

Demografi, flytting og boligbehov

Kunnskapsgrunnlag til kommuneplanens arealdel – Stavanger 2040



Stavanger
kommune

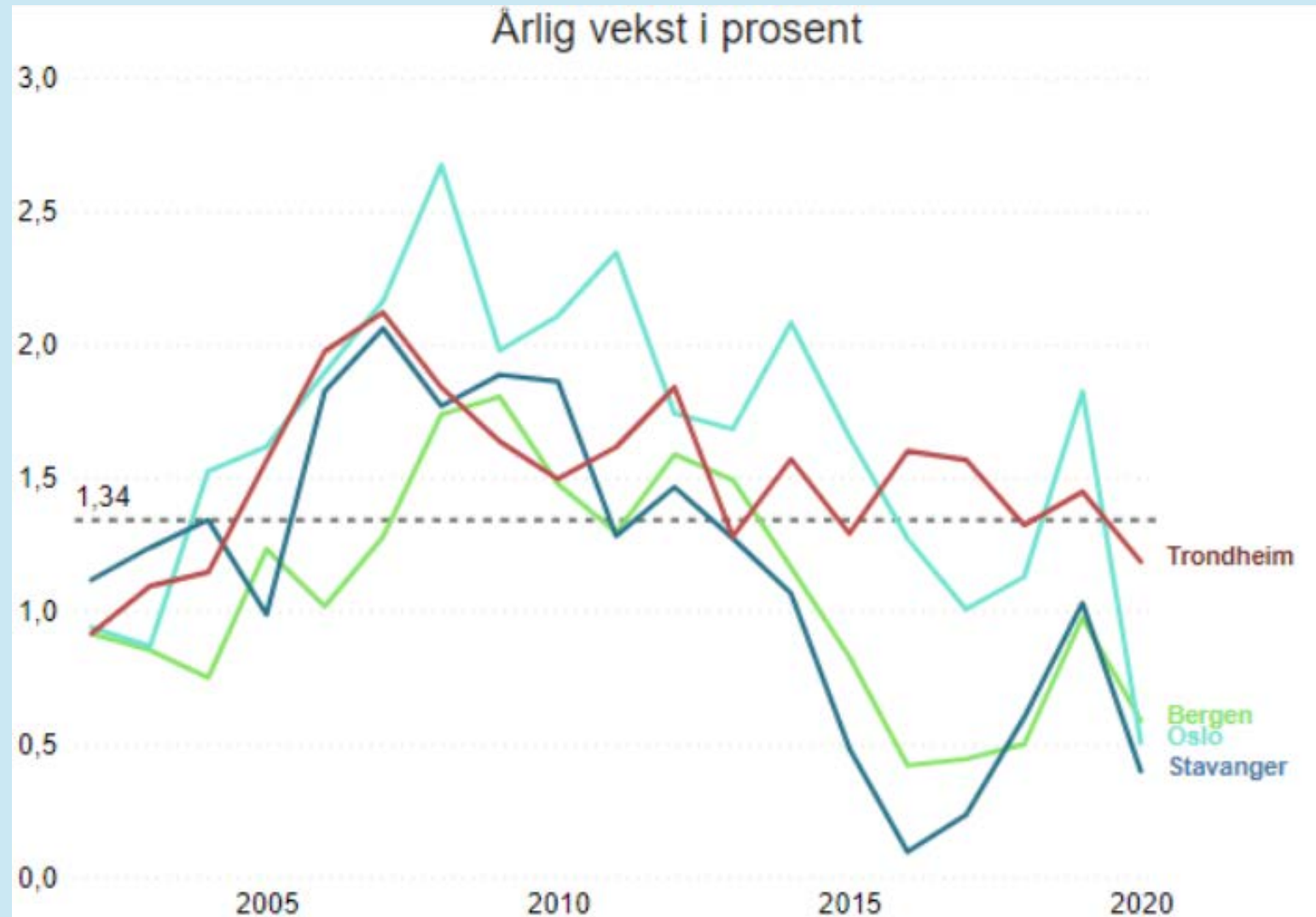
Kort fortalt

- Det er stor oppmerksomhet på at kommunen må bygge flere barnefamilievennlige boliger. Dette notatet inneholder nøkkelinformasjon som kan bidra til en god debatt om hvilke strategier og virkemidler som er best egnet.
- Aldrende befolkning og lavere vekst er en trend som gjelder hele landet. Stavanger fortsetter å vokse, og vi forventer moderat vekst også fremover.
- Rogaland og Stavanger er bedre stilt enn landet som helhet. De siste ti årene har de store byene (og omlandskommunene til de store byene) vokst mest i Norge. Fylkene Oslo, Viken og Rogaland hatt sterkest befolkningsvekst.
- Om lag 200 kommuner hadde befolkningsnedgang i 2020. Nedgangen er størst i de minste kommunene. Det er en lokal sentralisering i hele landet, det vil si at bykommunene og de mest sentrale områdene i alle deler av landet opplever vekst, mens de minst sentrale delene har befolkningsnedgang.
- I Stavanger er det de mest sentrale kommunedelene som har hatt sterkest vekst det siste tiåret, også i barnebefolkningen.
- Innvandring har stått for store deler av befolkningsveksten i Stavanger de siste 20 årene. Stavanger har et flytteunderskudd til nabokommunene, spesielt Sandnes og Sola.
- Sammenlignet med de andre store byene i Norge, har Stavanger en yngre befolkning og mer variert boligsammensetning, herunder større andel eneboliger og rekkehus.
- 30 prosent av en- og to-personhusholdningene i Stavanger bor i enebolig.
- Sykepleierindeksen viser at flere har råd til å kjøpe bolig i Stavanger enn tidligere.
- Alle tall er hentet fra Statistisk sentralbyrå (SSB).
- [Her er link til befolkningsdata fra SSB](#)



Prosentvis befolkningsvekst – nasjonal kontekst

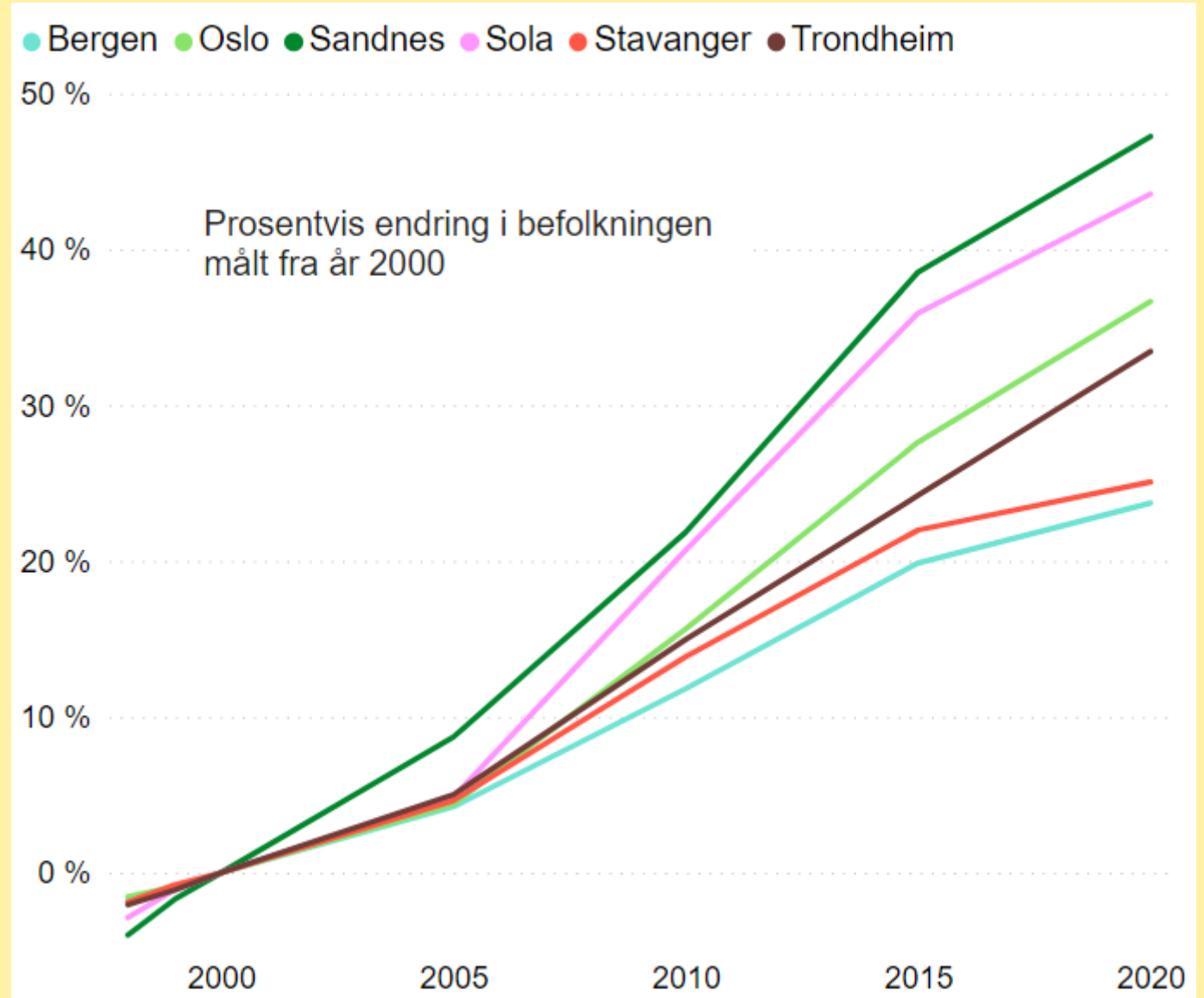
- Stavanger (mørkeblå) og Bergen (lys grønn) har hatt veldig lik befolkningsutvikling siste 10 år, men med noe lavere vekst i Stavanger
- Etter 2014 har Trondheim og Oslo hatt høyere prosentvis vekst enn Stavanger (og Bergen)
- Siden 2020 har veksten i Oslo avtatt kraftig → sannsynlig pandemieffekt



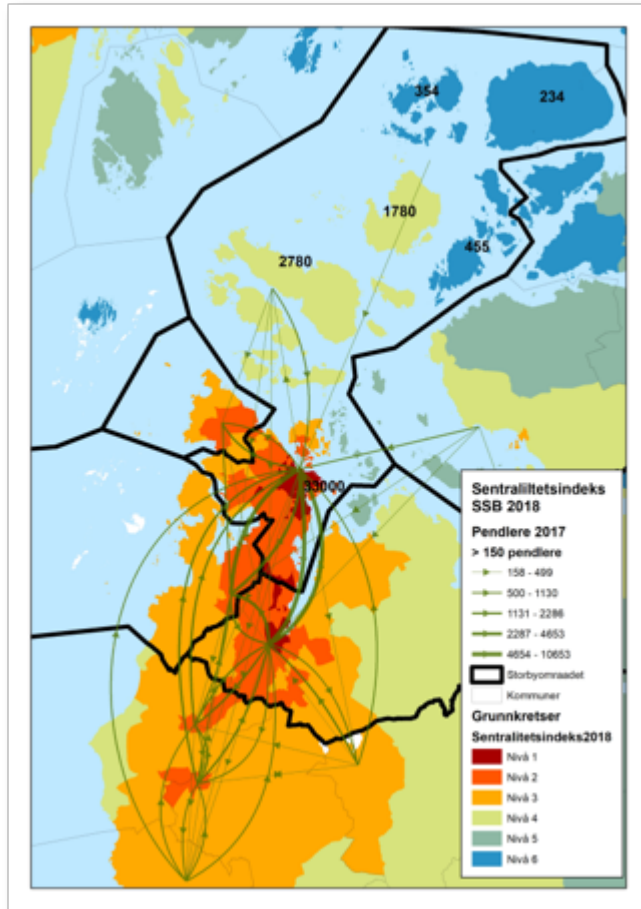


Befolkningsvekst – lokal kontekst

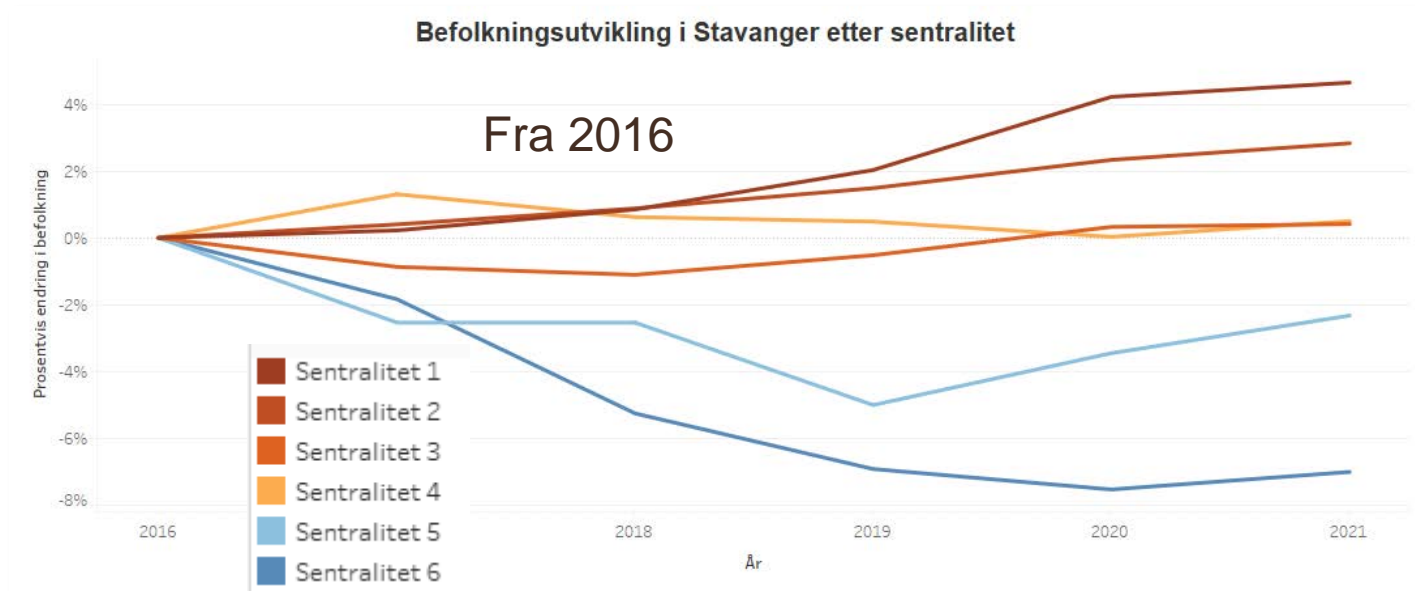
- Sandnes og Sola har vokst mer målt fra år 2020 enn alle storbyene. Veksten i våre nabokommuner er som veksten i Stavanger, i hovedsak drevet av innvandring.
- Vi er en felles bo- og arbeidsregion med våre nabokommuner, og veksten reflekterer regionens attraktivitet
- Omlandskommunene til de andre store byene opplever også høy vekst, spesielt kommunene rundt Oslo



Lokal sentralisering

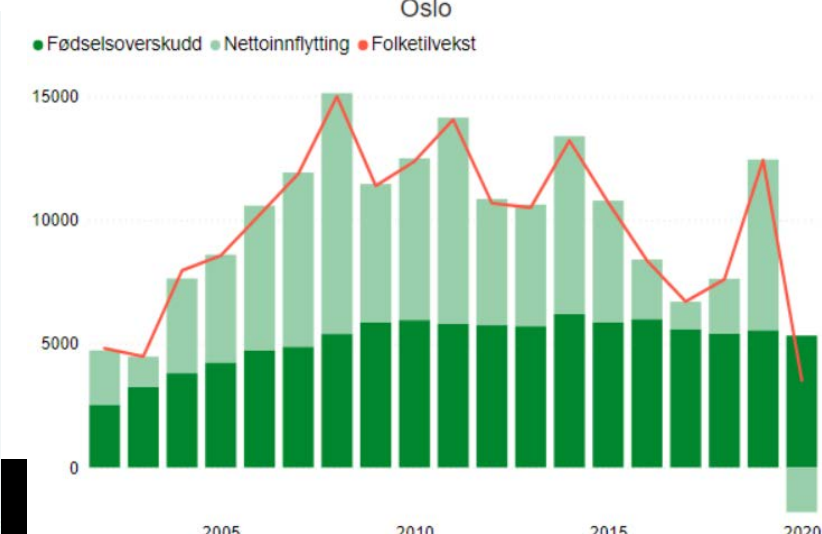
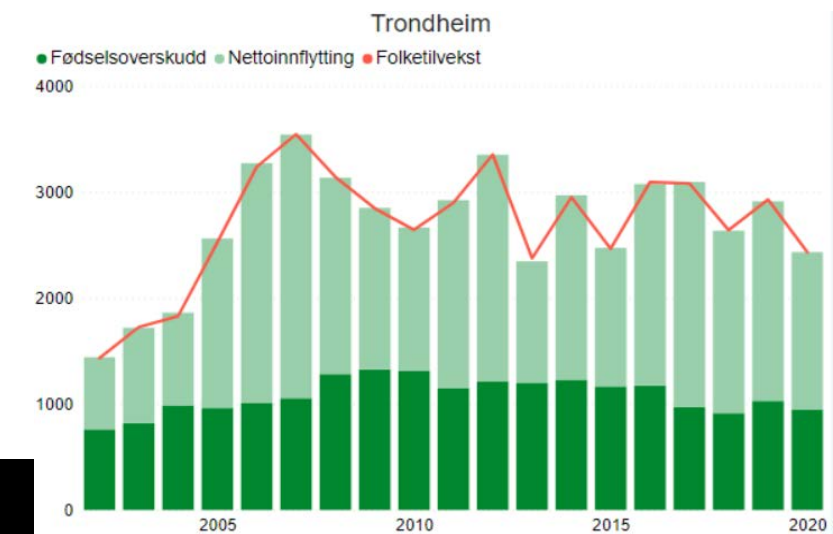
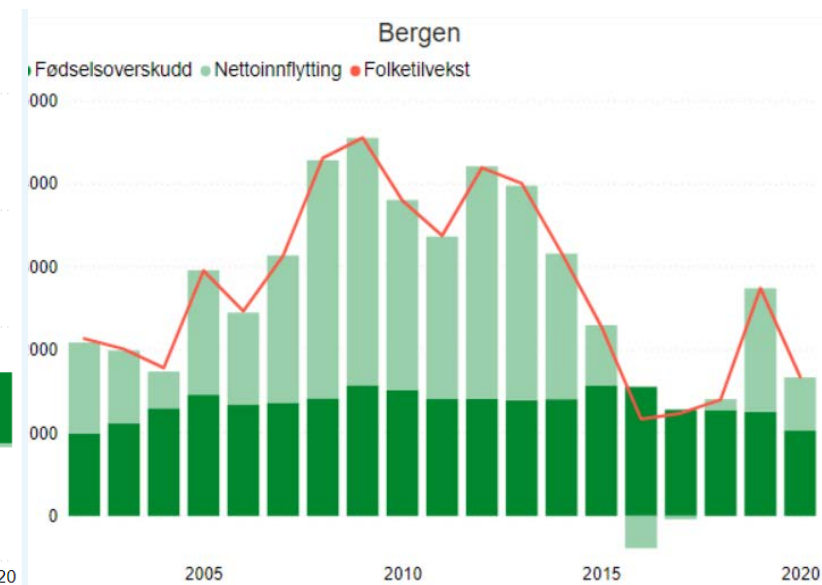
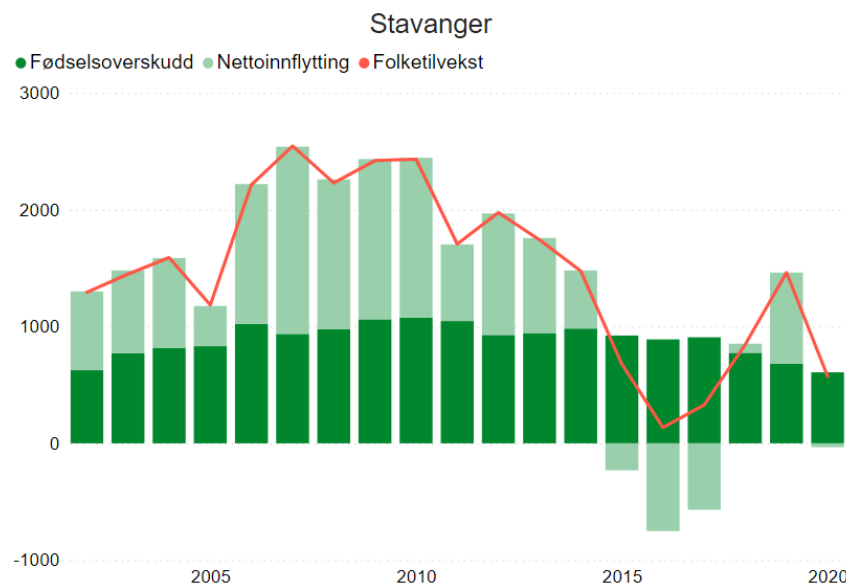


- Det er en tendens til at veksten i Stavanger kommune har vært sterkest i de mest sentrale områdene, og de minst sentrale områdene har hatt fraflytting. Dette gjelder også for barn. De sentrale områdene har også hatt sterkest vekst i barnebefolkningen.
- Denne effekten har blitt forsterket i perioden med redusert vekst etter 2016.
- Den samme tendensen til lokal sentralisering ser vi i hele landet.



Forholdet mellom fødselsoverskudd og nettoinnflytting

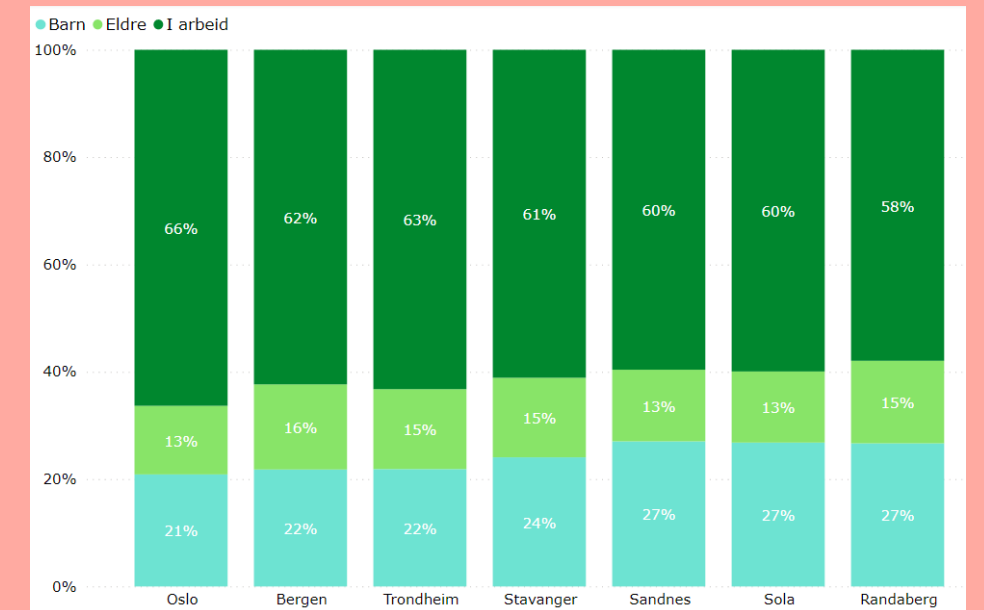
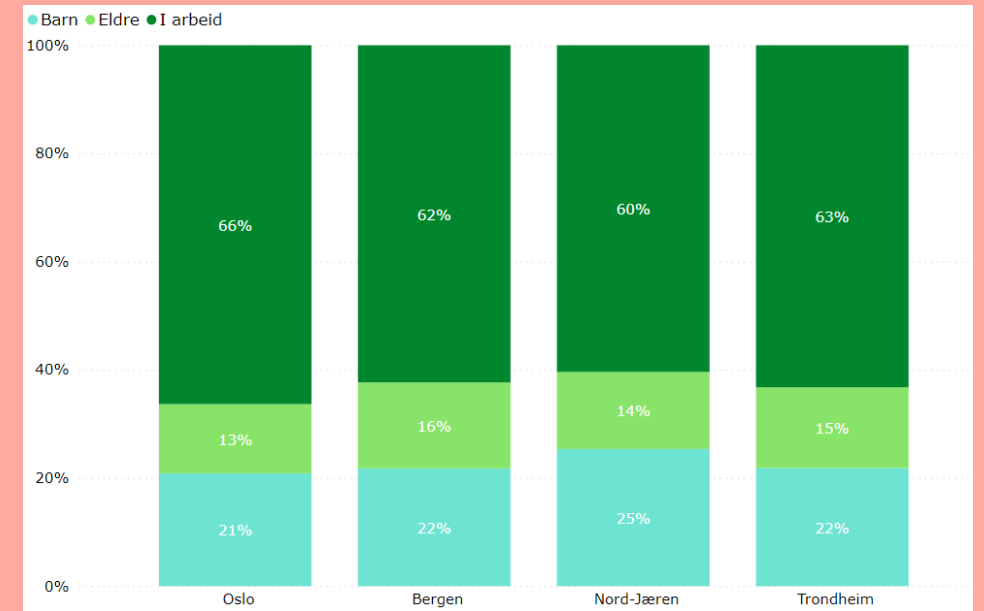
- Regionale forskjeller i drivkrefter for folkevekst.
- Stavanger, hadde **nettoutflytting** i 2015, 2016 og 2017 (pga. oljekrisen i 2014). Vi ser et lignende mønster i Bergen.
- Trondheim og Oslo hadde fortsatt **nettoinnflytting** i 2015 og 2016.
- Oslo har hatt **nettoutflytting** i pandemiåret 2020. En årsak er nok strengere og mer langvarig nedstengning enn de andre byene.
- Trondheim har i snitt noe høyere andel vekst fra innflytting (ca. 60 %) sammenlignet med de andre byene (rundt 50 %). Fødselsoverskudd utgjør andre delen av veksten.



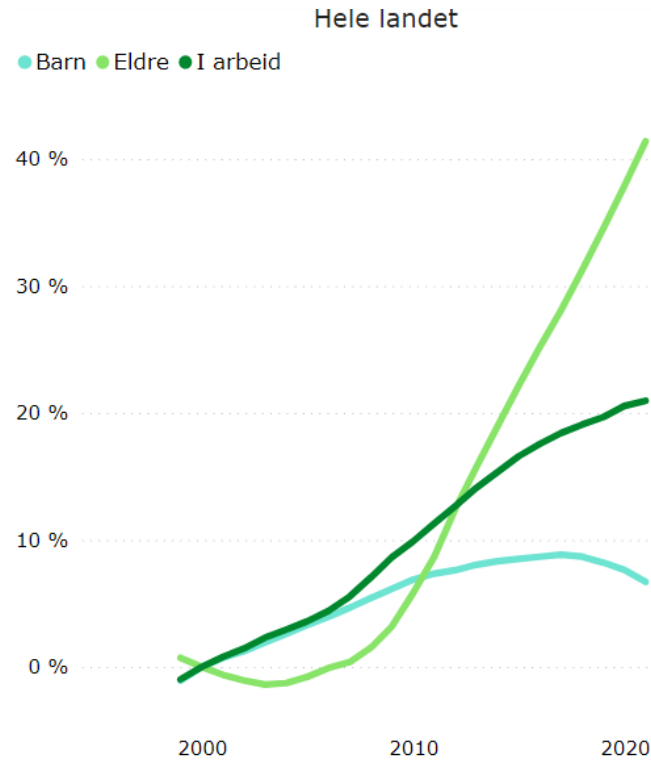
Befolknings- sammensetning



- Figurene viser forsørgerbrøk – et mål på hvor stor del av befolkningen som er i arbeidsfør alder (20-66 år) målt mot andelen som ikke er i arbeid (barn og eldre).
- Sammenlignet med de andre storbyområdene i Norge, har vår region høyest barneandel. Stavanger har høyest barneandel av storbykommunene.
- Andelen arbeidsfør befolkning er noe lavere i kommunene på Nord Jæren. Dette skyldes først og fremst at andelen barn er høyere på Nord-Jæren sammenlignet med de andre byene.
- En yngre befolkning i dag er positivt med tanke på forholdet mellom arbeidsfør befolkning og eldre i årene som kommer.



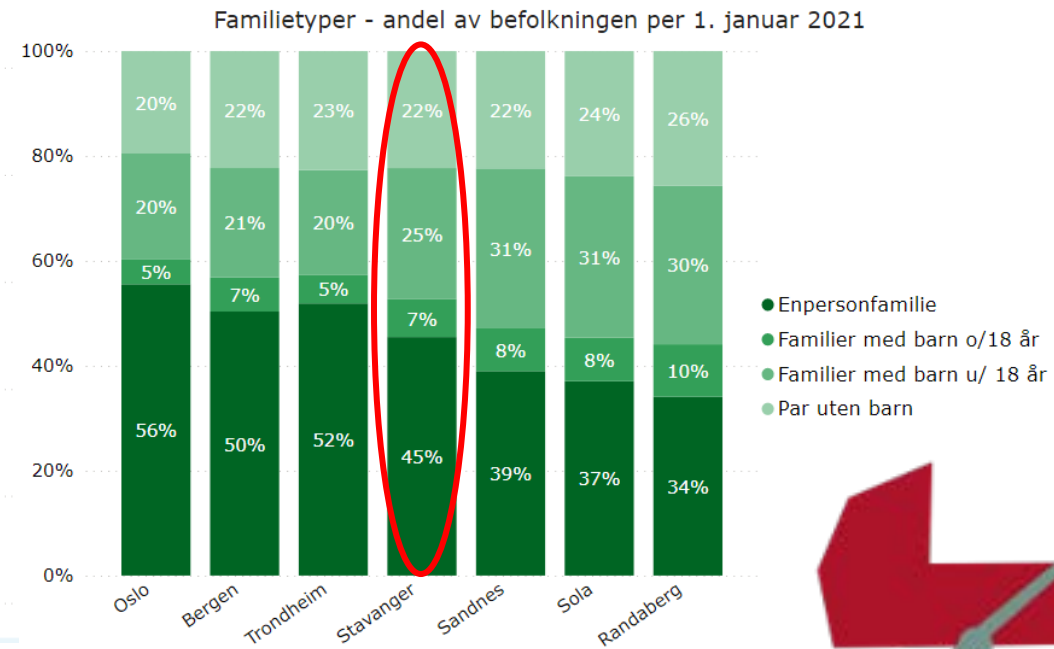
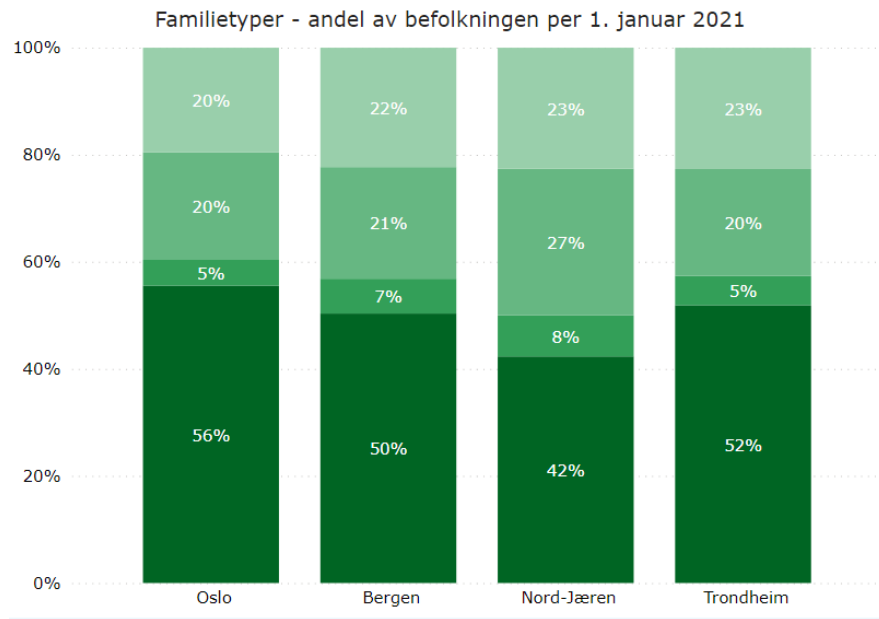
Befolkningsutvikling



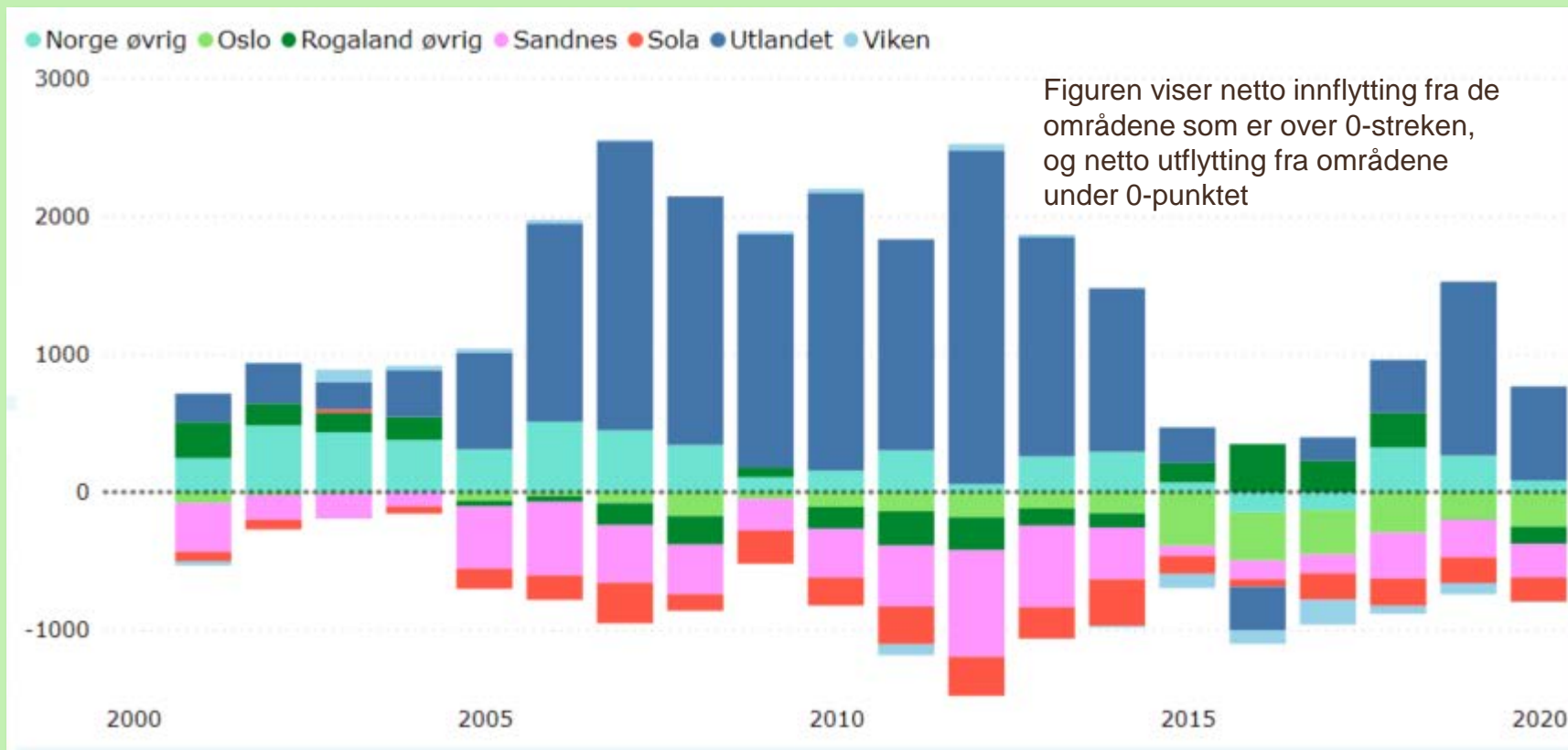
- Figurene viser utvikling i de ulike gruppene målt fra år 2000. Gruppen eldre har økt like mye i Stavanger som i landet som helhet, mens gruppen av barn og de i arbeidsfør alder har økt mer i Stavanger.

Husholdnings sammensetning

- Høyere familieandel i Stavanger og på Nord-Jæren enn i de andre storbyområdene.



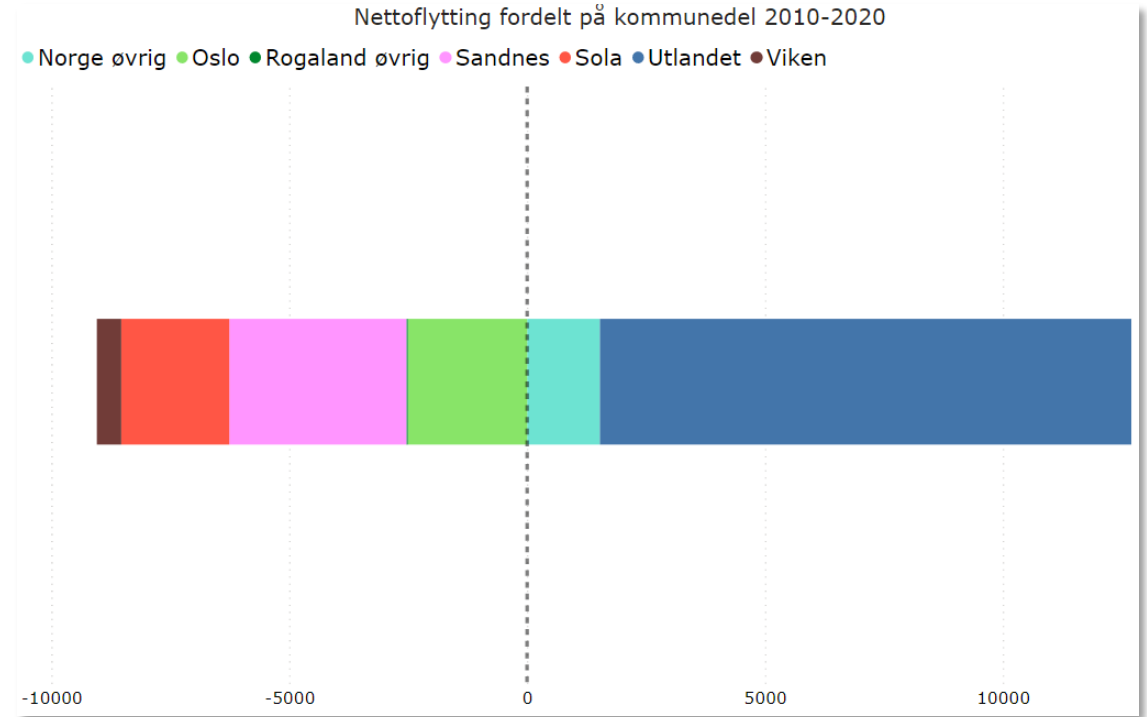
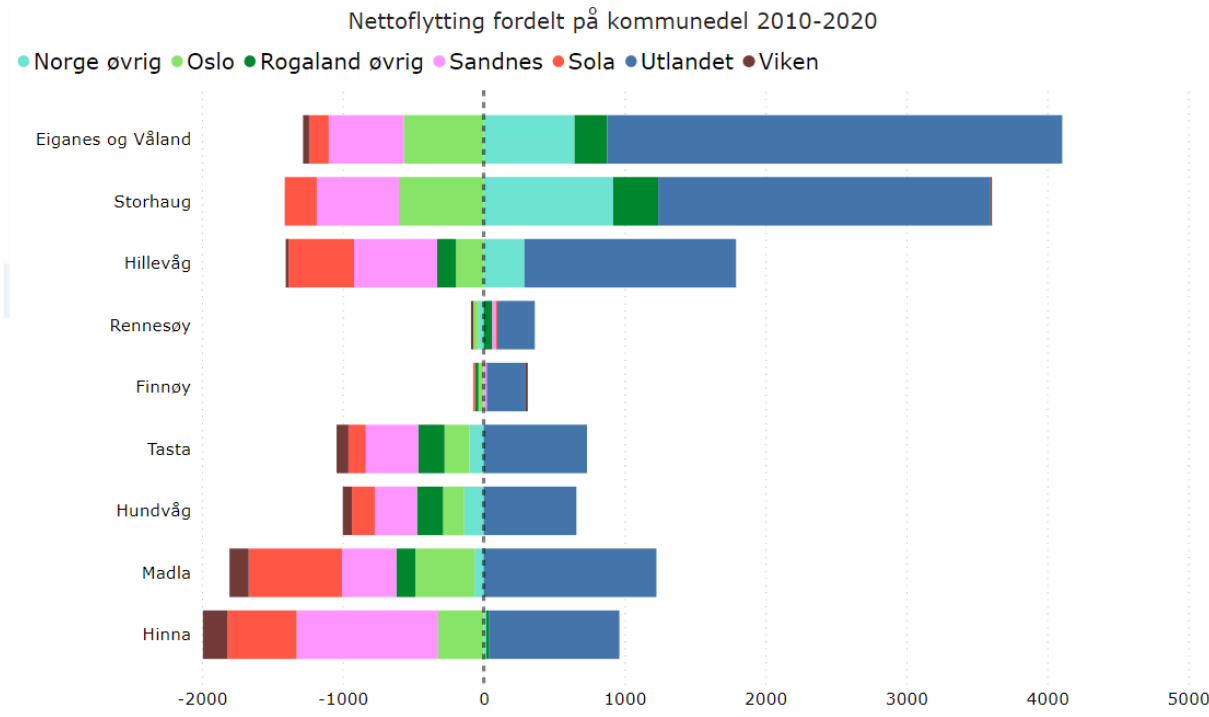
Flytting



- Innflytting fra utlandet og Norge øvrig.
- Økt utflytting til Oslo de siste årene, mindre til nabokommunene Sandnes og Sola.
- Veksten i Stavanger er i hovedsak drevet av innvandring og fødsler.

Flytteoverskudd

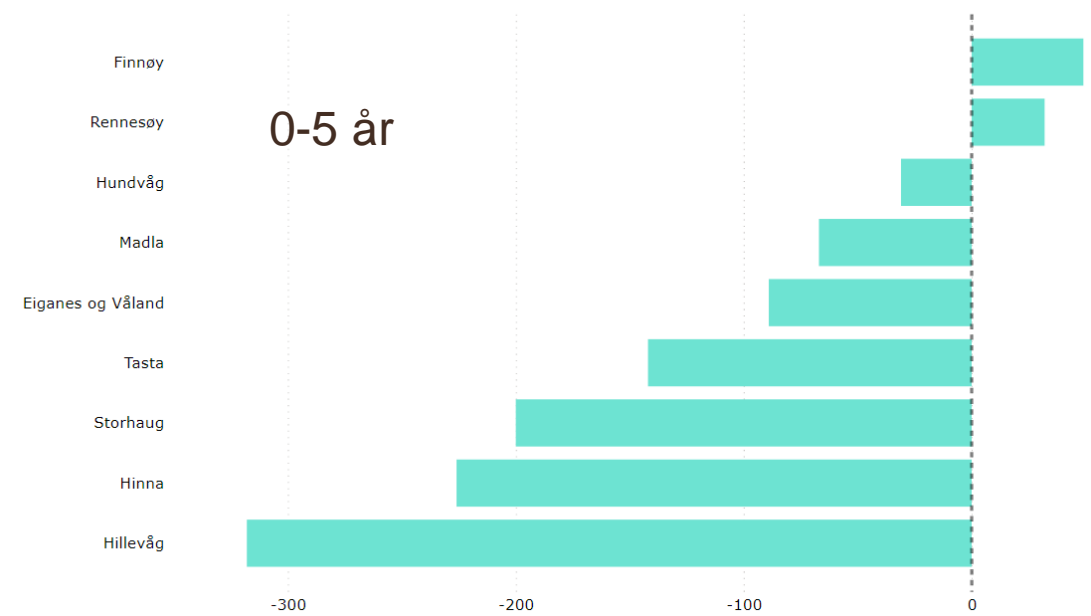
- De mest sentrale kommunedelene har hatt størst vekst de siste 10 årene.
- **Flytteoverskuddet** de siste 10 årene er på totalt 3.655 personer – det vil si at det i sum har flyttet inn 3.655 personer flere enn det i sum har flyttet ut av kommunen.
- Det er verdt å merke seg at Hinna og Madla kommunedeler har vel så stor utflytting som de mer sentrale kommunedelene.



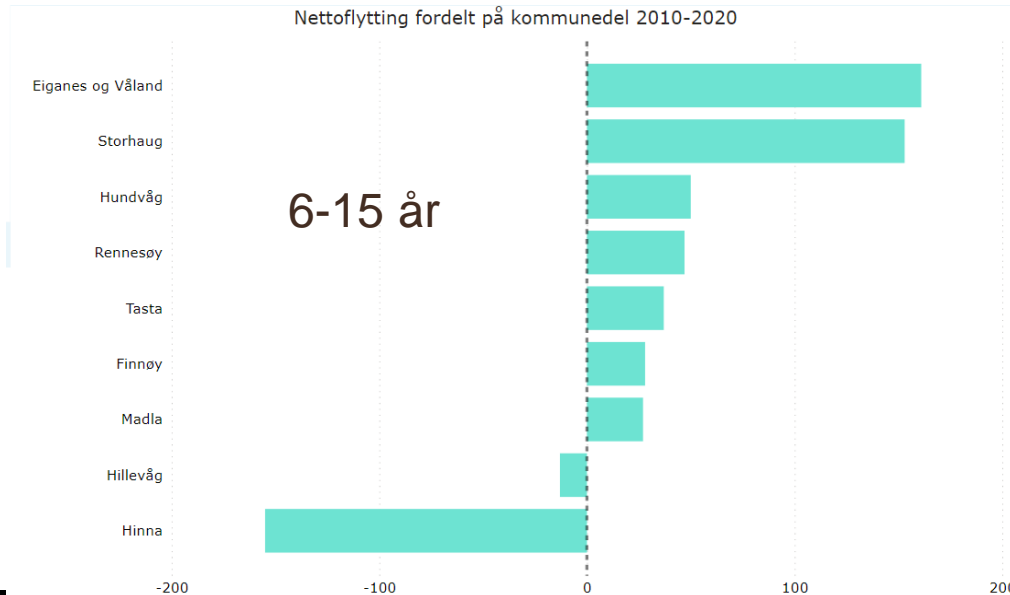
Barneutflytting

- Figurene til høyre viser totalt antall barn i alderen 0-5 år som har flyttet ut av Stavanger i årene 2010-2020 fordelt på kommunedel. Bare Finnøy og Rennesøy har hatt tilflytting av barn i denne aldersgruppen.
- I samme periode har syv kommunedeler hatt positiv nettoinnflytting av barn i aldersgruppen 6-15 år. De sentrale kommunedelene har sterkest vekst.

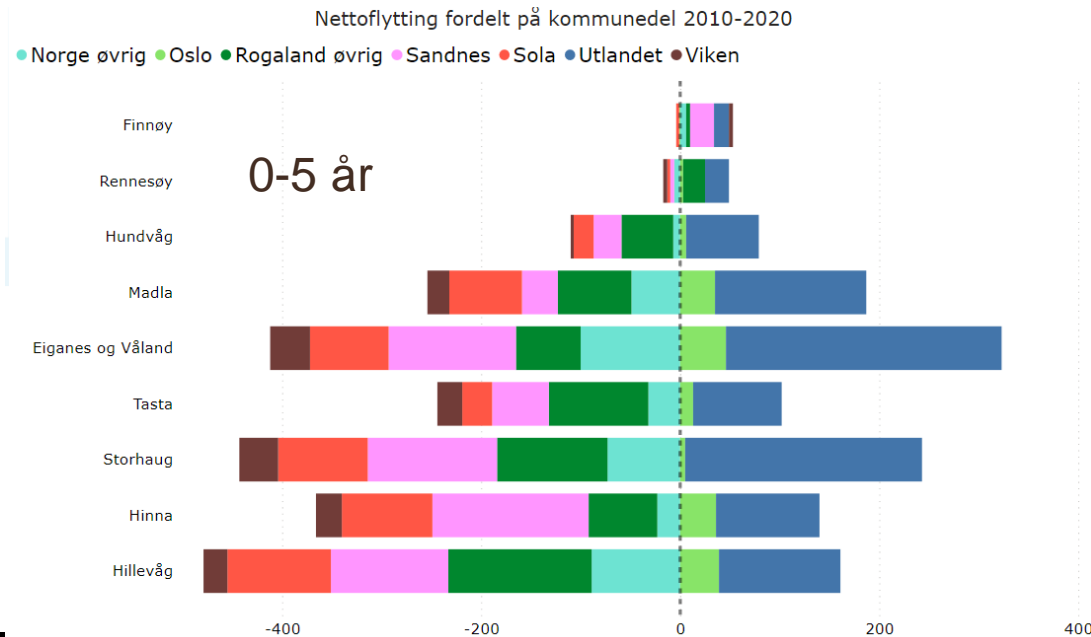
Nettoflytting fordelt på kommunedel 2010-2020



Nettoflytting fordelt på kommunedel 2010-2020

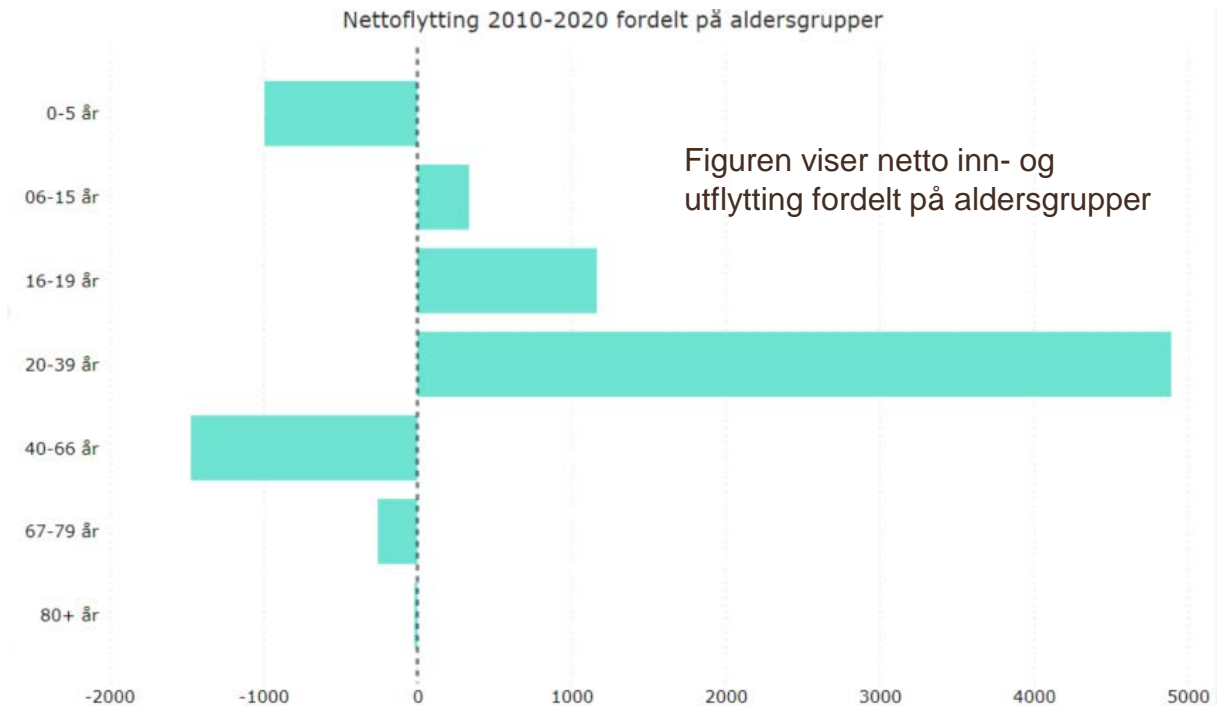
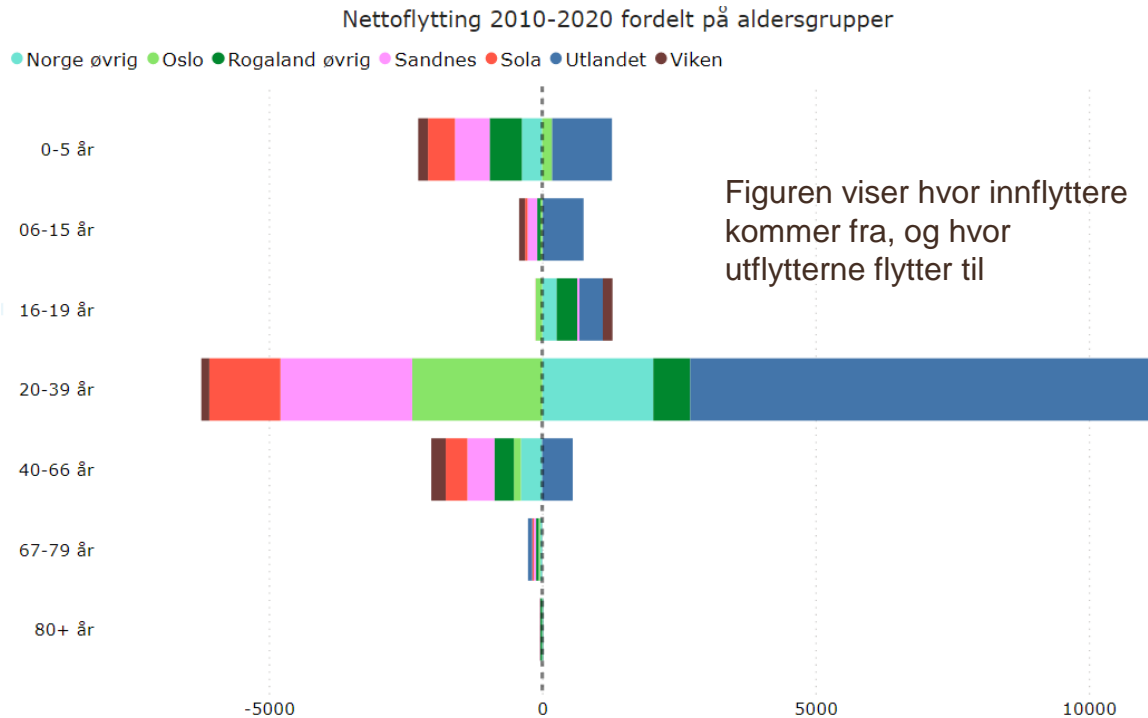


Nettoflytting fordelt på kommunedel 2010-2020



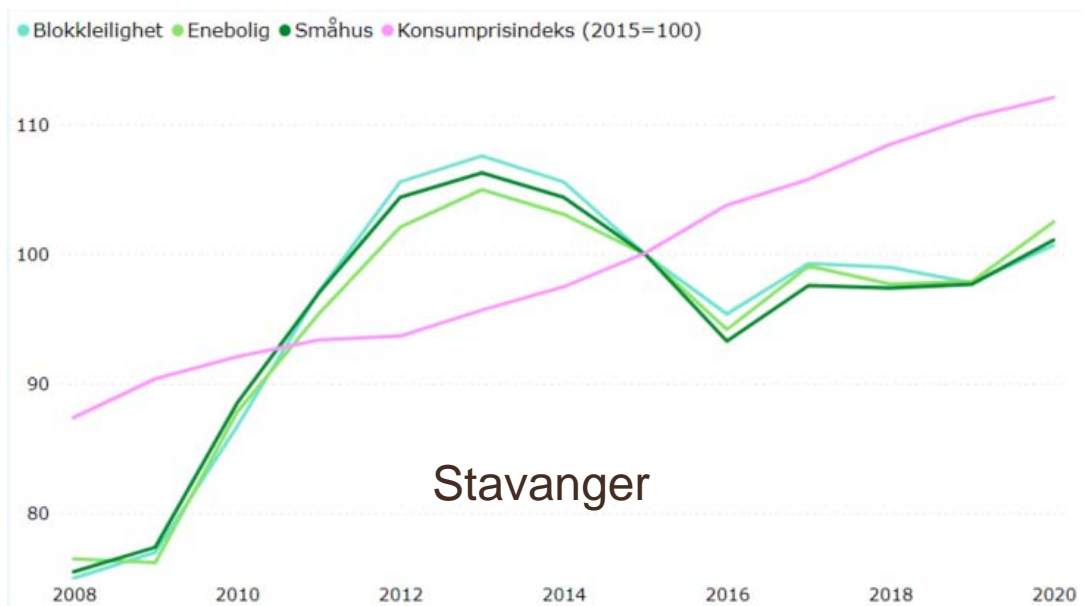
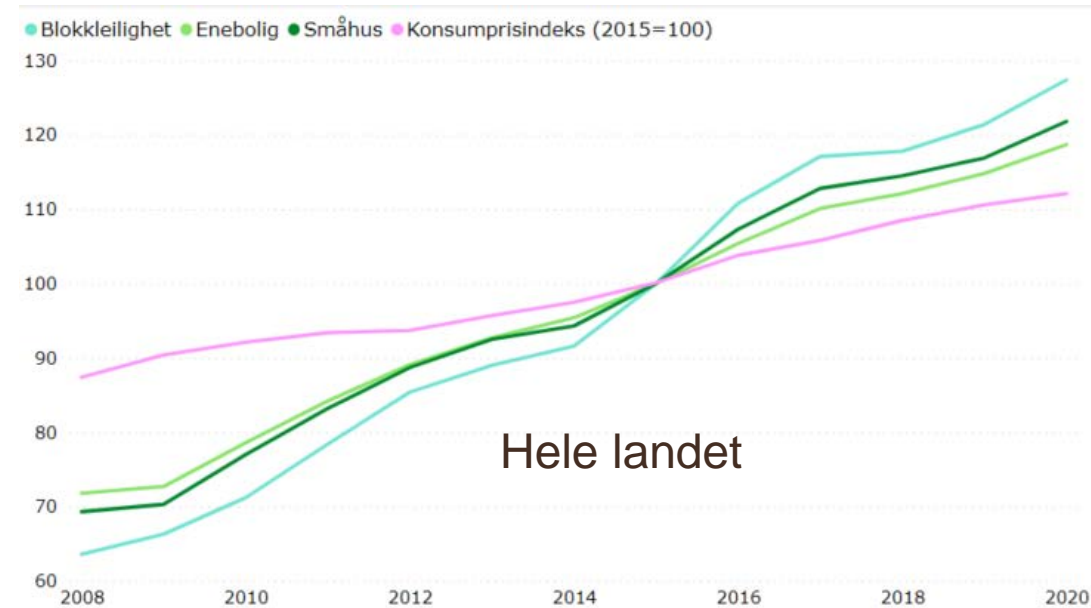
Aldersfordelt nettoflytting

- De yngste flytter mest, spesielt de unge voksne.
- Stort flytteoverskudd i aldersgruppen 20-39 år – de siste 10 årene har **nettoinnflyttingen** i denne gruppen vært på 4.900 personer.
- Selv om det er netto utflytting i gruppene 40-66 år, er innflytting til Stavanger i aldersgruppen 20-39 så stor at denne effekten oppveier utflyttingen.



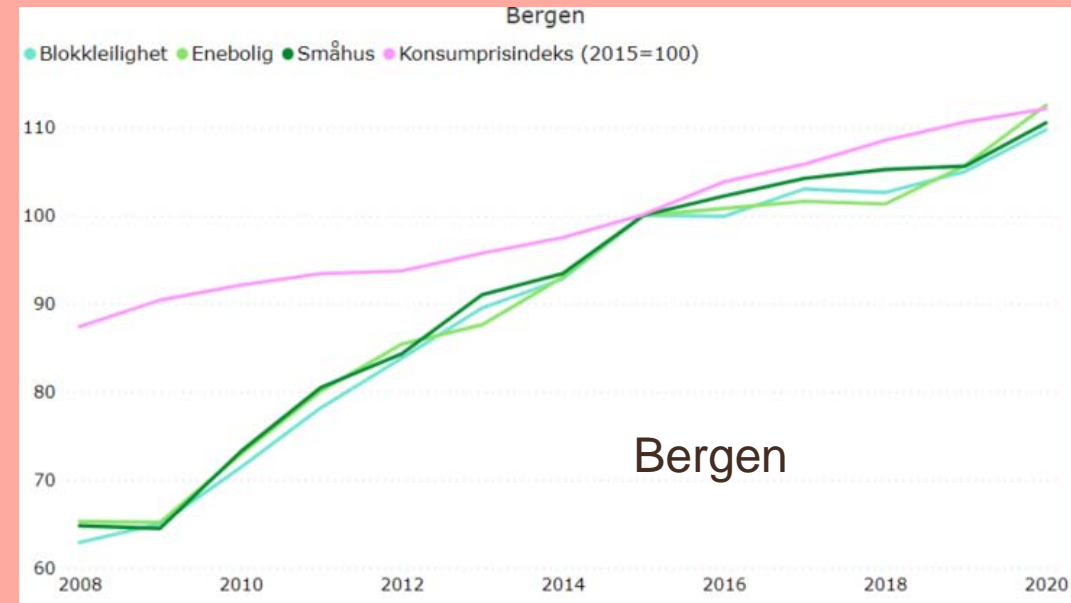
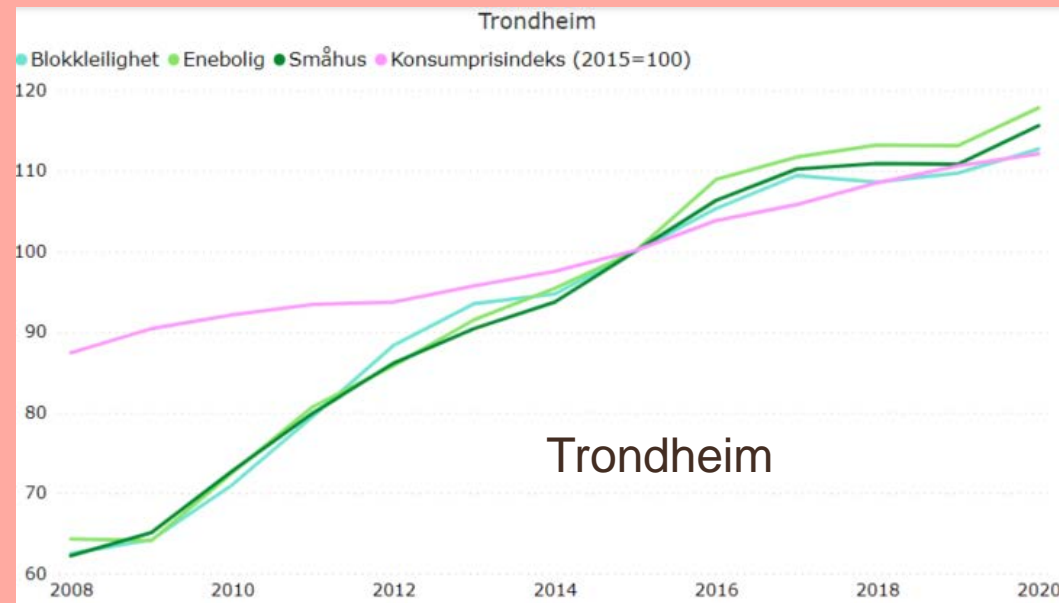
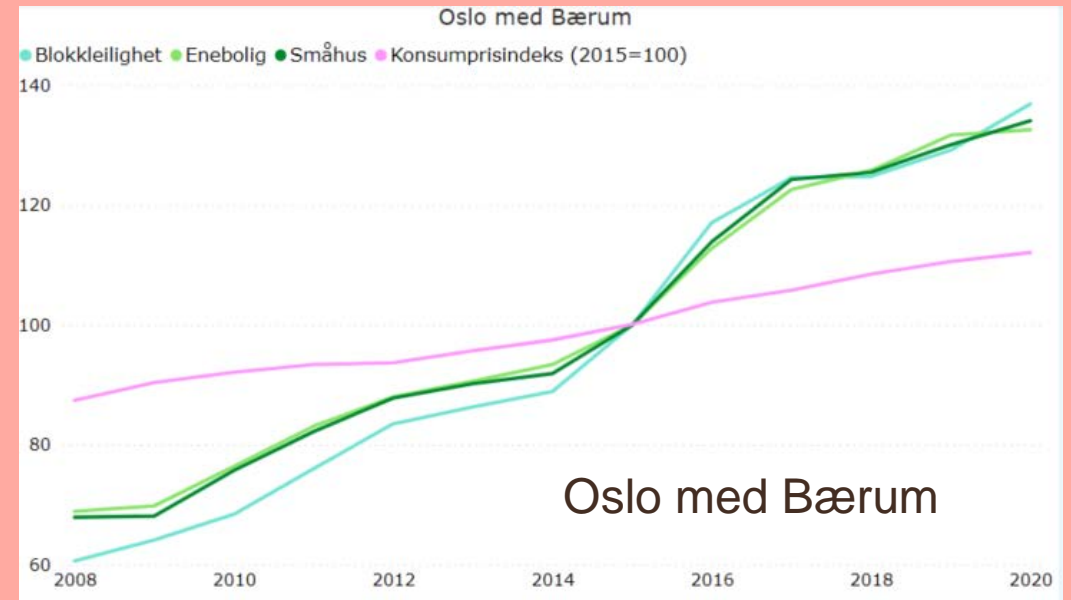
Boligprisutvikling

- Utviklingen i boligpriser i vår region skiller seg fra landet som helhet ved at vi har hatt et markant fall i boligprisene etter konjunkturedgangen i oljebransjen i 2014. De siste årene har prisutviklingen i Stavanger ligger under den generelle prisstigningen.
- Dette kan ha hatt en positiv effekt gjennom at flere har mulighet til å bosette seg i kommunen og færre flytter ut, men det kan også ha bidratt til at folk har blitt boende selv om husholdningen har behov for en annen type bolig.



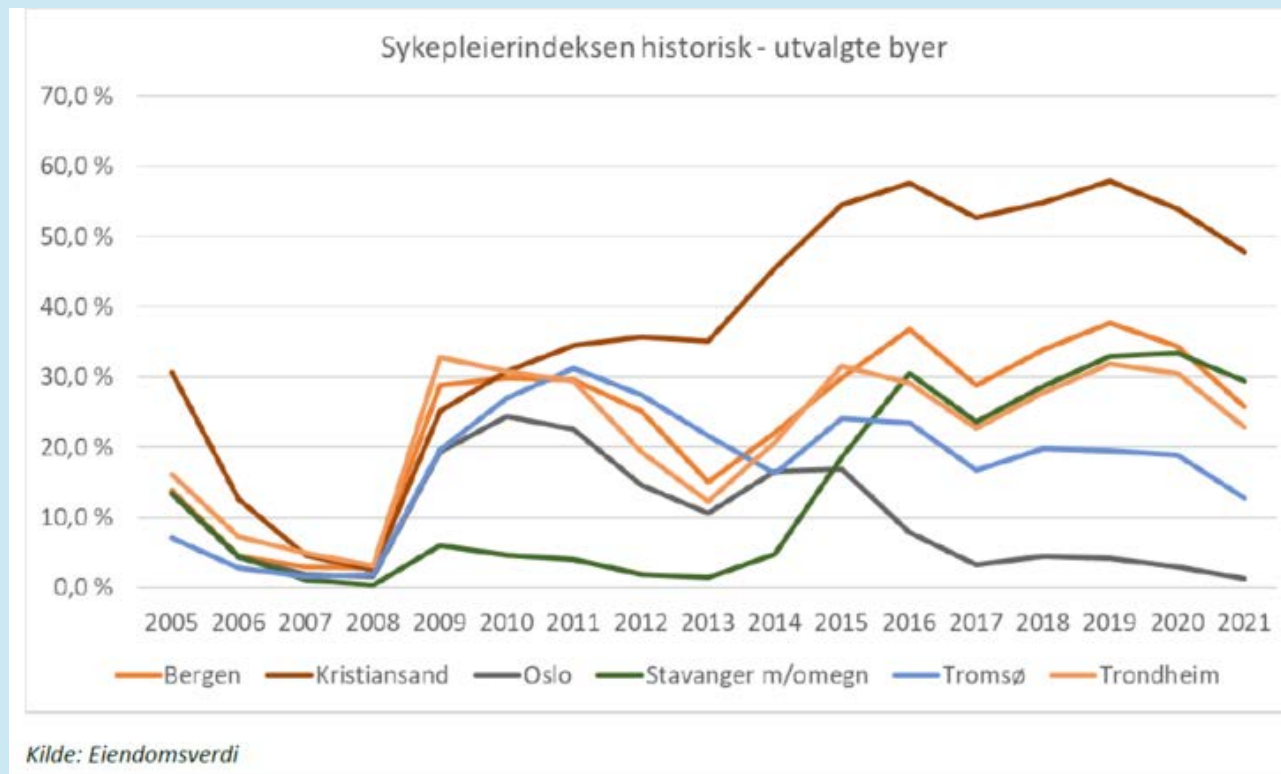
Boligprisutvikling

- Stavanger skiller seg også fra de andre storbyene med klart lavere boligpriser. Dette gjør at flere har mulighet til å etablere seg i vår region. Samtidig er spådommen at boligprisene i Stavanger vil fortsette å stige.
- Oslo har hatt den sterkeste prisveksten på bolig, men også i Bergen og Trondheim har boligprisene steget mer enn den generelle prisstigningen.



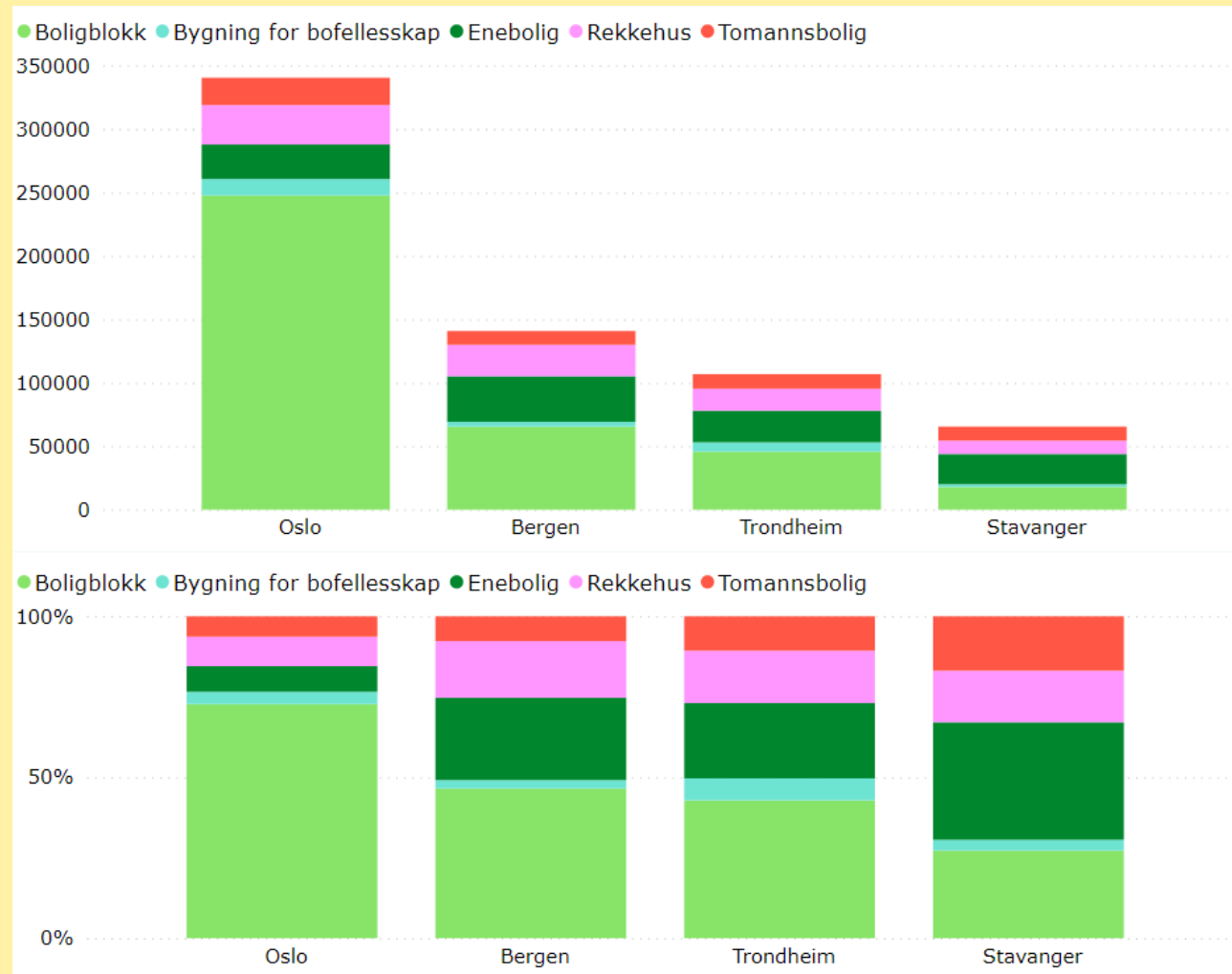
Sykepleierindeks som mål på sosial bærekraft

- Sykepleierindeksen viser hvor stor andel av boligene som ligger ute for salg en sykepleier har mulighet til å kjøpe.
- Stavanger m/omegn har beveget seg fra å være en av byene i Norge med høyest boligpriser i 2008, til et nivå der en sykepleier har mulighet til å kjøpe om lag en tredel av de boligene som er til salgs.
- Det har altså skjedd en betydelig endring i boligmarkedet i Stavangerområdet de siste årene.

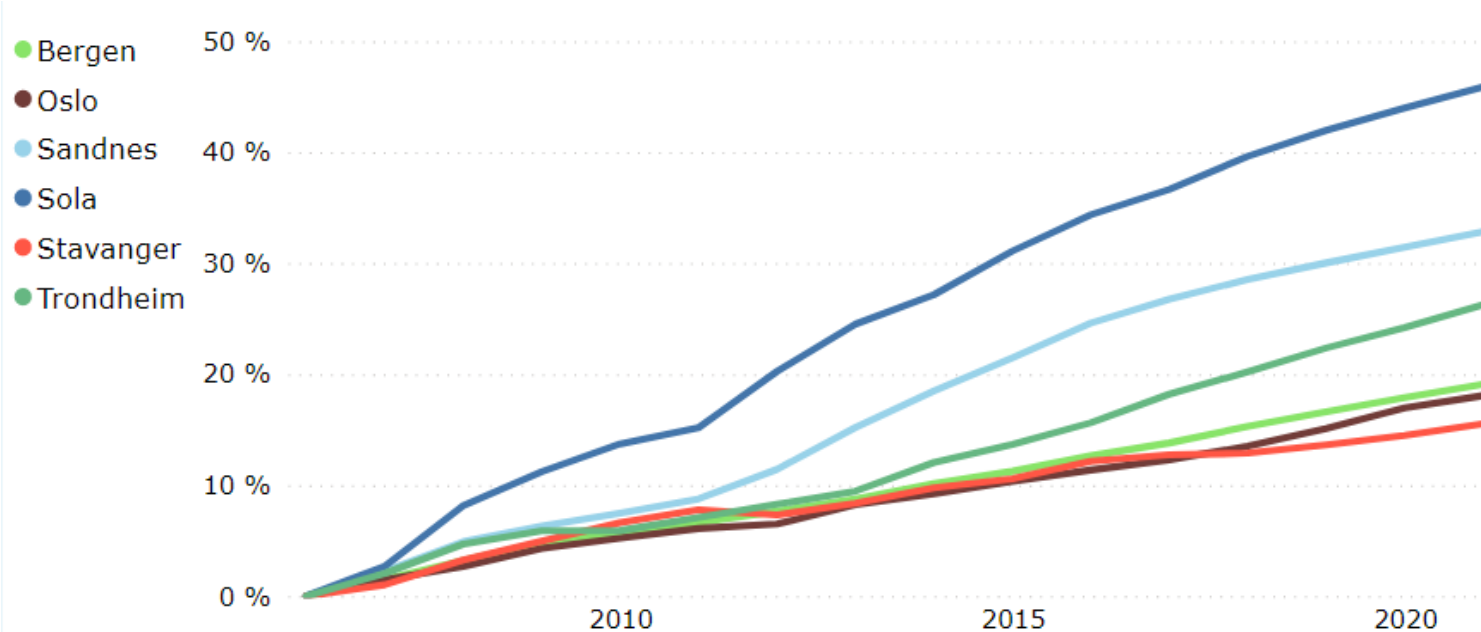


Boligsammensetning

- Stavanger har høyere småhusandel (enebolig, rekkehus og tomannsbolig) enn Bergen, Trondheim og Oslo.
- Figuren viser fordeling i absolutte tall og prosentvis.



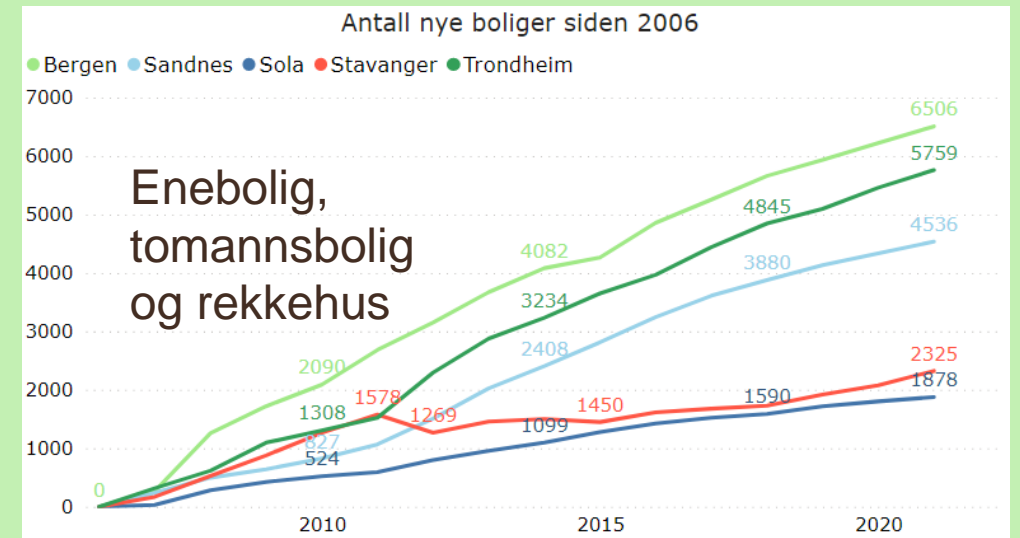
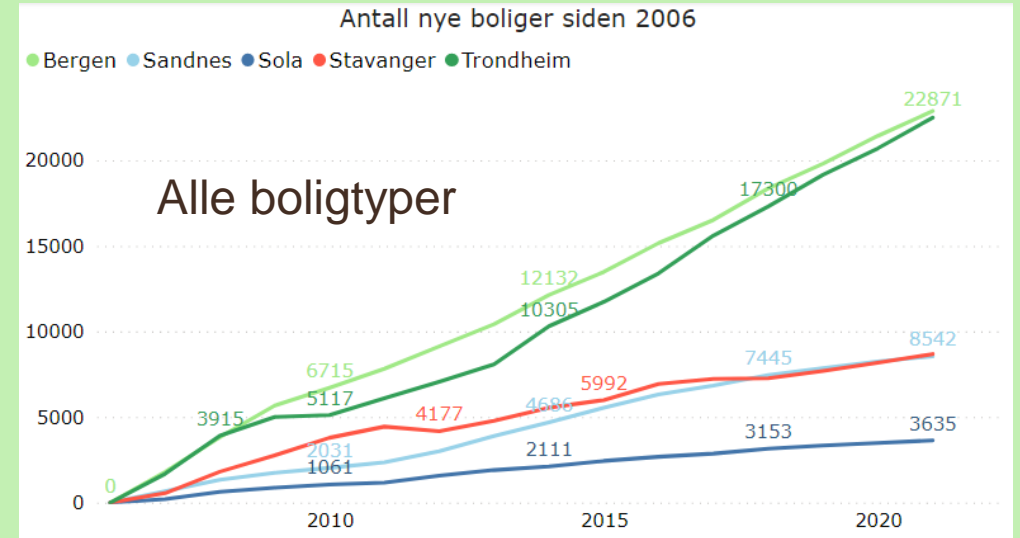
Boligbygging



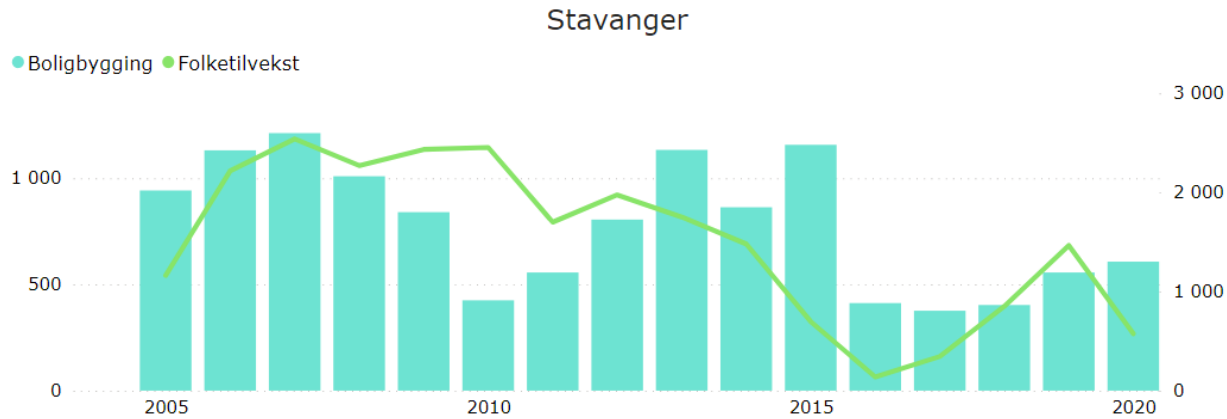
- Figuren viser endring i total boligbeholdning målt fra 2006. Her er Sandnes og Sola inkludert i figuren, fordi mye av boligbyggingen og veksten i vår region har kommet i nabokommunene til Stavanger.
- Boligbyggingen i våre nabokommuner har vært høy, også sett i forhold til de andre storbyene. Stavanger har den laveste prosentvise endringen målt mot 2006.

Boligbygging

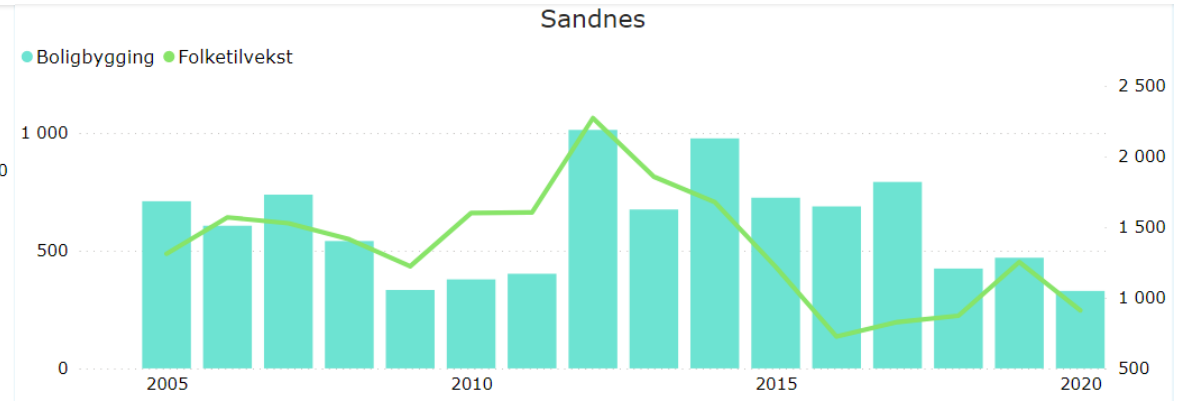
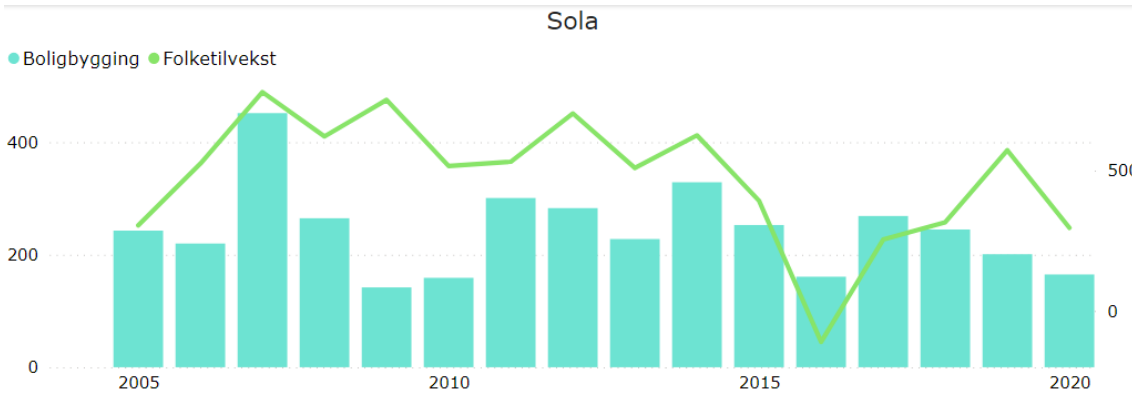
- Fra 2006 det bygd om lag like mange boliger i Trondheim og Bergen som totalt i kommunene Stavanger, Sandnes og Sola.
- I vår region utgjør småhus en større andel av boligbygging enn i Bergen og Trondheim.
- Det bygges vesentlig mer småhus i Sandnes og Sola enn i Stavanger.
- Bygger vi for lite? En forholdsmessig liten andel av boligbyggingen i storbyområdet vårt skjer i Stavanger.



Boligbygging og befolkningsvekst

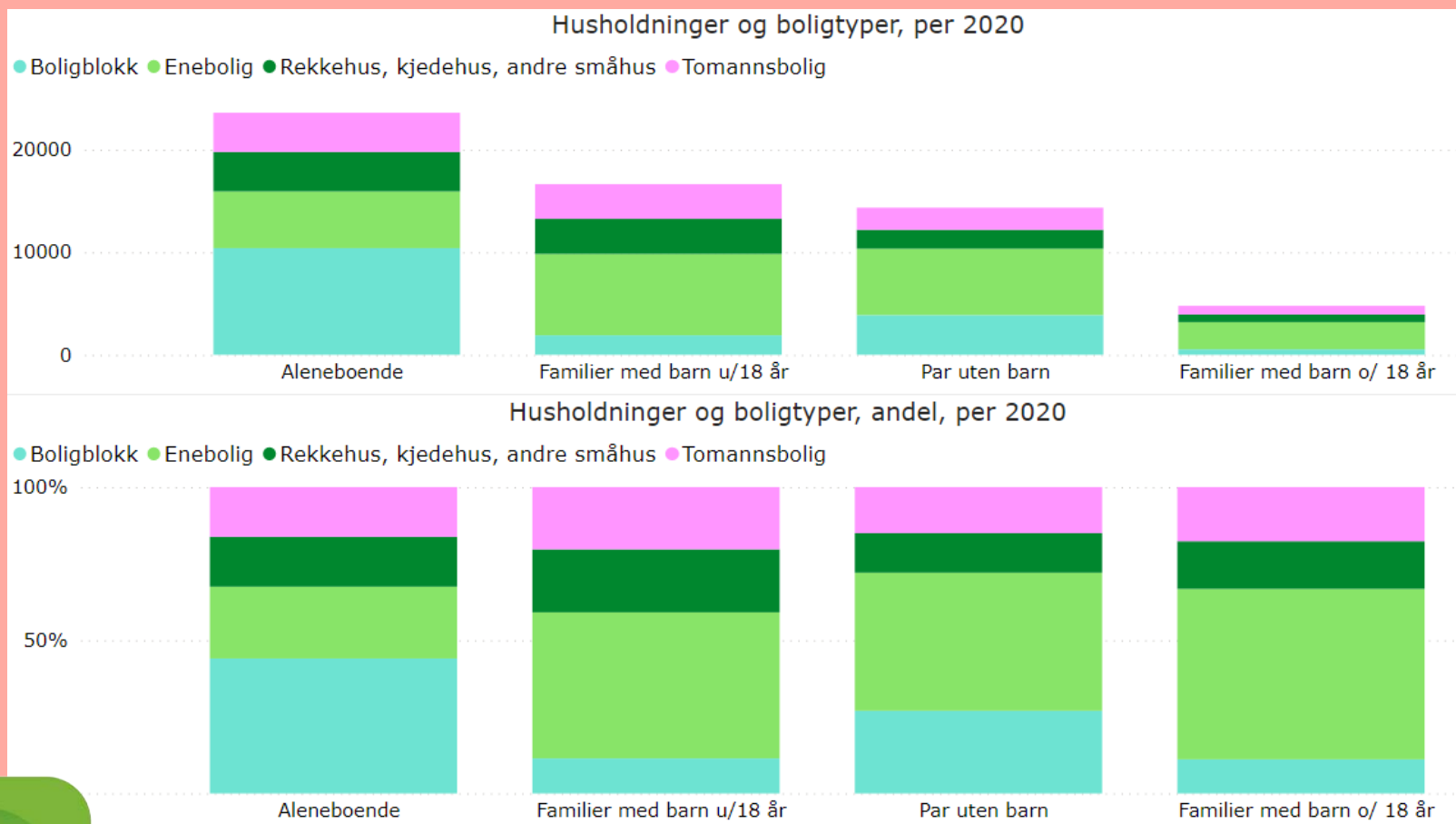


- Det er en sammenheng mellom boligbygging og befolkningsvekst.
- En gjennomsnittlig husholdning består av 2,2 personer.
- Forholdstallet mellom nye innbyggere og nye boliger er en indikator på balansen mellom boligbygging og folketilvekst.



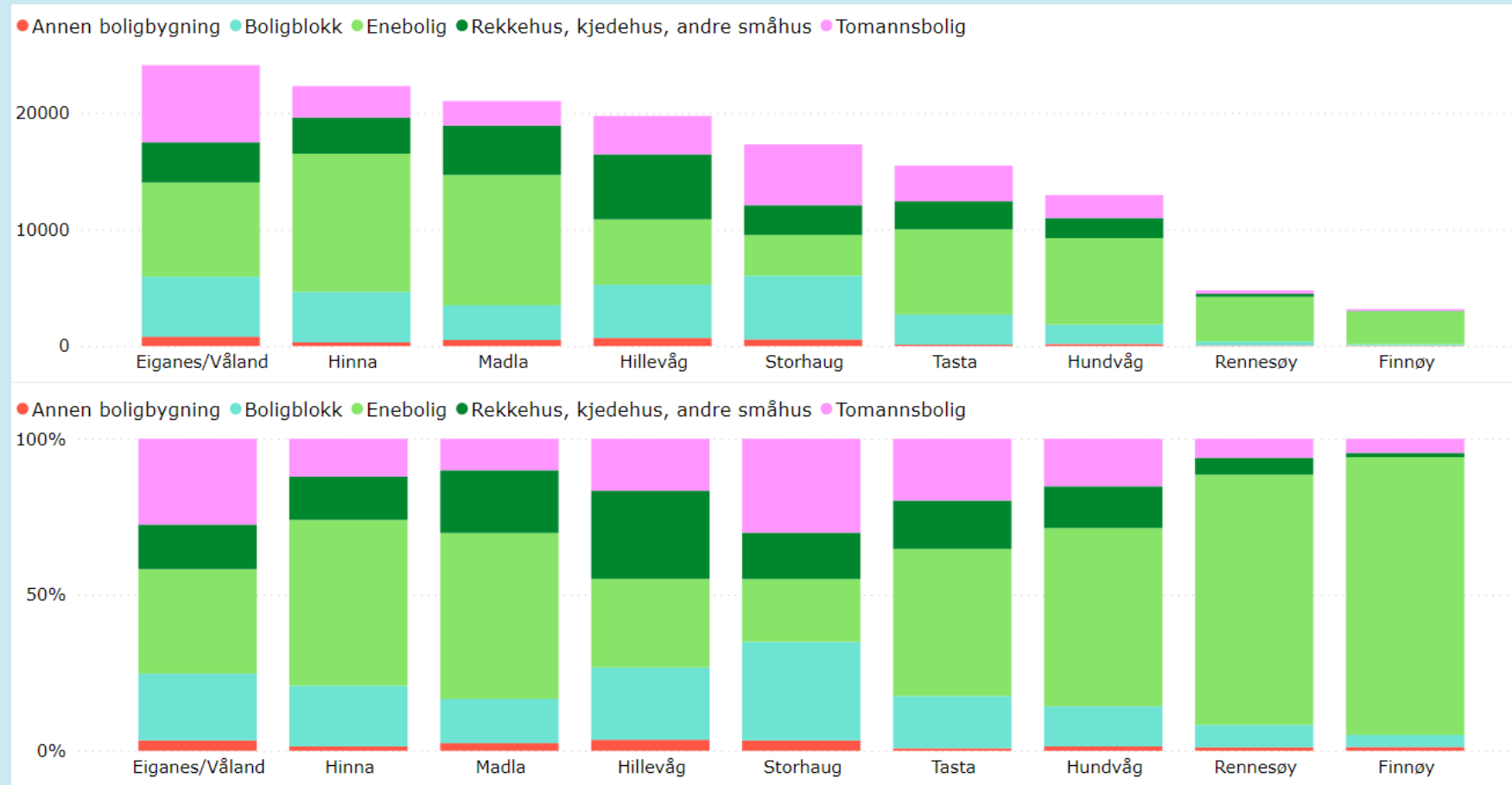
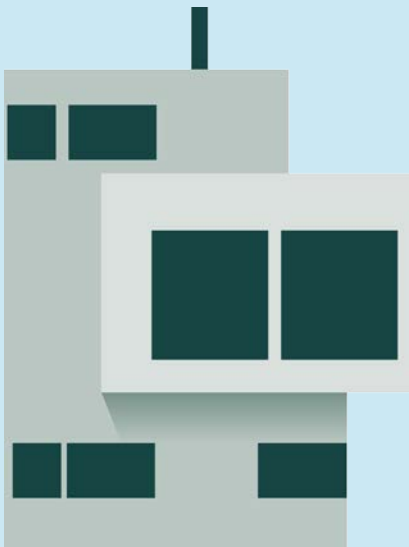
Husholdninger og boligsammensetning - Stavanger

- Om lag halvparten av de som bor alene, bor i enebolig, rekkehus eller tomannsbolig.
- Småhus er den dominerende boligtypologien for alle husholdningstyper.
- Bør vi bygge flere småhus, eller bør vi heller legge til rette for at folk som bor alene flytter i leilighet?



Boligsammensetning per kommunedel

- Stort innslag av småhus i sentrale kommunedeler.
- Et stort innslag av velegnede familieboliger i alle kommunedeler.



Framtidas boligbehov

- Basert på scenarioarbeidet ble det framskrevet tre ulike boligbehov for årene fremover.
- Med en forventning om framtidig vekst på om lag 0,5 prosent i året, i kombinasjon med flere eldre og aleneboere, vil vi i fremtiden i stor grad bygge boliger for folk som allerede er bosatt i Stavanger. Flere eldre som faller fra vil frigjøre boliger slik at behovet for nye boliger blir mindre.

