



Prognosesenteret

Tysvær kommune

«Boligbehov og boligpreferanser i aldersgruppen 55 år+»

Oslo, 31. mars 2022

- Kåre Elnan, ke@prognosesenteret.no
- Hira Haider, hh@prognosesenteret.no



Innledning

Bakgrunn

I forbindelse med oppdatering av kommunale planer, ønsker Tysvær kommune å tilrettelegge for at boligutviklingen i kommunen skjer på en måte som kan bidra til et balansert og nyansert boligtilbud, tilpasset eksisterende og nye innbyggere i kommunen.

Det er i dag en betydelig overvekt av eneboliger i kommunen, mens leilighetsandelen er lav. Utviklingen i alderssammensetningen og husholdningsstrukturen (ved en økende andel eldre og flere små husholdninger), tilsier et økende leilighetsbehov i årene som kommer. Kommunen ønsker derfor mer kunnskap om hvor og hvordan, man best kan tilrettelegge for «riktig» boligutvikling i kommunen.

Målsetting

Målsettingen med den forestående analysen har vært å konkretisere hvordan boligtilbudet i kommunen best kan tilpasses det kommende behovet, herunder områder, boligtyper, størrelser og tilhørende tjenestetilbud.

Metode

Den gjennomførte analysen er gjennomført med en todelt metodisk tilnærming. Vi har dels gjennomført en deskriptiv analyse, der demografiske problemstillinger og flyttestrømmer er analysert. I tillegg har vi gjennomført en intervjuundersøkelse rettet mot et utvalg på 250 husholdninger i aldersgruppen 55 år og eldre bosatt i Tysvær kommune, med fokus på å kartlegge denne gruppens boligpreferanser.

Oppsummering I



Resultater fra deskriptiv analyse - Tysvær

- Ved inngangen til 2021 var det registrert 11 158 innbyggere i Tysvær kommune, hvorav 4 682 innbyggere i Førre/Frakkagjerd, 3 058 innbyggere i Aksdal/Førland/Grinde, 1 739 innbyggere i Tysværvåg, 956 innbyggere i Nedstrand og 723 innbyggere i Straumen.
- Befolkningen i aldersgruppene 55 år eller eldre, forventes å øke med mer enn 80 personer årlig, de kommende 5-10 årene.
- Det er registrert 4 432 husholdninger i Tysvær kommune, hvorav 1 769 i Førre/Frakkagjerd, 1 265 i Aksdal/Førland/Grinde, 1 712 i Tysværvåg, 400 i Nedstrand og 286 i Straumen.
- Ved inngangen til 2021 fantes det 5 124 boliger i Tysvær kommune, hvorav 4 035 (81 %) eneboliger, 760 (15 %) småhus og 329 (6 %) leiligheter.
- Det er en overvekt av små husholdninger i Tysvær med ca. 6 av 10 små husholdninger (enslige eller par) og omlag 4 av 10 familiehusholdninger.
- Forholdet mellom boligmassen (med en kraftig overvekt av eneboliger) og husholdningsstrukturen (overvekt av små husholdninger), indikerer en ubalanse mellom boligtilbudet og boliggetterspørselen i Tysvær.
- Flyttevolumet i Tysvær, beregnet som summen av intern- og tilflytting, har de siste 5 årene ligget på i overkant av 1 050 personer årlig, hvorav aldersgruppen 55 år eller eldre utgjorde mindre enn 15% av alle flyttingene i kommunen.
- Det har vært netto utflytting fra Tysvær i perioden 2017 til 2019, men i 2020 var det en netto tilflytting til kommunen på 59 personer.
- En stor del av tilflyttingen til Tysvær kommer fra nabokommunene, hvorav 38% av innflytning kom fra Haugesund, 23% fra Karmøy, 4% fra Stavanger.

Oppsummering II



Resultater fra telefonundersøkelse blant aldersgruppen 55 år eller eldre i Tysvær

- Det er betydelig færre i aldersgruppen 55 år+ som vil bo i eneboliger (43%) og småhus (3%) i neste bolig, enn som bor i disse boligtypene i dag (hhv. 85% og 5%). Hele 37% vil flytte til leilighet, mens kun 10% i den aktuelle aldersgruppen bor i leilighet i dag.
- Aldersgruppene 55 år eller eldre, foretrekker færre soverom og mindre bolig enn de har i dag, fra 3,5 til 2,3 soverom, og fra 142 til 98 m².
- 91% eier den boligen de bor i nå, mens 79% vil eie neste bolig. 9% svarer at de vil foretrekke borettslag som eierform i neste bolig.
- Det er relativt små forskjeller mellom forventet salgsverdi på dagens bolig (3,3 mkr), og forventet kjøpsverdi på neste bolig (2,9 mkr). Differansen mellom estimert salgs- og kjøpsverdi er størst for småhus (ca. 0,4 mkr).
- Nesten halvparten (45 %) av respondentene (i aldersgruppen 55 år+) svarer at de ikke har lånefinansieringsbehov ved kjøp av neste bolig. Blant dem som har behov for lånefinansiering ved kjøp av neste bolig, har man i gjennomsnitt behov for å låne 32% av kjøpesummen, dvs. i overkant av 900 000 kroner.
- I aldersgruppen 55 år+ svarer 1,9% at de har planer om å flytte i løpet av 12 måneder, hvilket betyr ca. 40 husholdninger årlig. 16% svarer at de kommer til å flytte i løpet av 10 år. Det er verdt å merke seg at den faktiske flytteaktiviteten i denne aldersgruppen er betydelig høyere, hvilket kan tyde på at en del flytter, selv om det ikke er planlagt, når «riktig» bolig dukker opp.
- De viktigste kriteriene ved valg av neste bosted er at boligene tilpasset «eget» behov (85 % viktig), at boligen ligger i nærhet til butikker/servicetilbud (85% viktig), nær familie og venner (73% viktig), samt i nærhet til friluftsområder/marka (71% viktig).
- Nesten 3 av 4 i den aktuelle aldersgruppen (73%) svarer at de vil bli boende i Tysvær kommune, ved flytting til annen bolig. 11% svarer at de vil flytte til Haugesund.
- Majoriteten vil fortsette å bo i samme del av kommunen som de bor i dag, men vi registrerer likevel at nesten halvparten av de som fortsatt vil bo i Tysvær, vil bo i Aksdal/Førland/Grinde.



Konklusjoner

- Sammenligning av boligmassen og husholdningsstrukturen i Tysvær indikerer en betydelig *overdekning av eneboliger*, og en tilsvarende *underdekning av leiligheter*.
- En betydelig befolkningsøkning i aldersgruppene 55 år og eldre, vil forsterke behovet for, og etterspørselen etter, lettstelte og mindre boliger/leiligheter i Tysvær i årene som kommer.
- Historiske flyttemønstre og husholdningenes områdepreferanser, viser at husholdningene i størst mulig grad, foretrekker å bli boende i samme del av kommunen som man bor i dag. Det viser seg likevel at 50% av befolkningen i målgruppen 55 år og over, vurderer delområdet Aksdal/Grinde/Førland som et attraktivt/aktuelt boområde, hvilket tilsier at potensialet for bolig- og leilighetsutvikling i dette området bør være til stede.
- Ved å bygge flere leiligheter i Tysvær, vil man bidra til en bedre likevekt i boligtilbudet i kommunen, samt tilrettelegge for at godt voksne og eldre, som i dag er bosatt i eneboliger, vil flytte til en ny og enklere bolig. Effekten av dette vil kunne være at brukte eneboliger frigjøres til yngre boligkjøpere og barnefamilier.
- Det er viktig at leiligheter som utvikles for aldersgruppen 55 år + er tilpasset deres behov, både når det gjelder boligens størrelse, planløsning og beliggenhet, slik at denne gruppen faktisk *ønsker* å flytte.
- I et marked med relativt moderate bruktboligpriser, er det naturligvis også viktig å holde prisene for nye leiligheter på et moderat nivå.



Deskriptiv analyse

Tysvær

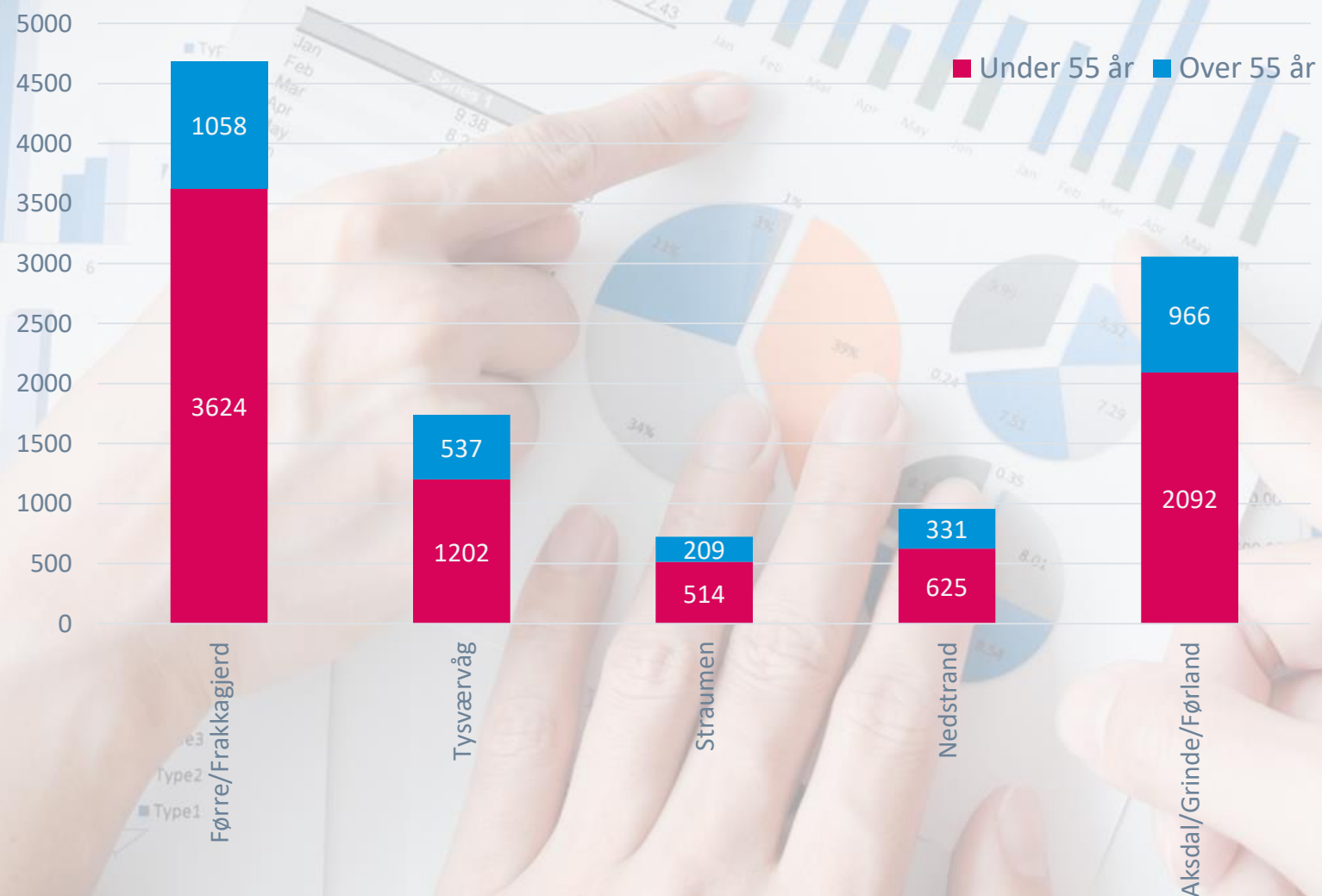


Befolkningen

Ved inngangen til 2021 var det registrert 11 283 innbyggere i Tysvær kommune, hvorav 4 682 innbyggere i Førre/Frakkagjerd, 1 739 innbyggere i Tysværvåg, 723 innbyggere i Straumen, 956 innbyggere i Nedstrand og 3 058 i Aksdal/Grinde/Førland

72% av befolkningen i Tysvær kommune er i aldersgruppen(e) under 55 år, 28% er i aldersgruppen 55 år og eldre.

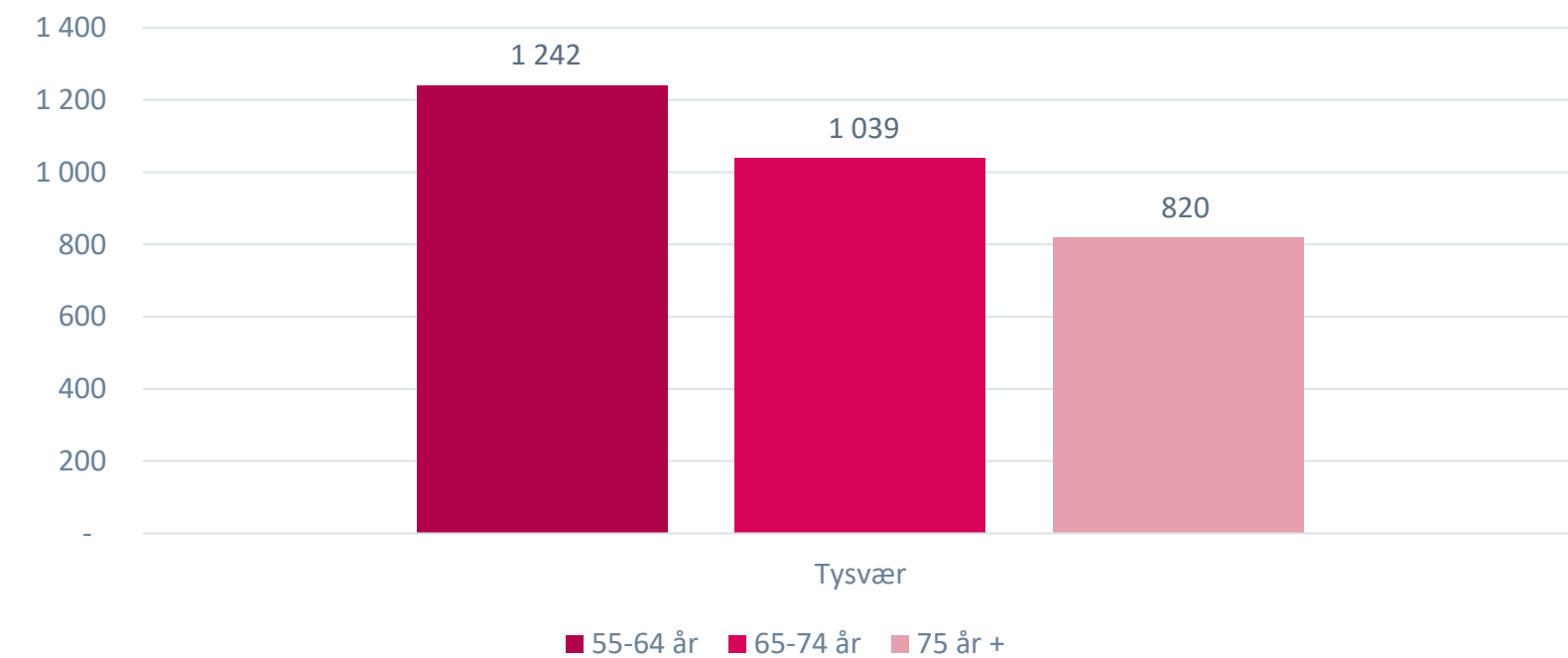
Befolkning i Tysvær fordelt på delområder



Figuren og tabellene under viser befolkningen i Tysvær fordelt på aldersgruppene 55-64 år, 65-74 år og 75 år+.

Tabellen under at det bor flest personer i aldersgruppen (55 år eller eldre) i Førre/ Frakkagjerd og Aksdal/Grinde/Førland. Nesten 2 av 3 personer i de aktuelle aldersgruppene bor i disse to delområdene.

Befolkning i Tysvær fordelt på aldersgrupper



	55-64 år	65-74 år	75 år +	TOTAL- 55 år+	Andel 55 år +
Førre/Frakkagjerd	471	366	221	1058	42 %
Tysværvåg	241	162	134	537	16 %
Straumen	88	69	52	209	6 %
Nedstrand	113	114	104	331	9 %
Aksdal/Grinde/Førland	329	328	309	966	27 %
Tysvær	1 242	1 039	820	3101	28%

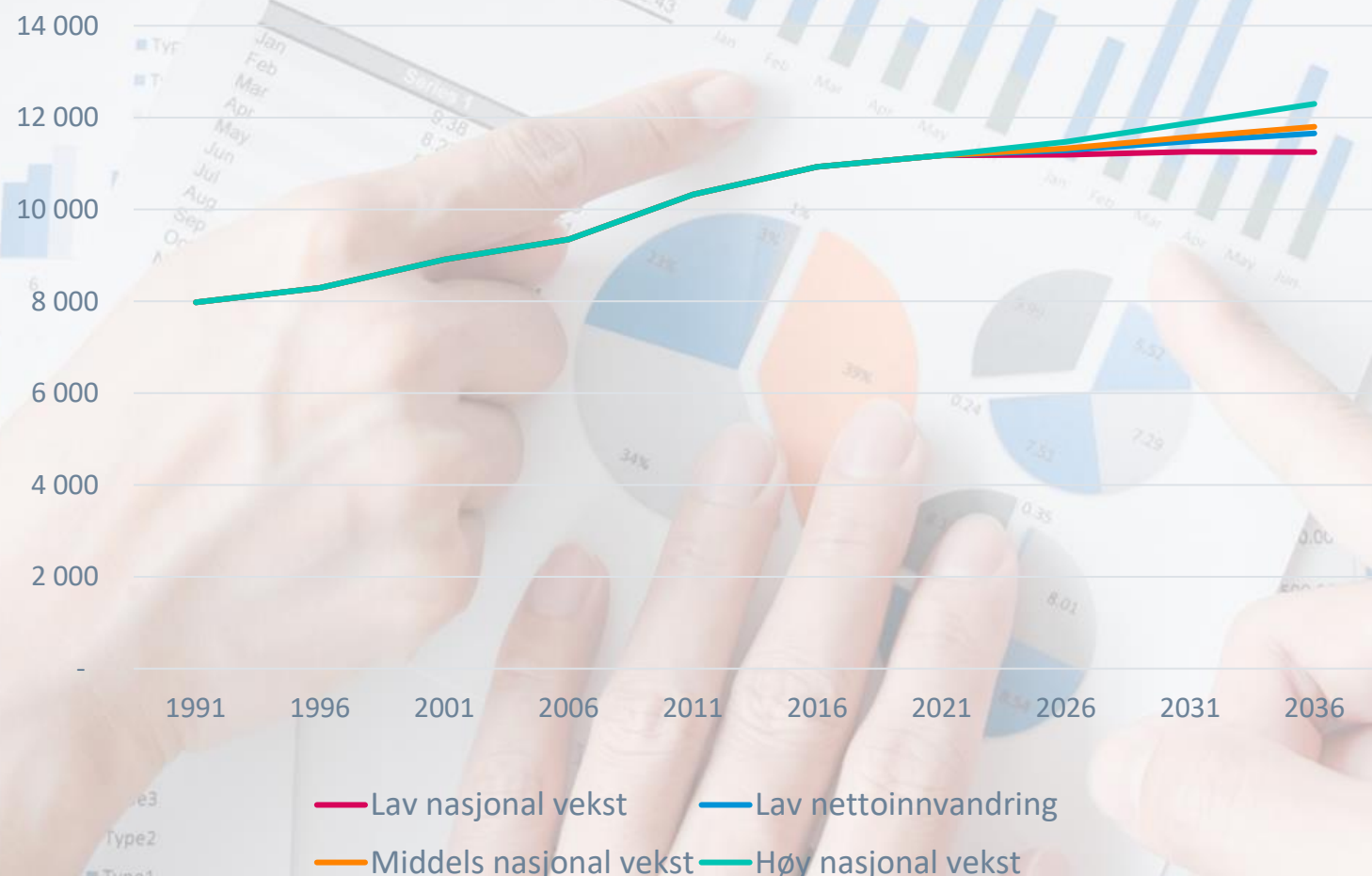


Befolkningsutviklingen

Figuren under viser fire alternative prognoser for befolkningsutviklingen i Tysvær mot 2036, der utfallet varierer mellom 11 248 personer forutsatt lav nasjonal vekst, og 12 293 personer forutsatt høy nasjonal vekst.

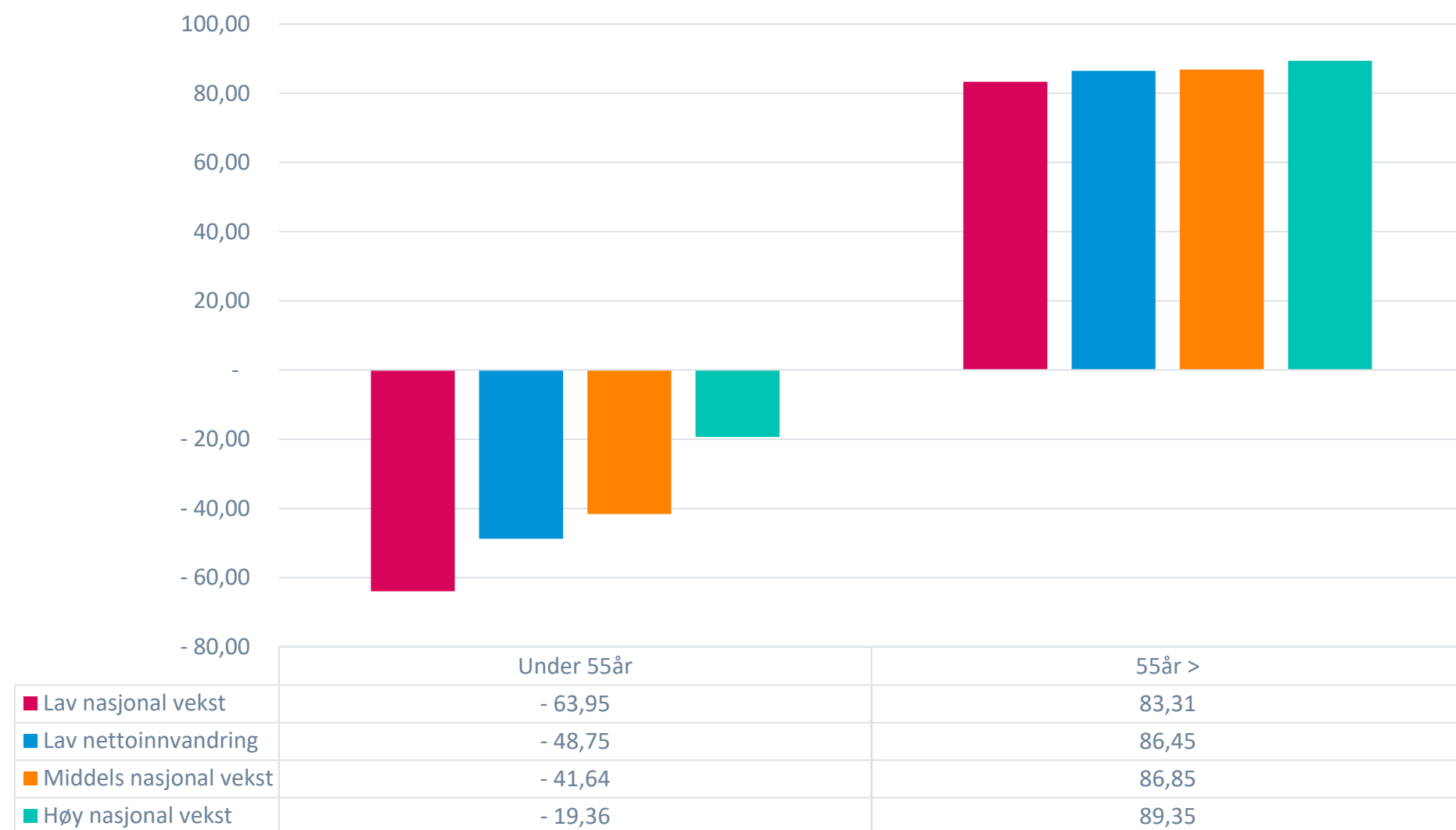
Tallunderlaget er basert på SSB sine sist oppdaterte befolkningsprognoser.

Befolkningsutvikling og befolkningsprognoser for Tysvær kommune



Figuren/tabellen under viser hvilken hvordan befolkningen i Tysvær forventes utvikle seg, forutsatt SSBs alternative befolkningsframskrivinger. Det forventes en betydelig vekst i aldersgruppene 55 år eller eldre, men en befolkningsnedgang i aldersgruppene < 55 år, de kommende 5-10 årene.

Befolkningsprognoser fordelt på aldersgrupper i Tysvær, årlig endring



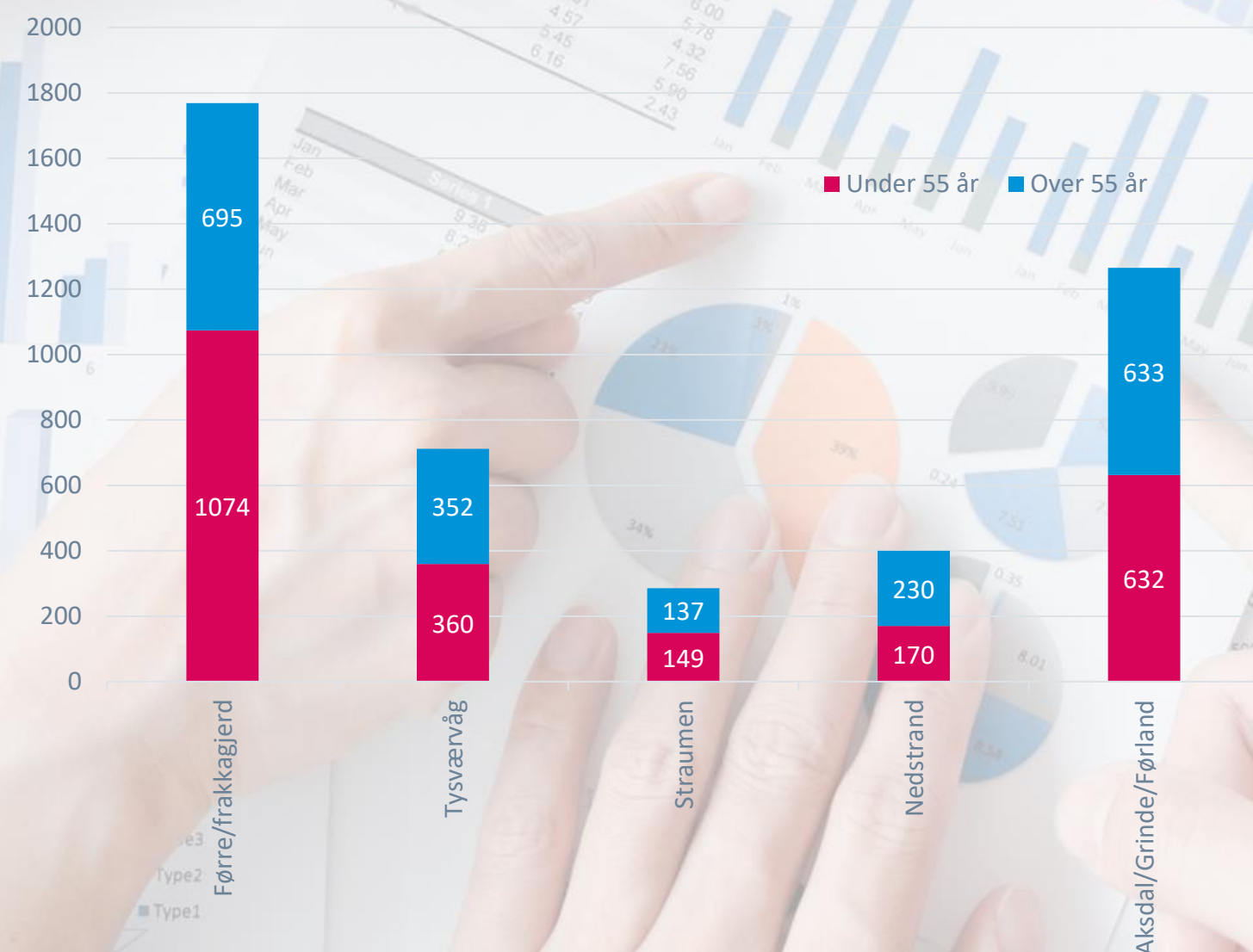


Husholdningene

Ved inngangen til 2021 var det registrert 4 432 husholdninger i Tysvær kommune, hvorav 1 769 i Førre/Frakkagjerd, 712 i Tysværåvåg, 286 i Straumen og 1 265 husholdninger i Akسدal/Grinde/Førland.

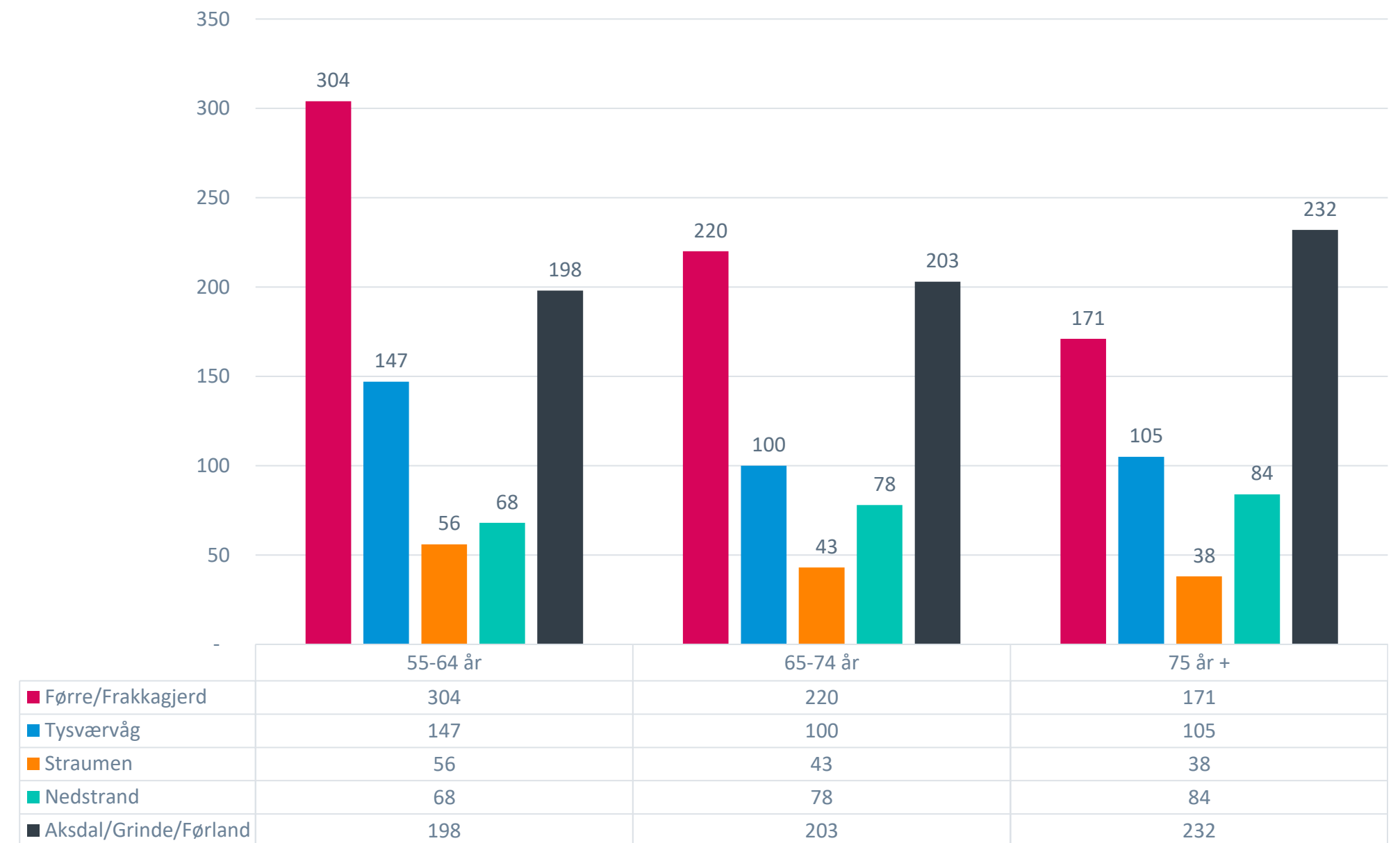
54% av husholdningene i Tysvær kommune er i aldersgruppen(e) under 55 år, 46% (2 047 husholdninger) er i aldersgruppen 55 år og eldre.

Antall husholdninger i Tysvær, fordelt på områder



Figuren og tabell under viser husholdningene i Tysvær fordelt på delområder. Det er flest husholdninger (i aldersgruppen 55 år+) Førre/Frakkagjerd, samt Akسدal/Grinde/Førland.

Antall husholdninger i Tysvær, fordelt på alder



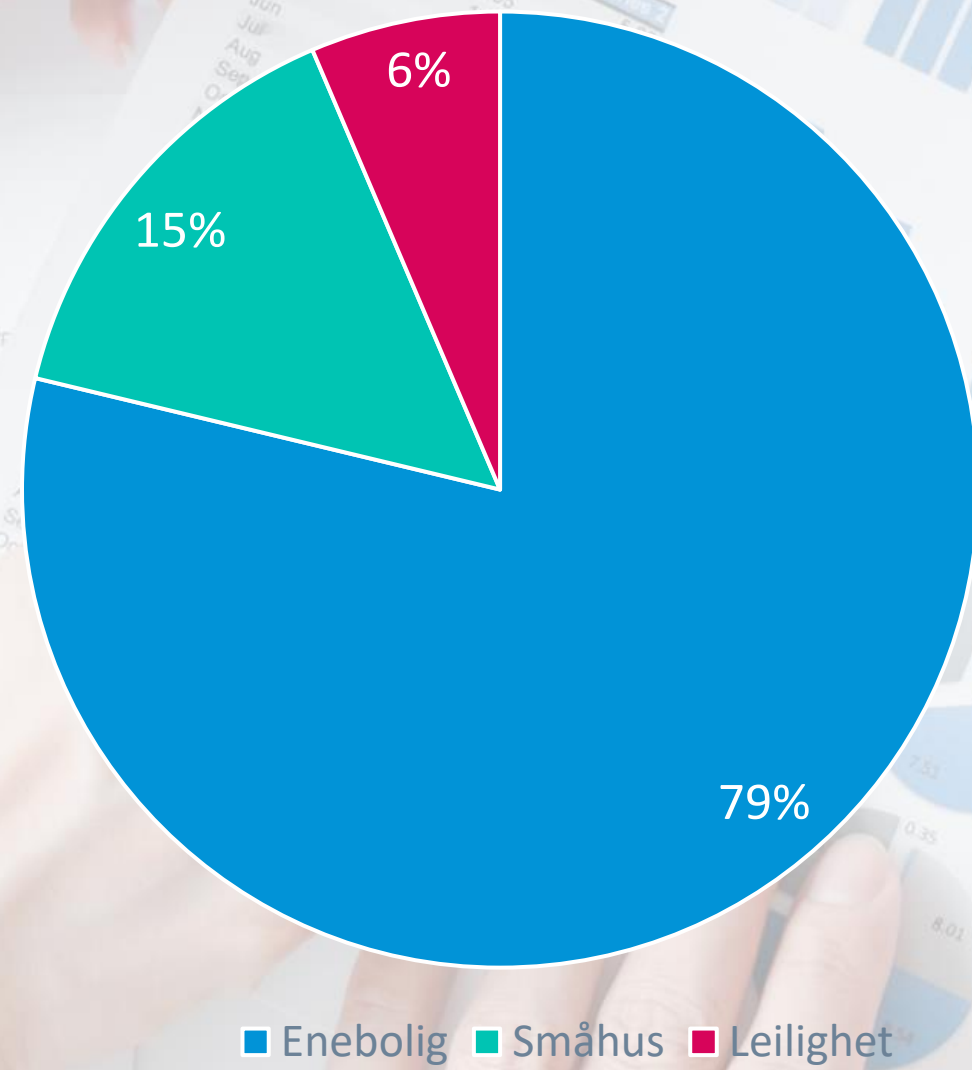


Boligmassen og husholdningene

Nesten 80% eneboliger i Tysvær

Figuren under viser at det er en kraftig overvekt av eneboliger i Tysvær kommune. Ved inngangen til 2021 fantes det i alt 5 124 boliger i kommunen, hvorav 4 035 eneboliger, 760 småhus og 329 leiligheter.

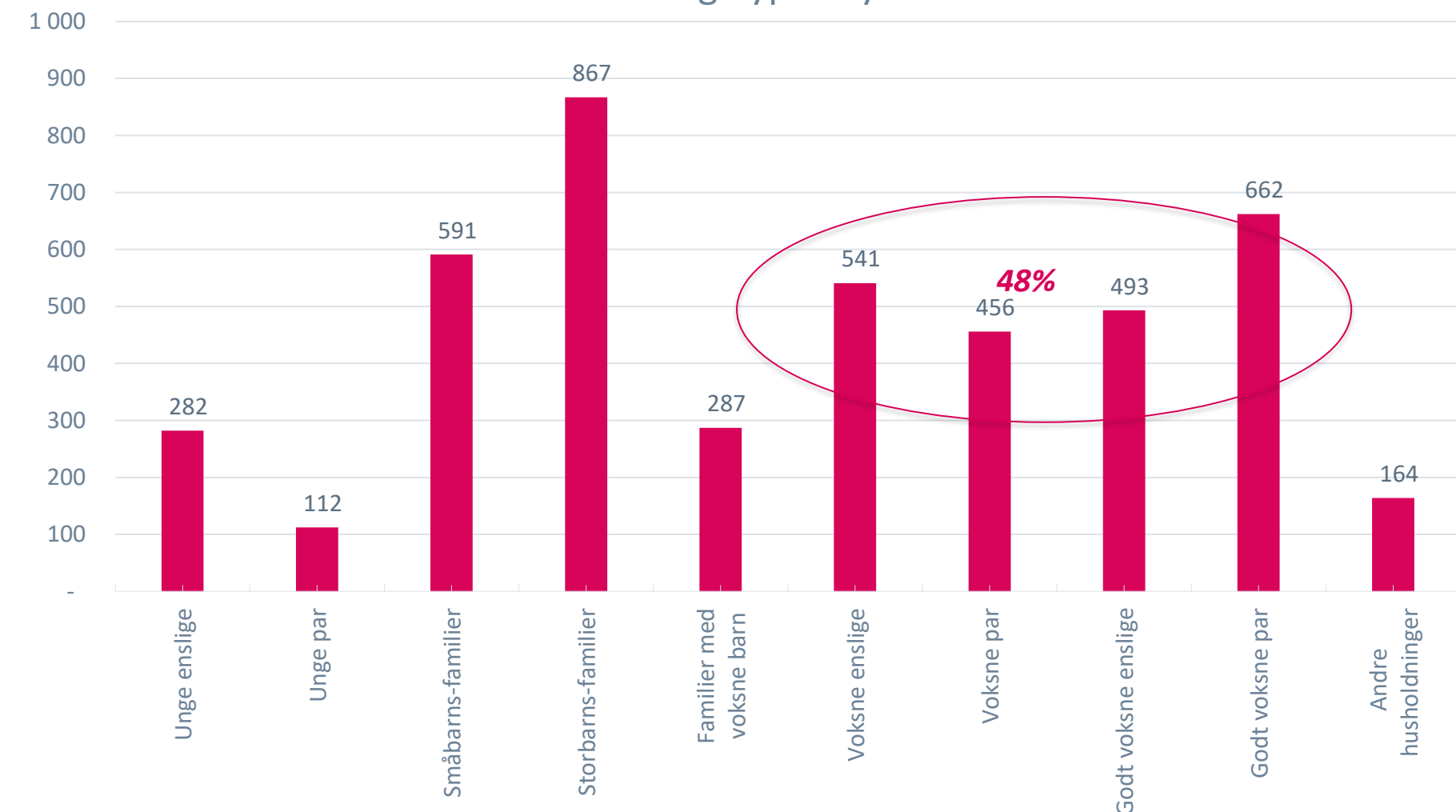
Boligmassen i Tysvær, fordelt på boligtyper



Figuren under viser husholdningene i Tysvær kommune fordelt på husholdningstyper, der om lag 4 av 10 er familiehusholdninger, og 6 av 10 er små husholdninger (enslige eller par). Det er med andre ord betydelig en kraftig overvekt av små husholdninger, samtidig som det er en stor overvekt av store familieboliger i kommunen, hvilket kan tyde på en betydelig underdekning av små boliger tilpasset små husholdninger.

Det er mer enn 690 flere boliger enn husholdninger i Tysvær, hvilket tyder på en høy andel «ledige»/ubebodde boliger i kommunen.

Husholdningstype i Tysvær





Mobilitet

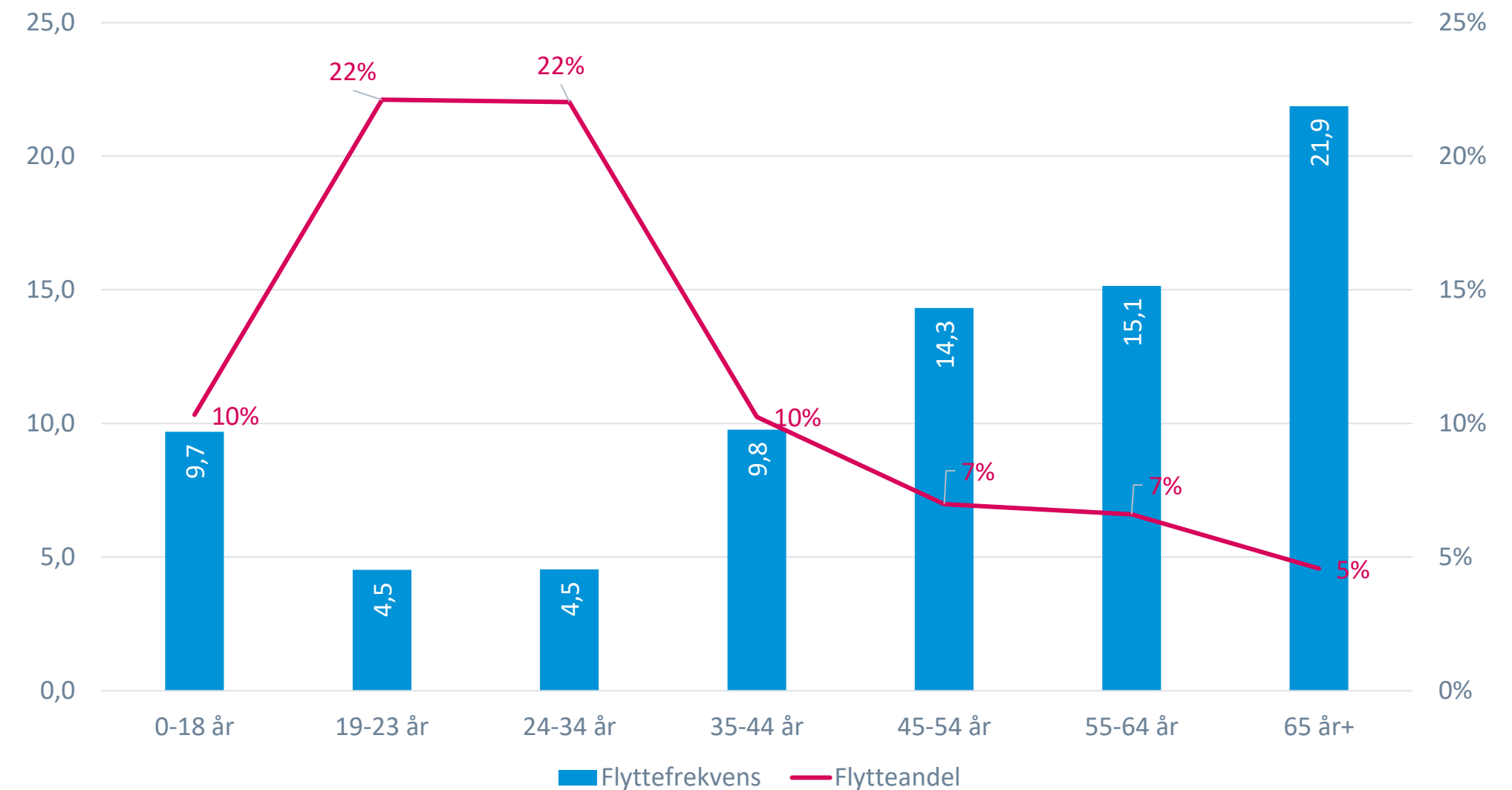
Figuren og tabellen til høyre viser statistikk for flytteaktiviteten i Tysvær i 2020, fordelt på aldersgrupper.

Figuren viser at det er store forskjeller mellom aldersgruppene når det gjelder flytteaktivitet. Mer enn en femtedel i aldersgruppene 19-23 år og 24-34 år flyttet, hvilket betyr en flyttefrekvens på 4,5 år (gjennomsnittlig botid). Fra 35 år og eldre, synker flytteaktiviteten og øker botiden med stigende alder. I aldersgruppen 65 år eller eldre, flyttet kun 5% av befolkningen, hvilket gir en flyttefrekvens på nesten 22 år (gjennomsnittlig botid).

Tabellen viser statistikk for intern-, inn-, ut-, og nettoflytting fordelt på aldersgrupper, samt beregnet flyttevolum (internflytting + innflytting).

Tabellen viser at 167 personer i aldersgruppen 55 år eller eldre flyttet i Tysvær i 2020, tilsvarende 14% av alle flyttinger i kommunen.

Flyttefrekvens og flytteandel, Tysvær 2020



	0-18 år	19-23 år	24-34 år	35-44 år	45-54 år	55-64 år	65 år+	Totalsum
Internflytting	161	53	128	77	47	34	49	549
Innflytting	149	100	183	71	58	48	36	645
Utflytting	-123	-122	-184	-48	-51	-24	-34	-586
Nettoflytting	26	-22	-1	23	7	24	2	59
Flyttevolum (I+I)	310	153	311	148	105	82	85	1194

Boligpriser

Figurene til høyre viser utviklingen i bruktboligprisene i Tysvær, fordelt på boligtyper.

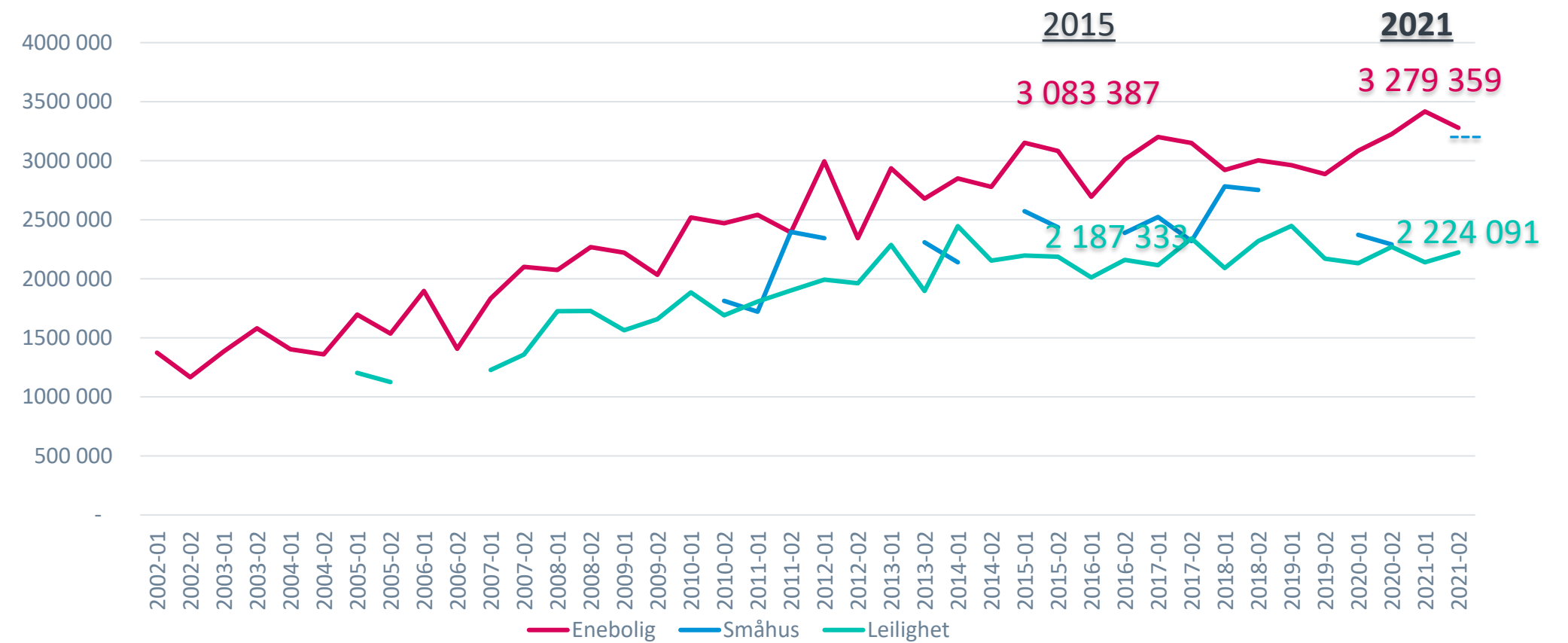
Grunnet for få omsetninger, finnes det ikke komplett prisstatistikk for småhus og leiligheter.

I andre halvår 2021 ble *eneboliger* i Tysvær omsatt for nesten 3,3 mill. kroner i gjennomsnitt, med en kvadratmeterpris på 28 545 kroner/m².

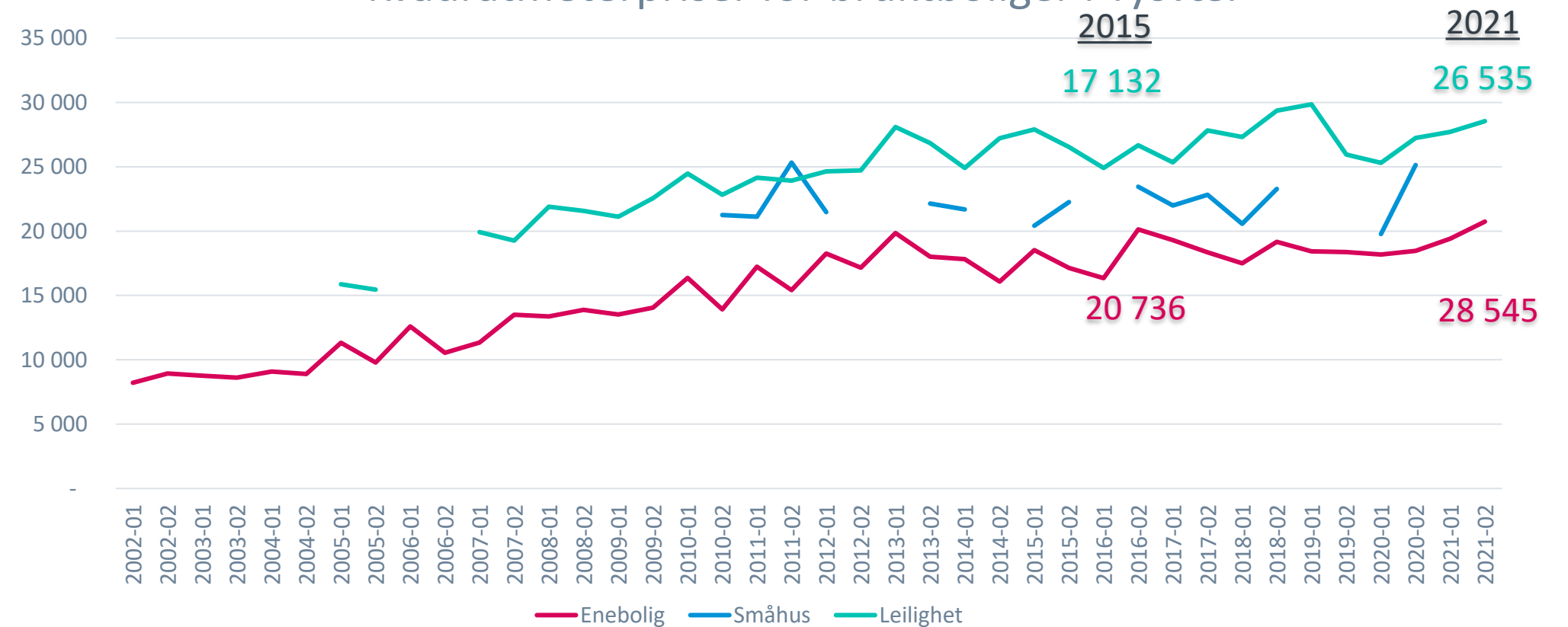
Leiligheter i Tysvær ble (per 2. hå. 2021) omsatt for mer enn 2,2 mill. kroner i gjennomsnitt, med en kvadratmeterpris på 26 535 kroner/m².



Omsetningspriser for bruktboliger i Tysvær



Kvadratmeterpriser for bruktboliger i Tysvær





Kjøpskapasitet

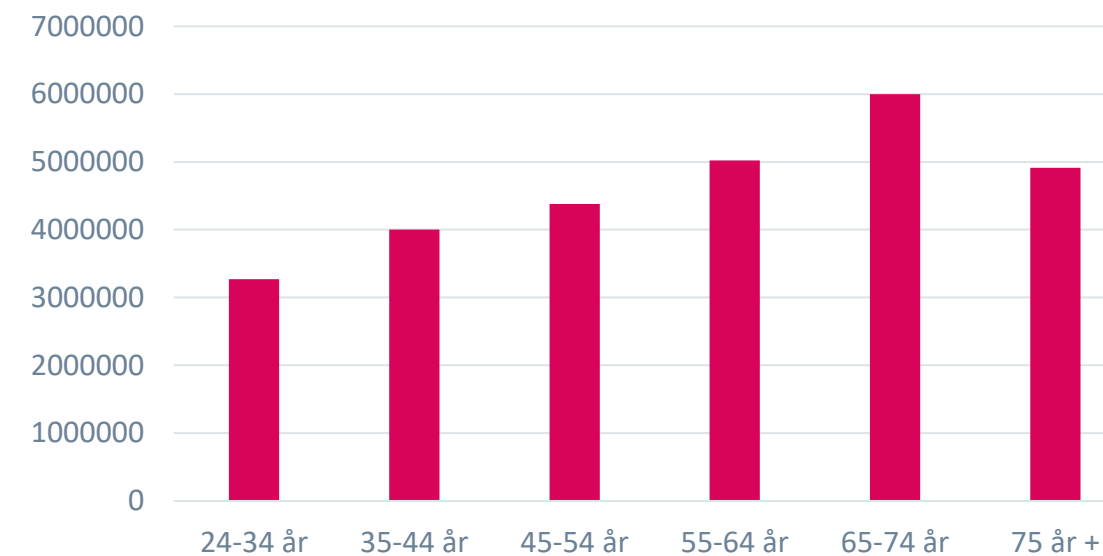
Figuren til høyre viser beregnet kjøpskapasitet fordelt på aldersgrupper i Tysvær kommune.

Kjøpskapasiteten overstiger bruktboligprisnivået for alle boligtyper, hvilket betyr at aldersgruppen 55 år + i stor grad har mulighet til å realisere sine boligpreferanser i bruktmarkedet.

Når det gjelder nye boliger, ligger disse ofte på et betydelig høyere prisnivå, og kan være begrensende på boliggetterspørselen.

Den nederste figuren viser at aldersgruppen 65 år eller eldre i Tysvær har en kjøpskapasitet som overstiger boligverdien på mer enn 70% av boligprisene. På husholdningsnivå overstiger kjøpskapasiteten boligverdien, for mer enn 90% av boligene.

Beregnet kjøpskapasitet (median) i Tysvær fordelt på aldersgrupper



Kjøpskapasitet

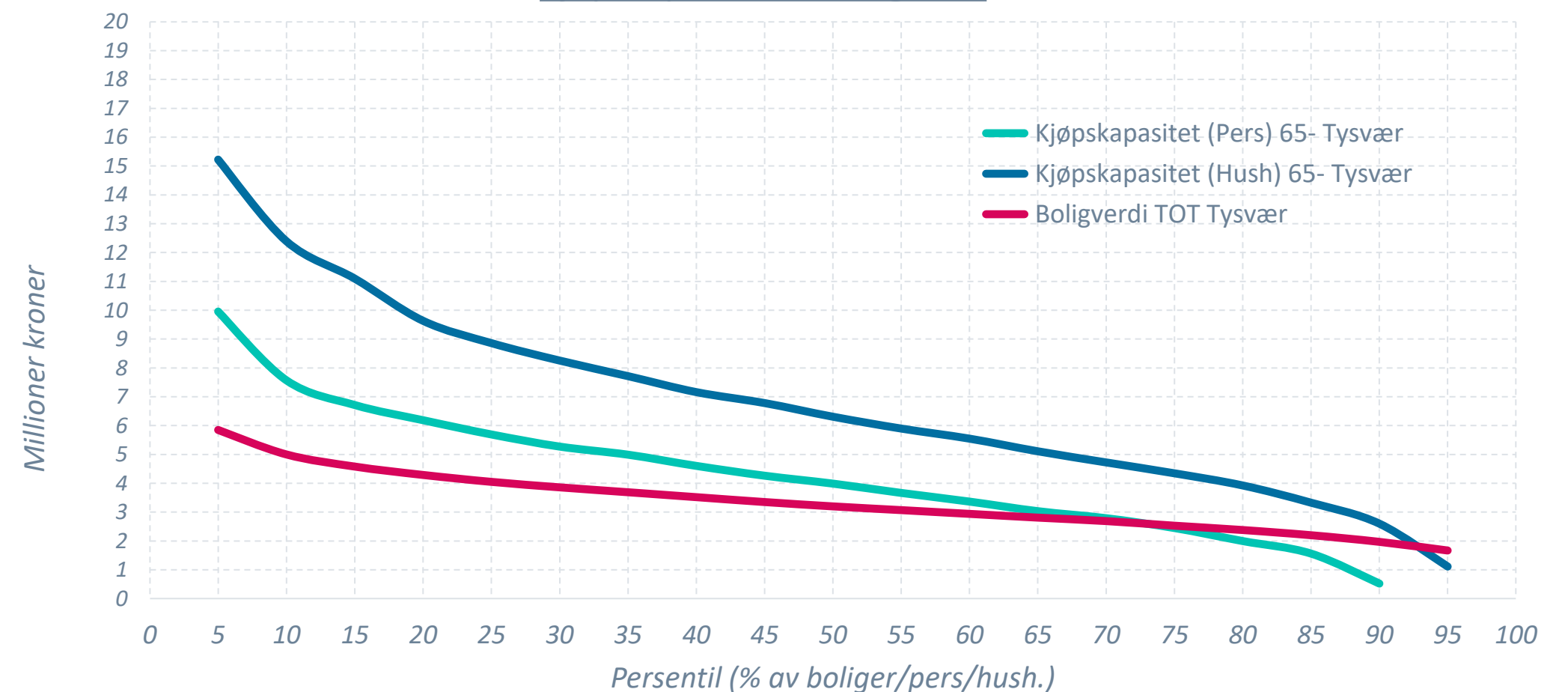
Kjøpskapasitet bolig er en beregnet verdi som avspeiler husholdningenes økonomiske mulighetsområde for å kjøpe bolig.

Lånekapital er et uttrykk for hvor mye personen kan låne, som i vår modell er en multiplikator av bruttoinntekt (for tiden ligger den på 5 ganger inntekt, uavhengig av inntektsnivå og alder).

Egenkapital er beregnet verdi som i best mulig grad skal avspeile individets (positive) egenkapital som kan brukes til boligkjøp. Input her er ligningsformue og samlet boligverdi (justert for eierandel), bruttoformue blir fratrukket beregnet gjeld for å finne endelig beregnet egenkapital.

Summering av lånekapital og egenkapital gir beregnet kjøpskapasitet.

Kjøpskapasitet vs boligverdi



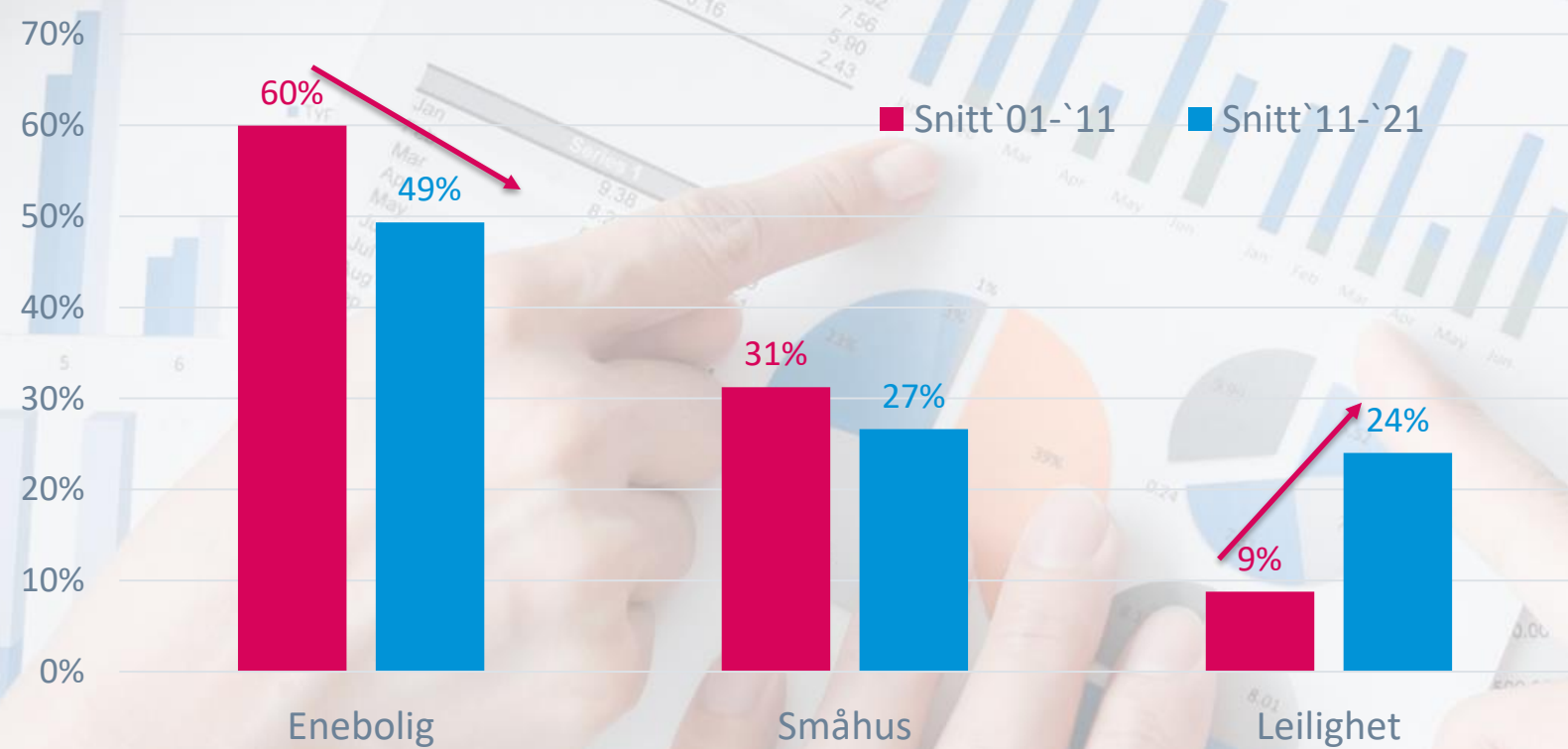


Boligbyggingen

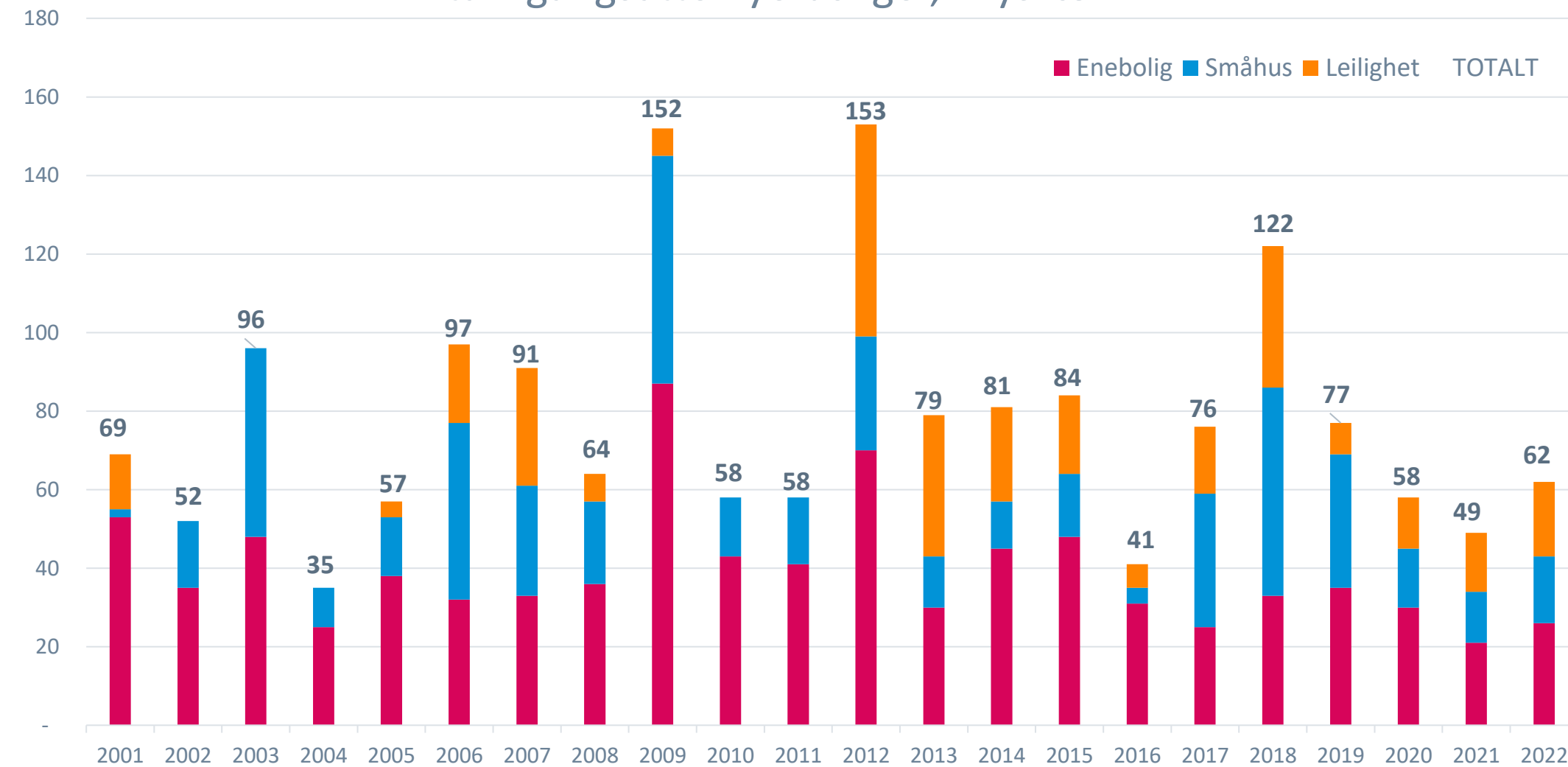
Figuren til høyre viser at det har vært stor variasjon i boligbyggingen i Tysvær, fra kun 35 nye boliger i 2004, til mer enn 150 nye boliger i 2009 og 2012.

Figuren under viser at det har vært en vridning i retning av en høyere leilighetsbygging de senere årene, hvilket bør overensstemme bra med behovet i kommunen.

10 års intervall snitt-boligbygging i Tysvær



Antall igangsatte nye boliger, i Tysvær



	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Eneboliger	77 %	67 %	50 %	71 %	67 %	33 %	36 %	56 %	57 %	74 %	71 %	46 %	38 %	56 %	57 %	76 %	33 %	27 %	45 %	52 %	43 %	42 %
Småhus	3 %	33 %	50 %	29 %	26 %	46 %	31 %	33 %	38 %	26 %	29 %	19 %	16 %	15 %	19 %	10 %	45 %	43 %	44 %	26 %	27 %	27 %
Leiligheter	20 %	0 %	0 %	0 %	7 %	21 %	33 %	11 %	5 %	0 %	0 %	35 %	46 %	30 %	24 %	15 %	22 %	30 %	10 %	22 %	31 %	31 %



Boligbehov

Basert på SSB sine alternative befolkningsprognoser for Tysvær kommune, har vi beregnet årlig boligbehov, fordelt på aldersgrupper.

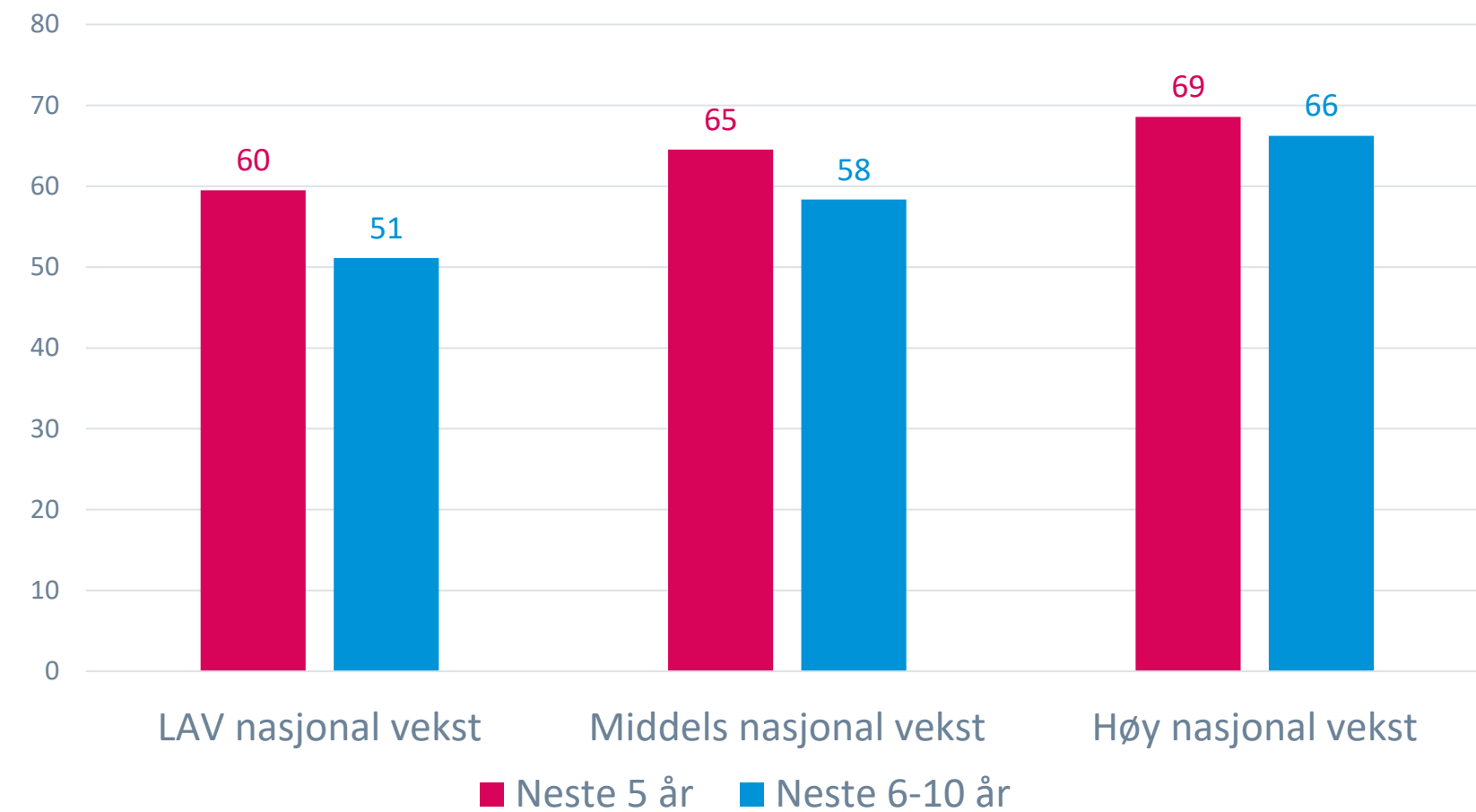
Boligbehovet de neste 5 årene forventes å ligge i intervallet 60-69 boliger årlig, og deretter i intervallet 51-66 boliger årlig, de påfølgende 6-10 årene.

Det forventes en betydelig økning i boligbehovet i aldersgruppen 65-74 år, hvilket vil kunne stimulere etterspørselen etter leiligheter i Tysvær.

Det forventes en nedgang i boligbehovet i aldersgruppen 45-54 år, hvilket vil kunne svekke etterspørselen etter spesielt eneboliger i kommunen.

Basert på SSBs befolkningsprognoser, vil det nesten ikke være behov for tilførsel av boliger til aldersgruppene < 55 år i Tysvær kommune de kommende 5-10 årene.

Beregnet årlig boligbehov i Tysvær, neste 5-10 år



Neste 5 år	< 24 år	24-34 år	35-44 år	45-54 år	55-64 år	65-74 år	75 år +	TOTALT
Lav nasjonal vekst	0	0	2	-4	16	7	37	60
Middels nasjonal vekst	0	2	3	-3	17	8	39	65
Høy nasjonal vekst	0	3	4	-3	17	8	40	69

Neste 6-10 år	< 24 år	24-34 år	35-44 år	45-54 år	55-64 år	65-74 år	75 år +	TOTALT
Lav nasjonal vekst	2	0	1	-5	16	12	27	51
Middels nasjonal vekst	2	1	2	-5	16	12	29	58
Høy nasjonal vekst	2	2	4	-4	17	13	33	66



Resultater fra innbyggerundersøkelsen

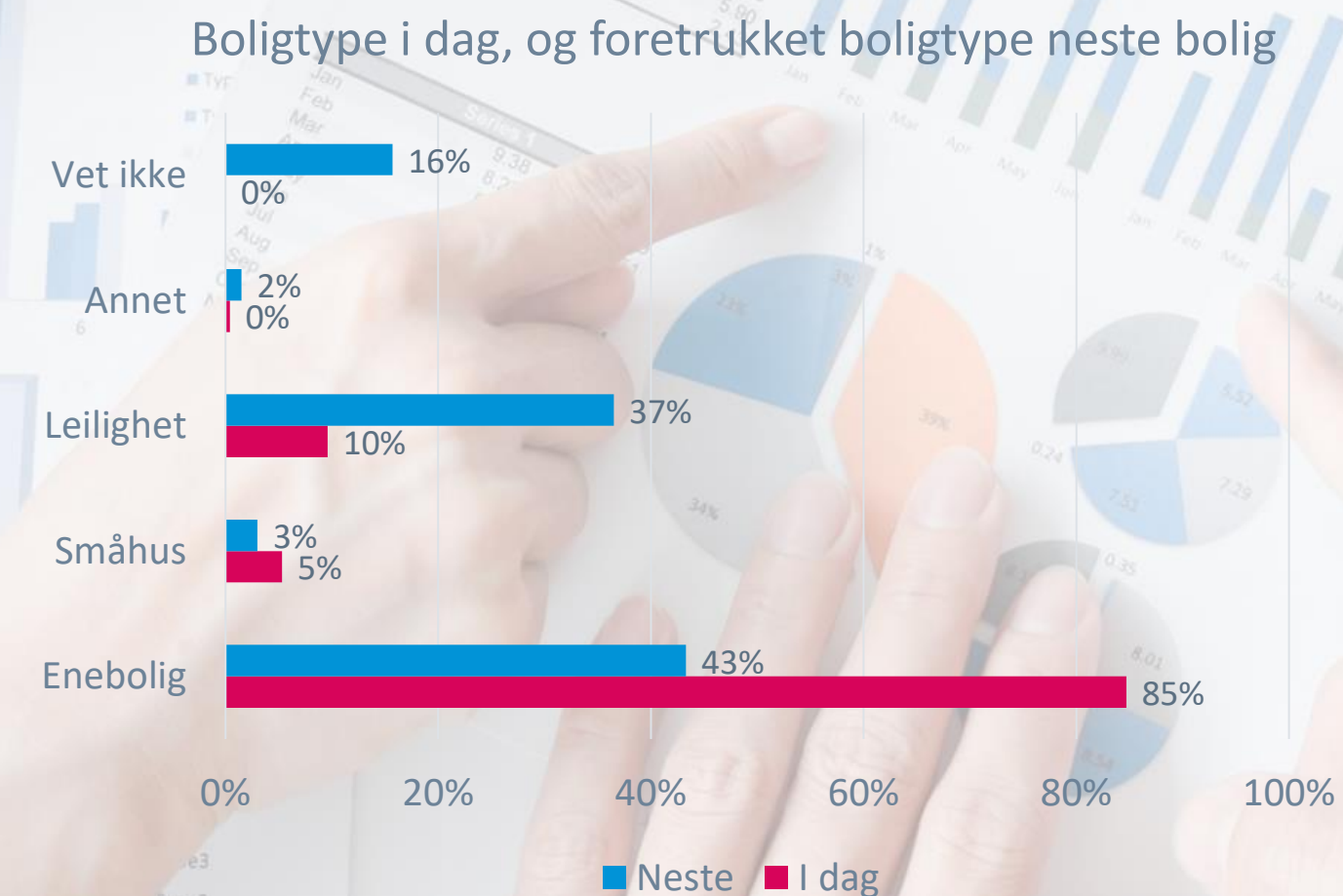


Boligtype i dag og neste

Flere ønsker å flytte til leiligheter

Figuren under viser at det er betydelige forskjeller mellom hvordan husholdningene (i aldersgruppen 55 år+) bor i dag, og hvordan de foretrekker å bo i neste bolig.

Undersøkelsen viser at det er betydelig færre som vil bo i eneboliger og småhus i neste bolig, enn som bor i disse boligtypene i dag, samt at det er mer enn tre ganger så høy andel som vil flytte til leilighet, enn som bor i leilighet i dag.



Tabellen under viser hvordan husholdningene bor i dag, samt hvordan man foretrekker å bo neste gang, fordelt på aldersgrupper.

Det er stor differanse mellom hvordan respondentene bor i dag, og hvordan de ønsker å bo i fremtiden. I aldersgruppen 55-64 år bor mer enn 9 av 10 i enebolig og 5% i leilighet, mens kun 54% vil bo i enebolig og 30% i leilighet. Tendensen er den samme for alle aldersgruppene, hvilket kan bety en økende etterspørsel etter leiligheter i Tysvær i årene som kommer.

Boligtype i dag	55-64 år	65-74 år	75 år +
Enebolig	91%	85%	76%
Småhus	4%	6%	7%
Leilighet	5%	9%	17%
Annet	1%	0%	0%

Boligtype-Neste	55-64 år	65-74 år	75 år +
Enebolig	54%	37%	35%
Småhus	1%	2%	7%
Leilighet	30%	48%	31%
Annet	2%	2%	0%
Vet ikke	13%	10%	27%

Soverom i dagens bolig

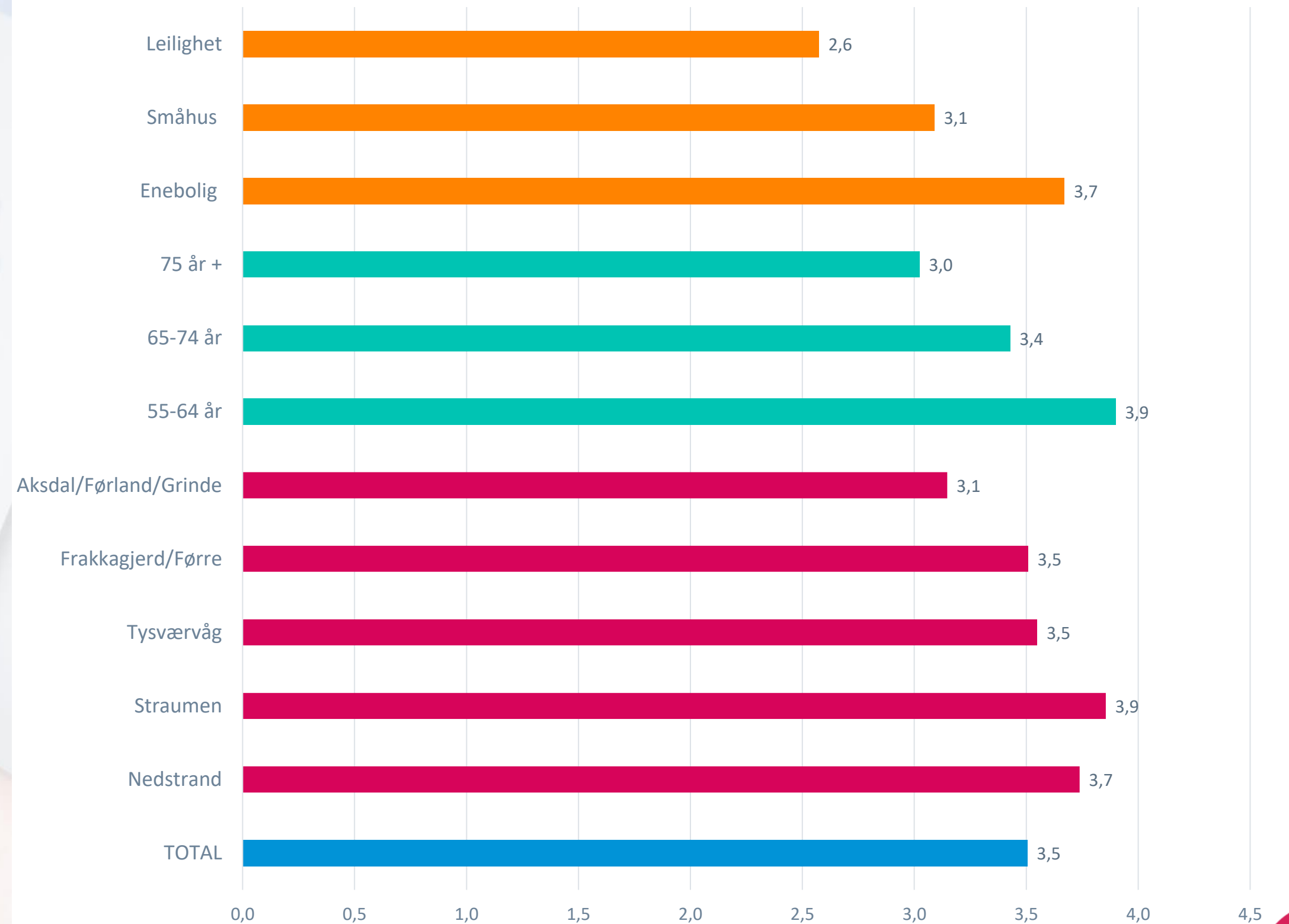
Gjennomsnittlig 3,5 soverom i dagens bolig

Figuren til høyre viser gjennomsnittlig antall soverom i dagens bolig, fordelt på boligtyper, aldersgrupper og delområder.

Aldersgruppen 55-64 år har flest soverom i dagens bolig, med et gjennomsnitt på 3,9 soverom. Den eldste aldersgruppen har i gjennomsnitt 3 soverom i dagens bolig.

Det er naturligvis store forskjeller mellom boligtypene, målt i antall soverom. De som bor i eneboliger i Tysvær har i gjennomsnitt 3,7 soverom i boligen, mens de som bor i leiligheter i gjennomsnitt har 2,3 soverom.

Antall soverom i dagens bolig, gjennomsnitt





Soverom i dag og neste

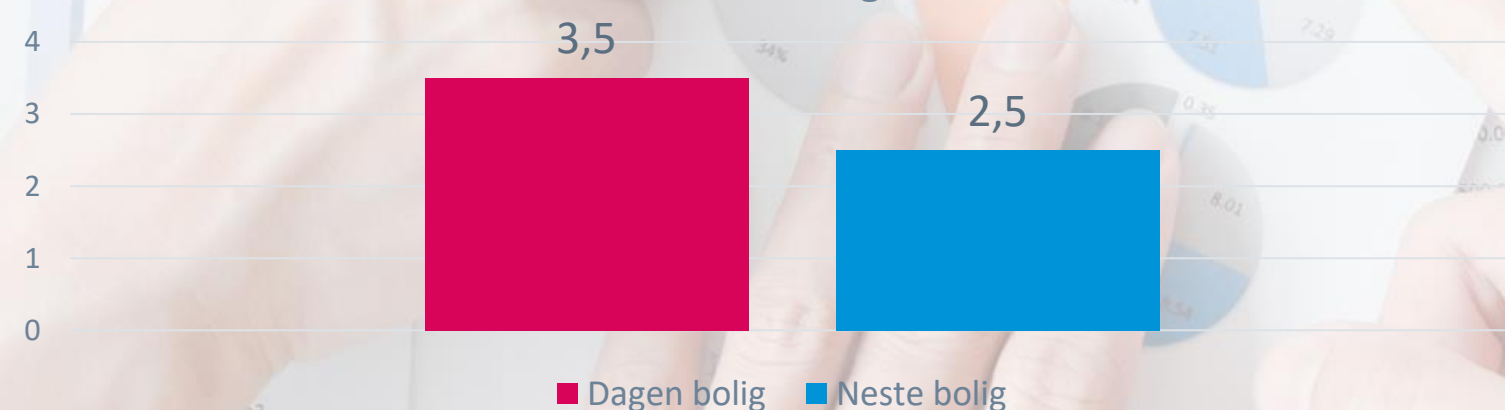
Figuren til høyre viser at det er betydelige forskjeller mellom respondentene når det gjelder hvor mange soverom man har i dag, og hvor mange soverom man ønsker i neste bolig.

Nesten 49% ønsker 2 soverom i neste bolig, mens kun 16% har 2 soverom i dagens bolig.

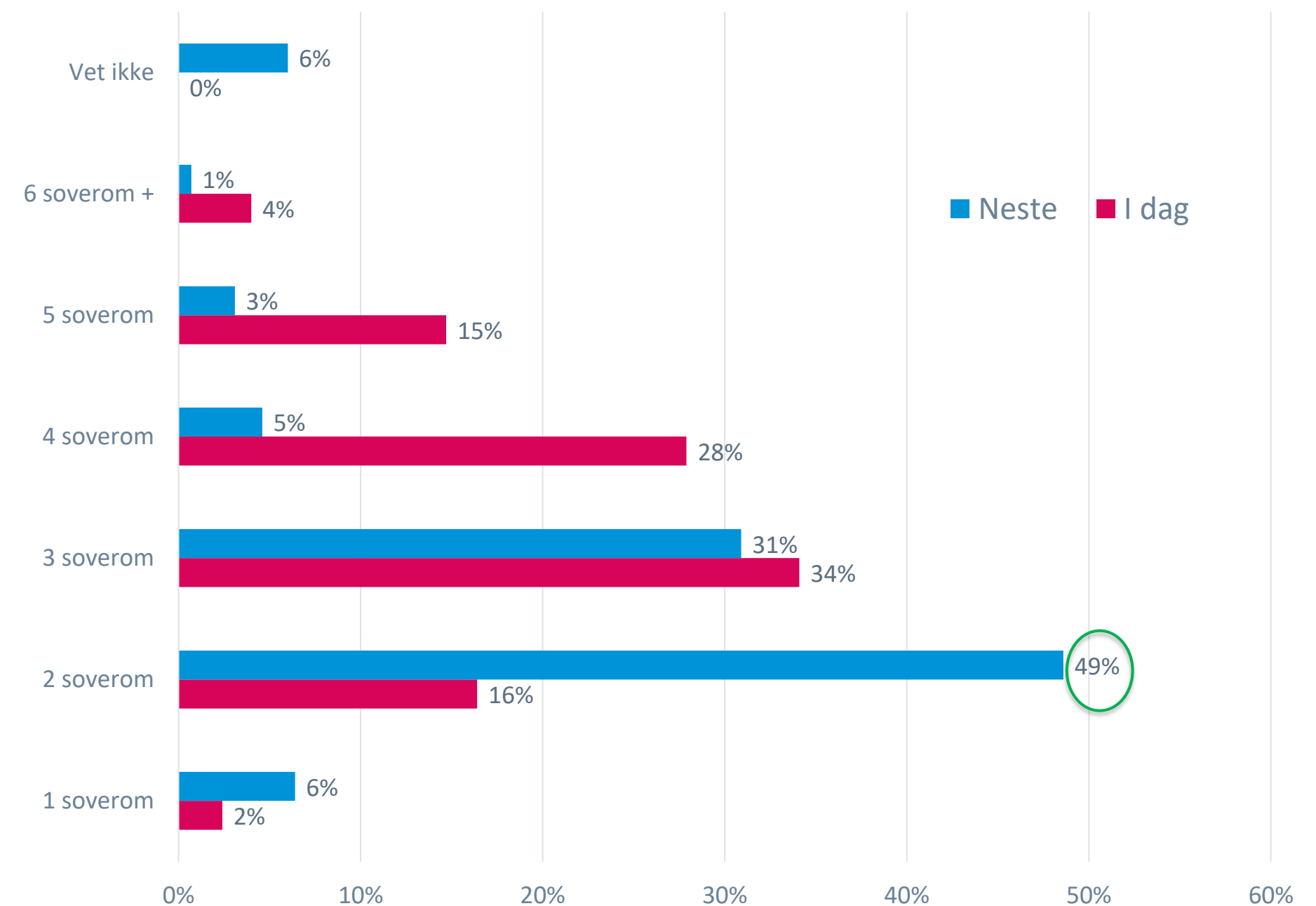
Andelen som har 3 soverom eller mer i dagens bolig, er betydelig høyere enn andelen som vil ha så mange soverom i neste bolig.

Resultatene fra undersøkelsen tyder derfor på at det kan være behov for flere mindre boliger (leiligheter) i Tysvær enn det som finnes i dag.

Snitt soverom i dagens bolig og foretrukket snitt soverom i neste bolig



Antall soverom i dag, og foretrukket antall soverom i neste bolig





Soverom neste bolig

Gjennomsnittlig 2,3 soverom i neste bolig

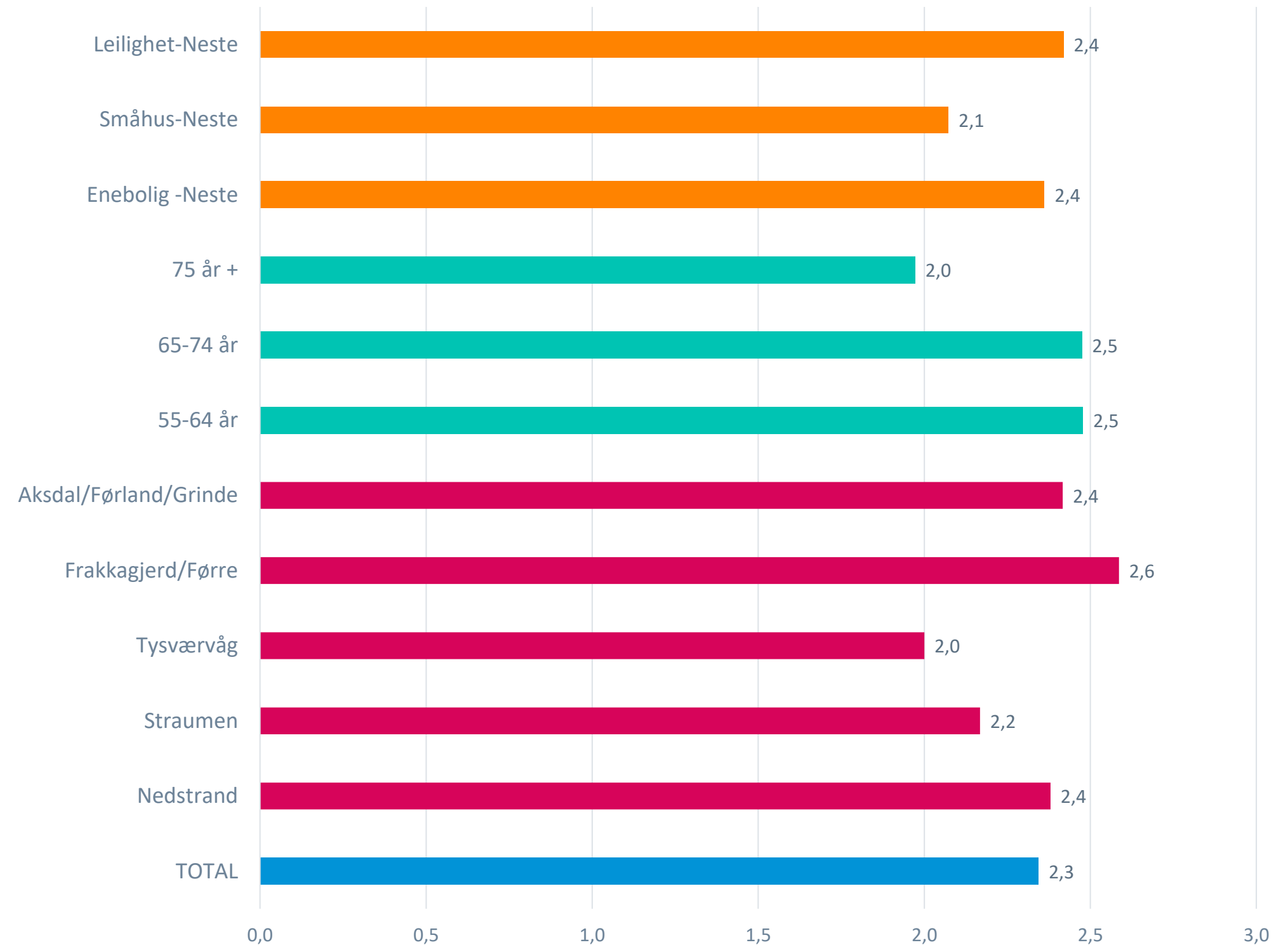
Figuren til høyre viser hvor mange soverom husholdningene i Tysvær i gjennomsnitt ønsker i neste bolig, fordelt på boligtyper, aldersgrupper og delområder.

Preferansene mtp. antall soverom i neste bolig varierer relativt lite mellom grupperingene i undersøkelsen, med et gjennomsnitt i intervallet fra 2 til 2,6 soverom.

Aldersgruppen 55-64 år og 65-74 år ønsker i gjennomsnitt 2,5 soverom, mens den eldste aldersgruppen 75 år + i gjennomsnitt ønsker 2 soverom i neste bolig.

Behovet for soverom i neste bolig varierer relativt lite, også når mellom boligtypene. Uavhengig av hva slags boligtype man vil flytte til, ønsker man i gjennomsnitt 2 - 2,4 soverom i neste bolig.

Antall soverom i neste bolig, gjennomsnitt





Antall m² i dagens bolig

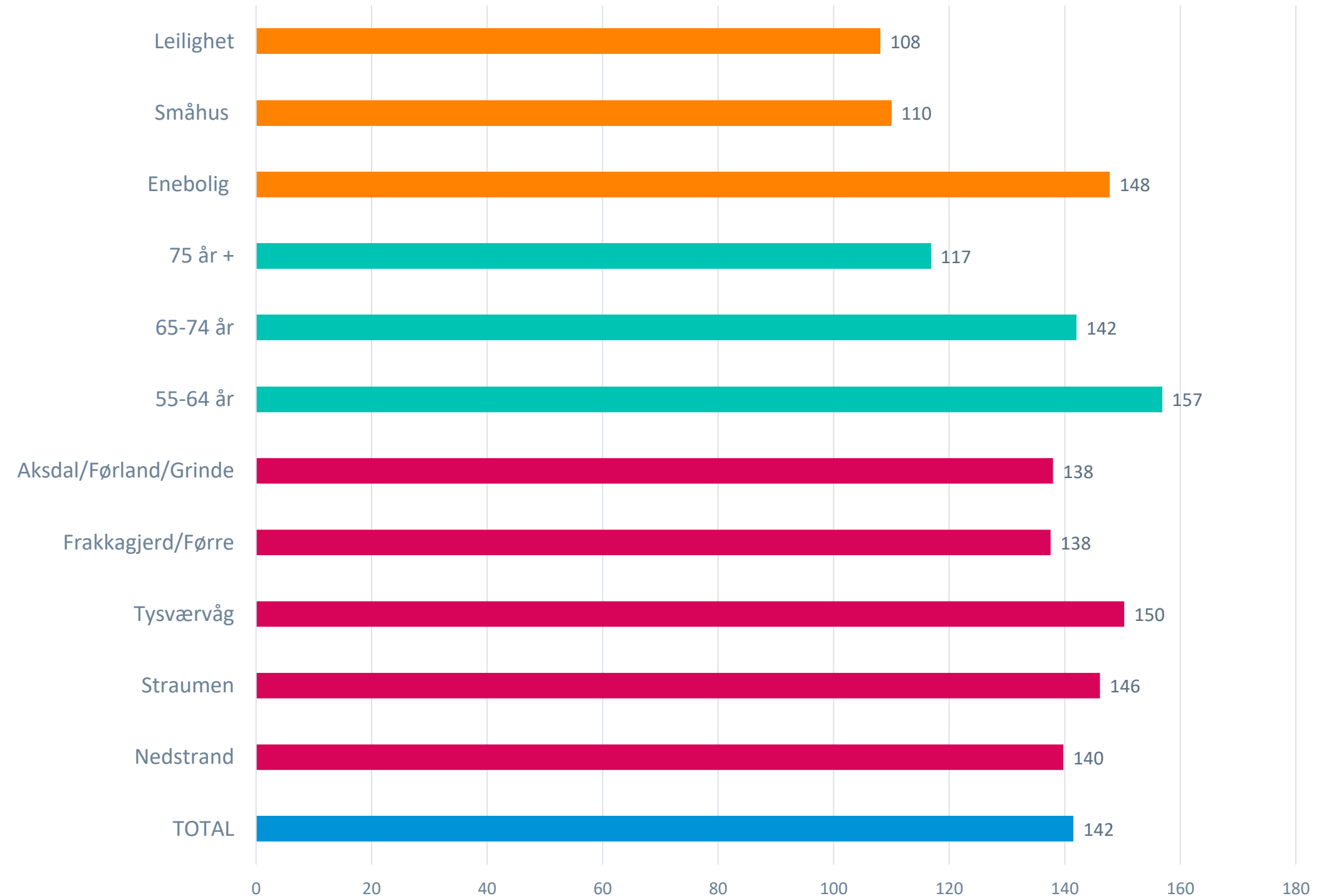
Gjennomsnittlig 142 kvadratmeter i dagens bolig

Figuren til høyre viser gjennomsnittlig antall kvadratmeter i dagens bolig, fordelt på boligtyper, aldersgrupper og delområder.

Aldersgruppen 55-64 år bor i de største boligene, med et gjennomsnitt på 157 kvadratmeter. Den eldste aldersgruppen bor i de minste boligene, med et gjennomsnitt på 117 kvadratmeter.

Det er naturligvis store forskjeller mellom boligtypene, målt i areal. De som bor i eneboliger i Tysvær har i gjennomsnitt 148 m² i boligen, mens de som bor i leiligheter i gjennomsnitt har 108 m².

Snitt - m2 - i dag





Antall m² i dagens og neste bolig

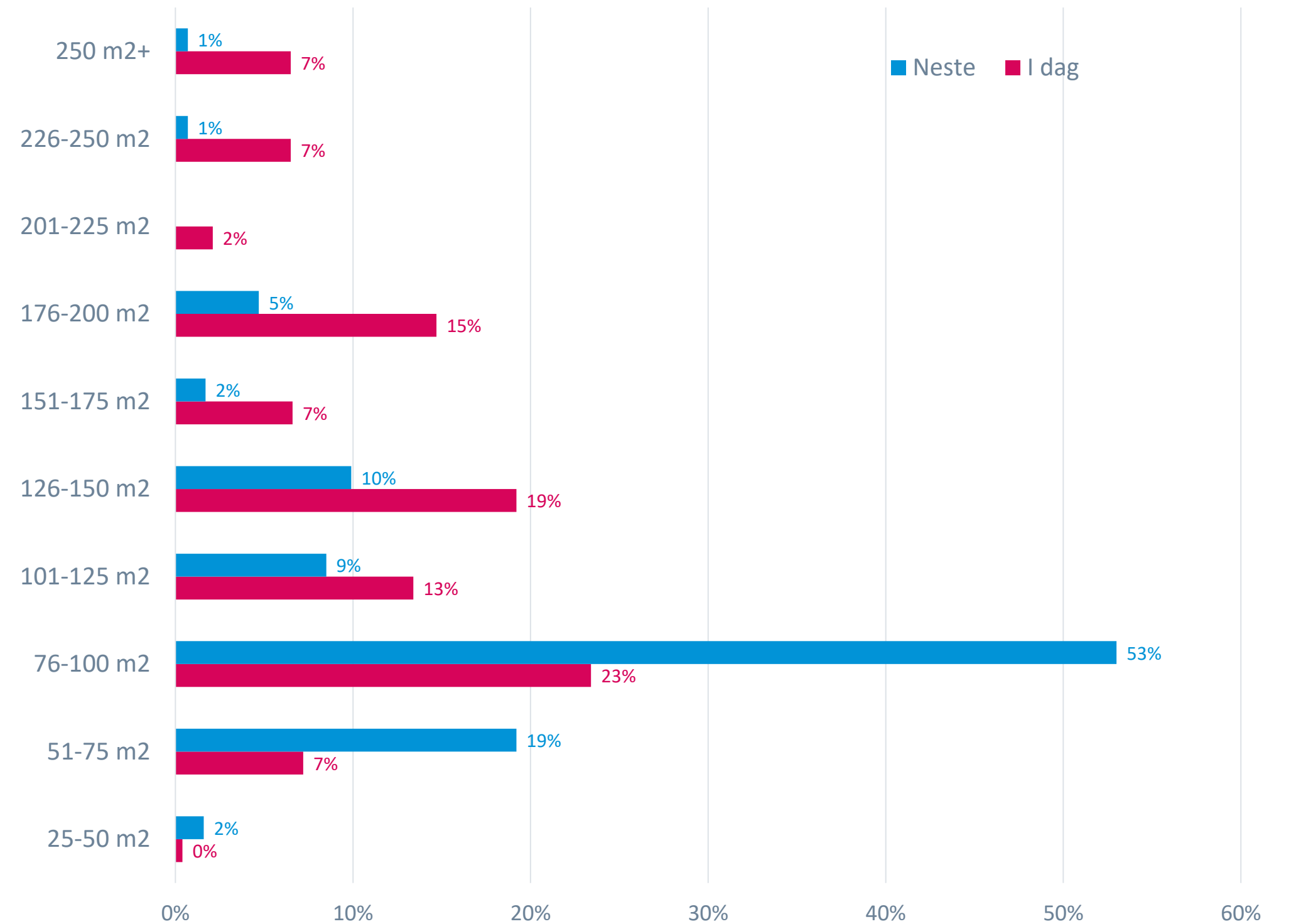
Figuren til høyre viser at respondentene i Tysvær ønsker en mindre bolig enn de har i dag, når de skal flytte til neste bolig.

23% svarer at de bor i en bolig på 76-100 m² i dag, mens nesten halvparten (53 %) svarer at de ønsker en bolig med denne størrelsen neste gang.

I målgruppen 55 år+ er det betydelig færre som vil ha store romslige boliger ved flytting, enn som bor i slike boliger i dag.

Alt i alt tyder undersøkelsen derfor på at etterspørselen etter mindre boliger/leiligheter vil øke i Tysvær i fremtiden.

Antall kvadratmeter i dagens bolig, og foretrukket antall kvadratmeter i neste bolig





Antall m² i neste bolig

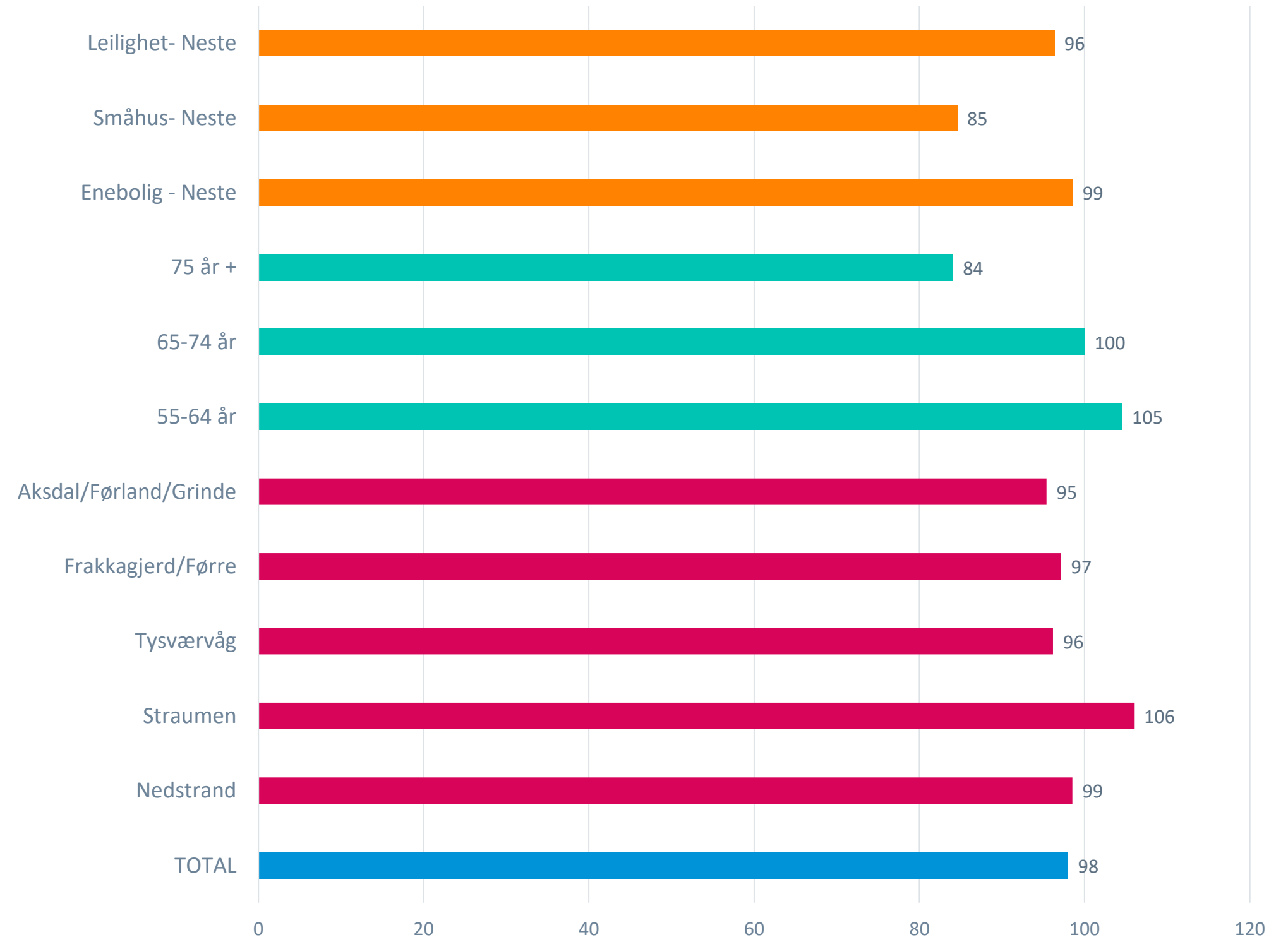
Gjennomsnittlig 98 kvadratmeter i neste bolig

Figuren til høyre viser hvor mange kvadratmeter husholdningene (i aldersgruppen 55 år eller eldre) i gjennomsnitt ønsker i neste bolig, fordelt på boligtyper, aldersgrupper og delområder.

Aldersgruppen 55-64 år ønsker mest areal i neste bolig, med et gjennomsnitt på 105 kvadratmeter. Den eldste 75 år + aldersgruppen trenger kun 84 kvadratmeter i neste bolig.

Det er relativt små forskjeller mellom respondentene når det gjelder areal i neste bolig (fordelt på boligtyper), med et gjennomsnitt i intervallet 85 – 99 kvadratmeter, for henholdsvis småhus og eneboliger.

Snitt - m² - i fremtiden





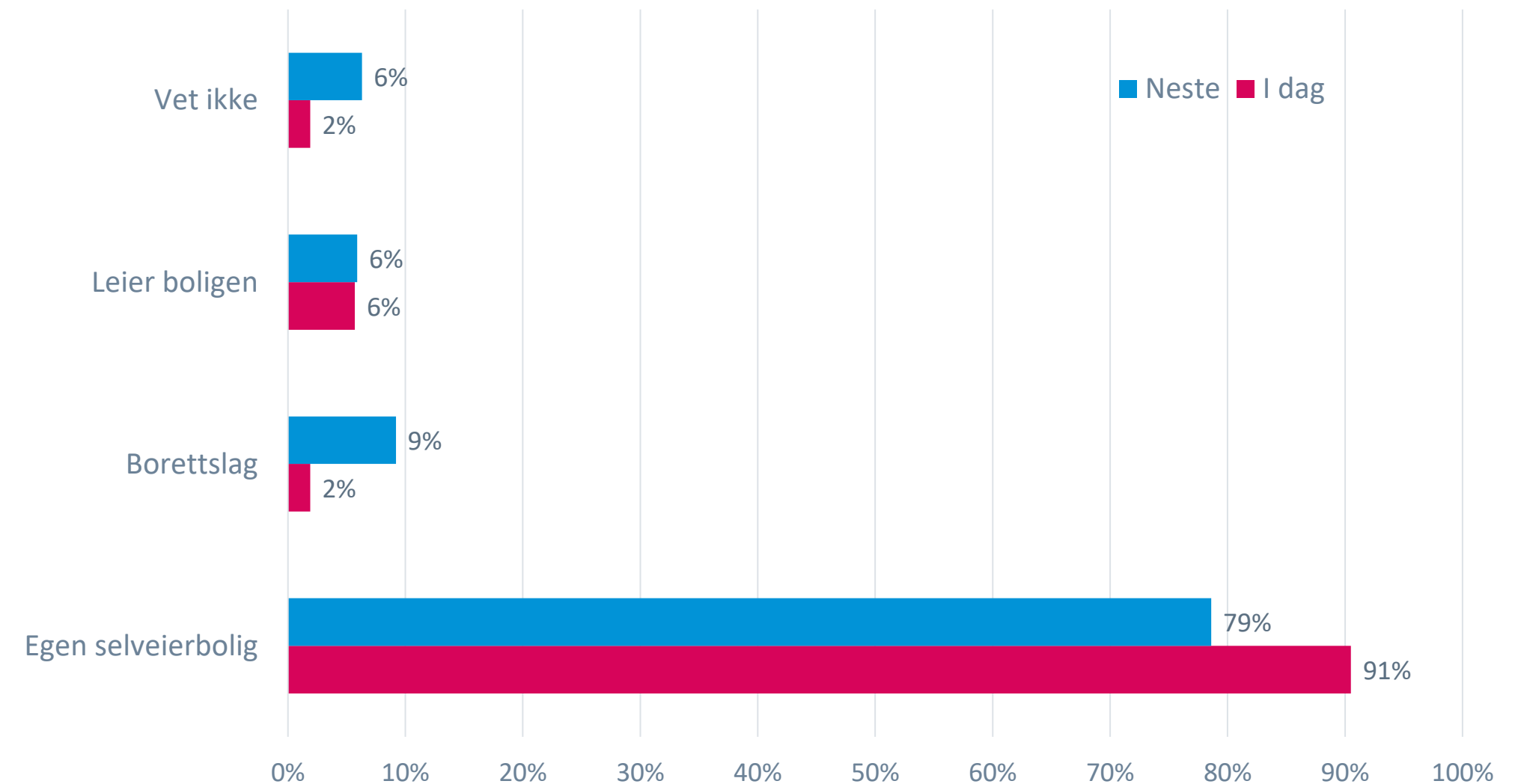
Eierform i dag og neste bolig

Nesten 9 av 10 eier egen bolig

Til tross for at andelen som vil eie egen bolig er noe lavere for neste bolig enn andelen som eier dagens bolig, viser figuren at majoriteten foretrekker å eie neste bolig (79%).

Det kan være verdt å merke seg at flere viser interesse for å bo i borettslag i fremtiden enn i dag. Denne eierformen kan således være aktuell for enkelte boligkjøpere i fremtiden.

Eierform til dagens bolig, og foretrukket eierform til neste bolig





Salgsverdi – dagens bolig

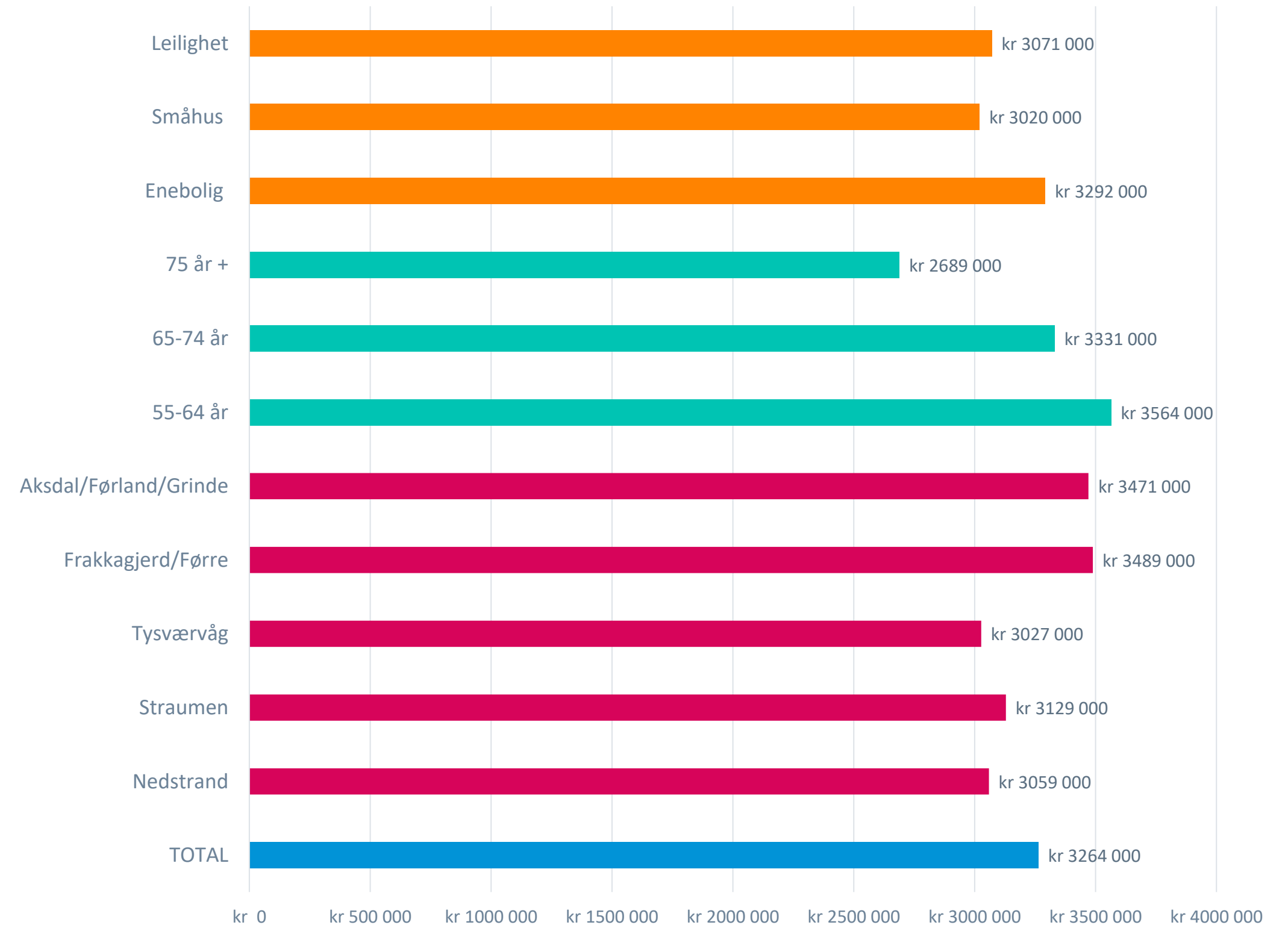
Salgspris dagens bolig 3,3 millioner

Figuren til høyre viser hvor mye respondentene i undersøkelsen regner med å få ved salg av dagens bolig.

De som bor i enebolig regner med å få ca. 3,3 millioner kroner ved salg, de som bor i småhus og leiligheter forventer å få ca. 3 millioner ved salg av dagens bolig.

Blant de som bor i leiligheter er prisforventningene betydelig høyere (+0,8 mill. kroner) enn prisenivået for brukte leiligheter i kommunen skulle tilsi. For de øvrige boligtypene harmonerer prisforventningene godt med de faktiske bruktboligprisene i Tysvær.

Salgspris - dagens bolig





Kjøpsverdi – neste bolig

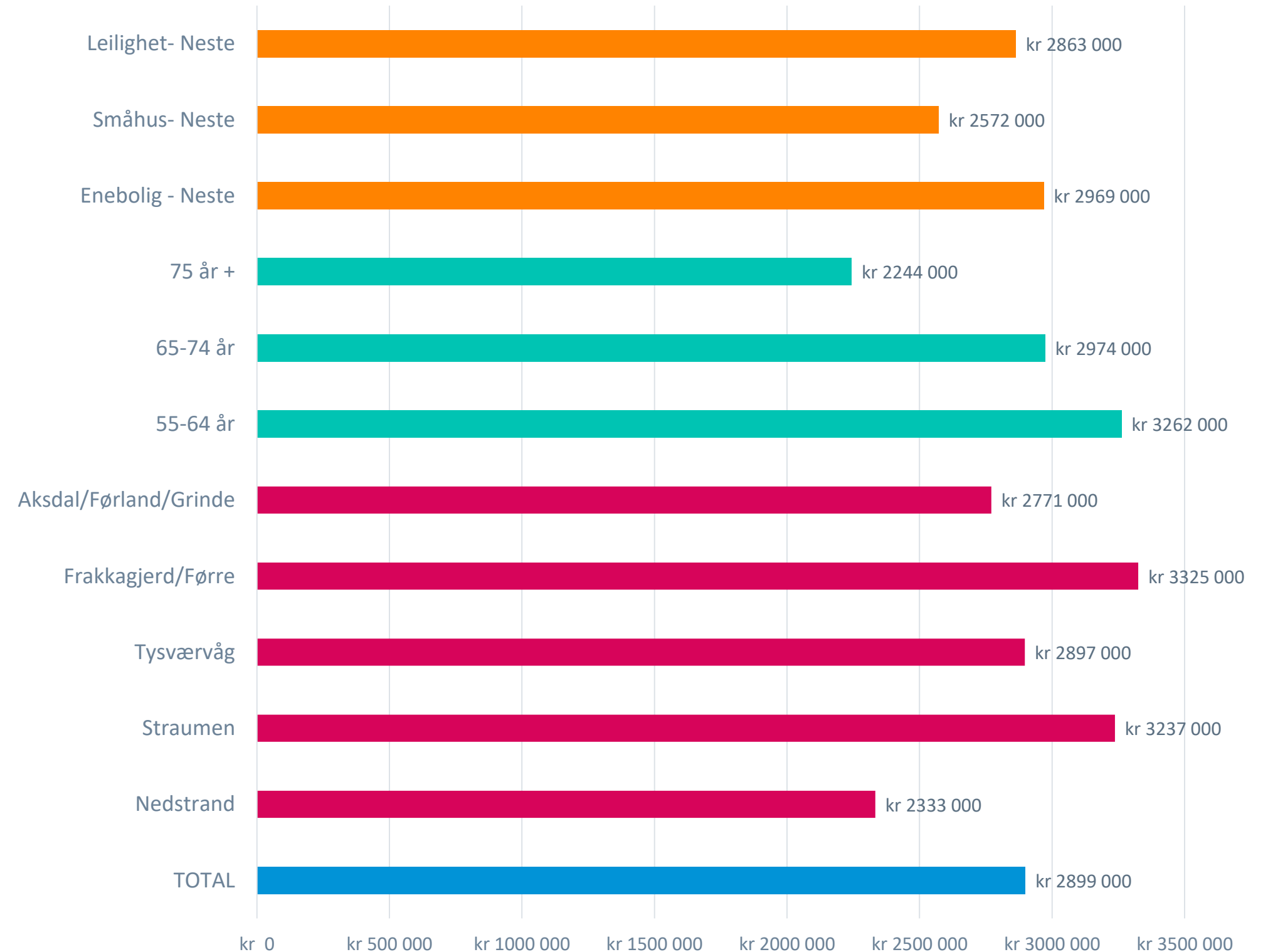
Kjøpspris neste bolig 2,9 millioner

Figuren til høyre viser at respondentene i undersøkelsen gjennomgående regner med å betale noe mindre (- 364` kroner) ved kjøp av neste bolig, enn de forventer å få ved salg av dagens bolig.

De som planlegger å kjøpe enebolig regner med å betale 2,9 millioner kroner ved kjøp, de som vil ha småhus ca. 2,5 millioner og de som ønsker leilighet ca. 2,8 millioner.

Det er interessant å merke seg at det er relativt små forskjeller mellom boligtypene, når det gjelder hvor mye husholdningenes forventer å betale neste gang. Dette kan skyldes et opplevd overskudd av eneboliger, og tilsvarende underskudd på leiligheter i Tysvær.

Kjøpspris - neste bolig

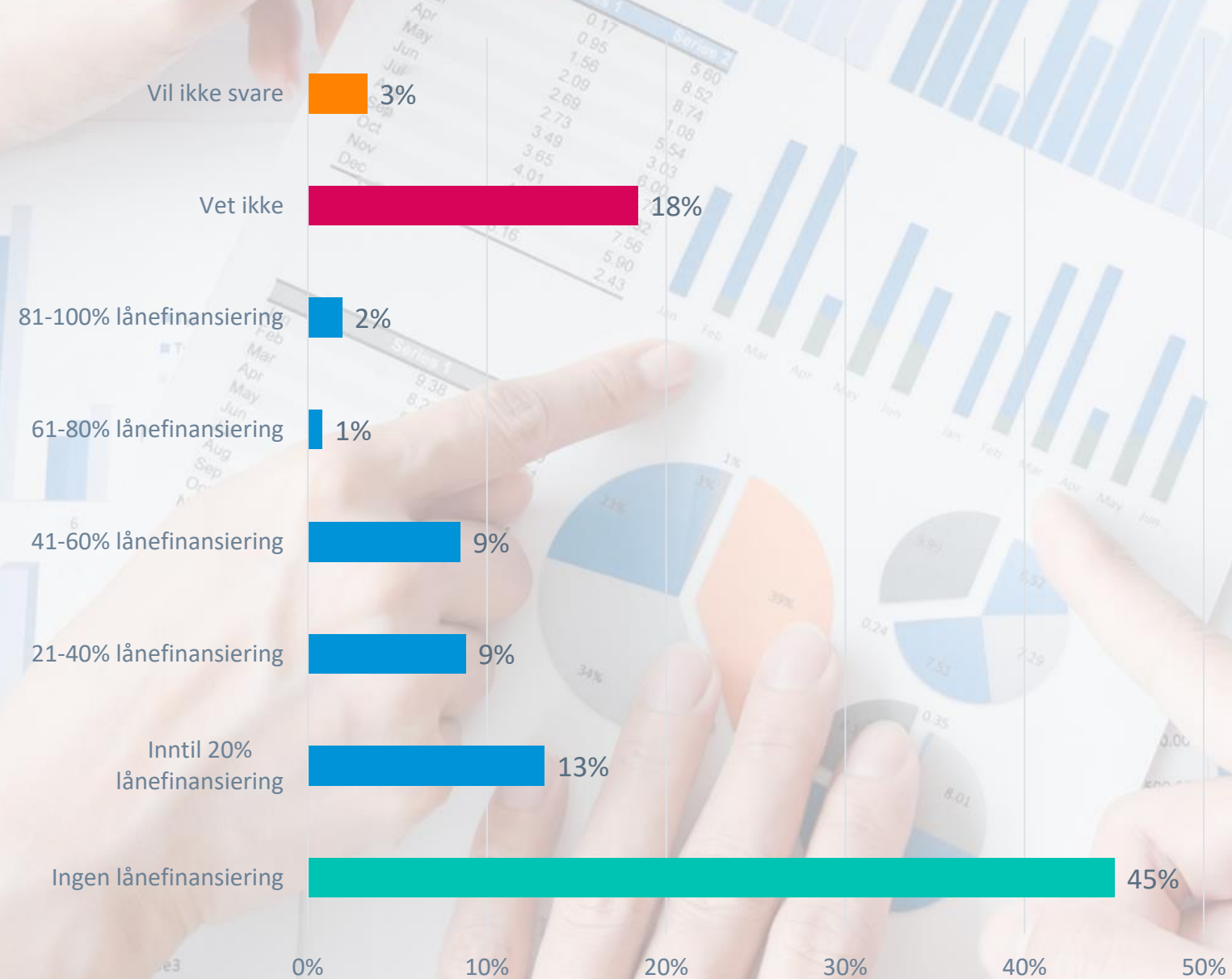




Lånefinansiering

Behovet for lånefinansiering ved kjøp av neste bolig varierer en del mellom grupperingene i undersøkelsen. Hele 45% har ikke behov for lånefinansiering i det hele tatt, mens 18% ikke vet hvor mye de har behov for å låne ved kjøp av bolig.

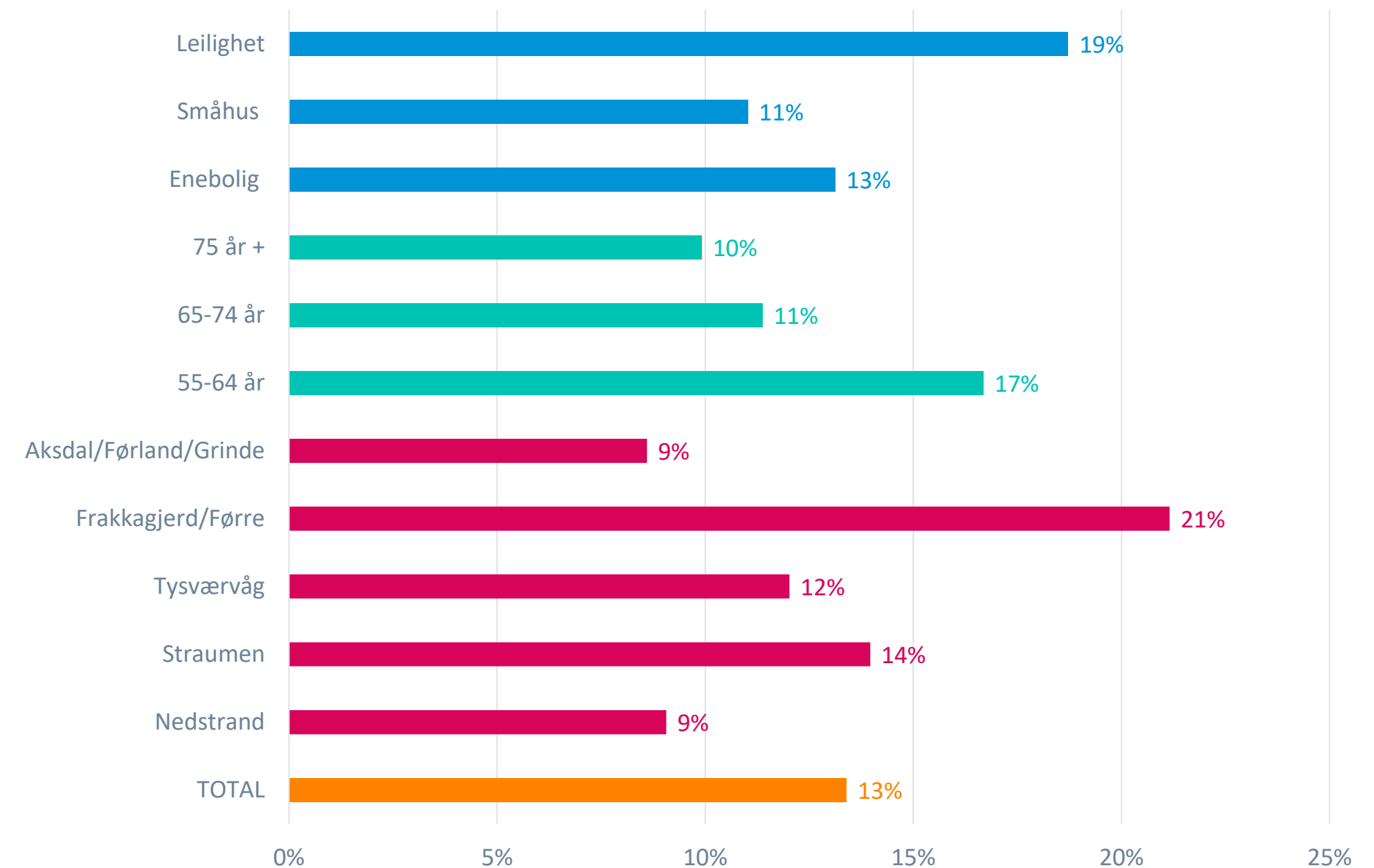
Andel lånefinansiering ved kjøp av neste bolig



Lånefinansieringsbehovet er størst i aldergruppen 55-64 år, og avtagende med stigende alder.

Figuren under viser også at de som planlegger å kjøpe leiligheter, har høyere lånefinansieringsbehov enn de som planlegger å kjøpe enebolig.

Lånefinansiering





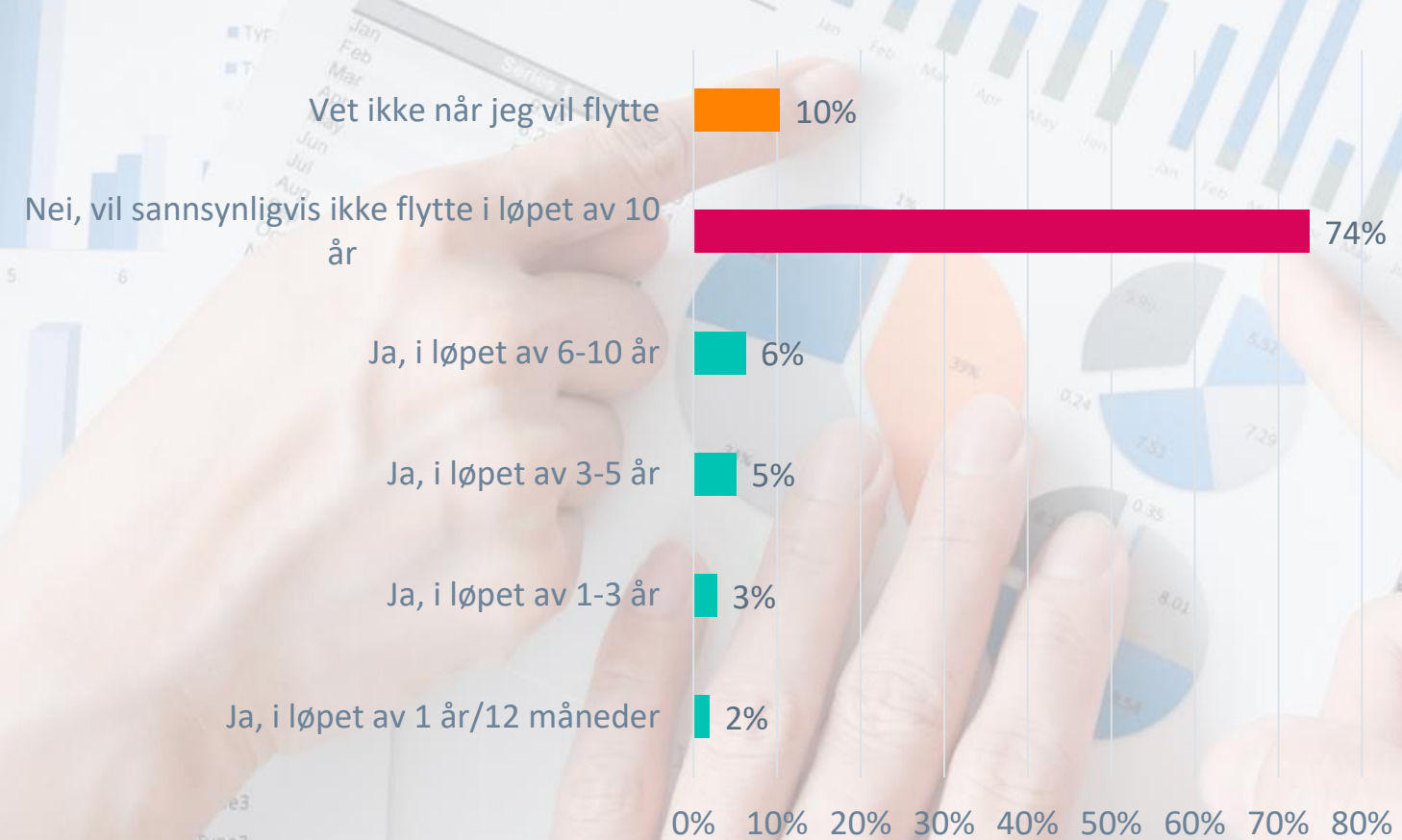
Flytteplaner

Figuren under viser hvor store andeler som planlegger å flytte fra dagens bolig i løpet av 12 måneder / 6-10 år.

Nesten 74% oppgir at de ikke har planer om å flytte fra dagens bolig i løpet av 10 år, mens nesten 16% planlegger å flytte i løpet av 10 år.

1 av 10 i undersøkelsen svarer at de ikke vet om, og når det eventuelt kommer til å flytte.

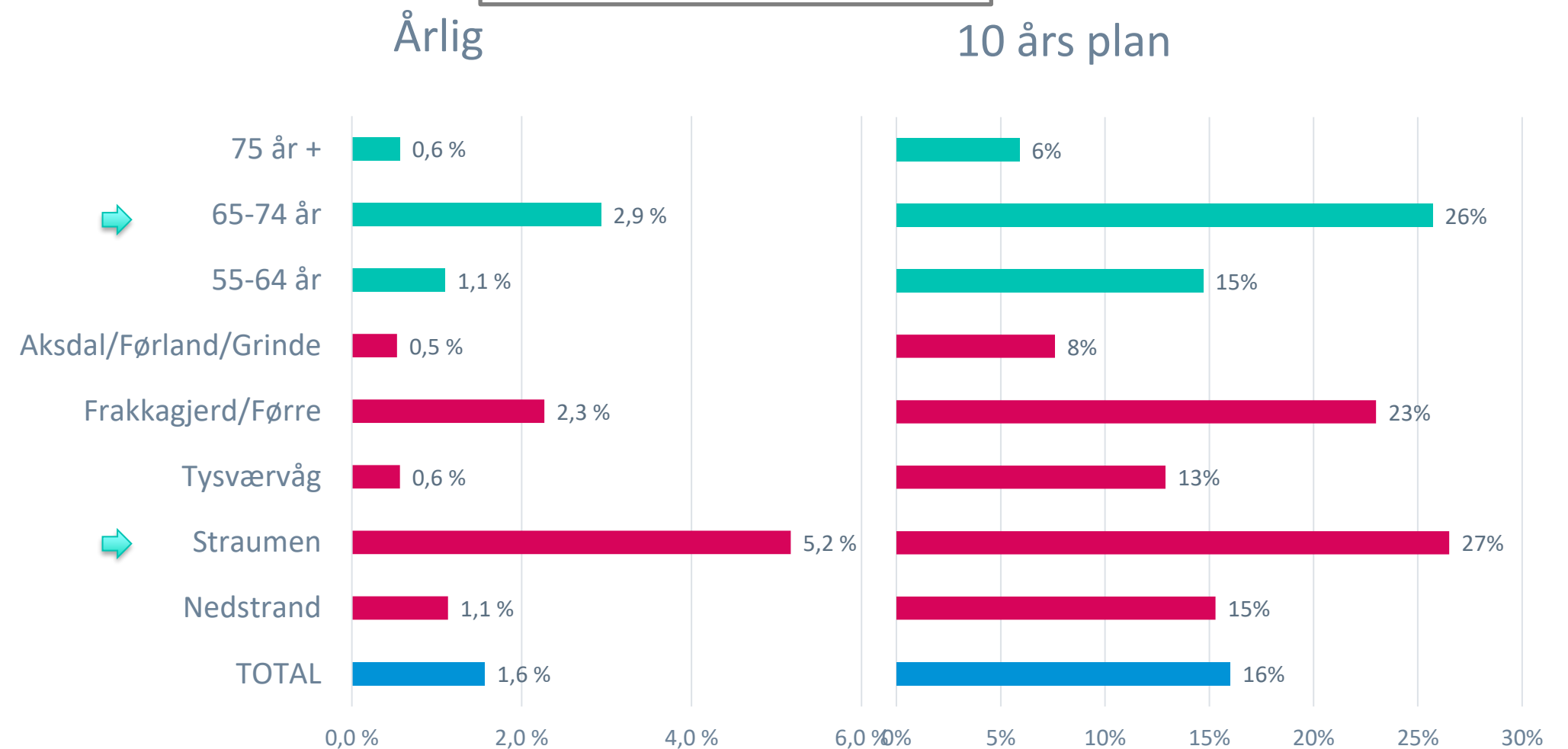
Andel med flytteplaner



Andelen med flytteplaner varierer mellom delområder, der andelen med flytteplaner er høyest blant innbyggere fra delområdet Straumen, med 5,2% som planlegger å flytte årlig, og 27% i løpet av neste 10 år.

Aldersgruppen 65-74 år, skiller seg fra de øvrige aldersgruppene, med en betydelig høyere andel med flytteplaner. Årsaken til dette skyldes med stor sannsynlighet at mange vurderer å endre bosituasjon/flytte, i forbindelse med at man pensjonerer seg.

Andel med flytteplaner





Flytteplaner - antall

Resultatene fra undersøkelsen viser at kun 1,6 % - 1,9 % av husholdningene (i aldersgruppen 55 år+) i Tysvær, planlegger å flytte årlig, hvilket betyr et flyttepotensiale i intervallet 32-39 husholdninger i aldersgruppen 55 år + årlig.

Sammenligner vi flytteplanene fra undersøkelsen med den faktiske flyttestatistikken, ser vi at det er nesten dobbelt så mange som flyttet i 2020, enn som svarer at de kommer til å flytte årlig.

Noe av forklaringen til dette forholdet, kan være at en del i denne aldersgruppen først flytter når riktig bolig blir tilgjengelig, uten at man har hatt konkrete flytteplaner.

Antall husholdninger, og husholdninger med flytteplaner (årlig) i Tysvær





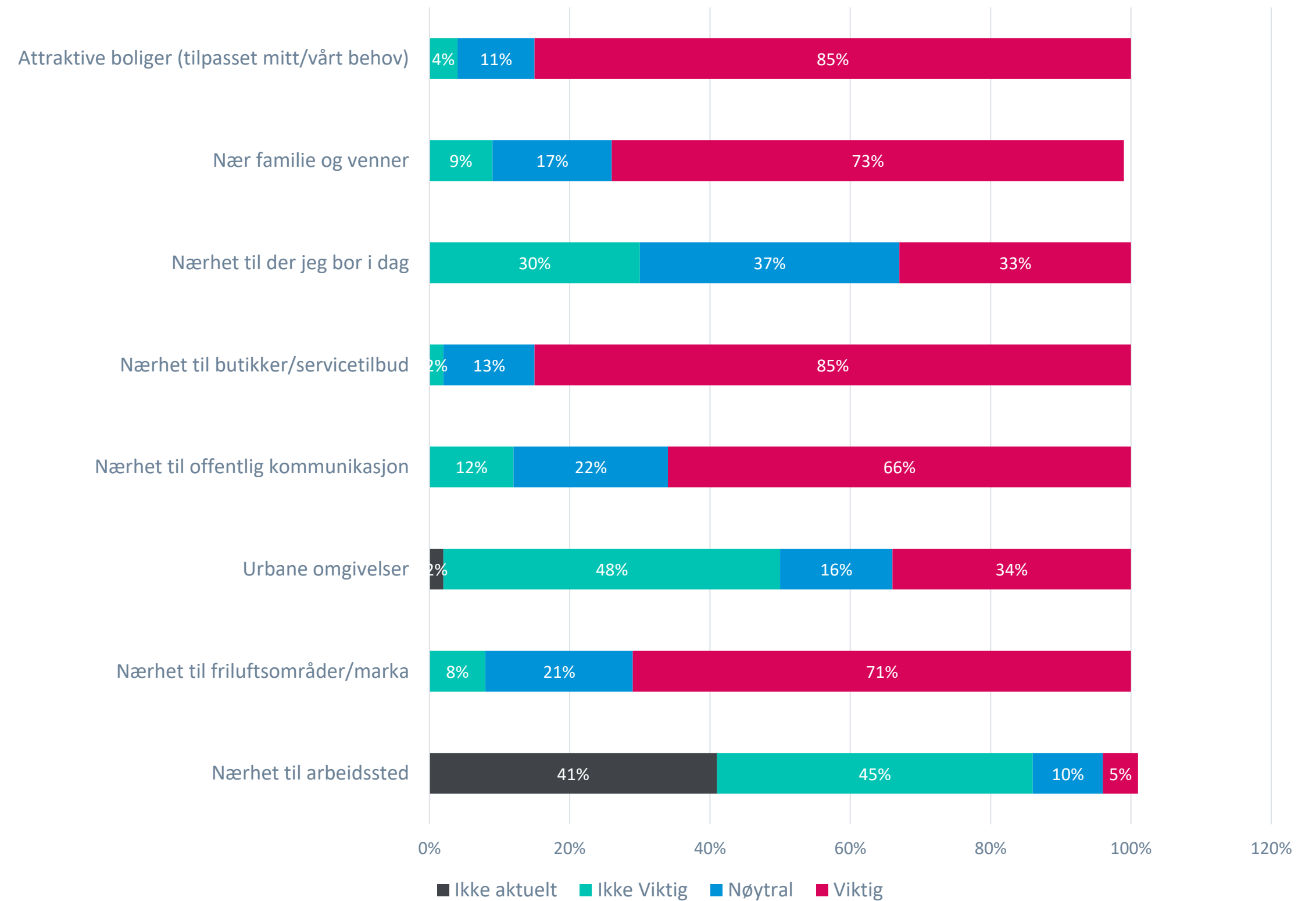
Kriterier for valg av bosted

Figuren til høyre viser hvilke kriterier som utmerker seg som spesielt viktige når den aktuelle aldersgruppen (55 år +) i Tysvær skal velge sitt neste bosted/boområde.

Følgende kriterier utmerker seg som spesielt viktige ved valg av neste bolig

- Boliger tilpasset eget behov, 85% (*andel viktig*)
- Nærhet til butikker/servicetilbud, 85% (*andel viktig*)
- Nærhet til familie og venner, 73% (*andel viktig*)
- Nærhet til friluftsområder/marka, 71% (*andel viktig*)

Hvor viktig vil følgende kriterier være ved valg av neste boområde?





Kriterier for valg av bosted

Tabellene til høyre viser hvor viktig de definerte aldersgruppene synes de ulike kriteriene er ved valg av bosted.

- Nærhet til arbeidssted, er av naturlige årsaker lite viktig ved valg av neste bolig, da man enten har få år igjen av arbeidskarrieren eller har sluttet å jobbe.
- Alle aldersgrupper i undersøkelse synes det er viktig å ha friluftsområder/marka i nærheten ved valg av neste bolig.
- Aldergruppen 75 år +, synes det er ikke viktig å ha bolig i urbane omgivelser ved valg av neste bolig, hvilket antageligvis er uttrykk for at man ønsker å ha gangavstand til butikker og servicetilbud.
- Alle aldersgruppene synes også det er relativt viktig å bo i nærhet til offentlig kommunikasjon, ved valg av neste bolig.

Nærhet til arbeidssted	TOTAL	55-64 år	65-74 år	75 år +
1=lite viktig	33 %	36 %	33 %	28 %
2	11 %	19 %	4 %	22 %
3	10 %	23 %	4 %	0 %
4	0 %	0 %	0 %	0 %
5=svært viktig	5 %	6 %	4 %	0 %
Andel-Viktig	5 %	6 %	4 %	0 %
Ikke aktuelt	41 %	16 %	55 %	50 %
TOTAL	100 %	100 %	100 %	100 %

Nærhet til friluftsområder/marka	TOTAL	55-64 år	65-74 år	75 år +
1=lite viktig	3 %	0 %	0 %	28 %
2	5 %	0 %	5 %	28 %
3	21 %	26 %	21 %	0 %
4	35 %	36 %	41 %	0 %
5=svært viktig	36 %	39 %	33 %	44 %
Andel-Viktig	71 %	74 %	75 %	44 %
Ikke aktuelt				
TOTAL	100 %	100 %	100 %	100 %

Urbane omgivelser	TOTAL	55-64 år	65-74 år	75 år +
1=lite viktig	15 %	29 %	8 %	0 %
2	33 %	45 %	25 %	28 %
3	16 %	13 %	20 %	0 %
4	23 %	6 %	29 %	50 %
5=svært viktig	11 %	6 %	13 %	22 %
Andel-Viktig	34 %	13 %	42 %	72 %
Ikke aktuelt	2 %		4 %	
TOTAL	100 %	100 %	100 %	100 %

Nærhet til offentlig kommunikasjon	TOTAL	55-64 år	65-74 år	75 år +
1=lite viktig	7 %	19 %	0 %	0 %
2	5 %	6 %	4 %	0 %
3	22 %	29 %	21 %	0 %
4	26 %	16 %	33 %	28 %
5=svært viktig	40 %	29 %	42 %	72 %
Andel-Viktig	67 %	45 %	75 %	100 %
Ikke aktuelt				
TOTAL	100 %	100 %	100 %	100 %



Kriterier for valg av bosted

Tabellene til høyre viser hvor viktig de definerte aldersgruppene synes de ulike kriteriene er, ved valg av neste bosted.

- Nesten alle synes det er viktigst å bosette seg i nærheten av butikker og restauranter.
- De to eldste aldersgruppene, synes det i mindre grad er viktig å bosette seg i nærheten av der de bor i dag.
- Alle aldersgruppene synes det er relativt viktig å bosette seg i nærheten av familie og venner.
- Alle aldersgruppene svarer at det er viktig at boligen er tilpasset eget behov, ved valg av neste bolig. God kjennskap til de «godt voksne» og eldres boligbehov og -preferanser, vil således være viktig ved utvikling av boliger til denne gruppen i Tysvær.

Nærhet til butikker/servicetilbud	TOTAL	55-64 år	65-74 år	75 år +
1=lite viktig	0 %	0 %	0 %	0 %
2	2 %	6 %	0 %	0 %
3	13 %	23 %	9 %	0 %
4	33 %	42 %	33 %	0 %
5=svært viktig	52 %	29 %	59 %	100 %
Andel-Viktig	85 %	71 %	92 %	100 %
Ikke aktuelt				
TOTAL	100 %	100 %	100 %	100 %

Nærhet til der jeg bor i dag	TOTAL	55-64 år	65-74 år	75 år +
1=lite viktig	9 %	6 %	12 %	0 %
2	21 %	19 %	20 %	28 %
3	37 %	29 %	42 %	44 %
4	12 %	19 %	5 %	28 %
5=svært viktig	21 %	26 %	21 %	0 %
Andel-Viktig	33 %	45 %	25 %	28 %
Ikke aktuelt				
TOTAL	100 %	100 %	100 %	100 %

Nær familie og venner	TOTAL	55-64 år	65-74 år	75 år +
1=lite viktig	2 %	0 %	4 %	0 %
2	7 %	6 %	4 %	28 %
3	17 %	29 %	9 %	22 %
4	32 %	23 %	39 %	28 %
5=svært viktig	42 %	42 %	45 %	22 %
Andel-Viktig	73 %	65 %	84 %	50 %
Ikke aktuelt				
TOTAL	100 %	100 %	100 %	100 %

Attraktive boliger (tilpasset mitt/vårt behov) - Hv	TOTAL	55-64 år	65-74 år	75 år +
1=lite viktig	0 %	0 %	0 %	0 %
2	4 %	10 %	0 %	0 %
3	11 %	13 %	12 %	0 %
4	44 %	42 %	42 %	57 %
5=svært viktig	41 %	36 %	45 %	44 %
Andel-Viktig	85 %	77 %	88 %	100 %
Ikke aktuelt				
TOTAL	100 %	100 %	100 %	100 %

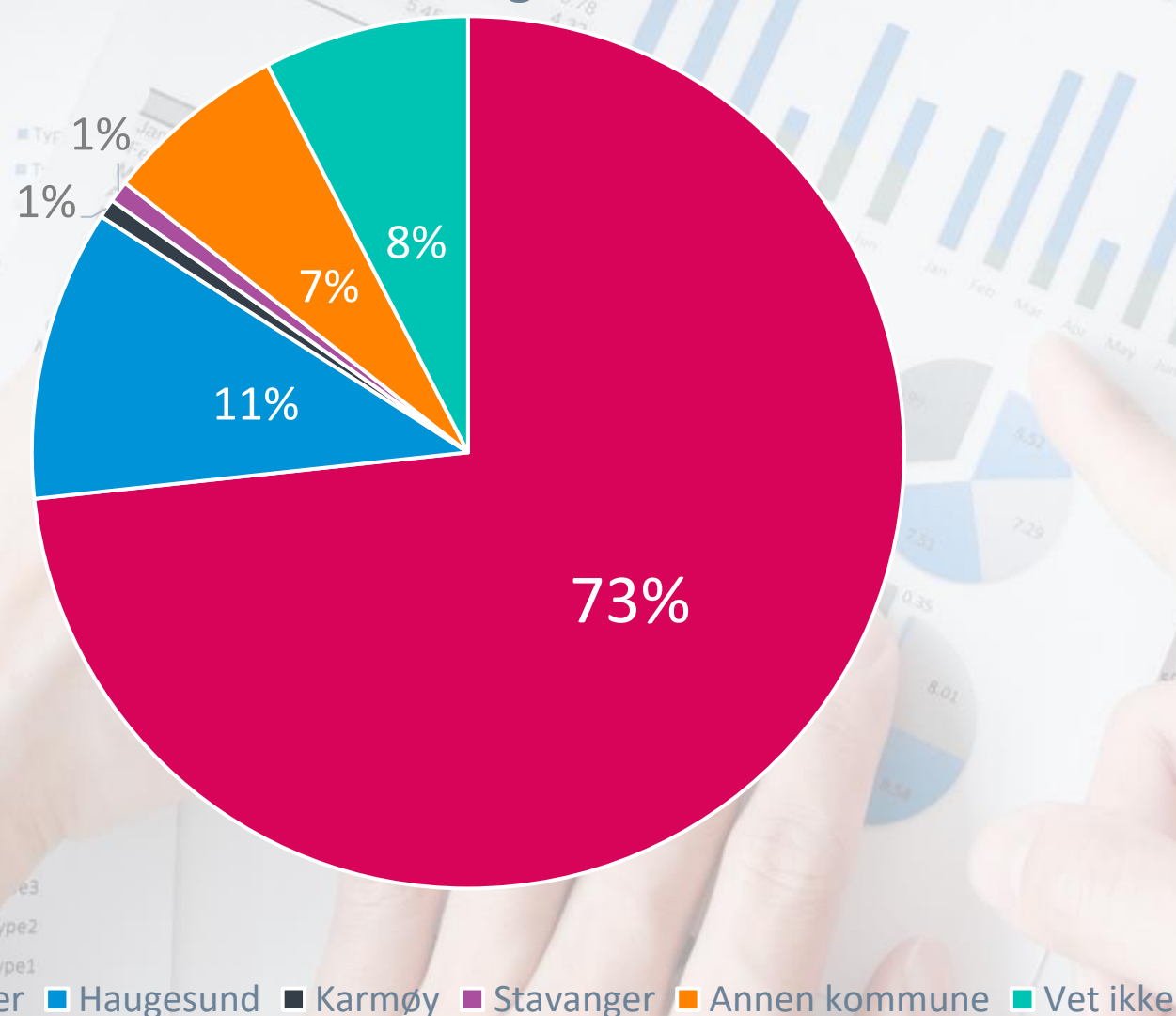
Områdepreferanser

Mer enn 7 av 10 vil fortsatt bo i Tysvær

Figuren under viser at 73% av respondentene svarer at de vil fortsette å bo i Tysvær kommune, ved flytting fra dagens bolig.

11% svarer at de vil flytte til Haugesund, 7% vil flytte til andre kommuner.

Områdepreferanser ved flytting fra dagens bolig



Tabellene under viser at områdepreferansene ved flytting til annen bolig, skiller seg noe mellom hvor i kommunen man bor i dag, samt mellom aldersgruppene.

Andelen som vil fortsette å bo i Tysvær er høyest i Frakkagjerd/Førre, lavest i Tysværvåg og Straumen, der en høyere andel vurderer å flytte til Haugesund.

Aldersgruppene 65-74 år og 75 år+, ønsker i størst grad å bli boende i kommunen.

Haugesund er den kommunen som ble utnevnt, blant dem som har svart at de vil flytte til andre kommuner.

	TOTAL	Nedstrand	Straumen	Tysværvåg	Frakkagjerd/Førre	Aksdal/Førland/Grinde
Tysvær	73 %	70 %	69 %	65 %	84 %	73 %
Haugesund	11 %	9 %	15 %	12 %	11 %	10 %
Karmøy	1 %	3 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Stavanger	1 %	2 %	0 %	2 %	0 %	0 %
Annen kommune	7 %	9 %	12 %	2 %	3 %	12 %
Vet ikke	8 %	7 %	4 %	19 %	2 %	6 %
TOTAL	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

	TOTAL	55-64 år	65-74 år	75 år +
Tysvær	73 %	69 %	75 %	77 %
Haugesund	11 %	14 %	11 %	6 %
Karmøy	1 %	0 %	2 %	0 %
Stavanger	1 %	1 %	0 %	2 %
Annen kommune	7 %	9 %	7 %	5 %
Vet ikke	8 %	8 %	5 %	11 %
TOTAL	100 %	100 %	100 %	100 %

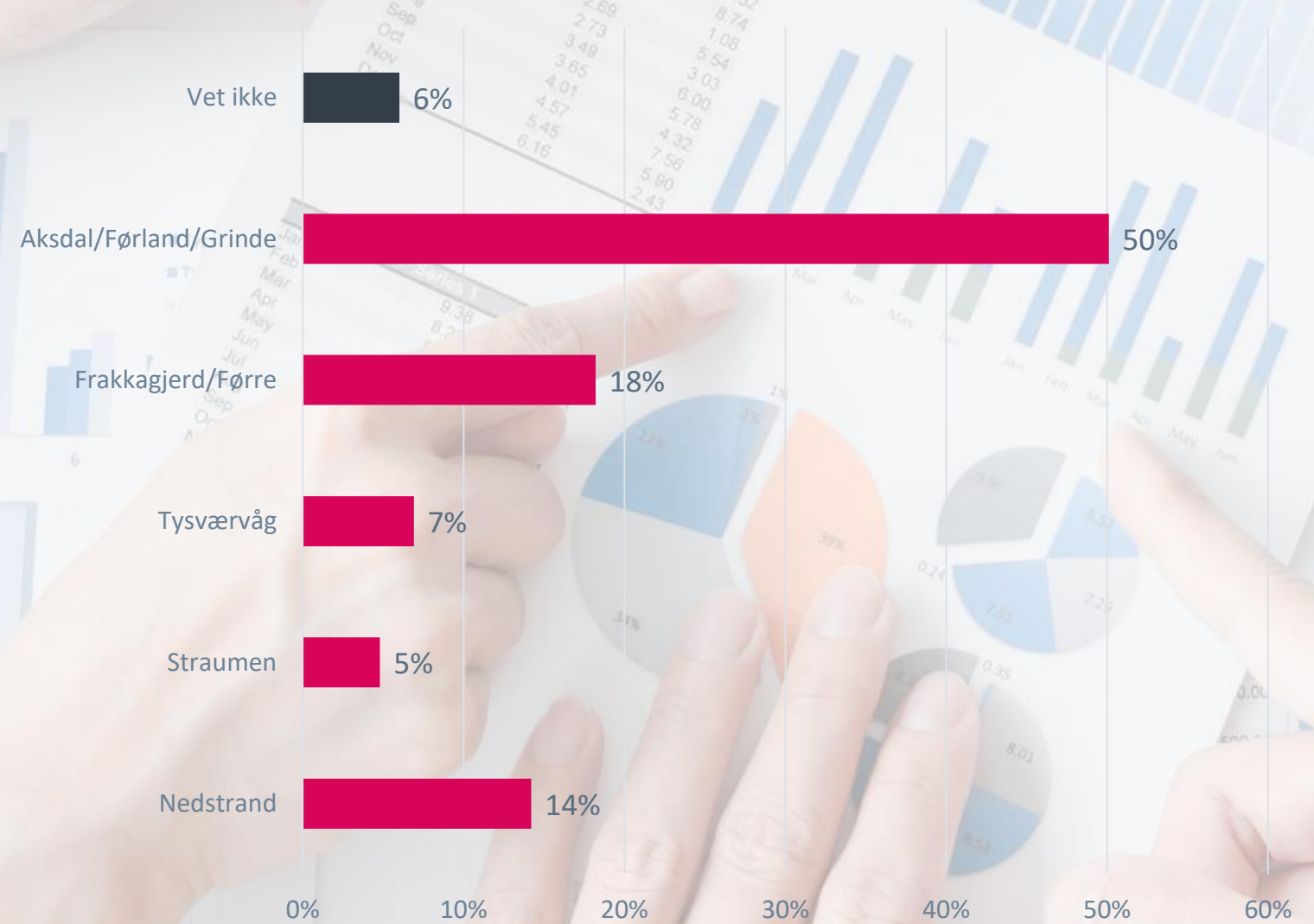


Hvor i Tysvær vil man bo?

Figuren under viser hvilke deler av Tysvær kommune man vil foretrekke å bo, ved flytting til en annen bolig.

Nesten halvparten av respondentene i undersøkelsen vil bo i Akسدal/Førland/Grinde. Dette delområdet er ganske sentralt og ligger relativt nært Haugesund.

Områdepreferanser
(blant dem som vil bo i Tysvær kommune)



Tabellene under viser hvilken del av Tysvær kommune man foretrekker å bo, dersom man skal flytte fra dagens bolig.

Den øverste tabellen viser at de fleste foretrekker å flytte til Akسدal/Førland/Grinde, ved flytting til en annen bolig.

Den nederste tabellen viser områdepreferanser fordelt på aldersgrupper. Forskjellene mellom aldersgruppene er antageligvis sterkt påvirket av dagens bosted, og forskjellene mellom aldersgrupper bør derfor tolkes med forsiktighet.

Område preferanse i Tysvær	TOTAL	Nedstrand	Straumen	Tysværvåg	Frakkagjerd/Førre	Aksdal/Førland/Grinde
Nedstrand	14 %	69 %	0%	0%	0%	4 %
Straumen	5 %	0%	39 %	6 %	0%	0%
Tysværvåg	7 %	2 %	6 %	33 %	0%	0%
Frakkagjerd/Førre	18 %	0 %	6 %	0 %	53 %	9 %
Aksdal/Førland/Grinde	50 %	17 %	45 %	56 %	41 %	84 %
Vet ikke	6 %	11 %	5 %	5 %	6 %	3 %
TOTAL	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Område preferanse i Tysvær	TOTAL	55-64 år	65-74 år	75 år +
Nedstrand	14 %	17 %	10 %	15 %
Straumen	5 %	6 %	4 %	4 %
Tysværvåg	7 %	9 %	9 %	2 %
Frakkagjerd/Førre	18 %	23 %	13 %	18 %
Aksdal/Førland/Grinde	50 %	39 %	61 %	51 %
Vet ikke	6 %	6 %	3 %	10 %
TOTAL	100 %	100 %	100 %	100 %