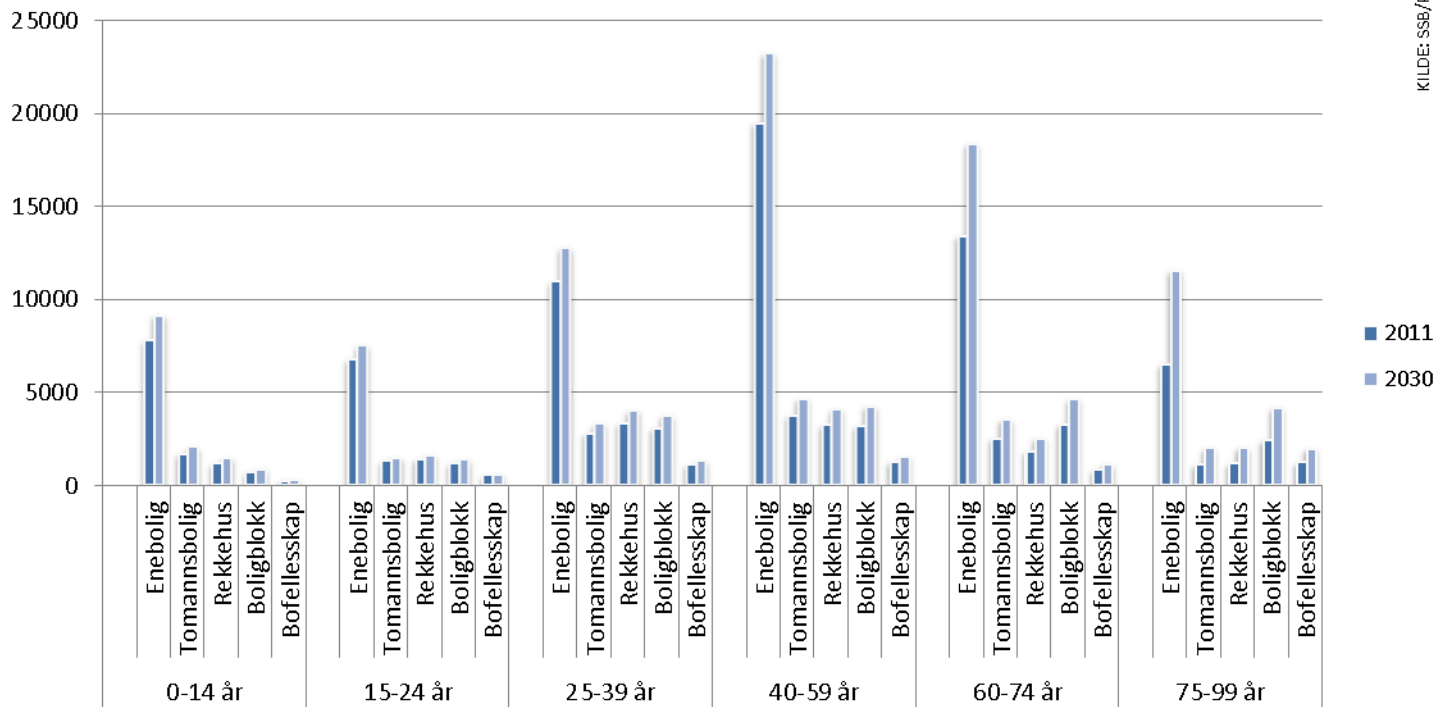
Figur 5 Prognose for Buskerud fylkes samlede boligbehov, fordelt på boligtype.
Kilde: SSB (2011) og egne prognoser/PANDA (2012 – 2030)

Historiske tall (SSB) viser at andelen eneboliger i fylket har vært synkende over perioden 2005 – 2011, fra 61 prosent til 59 prosent i 2011. Fra 2005 til 2011 har antall eneboliger økt med om lag 1 000 enheter, mens kategorien boligblokk har økt med hele 3 700 boligenheter for samme periode. Andelen rekkehus og eneboliger har holdt seg relativt stabilt, og ligger på henholdsvis 10,7 og 10,6 prosent av fylkets boligmasse. I lys av den forventede befolkningsveksten er det god grunn til å anta en fortsatt dreining mot bygging av boligblokker i framtiden.

Prognoser for boligbehovet fordelt på boligtyper viser at særlig behovet for eneboliger øker mye i årene som kommer. Tallene for 2011 viser at behovet for eneboliger var på om lag 64 000 enheter, mens prognosene for 2030 er på over 82 000. Dette tilsvarer en økning på om lag 27 prosent. Den største prosentvise økningen finner vi for kategorien boligblokker, som viser en vekst på hele 38 prosent fra 2011 og til 2030.

I framskrivningene fordelt på boligtyper vil antagelsene om konstante preferanser i forhold til husholdningsdannelse og boligtyper være svært kritiske for resultatet. Det er usannsynlig at disse parameterne ikke endrer seg over tid og i takt med for eksempel fortetning og arealmangel. Vår noe teoretiske øvelse gir likevel interessante resultater, og demonstrerer på en litt forenklet måte framtidens behov for de ulike boligtypene gitt dagens struktur.

Boligbehov etter aldersgrupper og boligtyper for årene 2011 og 2030



KILDE: SSB/PANDA

Figuren viser prognose for det boligbehovet i Buskerud fylke innenfor ulike aldersgrupper og fordelt på boligtype. Det er forutsatt i prognosen at boligtypepreferansene i dag ikke endrer seg i fremtiden.

Kilde: SSB (2011) og egne prognoser/PANDA (2030)

Behovet for eneboliger, rekkehus og tomannsboliger for aldersgruppen 75 – 99 år er den gruppen med størst vekst fra 2011 til 2030, noe som hovedsakelig har å gjøre med den forventede befolkningsøkningen i denne aldersgruppen.

Avsluttende kommentar:

Anslagene presentert i denne publikasjonen er basert på den framskrevne befolkningens framtidige boligbehov. For å beregne framtidens boligbehov må man i tillegg til å beregne befolkningens mengde og dens sammensetning i forhold til alder og kjønn, også anta noe om boligpreferansene (hvilken type bolig) og husholdningsdannelsen (hvem bor sammen) for de ulike aldersgruppene. Disse forutsetningene blir svært kritisk for prognosene for boligbehovet. Det er også viktig å merke seg at anslagene blir mer usikre jo lenger ut i prognoseperioden man beveger seg.

I tillegg til endringer i befolkningens mengde vil den faktiske boligbyggingen i framtiden også være påvirket av en rekke andre faktorer, som for eksempel tilgang på boligareal eller andre forhold som påvirker husholdningenes boligetterterspørsel. Eksempler på sistnevnte er arbeidstilbud, husholdningenes disponible inntekt, byggekostnader eller rentenivå. Slike faktorer er ikke hensyntatt i våre prognoser.