Avdeling for byutvikling

Kommuneplanens arealdel 2027

Stavanger kommune

Boligstatistikk for bydelene

Notat til kommuneplanens arealdel, juni 2026



Foto: Kommunens dronegruppe

Innledning

Formålet med vedlegget er å gi et samlet kunnskapsgrunnlag om befolkningsutvikling, boligbehov, boligreserve og boligmarked i Stavanger og bydelene som grunnlag for vurderingene i kommuneplanens arealdel.

Basert på kunnskapsgrunnlaget er det utarbeidet mål og strategier for boligpolitikken i Stavanger. Disse målene og strategiene ligger til grunn for forslag til endringer i bestemmelser i KPA om bolig og uteoppholdsareal. Nærmere begrunnelse finnes i *Notat om bokvalitet*.

Dokumentet er bygd opp med en innledende del om boligmarked, demografi og boligbehov i Stavanger, deretter bydel for bydel. Følg lenkene i kartet for å komme direkte til en bydel.

Innhold:

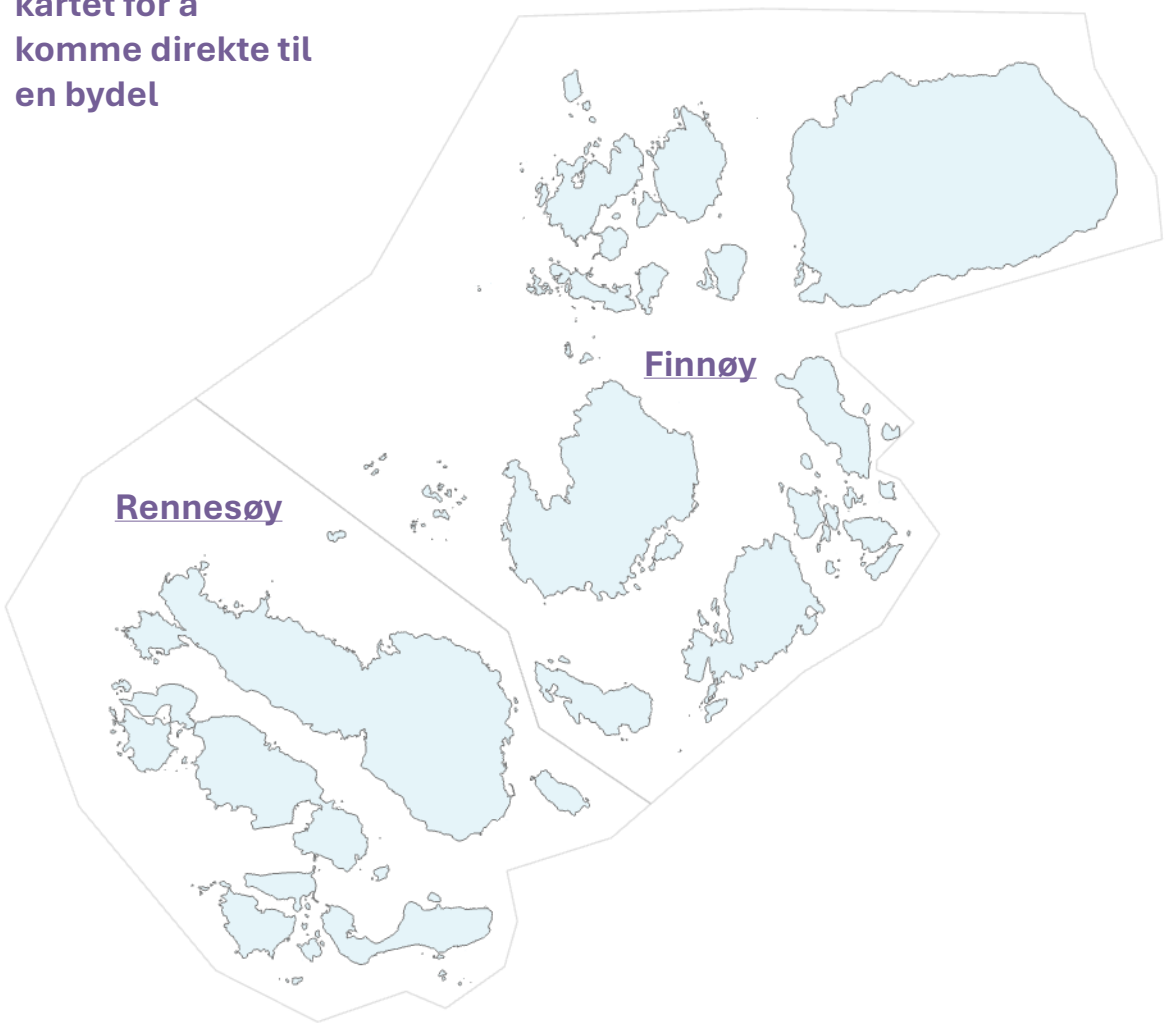
- **Mål og strategier for boligpolitikken i Stavanger**
- **Boligmarked, demografi og boligbehov i Stavanger**
- **Bydelene – følg lenkene i kartet for å komme direkte til en bydel**

Oppsummering og hovedbudskap

Fem hovedfunn:

- Befolkningen vokser moderat fram mot 2050.
- Veksten kommer nesten utelukkende blant eldre.
- Antall små husholdninger øker kraftig.
- Boligreserven er større enn boligbehovet.
- KPA må prioritere riktig boligtype og lokalisering framfor mer areal til boligbygging.

Følg lenkene i kartet for å komme direkte til en bydel





Mål og strategier for boligpolitikken – KPA som virkemiddel

Mål



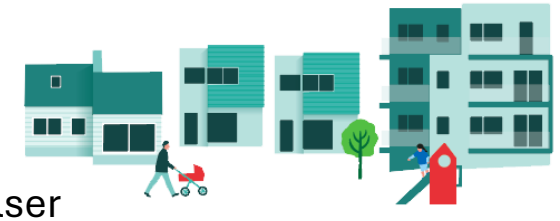
1. Vi legger til rette for et variert boligtilbud
2. Vi legger til rette for at flere kan bo trygt hjemme lenger
3. Vi utvikler gode nabolag



4. Vi bygger på rett sted
5. Vi bygger fellesskap



Hvordan bidrar KPA?



1. Flere boligtyper og størrelser
2. Aldersvennlige boliger nær service og tilbud
3. Høy bokvalitet, gode utearealer og møteplasser
4. Arealstrategi og sentral by- og tettstedsutvikling



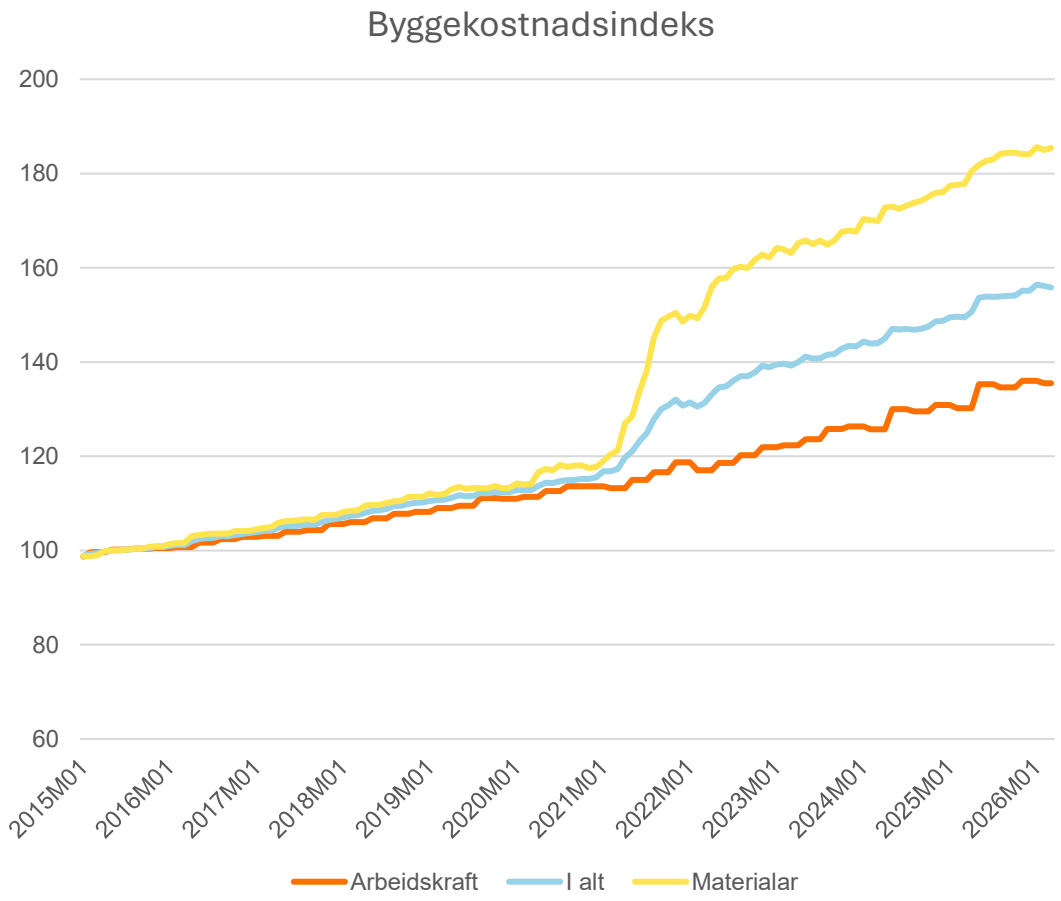
5. Nye boformer og fellesløsninger

Illustrasjoner: Berit Sømme/Stavanger kommune

Boligmarked, demografi og boligbehov i Stavanger

Stavanger kommune

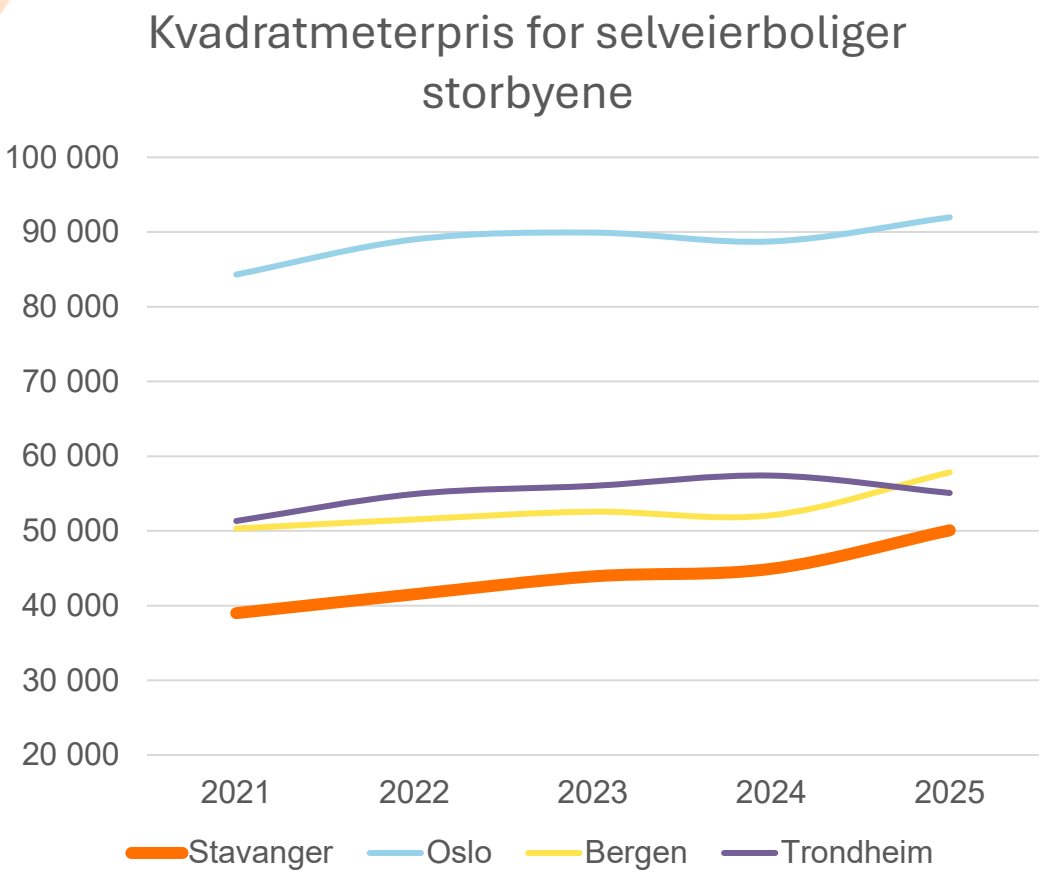
Situasjonen i boligmarkedet

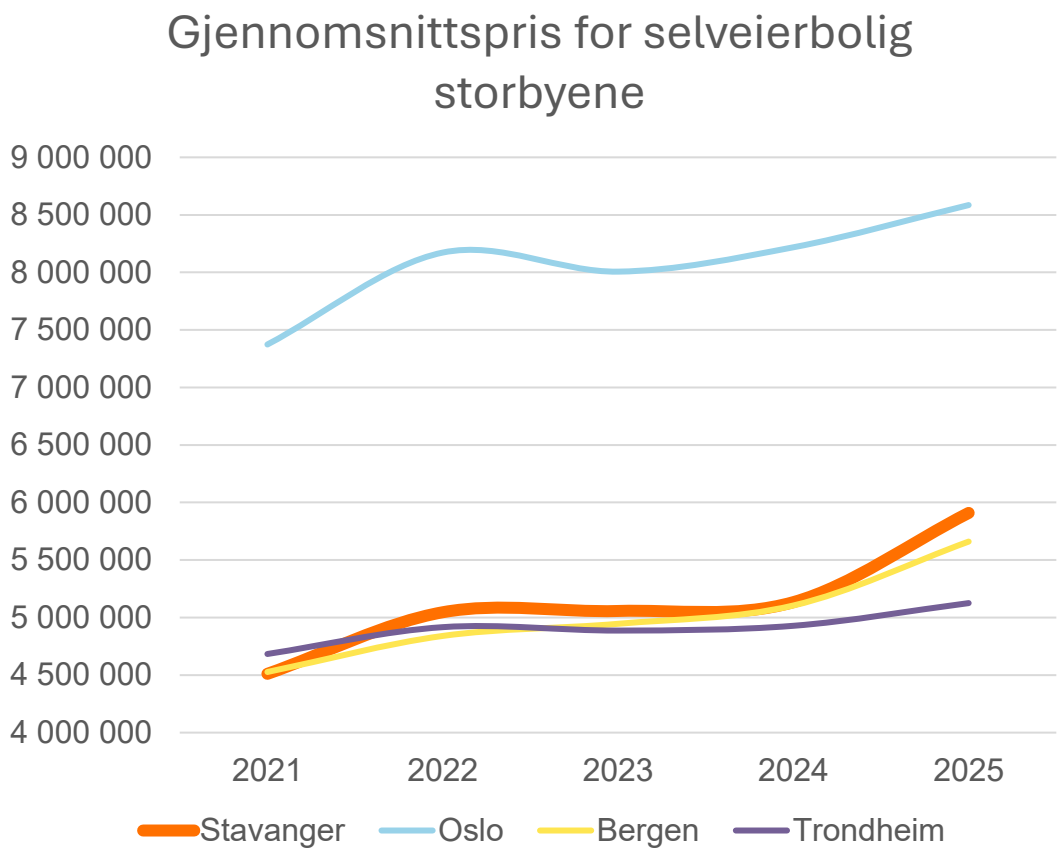


Figuren viser byggekostnadsindeks for Norge. Kilde: SSB tabell 08651.

- Byggekostnadsindeksen for boliger (SSB tabell 08651) viser en betydelig økning i byggekostnadene i Norge siden 2015. Den samlede byggekostnadsindeksen har økt med om lag 56 prosent i perioden 2015–2026, mens materialkostnadene har økt med rundt 85 prosent. Til sammenligning har kostnadene knyttet til arbeidskraft økt med om lag 36 prosent.
- Den sterkeste kostnadsveksten fant sted i perioden 2021–2022, da materialprisene steg kraftig som følge av internasjonale leveranseutfordringer, økte råvarepriser og høy etterspørsel etter byggevarer.
- Selv om veksttakten har avtatt etter 2022, har kostnadsnivået i liten grad falt tilbake. Utviklingen viser at byggekostnadene har etablert seg på et varig høyere nivå enn før pandemien.
- For boligplanlegging innebærer dette at nye boligprosjekter møter betydelig høyere utbyggingskostnader enn tidligere. Økte byggekostnader kan påvirke prosjektøkonomi, boligpriser og gjennomførbarheten av nye boligprosjekter.

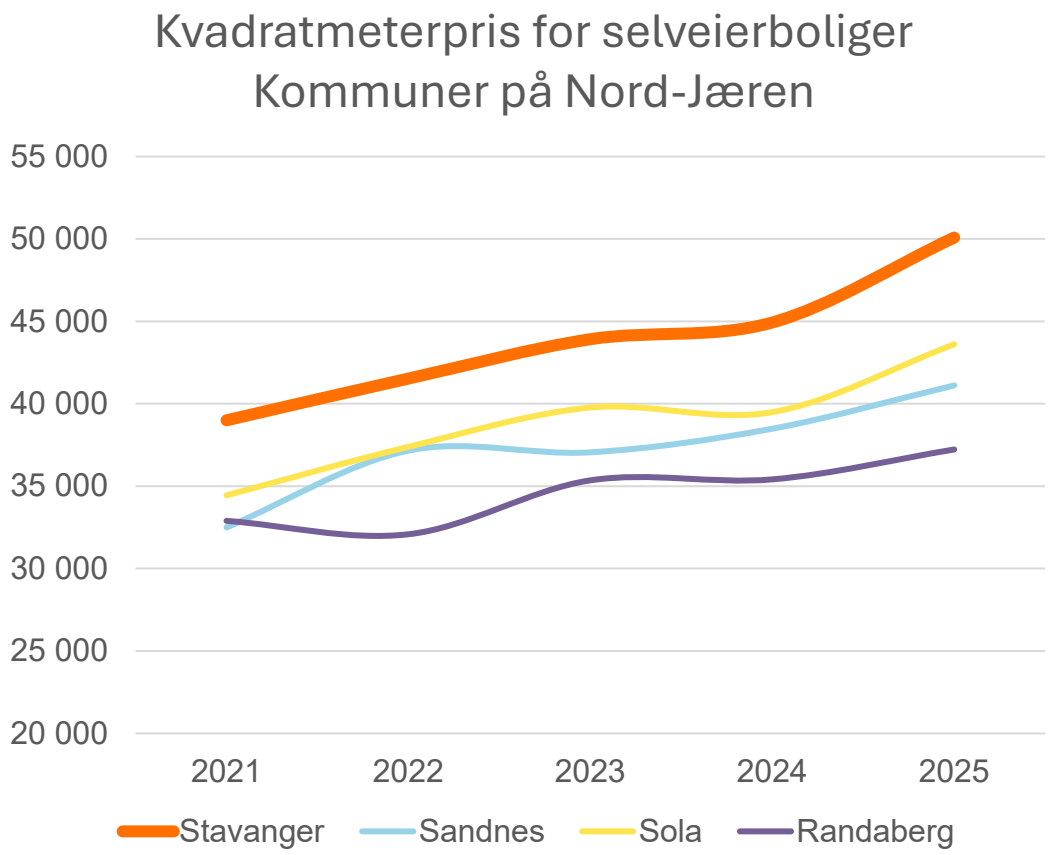
Storbyene

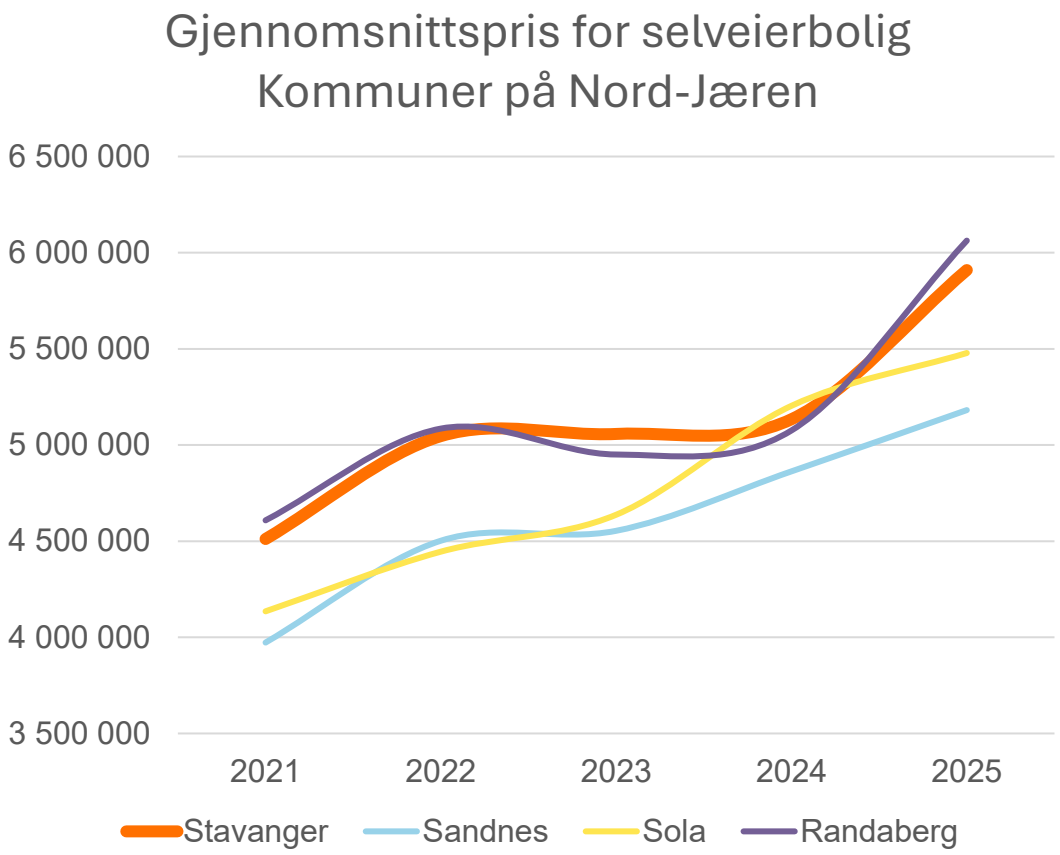




Stavanger har hatt den sterkeste prisveksten blant storbyene i perioden 2021–2025. Selv om prisnivået fortsatt er lavere enn i Oslo, har Stavanger redusert avstanden til Bergen og Trondheim og etablert seg som den nest dyreste storbyen målt i gjennomsnittspris for selveierboliger. Figurene er basert på data fra Geoinsight/Prognosesenteret

Nord-Jæren

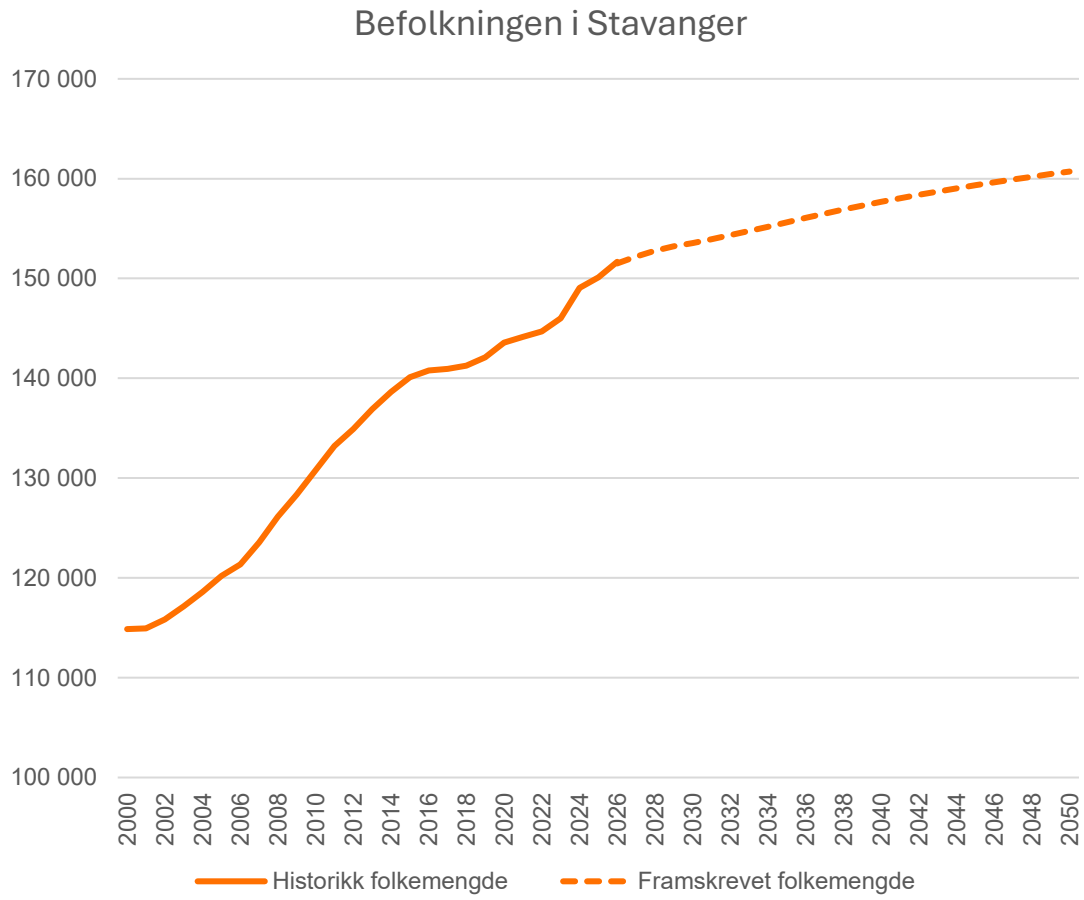




Stavanger har hatt den sterkeste og mest konsistente prisveksten på Nord-Jæren de siste årene. Kommunen har regionens høyeste kvadratmeterpriser og har styrket sin posisjon som det mest og prissterke boligmarkedet i regionen. Selv om Randaberg i 2025 har en noe høyere gjennomsnittspris per bolig, har Stavanger klart høyest pris per kvadratmeter. Figurene er basert på data fra Geoinsight/Prognosesenteret

Befolkningsutvikling for Stavanger

- Befolkningsframskrivingen anslår at det fortsatt vil være vekst i befolkningen i Stavanger fram mot 2050, men en svakere vekst enn i tida vi har bak oss. Nærmest all vekst vil komme i den eldste delen av befolkningen, og blant de minste husholdningene.
- Hovedtrender i framskrivingene (se eget notat for detaljer):
  - Fortsatt vekst, men på et lavere nivå enn de siste årene.
  - Litt stigende fruktbarhetsrate, men med færre kvinner i fruktbar alder blir det ikke særlig vekst i antall fødsler.
  - Flere eldre - sterk økning i de eldste aldersgruppene.
  - Fortsatt sentralisering - sterkest vekst i de mest sentrale delene av kommunen.

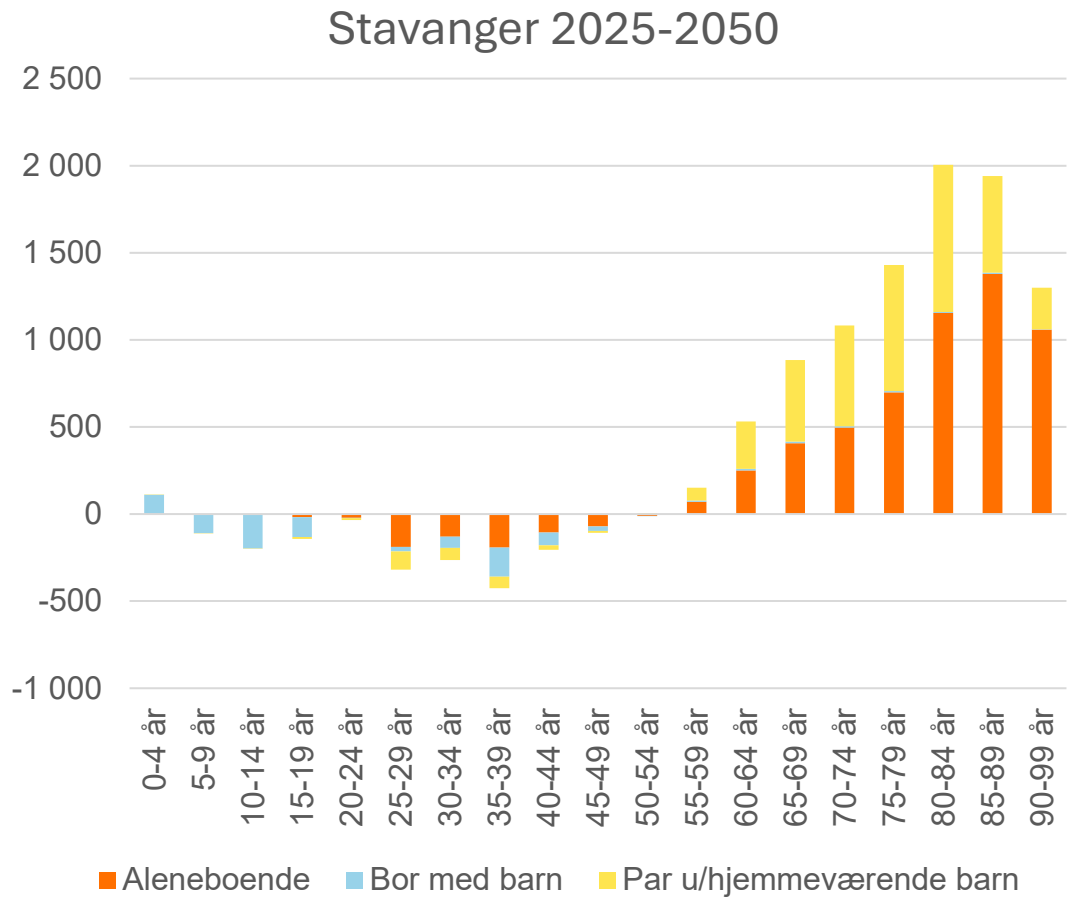


Figuren viser historisk og framskrevet befolkning i Stavanger. Kilde: SSB/KOMPAS/ Stavanger kommune

Befolkningsutvikling for Stavanger

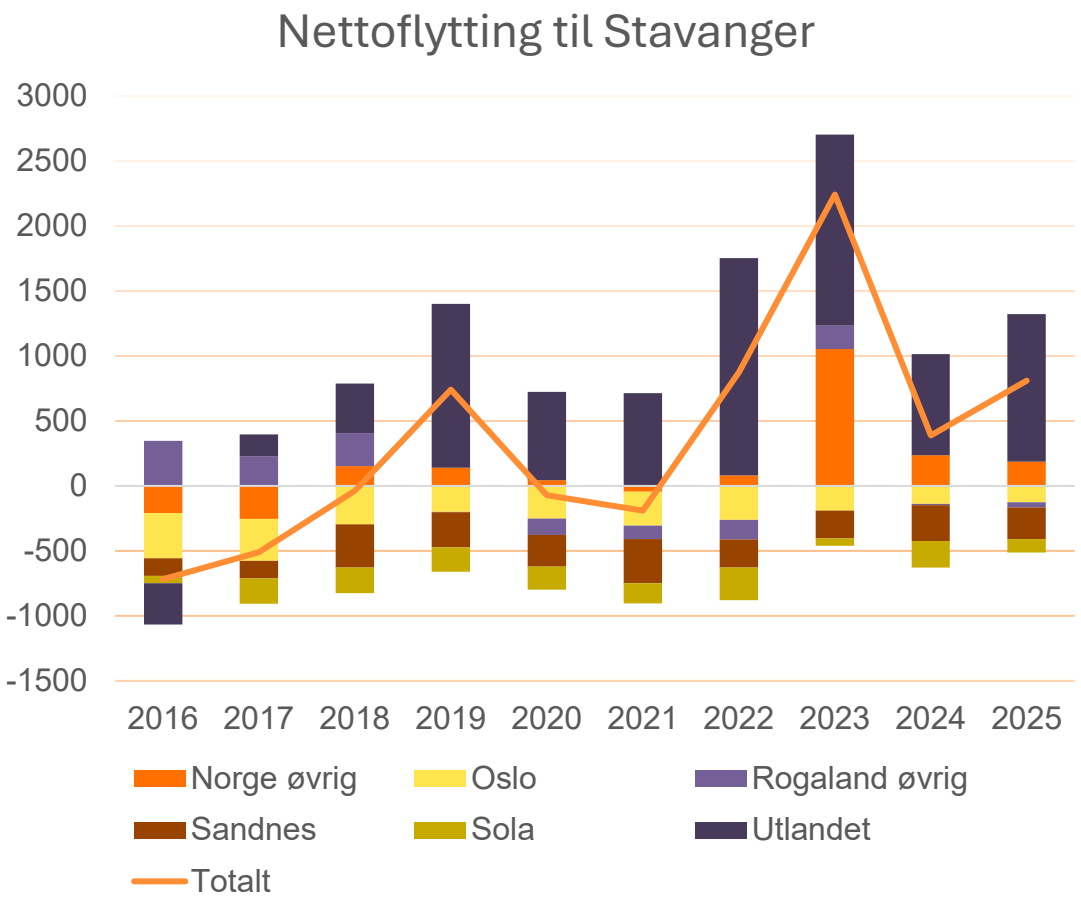
- Stavanger får flere innbyggere fram mot 2050, men veksten kommer i hovedsak blant eldre og små husholdninger. Dette gir økt behov for mindre, tilgjengelige og aldersvennlige boliger, samtidig som behovet for tradisjonelle familieboliger øker i mindre grad enn tidligere.

- Framtidens boligbehov drives først og fremst av flere eldre og flere små husholdninger – ikke av sterk befolkningsvekst.



Figuren viser hvor mange flere og færre vi blir i ulike aldersgrupper fra 2025 til 2050 i Stavanger med utgangspunkt i Stavanger kommunes befolkningsframskriving. Kilde: SSB/KOMPAS/ Stavanger kommune

Flytting



De siste 10 årene har nettoflyttingen til Stavanger vært preget av en rekke globale hendelser:

- Etter konjunkturnedgangen oljebransjen i 2015 var det i sum utflytting fra Stavanger frem til 2018.
- Koronapandemien preget flyttetallene i 2020 og 2021.
- I 2022 var innflyttingen fra utlandet rekordhøy på grunn av flyktninger fra Ukraina.
- Toppåret 2023 var det året med størst innflytting til Stavanger noensinne fra målingene startet, og innflyttingen fra utlandet henger sammen med flyktningestrømmen fra Ukraina. Årsaken til den høye innenlandske innflyttingen er trolig knyttet til ordningen med gratis buss (kollektivreiser) for alle innbyggere i Stavanger som gjaldt fra 3. juli til 31. desember 2023.

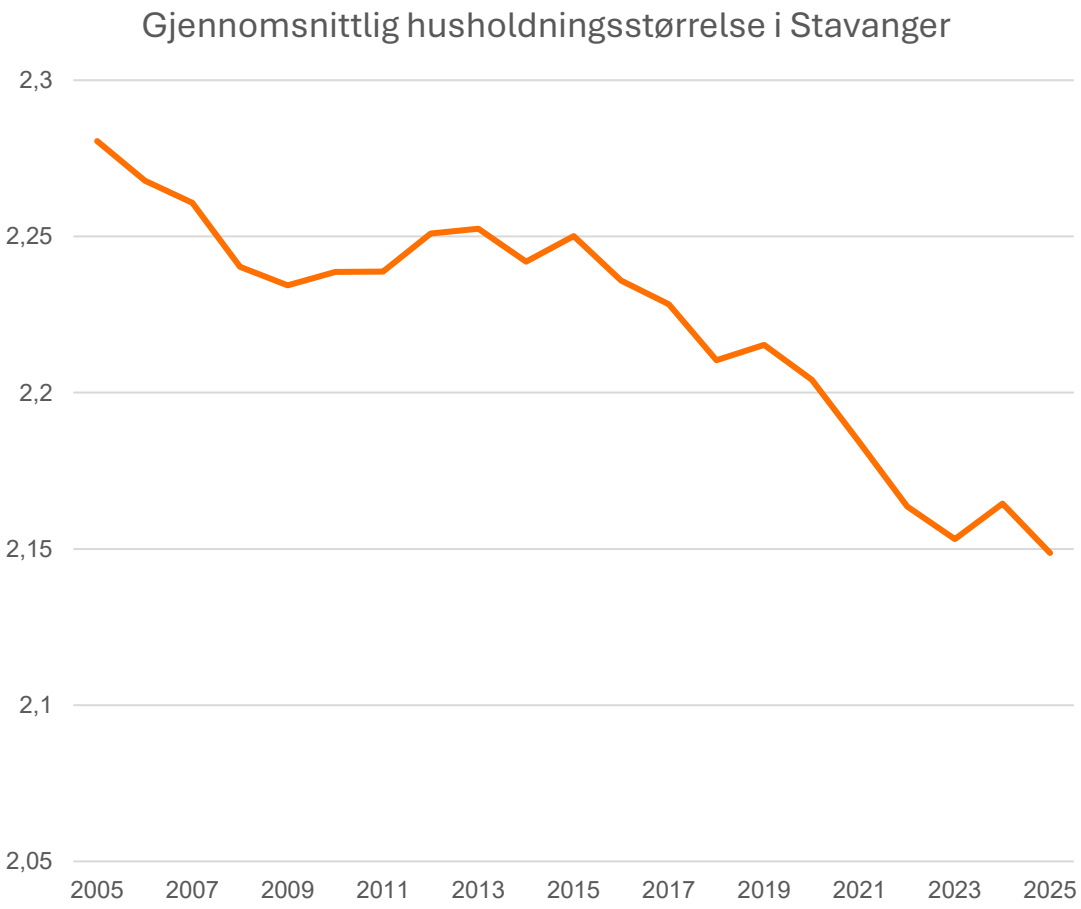
Boligbyggebehov

- Boligbyggebehov er basert på det demografiske boligbehovet i Stavanger fordelt på bydeler. Demografisk boligbehov er antall nye boliger som trengs som følge av endringer i befolkningen, særlig vekst i antall innbyggere eller endringer i husholdningssammensetning.
- Behovet for nye boliger i Stavanger fremover er i all hovedsak drevet av endringer i husholdningssammensetning og i mindre grad av vekst. Vi får flere som bor alene, eller i små husholdninger.
- Boligreserve er antall boliger som allerede er planlagt eller kan bygges innenfor gjeldende planer, men som ennå ikke er realisert.



Foto: Stavanger kommunes dronegruppe

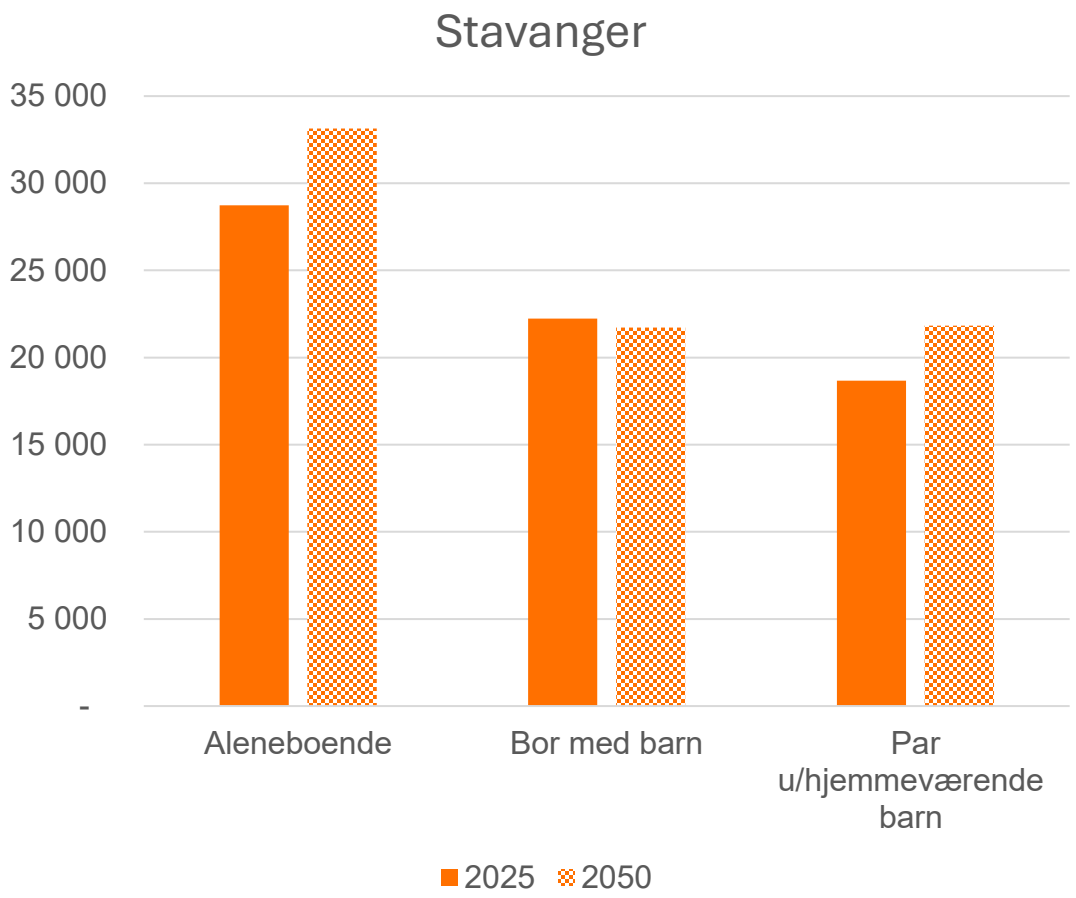
Behovsanalyse



Figuren viser gjennomsnittlig husholdningsstørrelse i Stavanger. Kilde: SSB tabell 09747

- Med utgangspunkt i framskrevet befolkning og gjennomsnittlig husholdningsstørrelse beregnes et fremtidig behov for boliger. Analysen viser at boligbehovet påvirkes både av befolkningsutviklingen og av at husholdningene over tid blir mindre. En utvikling med flere aleneboende, flere eldre og færre personer per husholdning innebærer at det må bygges flere boliger for å dekke behovet til samme antall innbyggere. Behovsanalysen er derfor et viktig supplement til rene befolkningsframskrivinger ved vurdering av framtidig boligbehov og tilrettelegging for tilstrekkelig boligforsyning.
- Gjennomsnittlig husholdningsstørrelse for Stavanger viser en langsiktig nedgang fra om lag 2,28 personer per husholdning i 2005 til 2,15 personer per husholdning i 2025. Nedgangen samsvarer med regionale og nasjonale utviklingstrekk knyttet til flere aleneboende, en aldrende befolkning og færre personer per husholdning. Dette understreker behovet for et variert boligtilbud og tilstrekkelig boligbygging for å møte framtidens etterspørsel.

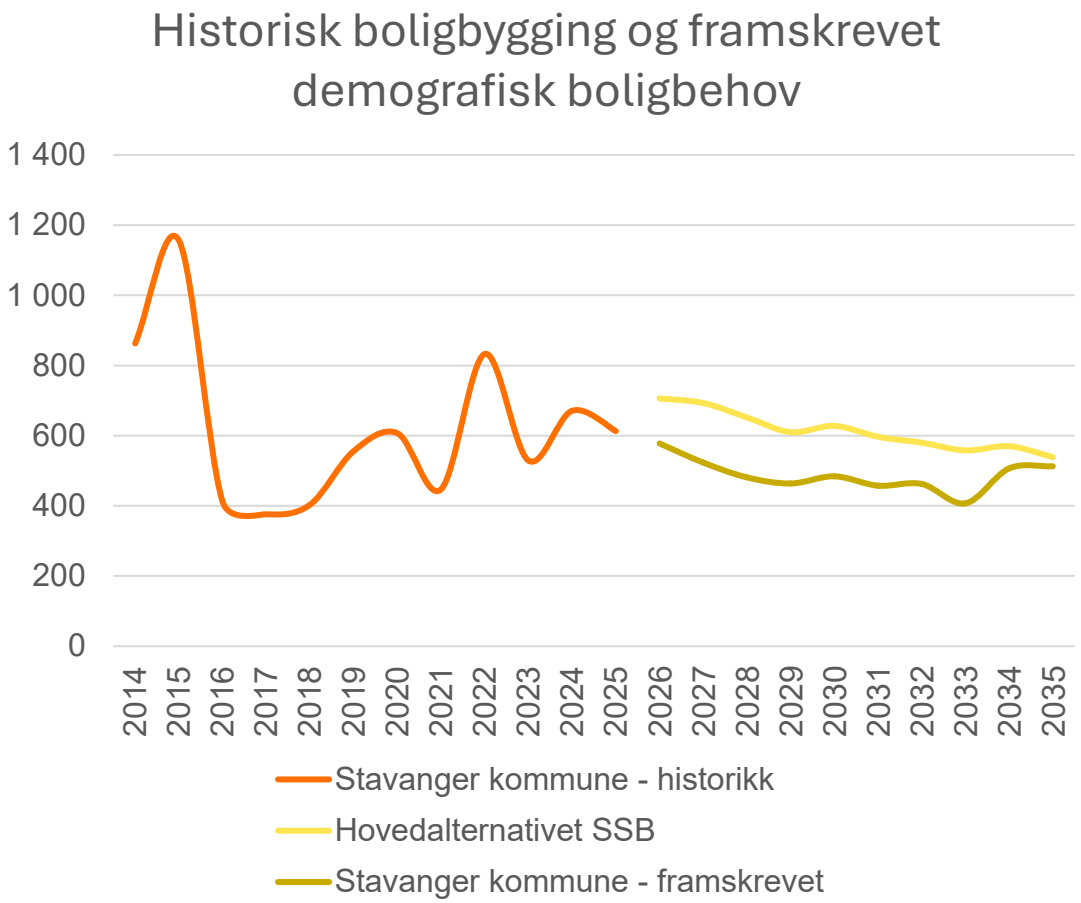
Husholdningssammensetning



Figuren er basert på Stavanger kommunes befolkningsframskriving, og viser at trenden med vekst i de minste husholdningene er forventet å fortsette. Kilde: SSB/KOMPAS

- Antall husholdninger i Stavanger forventes å øke fram mot 2050, særlig de minste husholdningene med aleneboende og par uten hjemmeværende barn. Framskrivingene anslår at antall aleneboere øker fra om lag 28 500 i dag til 33 000 i 2050, og forblir den klart største husholdningsgruppen. Samtidig er antallet husholdninger med barn relativt stabilt.

Demografisk boligbehov



- Figuren sammenstiller historisk boligbygging med framtidig demografisk boligbehov beregnet ut fra SSBs hovedalternativ og Stavanger kommunes egen befolkningsframskriving. Begge framskrivingene viser et boligbehov på mellom om lag 500 og 700 boliger per år fram mot 2035, men SSBs alternativ ligger gjennomgående høyere enn kommunens.

- Demografisk boligbehov er antall nye boliger som trengs som følge av endringer i befolkningen, særlig vekst i antall innbyggere eller endringer i husholdningssammensetning. Behovet for nye boliger i Stavanger fremover er i all hovedsak drevet av endringer i husholdningssammensetning og i mindre grad av vekst. Vi får flere som bor alene, eller i små husholdninger.

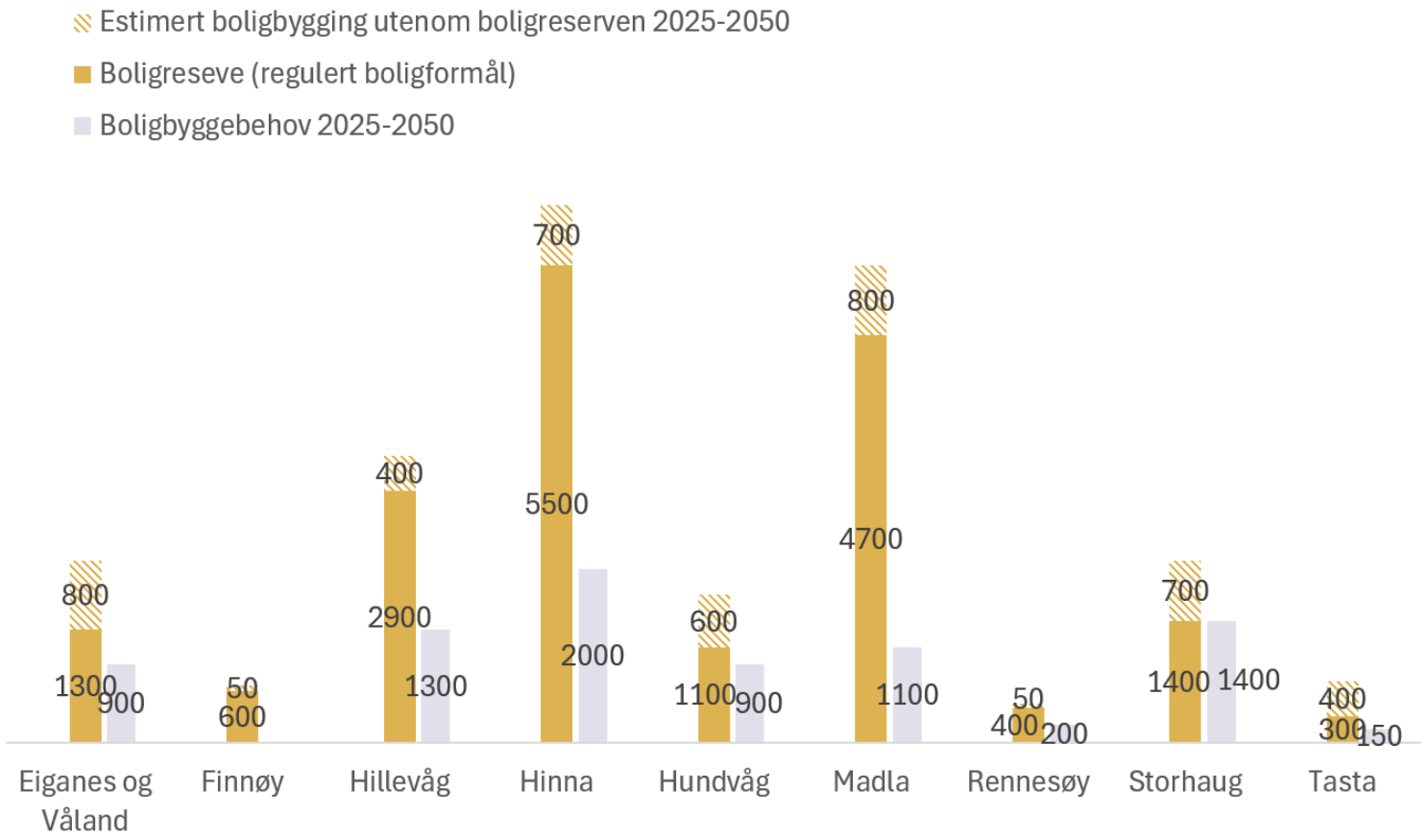
Figuren sammenstiller historisk boligbygging med framtidig demografisk boligbehov beregnet ut fra SSBs hovedalternativ og Stavanger kommunes egen befolkningsframskriving. Kilde: SSB/KOMPAS/Prognosesenteret.

Boligreserven og boligbehov

Stavanger kommunes boligreserve (planreserve) består av alle boliger som er vedtatt gjennom reguleringsplaner, men som ennå ikke er bygget. Oversikten viser kun planer med restpotensial på minst 5 boliger. Boligreserven uttrykker dermed det planmessige potensialet for framtidig boligbygging, og ikke hvor mange boliger som faktisk forventes å bli realisert innen en gitt periode.

Potensial for fortetting og ifylling i eldre planer er vist i figuren med skravert felt.

Boligbyggebehov er det demografiske boligbehovet.



Figuren viser boligreserven, estimert boligbygging utenfor boligreserven og demografisk boligbehov per bydel i Stavanger.
Kilde: SSB/KOMPAS og regulert boligreserve (stavagerstatistikken.no)

Boligreserven og boligbehov

- Analysen viser at den samlede boligreserven i Stavanger er betydelig større enn det beregnede demografiske boligbehovet fram mot 2050. I samtlige bydeler er det identifisert et potensial for boligbygging som overstiger det beregnede behovet, og samlet sett gir den regulerte boligreserven en betydelig overdekning sammenlignet med forventet vekst i antall husholdninger.
- I tillegg til den regulerte boligreserven kommer boligpotensial i planer som ennå ikke er vedtatt, samt framtidig boligtilvekst gjennom fortetting, transformasjon og mindre utbyggingsprosjekter som normalt ikke inngår i boligreserveberegningene. Dette innebærer at kommunens samlede potensial for boligbygging er større enn det som framkommer av den regulerte boligreserven alene.
- Analysen indikerer derfor at Stavanger har et tilstrekkelig planlagt boligpotensial for å møte det demografiske boligbehovet fram mot 2050. Hovedutfordringen framover synes i mindre grad å være mangel på planlagt boligkapasitet, og i større grad å handle om gjennomføringstakt, realiserbarhet, lokalisering og sammensetning av boligtilbudet. Det vil være viktig å sikre at boligreservene faktisk kan bygges ut over tid, og at boligbyggingen bidrar til å møte behovene til ulike husholdningstyper og aldersgrupper.

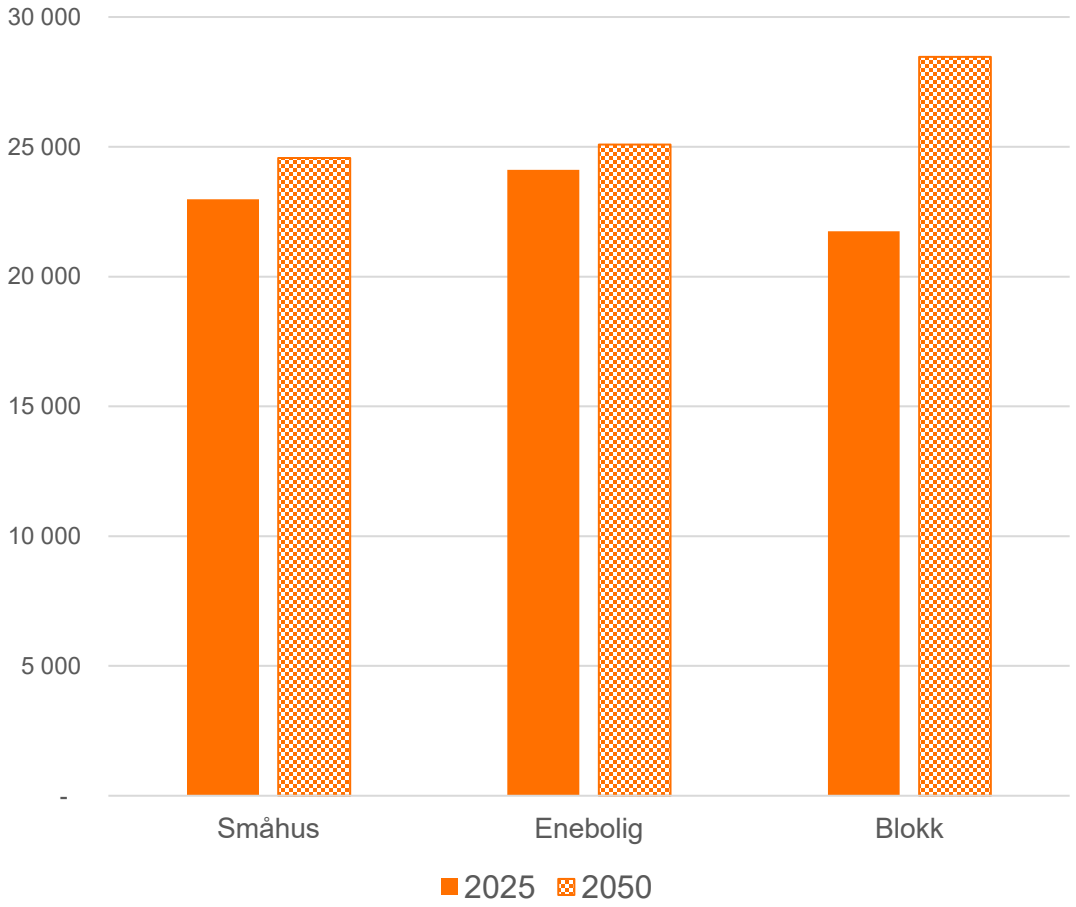


Bærekraftig boligforsyning

- «Veileder for bærekraftig boligforsyning i Rogaland» er utarbeidet av Rogaland fylkeskommune og Asplan Viak som et bidrag til kommunene med å planlegge for tilstrekkelig, variert og bærekraftig boligforsyning.
- Hovedbudskapet er at boligpolitikk ikke bare handler om å bygge nok boliger, men om å sikre boliger som møter ulike behov og samtidig ivaretar miljømessige, sosiale og økonomiske hensyn. Et tilstrekkelig boligtilbud handler ikke bare om antall boliger, men også om boligtyper, lokalisering, bokvalitet og tilgjengelighet for ulike grupper.
- Selv om den samlede boligreserven i Stavanger er betydelig større enn det beregnede boligbehovet fram mot 2050, er det også viktig å vurdere sammensetningen av boligreserven. I flere bydeler, og særlig i Finnøy og Rennesøy, består en stor del av boligreserven av eneboliger og familieboliger. Dette reflekterer i stor grad dagens boligstruktur og historiske utbyggingsmønstre.



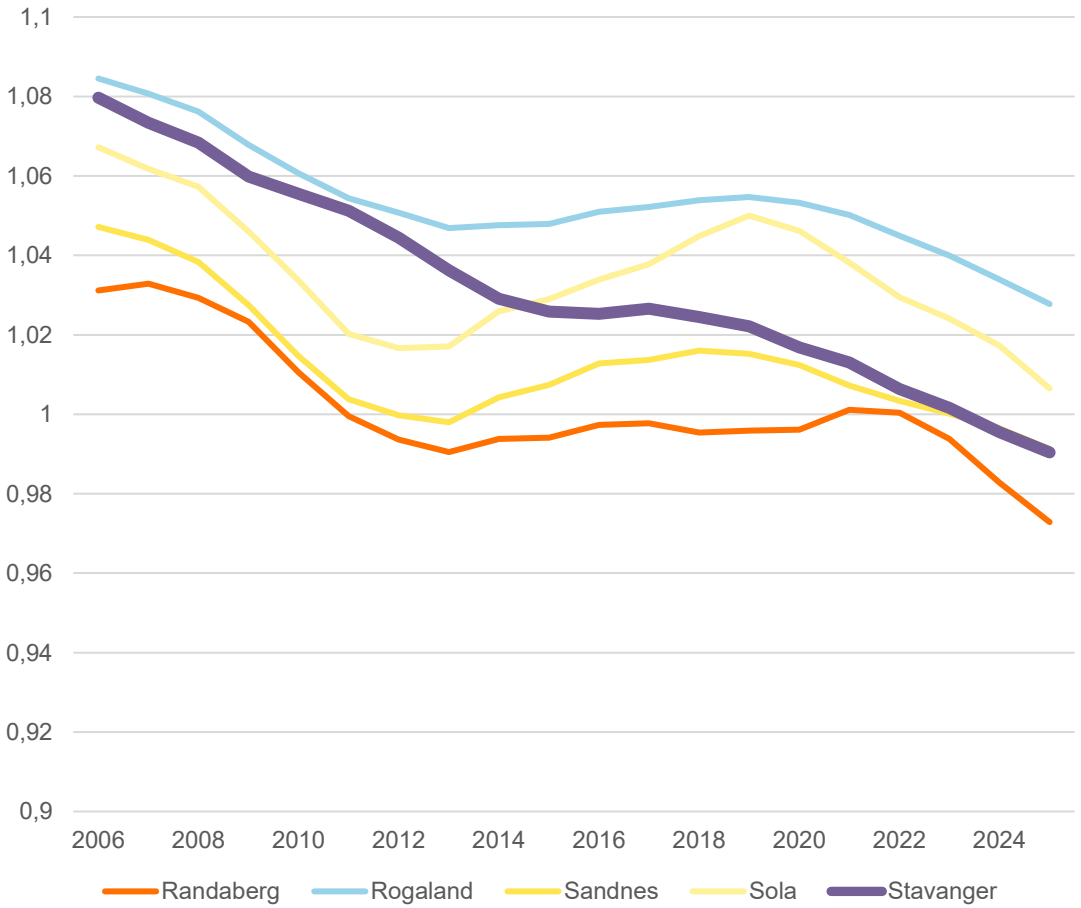
Boligsammensetning



Figuren viser dagens boligsammensetning og framskrevet boligsammensetning. Framskrevet boligsammensetning er basert på at deler av dagens boligreserve blir realisert. Kilde: SSB/KOMPAS/boligreserven

- Figuren viser dagens boligsammensetning og framskrevet boligsammensetning i 2050. I dag er rundt 2/3 av boligene i Stavanger småhus og eneboliger.
- Samtidig peker de demografiske utviklingstrekkene mot færre personer per husholdning, flere eldre, flere aleneboende og en økende andel små husholdninger. Dette kan medføre at etterspørselen framover i større grad vil være rettet mot mindre boliger, leiligheter og aldersvennlige boliger enn det den eksisterende boligreserven legger opp til.
- Analysen viser dermed at utfordringen ikke først og fremst handler om tilstrekkelig antall boliger, men om hvorvidt boligreserven gir et boligtilbud som samsvarer med framtidens husholdningssammensetning og boligbehov.

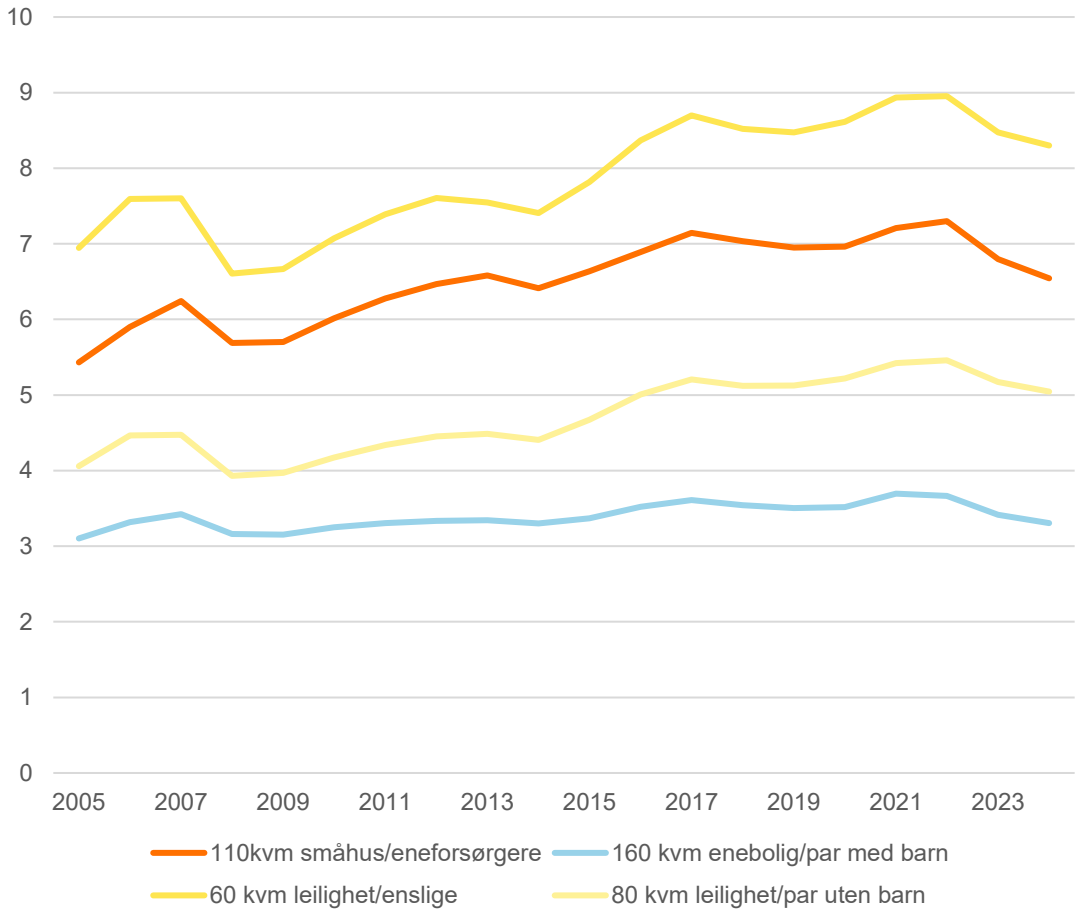
Stramhetsindikator



Figuren viser stramhetsindikator for Rogaland og kommunene på Nord-Jæren.
Kilde: SSB tabell 06265 og 06070.

- Stramhetsindikatoren viser forholdet mellom veksten i antall boliger og veksten i antall husholdninger. Indikatoren brukes for å vurdere om boligbyggingen holder tritt med utviklingen i boligbehovet. Dersom husholdningene vokser raskere enn boligmassen, kan det være et tegn på økende press i boligmarkedet.
- En verdi over 1 indikerer at boligbyggingen har vært høyere enn veksten i antall husholdninger, mens en verdi under 1 indikerer at husholdningene vokser raskere enn boligmassen. Veilederen for bærekraftig boligforsyning peker på at nivåer under 1,05 kan være et tegn på et strammere boligmarked.
- Stramhetsindikatoren for Stavanger har vist en fallende trend de siste tjue årene. Indikatoren har gått fra om lag 1,08 i 2006 til under 1,0 i 2025

Kjøpekraftsindikator



Figuren viser kjøpekraftsindikator for Stavanger. Kilde: SSB tabell 06035 og 06944

- Kjøpekraftsindikatoren måler forholdet mellom boligpriser og husholdningenes inntekter, og gir et uttrykk for hvor tilgjengelig boligmarkedet er for ulike grupper. Indikatoren synliggjør om boligprisene utvikler seg i takt med inntektsveksten, eller om det blir stadig vanskeligere for husholdninger å etablere seg i boligmarkedet.
- Kjøpekraftsindikatoren er dermed et viktig supplement til analyser av boligbehov og boligbygging, fordi den belyser om boligtilbudet faktisk er økonomisk tilgjengelig for befolkningen. Et tilstrekkelig antall boliger er alene ikke nok dersom prisnivået gjør at deler av befolkningen ikke har mulighet til å etterspørre boligene som tilbys.

- Kjøpekraftsindikatoren viser forholdet mellom boligpriser og husholdningenes inntekter. Høye verdier betyr at en husholdning må bruke en større andel av inntekten for å kjøpe en bolig av en gitt størrelse og type, mens lavere verdier indikerer bedre økonomisk tilgjengelighet i boligmarkedet.
- Enslige og enslige forsørgere har gjennomgående hatt den svakeste kjøpekraften. Rundt 2012 nådde indikatoren de høyeste verdiene for alle grupper. Etter 2012 har nivåene falt, men ligger fortsatt rundt 6-6,5 ganger inntekt for enslige og eneforsørgere.
- Par uten barn har gjennom hele perioden hatt bedre kjøpekraft, med nivåer rundt 3,7–4,5 ganger inntekten. Par med barn må bruke mellom 3,7 og 4,8 ganger husholdningsinntekten for å kjøpe en enebolig på 160 m^2.

- Kjøpekraftsindikatoren viser at boligmarkedet i Stavanger er vesentlig mer tilgjengelig for parhusholdninger enn for enslige og enslige forsørgere. Gjennom hele perioden har disse gruppene måttet bruke en betydelig større andel av inntekten for å kjøpe en bolig tilpasset husholdningens behov. Selv om kjøpekraften har bedret seg noe siden toppnivåene rundt 2012, viser analysen at boligprisene fortsatt er høye sammenlignet med inntektsnivået for mange husholdninger. Dette indikerer at utfordringene i boligmarkedet ikke primært handler om samlet boligkapasitet, men også om tilgang på boliger som er økonomisk oppnåelige for ulike grupper. Særlig for enslige, førstegangsetablerere og enslige forsørgere vil tilgjengelighet og prisnivå være viktige problemstillinger.

Hundvåg



Stavanger kommune

Foto: Stavanger kommunes dronegruppe

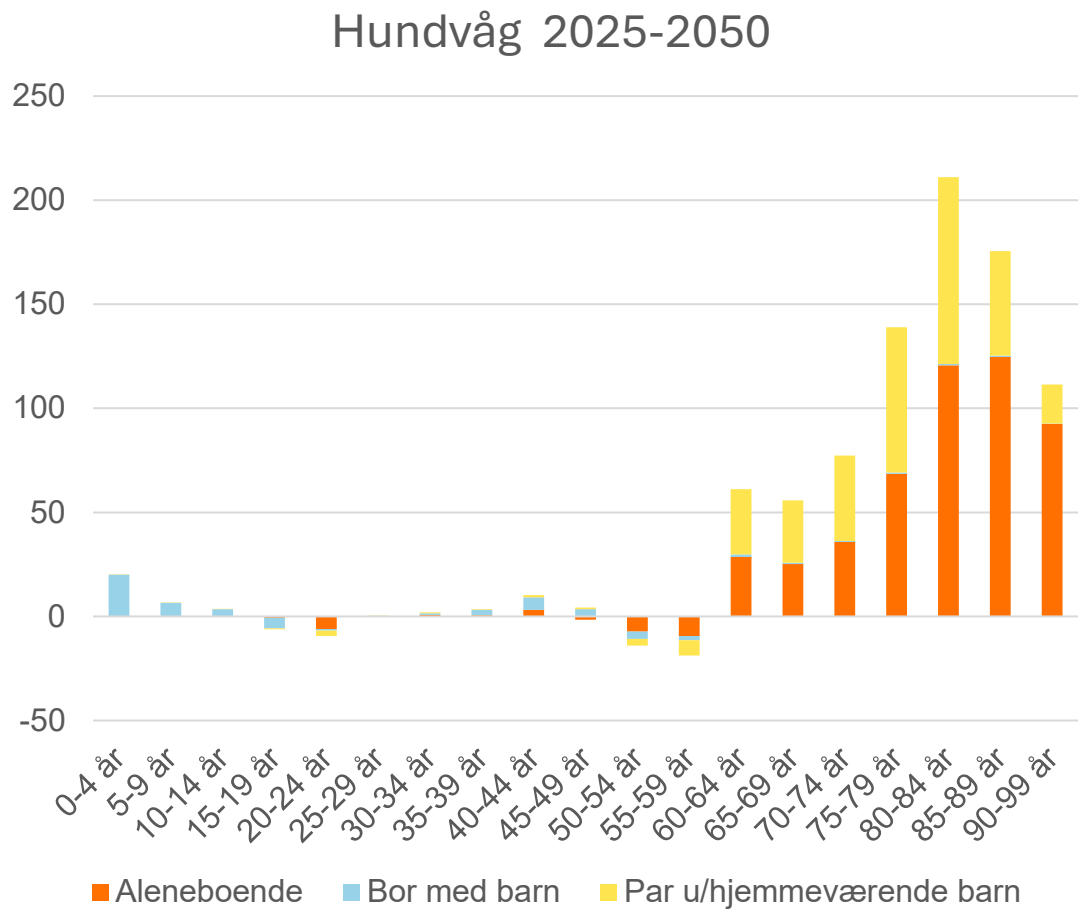
Hundvåg

Den totale boligreserven på Hundvåg er på 1 000 boliger. De største boligprosjektene på Hundvåg er Atlanteren, i områdereguleringen ligger det 737 boliger.
På Engøy er det detaljregulert 160 boliger i planen for Pynteneset ble vedtatt i desember 2025.
I tillegg gjenstår det boligprosjekter på Husabøryggen og i Hundvågkrossen.



Befolkningsutvikling

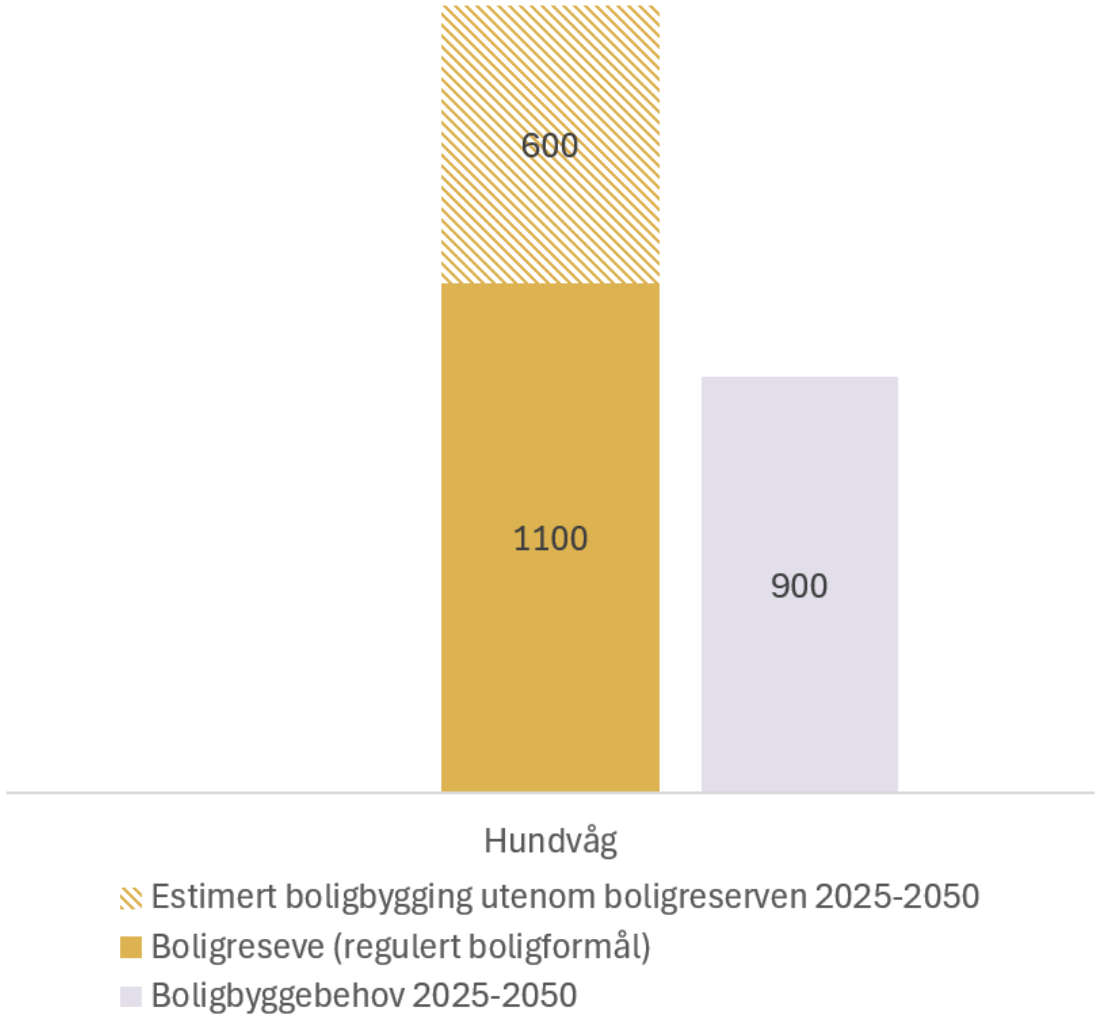
- Befolkningen på Hundvåg og bydelen har hatt moderat og stabil vekst på 2000-tallet. I løpet av de siste 20 årene har antallet innbyggere vokst med ca 1300, eller rundt 10 prosent til 13 584 innbyggere. Frem mot 2050 fremskriver vi fortsatt vekst med om lag 1500 innbyggere eller rundt 11 prosent. Vår framskriving viser at det vil være 15 111 innbyggere i 2050.
- Det meste av veksten vil komme i de eldste aldersgruppene, blant de som er 67 år og eldre.
- Veksten vil i all hovedsak komme i de minste husholdningene, aleneboere og par uten (hjemmeboende) barn.



Figuren viser samlet framskrevet vekst og endring i befolkningen på Hundvåg fra 2025-2050 fordelt på alder og husholdningssammensetning. Kilde: KOMPAS/SSB

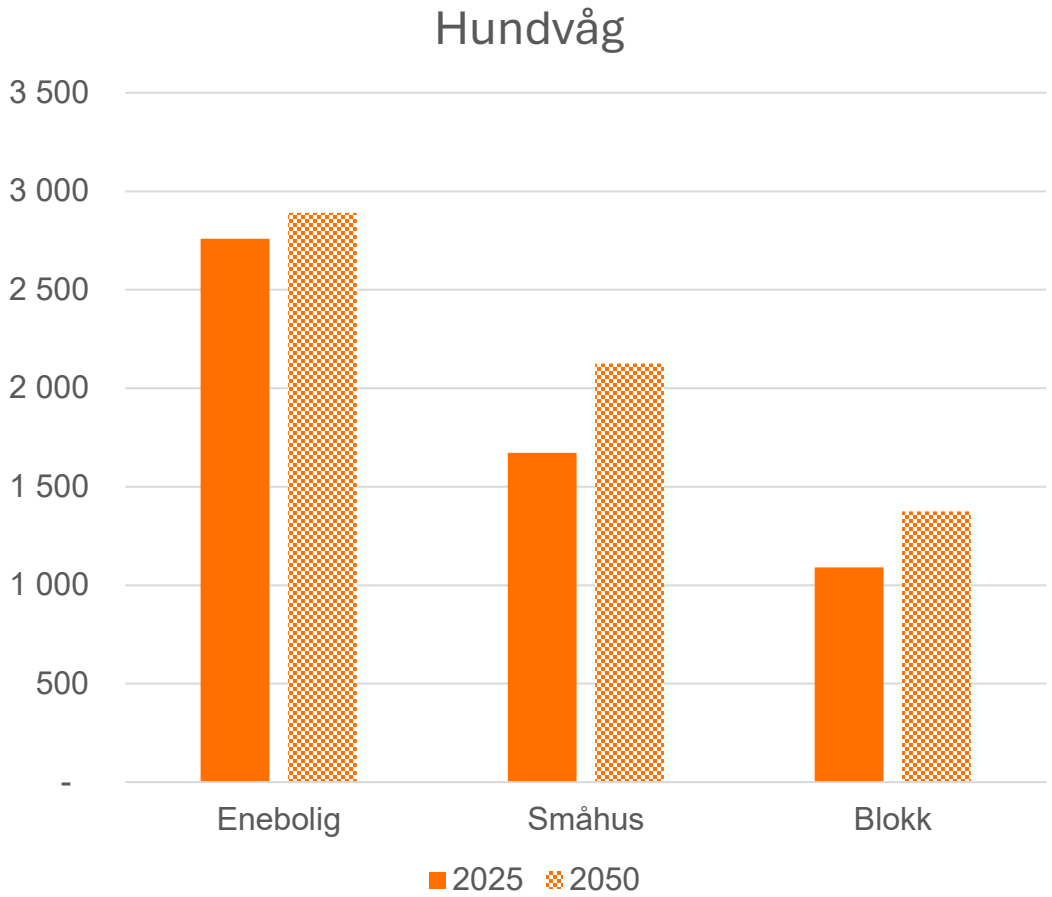
Boligreserve og boligbehov

- Hundvåg har et stort potensial for boligbygging i forhold til det beregnede boligbehovet. Boligreserven alene overstiger det demografiske boligbehovet fram mot 2050, og med ytterligere fortettingspotensial framstår bydelen som godt rustet til å håndtere framtidig befolkningsvekst.
- Behovet for nye boliger i Stavanger skyldes i økende grad endringer i husholdningssammensetningen, med flere enslige og små husholdninger. For Hundvåg innebærer dette at boligreserven ikke bare bør vurderes ut fra antall boliger, men også ut fra variasjon i boligtyper og størrelser.
- 70 % av boligene i boligreserven på Hundvåg er småhus, rekkehus og eneboliger, 30 % er i blokk.
- Estimert boligbygging utenom boligreserven er basert på erfaringstall og fortettingspotensial.



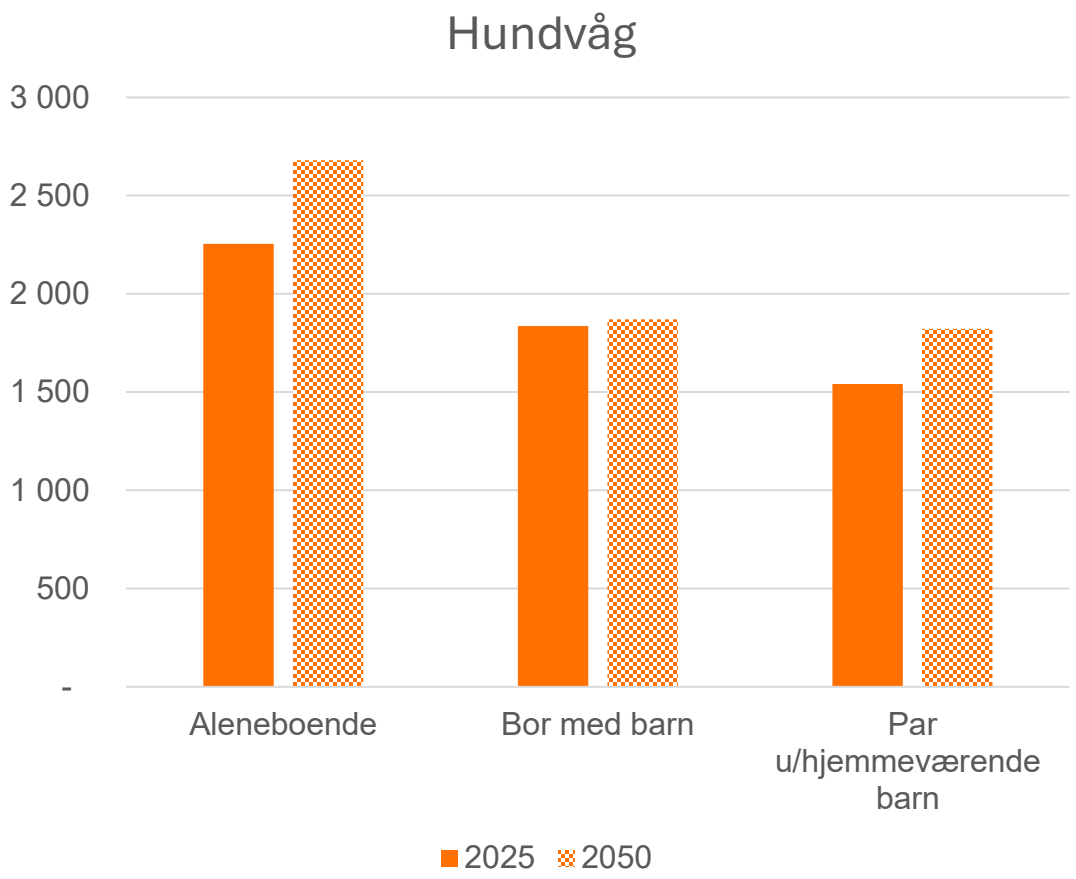
Boligsammensetning

- Hundvåg har i dag 5 615 boliger. Bebyggelsen er preget av småhus, 49 prosent av boligene er eneboliger, 23 prosent rekkehus og sju prosent tomannsboliger og andre småhus. Rundt 18 prosent, eller 1 000 boliger er i blokk.
- I boligreserven er det 1000 boliger. Rundt 30 prosent er i blokk, mens om lag er 70 prosent er planlagt som rekkehus og småhus.



Figuren viser dagens boligsammensetning og framskrevet boligsammensetning. Framskrevet boligsammensetning er basert på at deler av dagens boligreserve blir realisert. Kilde: SSB/KOMPAS/boligreserven

Husholdningssammensetning

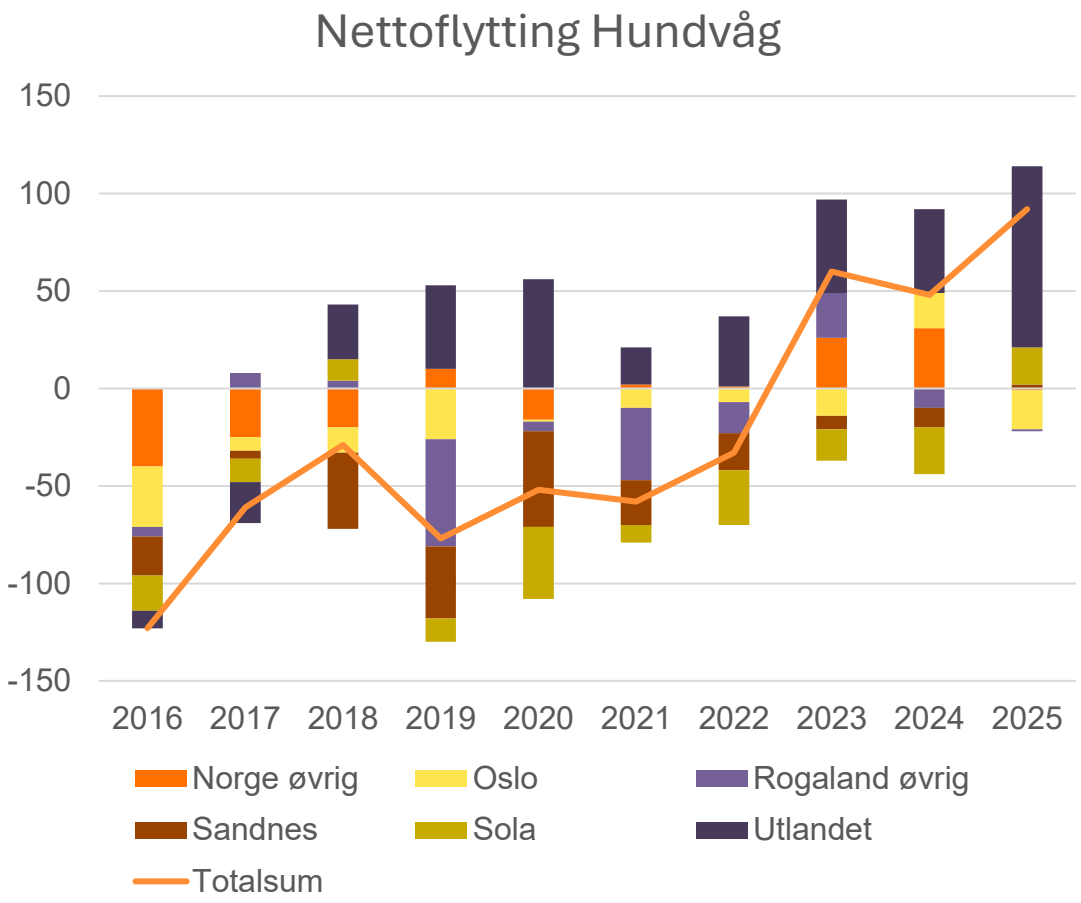


- Figuren viser dagens husholdningssammensetning (2025) og hvordan befolkningen vil være sammensatt i 2025.
- Framskrivingen anslår at det vil være en liten økning i andelen husholdninger med barn, men størst økning i de minste husholdningene.
- Selv om befolkningsveksten på Hundvåg er moderat, viser framskrivingene en tydelig økning i antall små husholdninger og eldre. Dette gir et økt behov for flere og mer differensierte boliger, særlig småhus og leiligheter.

Figuren er basert på Stavanger kommunes befolkningsframskriving, og viser befolkningssammensetningen i Hundvåg bydel i 2025 og forventet sammensetning i 2050.
Kilde: SSB/KOMPAS

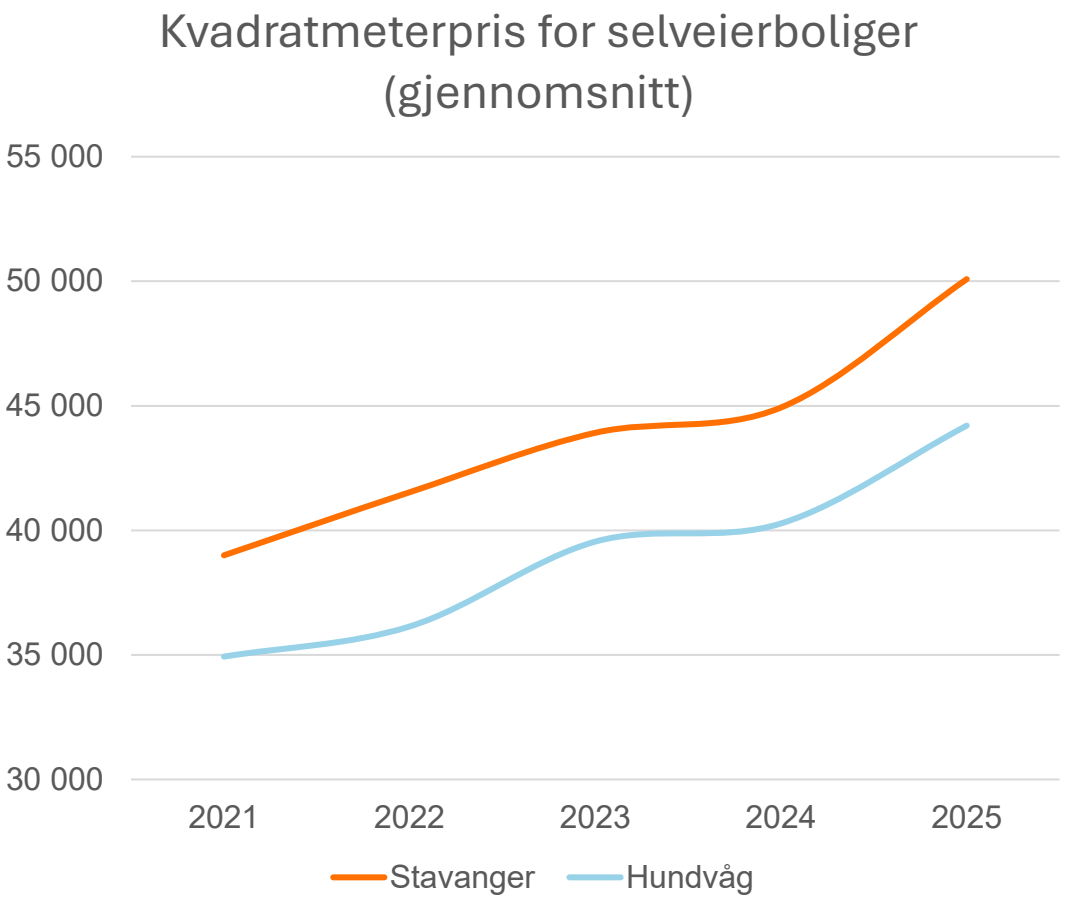
Flytting

- Fra 2016 til 2022 var det gjennomgående negativ nettoflytting til Hundvåg.
- Tydelig skifte fra 2023, hvor flyttingen går fra negativ til positiv.
- Stor del av innflytterne er fra utlandet.



Figuren viser flytting til og fra Hundvåg bydel de siste 10 årene. Kilde SSB/KOMPAS

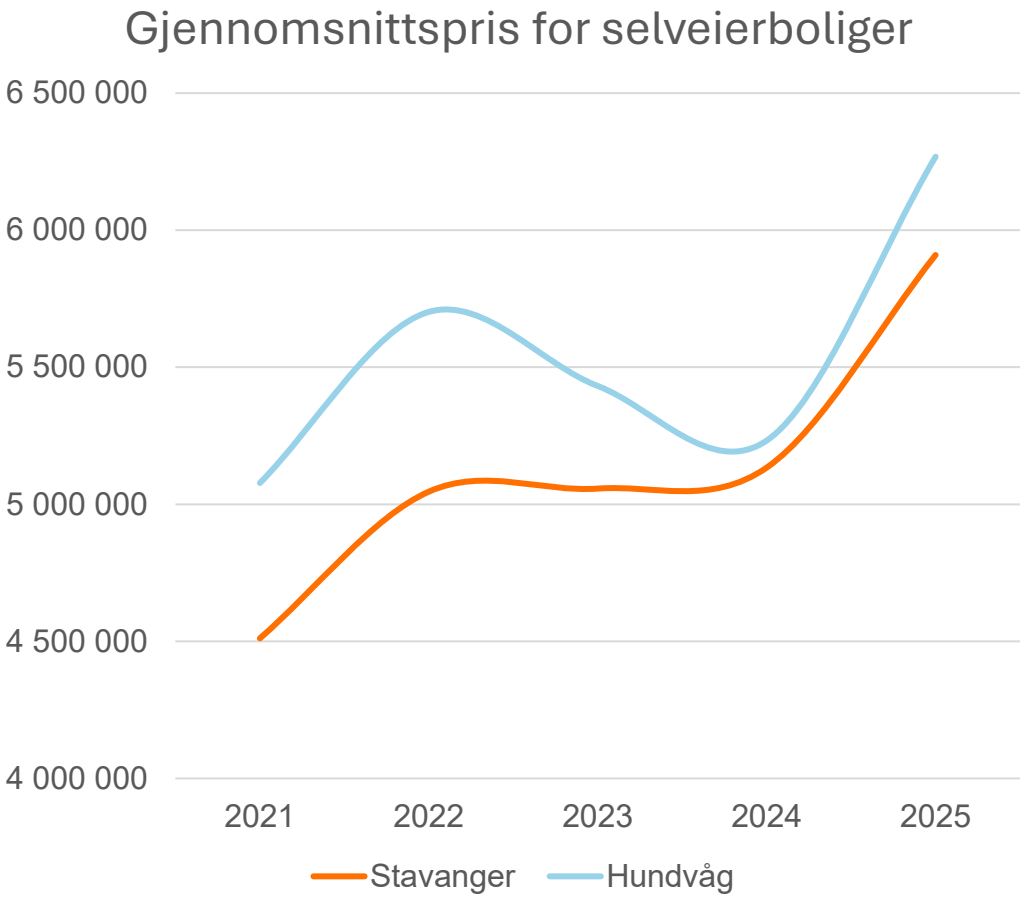
Boligpriser



Kilde: Geoinsight/Prognosesenteret

- Hundvåg følger prisutviklingen i Stavanger tett, men med et stabilt prisnivå som ligger noe lavere – noe som kan tyde på at området tilbyr et mer tilgjengelig boligmarked samtidig som verdistigningen er god.
- Prisene på Hundvåg øker fra om lag 35 000 kr/m^2 i 2021 til rundt 44 000 kr/m^2 i 2025.
- Det er en tydelig prisoppgang, men nivået ligger hele tiden under gjennomsnittet i Stavanger og prisgapet mellom Hundvåg og Stavanger holder seg ganske stabilt. Dette tyder på at Hundvåg og Stavanger påvirkes av de samme markedsdriverne.
- Prisene på Hundvåg har de siste fem årene steget med rundt 9 000 kr/m^2, eller rundt 25 %. Veksten i Stavanger var på 11 000 kr/m^2, eller om lag 28 % i samme periode. Veksten i de to områdene er nesten like sterke.

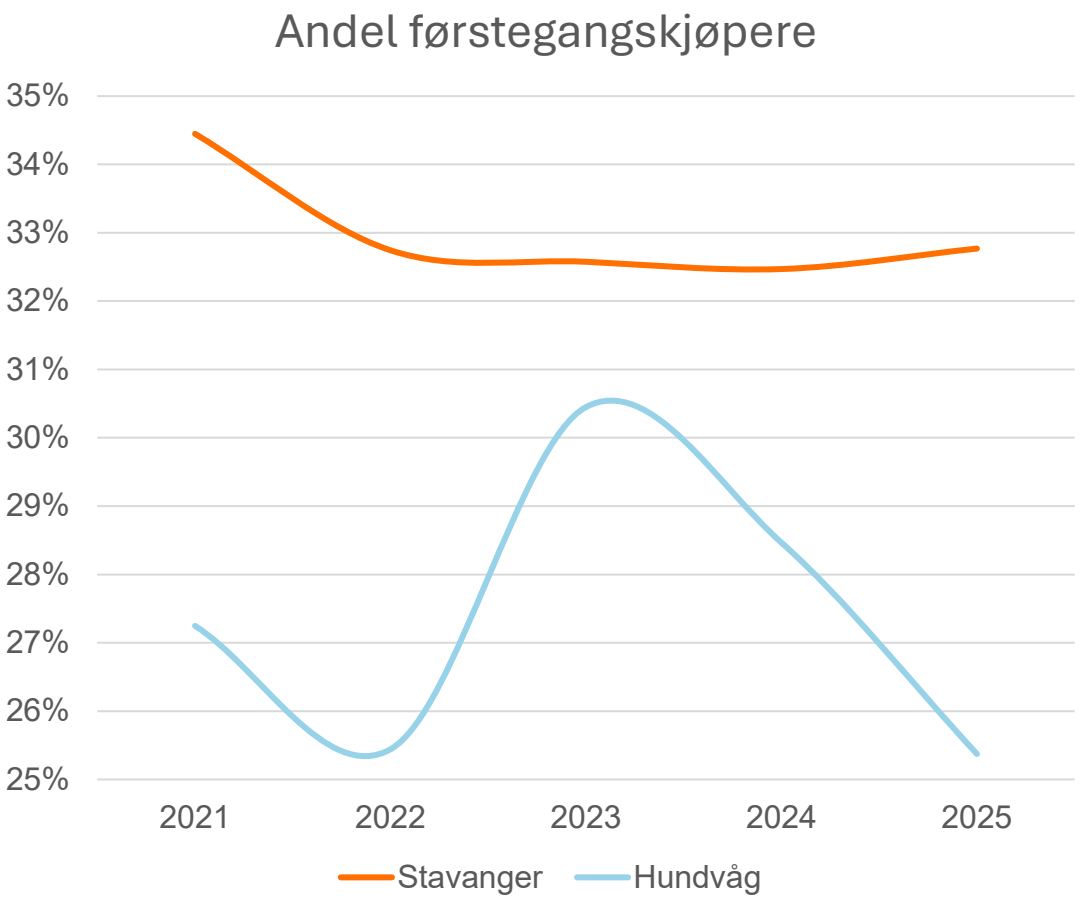
Boligpriser



Kilde: Geoinsight/Prognosesenteret

- Selv om kvadratmeterprisen er lavere på Hundvåg, er gjennomsnittlig boligpris høyere – noe som tyder på at det omsettes større og mer familieorienterte boliger.
- Prisene på Hundvåg falt fra 2022 til 2024, før de stiger igjen i 2025. Utviklingen i Stavanger som helhet er jevnere og flatere i samme periode. Hundvåg er mer påvirket av enkeltprosjekter og mindre salgsvolum kan gi større prisutslag.
- Sterk prisvekst etter 2024, særlig i familieboligsegmentet.

Førstegangskjøpere



Kilde: Geoinsight/Prognosesenteret

- Hundvåg har lavere kvadratmeterpris, men høyere totalpriser og en fallende andel førstegangskjøpere. Dette tyder på et boligmarked dominert av større familieboliger, med høy inngangsbillett og lav tilgjengelighet for nye kjøpere.
- Andelen førstegangskjøpere på Hundvåg er lavere enn i Stavanger som helhet, og fallende etter 2023.

Hundvåg oppsummering

Hundvåg står godt rustet til å møte framtidig boligbehov. Bydelen forventes å vokse moderat fram mot 2050, men veksten vil i hovedsak komme blant eldre og mindre husholdninger. Samtidig har Hundvåg en boligreserve som overstiger det beregnede boligbehovet, og et betydelig fortettingspotensial utover dette. Utfordringen framover handler derfor ikke primært om å bygge nok boliger, men om å sikre en boligsammensetning som møter endrede behov.

Hundvåg er i dag dominert av eneboliger og småhus, og også boligreserven består i stor grad av denne boligtypen. Dette samsvarer godt med bydelens rolle som attraktiv familiebydel, men harmonerer mindre godt med den forventede veksten i antall eldre, aleneboende og par uten hjemmeboende barn. For å legge til rette for livsløpsboliger, redusere flyttebehov og styrke tilgjengeligheten i boligmarkedet, vil det være viktig med et større innslag av mindre og mer aldersvennlige boliger i framtidige prosjekter.

Den positive nettoflyttingen de siste årene og den sterke prisutviklingen viser at Hundvåg er en attraktiv bydel. Samtidig tyder den lave andelen førstegangskjøpere og høye gjennomsnittlige boligprisene på at boligmarkedet i stor grad er rettet mot etablerte husholdninger. Dersom Hundvåg skal bidra til å dekke Stavangers framtidige boligbehov, bør boligbyggingen i større grad gi plass til unge voksne, førstegangskjøpere og eldre som ønsker å bli boende i bydelen gjennom ulike livsfaser.

Tasta



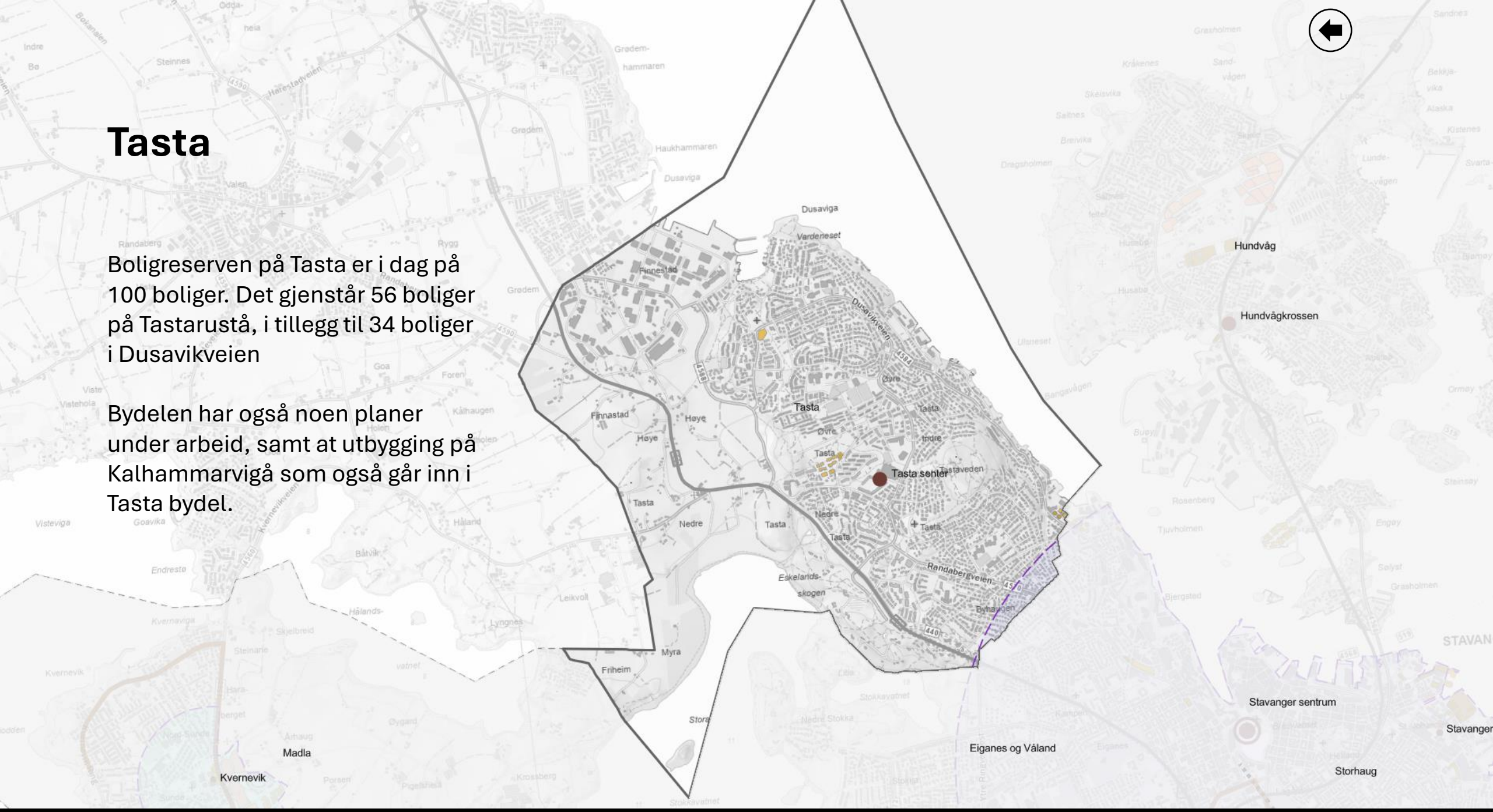
Stavanger kommune

Foto: Stavanger kommunes dronegruppe

Tasta

Boligreserven på Tasta er i dag på 100 boliger. Det gjenstår 56 boliger på Tastarustå, i tillegg til 34 boliger i Dusavikveien

Bydelen har også noen planer under arbeid, samt at utbygging på Kalhammarvigå som også går inn i Tasta bydel.



Befolkningsutvikling

- 1. januar 2026 var 16 178 innbyggere i Tasta bydel. Befolkningen på Tasta har hatt stabil og moderat vekst over tid. I løpet av de siste 20 årene har antall innbyggere steget med rundt 2 500 innbyggere, noe som tilsvarer en vekst på om lag 19 prosent.
- Frem mot 2050 viser Stavanger kommune sin befolkningsframskriving en svak befolkningsnedgang, og relativ uendret befolkning de neste 25 årene. Befolkningsframskrivingen viser at folketallet vil være 15 835 i 2050, rundt 350 færre innbyggere enn i dag.
- Det meste av veksten vil komme i de eldste aldersgruppene, blant de som er 67 år og eldre.
- Veksten vil i all hovedsak komme i de minste husholdningene, aleneboere og par uten (hjemmeboende) barn.



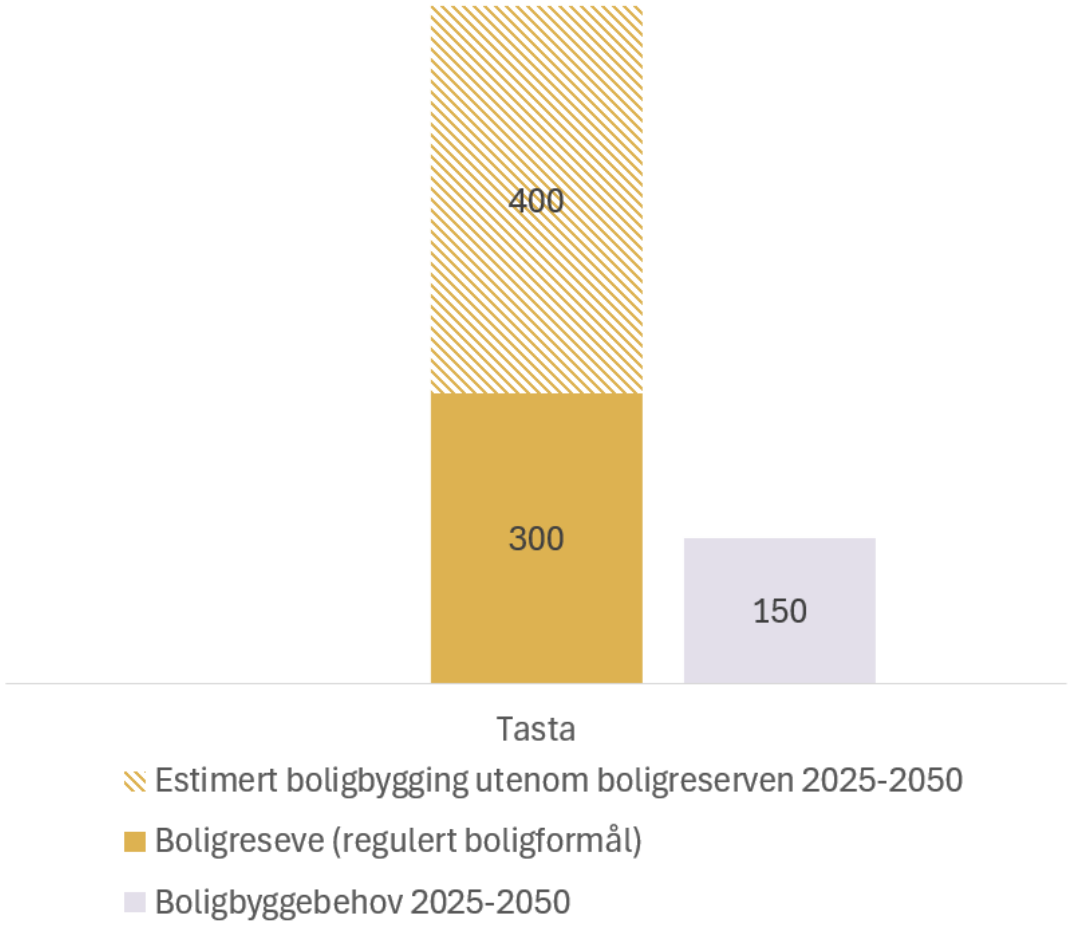
Figuren viser samlet framskrevet vekst og endring i befolkningen i bydel Tasta fra 2025-2050 fordelt på alder og husholdningssammensetning. Kilde: KOMPAS/SSB

Boligreserve og boligbehov

- Tasta har etter kommunens egne boligreservetall en regulert kapasitet som overstiger forventet boligbehov fram til 2050.

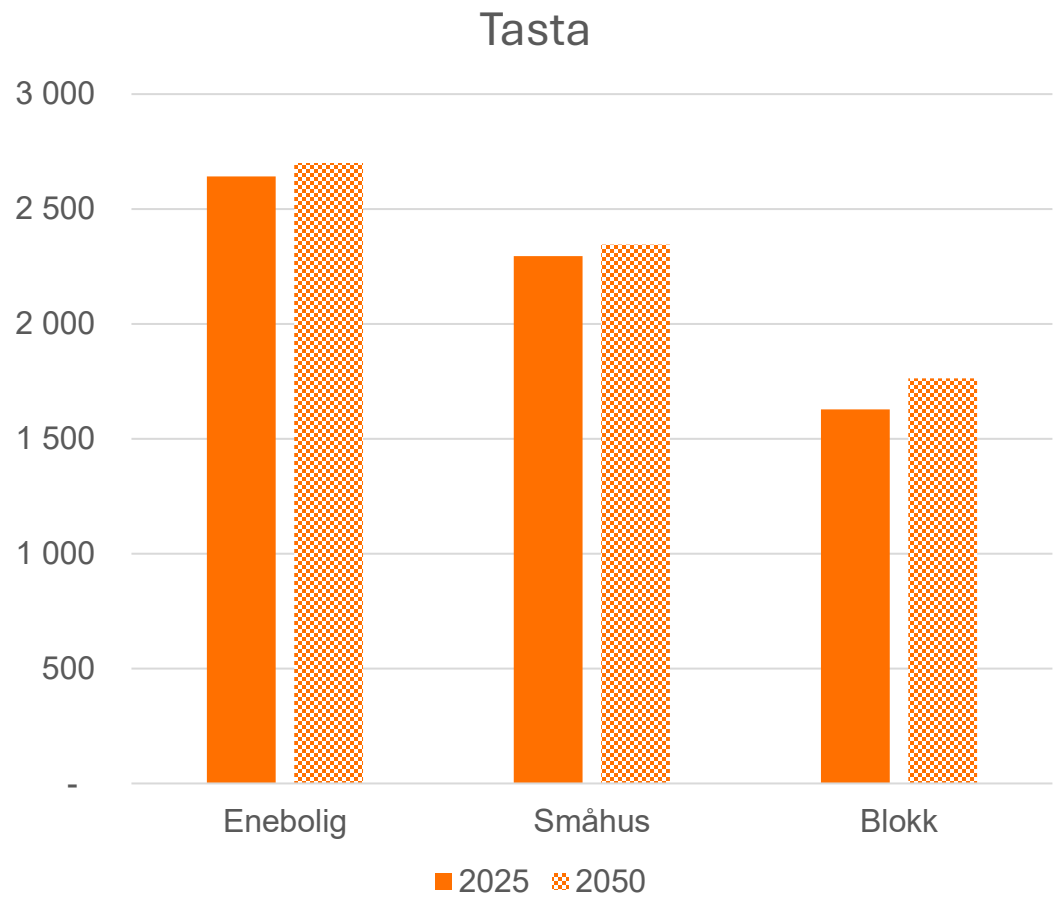
- Analysen av husholdningssammensetningen viser at det forventede boligbehovet på Tasta i stor grad er drevet av endringer i husholdningsstruktur. Antallet aleneboende og topersonshusholdninger forventes å øke fram mot 2050, samtidig som husholdninger med barn reduseres både i antall og andel.

- Området langs Randabergveien vurderes å ha et langsiktig transformasjons- og fortettingspotensial. Randabergveien framstår som et område med gode lokaliseringskvaliteter for aldersvennlige boliger. Området har nærhet til sentrale servicefunksjoner, kollektivtilbud og eksisterende bebyggelsesstruktur, noe som kan bidra til at flere eldre kan bo selvstendig lenger i egen bolig. En framtidig transformasjon og fortetting av området kan derfor gi et verdifullt bidrag til kommunens mål om aldersvennlige omgivelser og et variert boligtilbud.



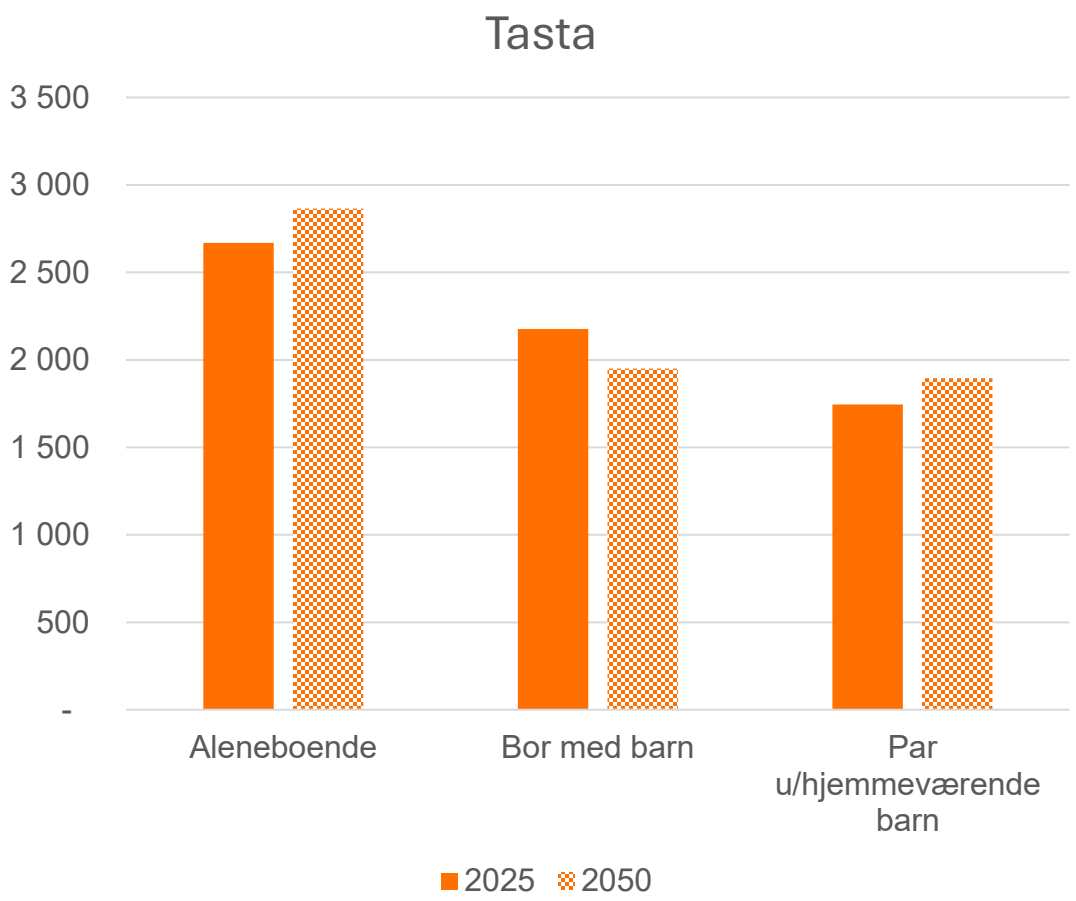
Boligsammensetning

- Tasta har 6 564 boliger I dag. Rundt 40 prosent av boligene er frittliggende eneboliger, mens 34 prosent er rekkehus, tomannsboliger og andre småhus. Rundt 24 prosent av boligene er i blokk, det vil si rundt 1 500 boliger.
- Boligreserven på Tasta er på rundt 100 boliger. I bydelen er det også planer under arbeid som vil øke den reelle boligreserven. I tillegg er det en del boligbygging I form av små fortettingsprosjekt som kommer utenom boligreserven. De siste årene har om lag halvparten av boligbyggingen i bydelen vært utenfor boligreserven. Av boligene i boligreserven er det 44 prosent som er i blokk, mens 56 prosent er eneboliger og småhus.



Figuren viser dagens boligsammensetning og framskrevet boligsammensetning. Framskrevet boligsammensetning er basert på at deler av dagens boligreserve blir realisert. Kilde: SSB/KOMPAS/boligreserven

Husholdningssammensetning

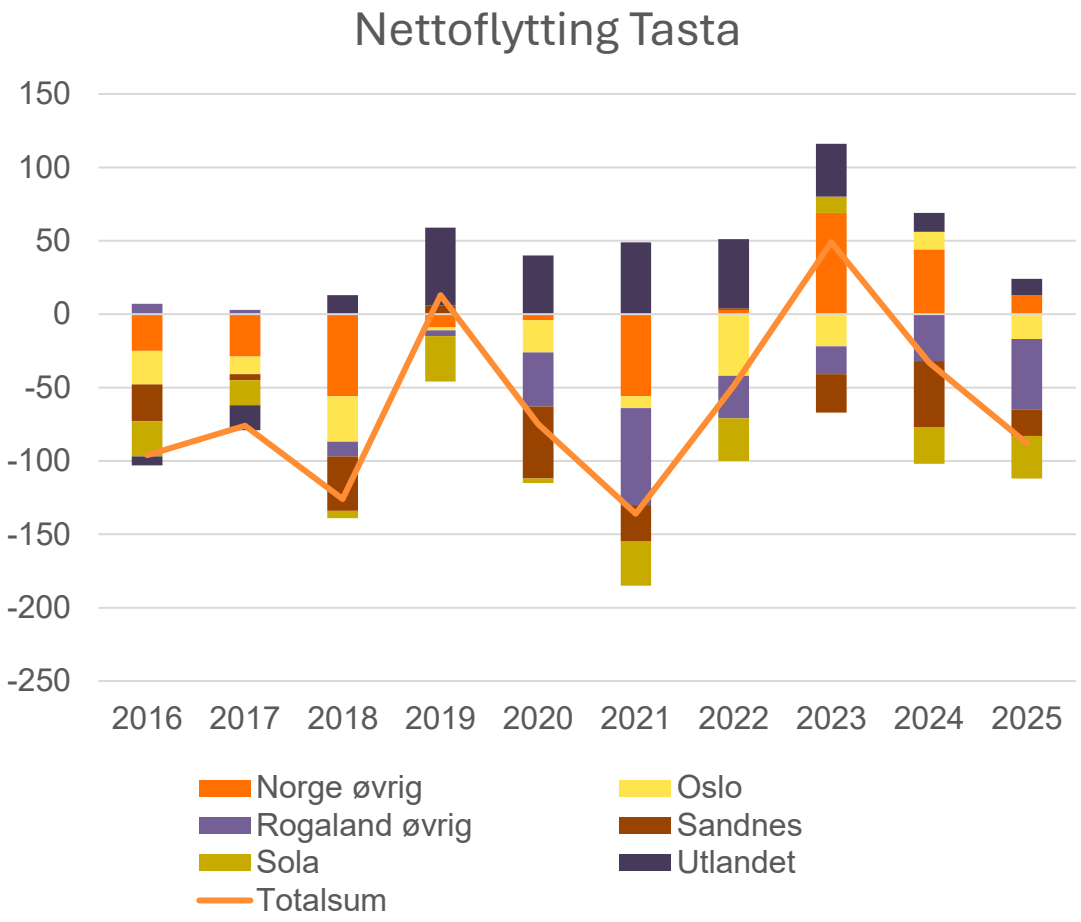


- Aleneboende er den største gruppen, og øker videre mot 2050.
- Nedgang i husholdninger med barn, både i absolutte tall og andel.
- Økning i par uten hjemmeværende barn, som tyder på en aldrende befolkning. Endret husholdningsstruktur gir trolig økt etterspørsel etter mindre boliger.

Figuren er basert på Stavanger kommunes befolkningsframskriving, og viser befolkningssammensetningen i Tasta bydel i 2025 og forventet sammensetning i 2050. Kilde: SSB/KOMPAS

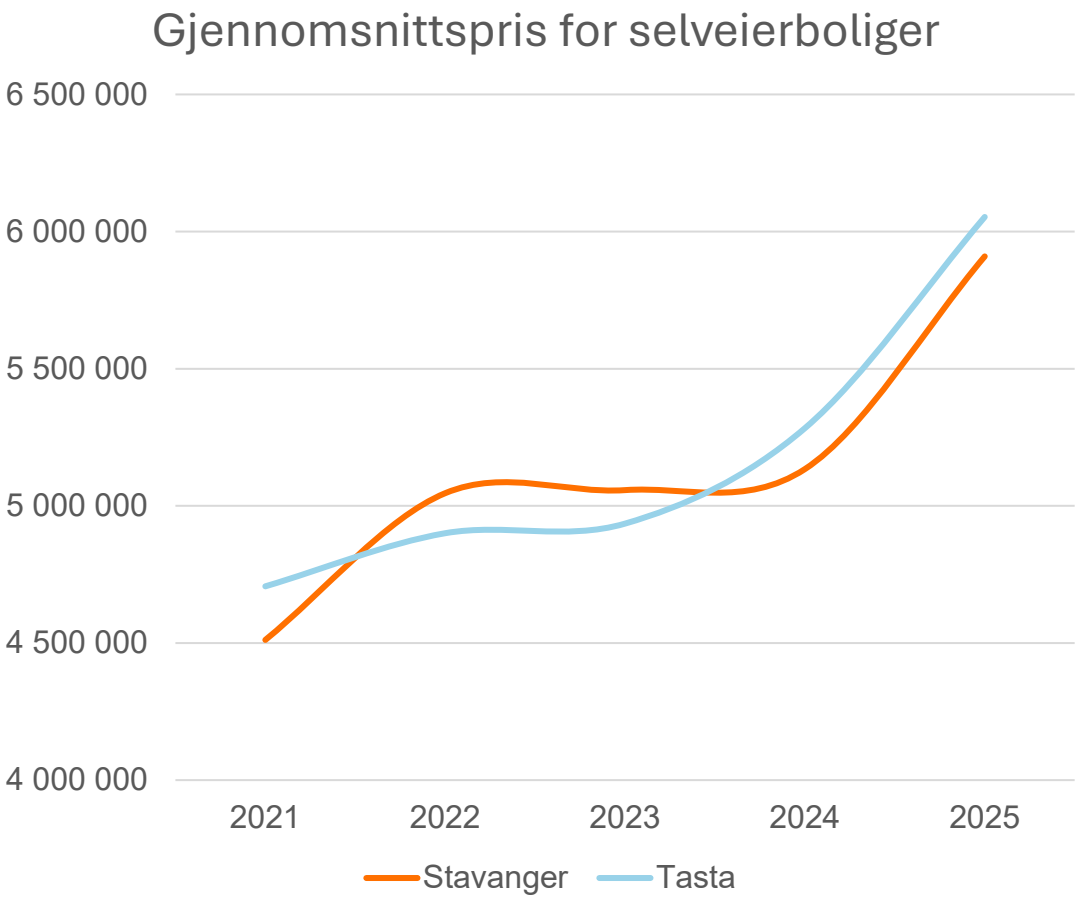
Flytting

- Tasta har gjennomgående negativ nettoflytting i flere år (2016–2022 og 2025). Det er én tydelig topp i 2023, med positiv nettoflytting på rundt +50.
- Etter 2023 snur utviklingen igjen nedover i 2024 og 2025.



Figuren viser flytting til og fra Tasta bydel de siste 10 årene. Kilde SSB/KOMPAS

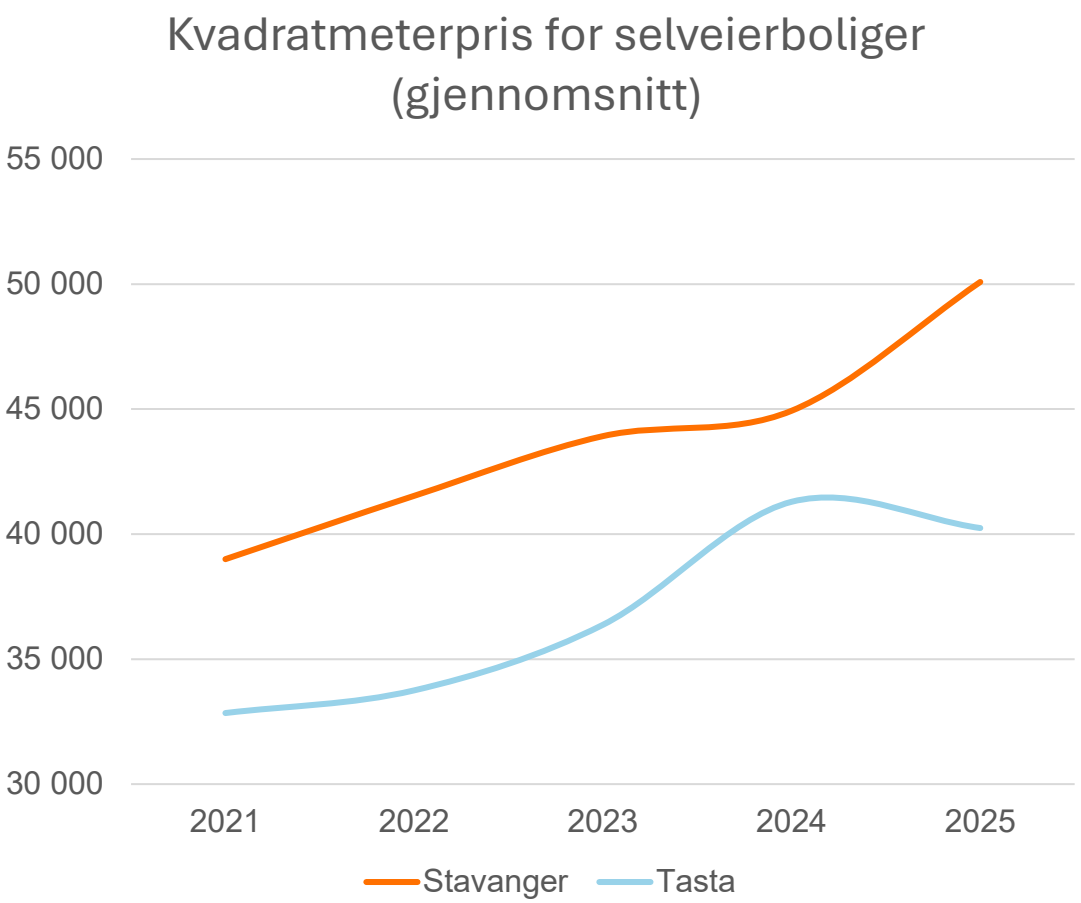
Boligpriser



Kilde: Geoinsight/Prognosesenteret

- Prisene på selveierboliger har økt betydelig i hele perioden, med sterkest vekst etter 2023, og Tasta har gått fra å ligge litt under til å overgå Stavanger mot slutten av perioden.

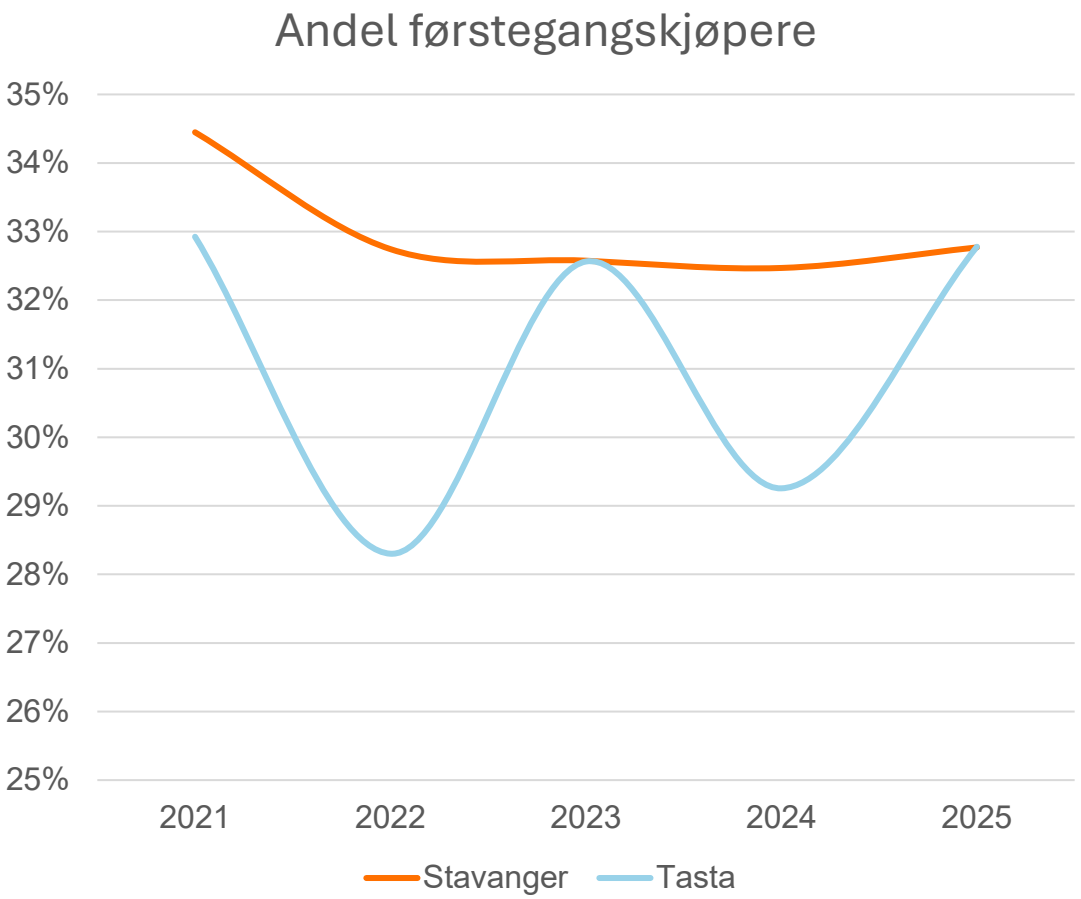
Boligpriser



Kilde: Geoinsight/Prognosesenteret

- Kvadratmeterprisene øker gjennom hele perioden 2021–2025 både i Stavanger og Tasta. Stavanger ligger konsekvent høyere enn Tasta i hele perioden. Prisveksten er særlig sterk fra 2023 til 2025.
- Forskjellen i kvadratmeterpris mellom Stavanger og Tasta skyldes trolig at andelen små boliger (med høyere kvadratmeterpris) er større i Stavanger som helhet, mens Tasta har en høy andel store boliger.

Førstegangskjøpere



- Andelen førstegangskjøpere er relativt stabil i Stavanger, rundt 32–34 % gjennom hele perioden. Tasta viser større variasjoner enn Stavanger. Mot slutten av perioden (2025) ligger Tasta og Stavanger på omtrent samme nivå (~33 %).

Tasta oppsummering

Tasta står overfor en annen utvikling enn flere av de øvrige bydelene i Stavanger. Befolkningen har vokst moderat de siste 20 årene, men befolkningsframskrivingene viser en svak nedgang fram mot 2050. Samtidig vil veksten i all hovedsak komme blant eldre innbyggere og i de minste husholdningene. Antallet aleneboende og par uten hjemmeværende barn forventes å øke, mens husholdninger med barn forventes å bli færre. Dette innebærer at boligbehovet i større grad drives av endringer i husholdningssammensetningen enn av befolkningsvekst.

Tasta har en regulert boligreserve som overstiger det beregnede boligbehovet fram mot 2050. I tillegg kommer et betydelig potensial gjennom fortetting og mindre utbyggingsprosjekter utenfor dagens boligreserve. Bydelen er fortsatt dominert av eneboliger og småhus, og boligmarkedet preges av relativt store boliger. Samtidig viser husholdningsutviklingen at etterspørselen framover i større grad vil være knyttet til mindre, tilgjengelige og aldersvennlige boliger. Dette peker mot behov for økt variasjon i boligtilbudet og flere boliger som legger til rette for livsløpsflytting innenfor bydelen.

Området langs Randabergveien framstår som særlig interessant i denne sammenhengen. Korridoren har nærhet til kollektivtilbud, servicefunksjoner og eksisterende bebyggelse, og vurderes å ha et langsiktig transformasjons- og fortettingspotensial. Området kan derfor være godt egnet for utvikling av aldersvennlige boliger og en mer variert boligsammensetning. Dette tilsier at framtidig utvikling bør vurderes gjennom en helhetlig områdeutviklingsstrategi og samordnet planlegging.

Selv om Tasta har hatt negativ nettoflytting i store deler av perioden etter 2016, viser den sterke boligprisveksten at bydelen fortsatt er attraktiv i boligmarkedet. Førstegangskjøperandelen ligger på nivå med Stavanger som helhet. Dersom Tasta skal bidra til å møte framtidige boligbehov, vil det være viktig å legge til rette for flere mindre og aldersvennlige boliger som gjør det mulig å bli boende i bydelen gjennom ulike livsfaser.

Eiganes og Våland



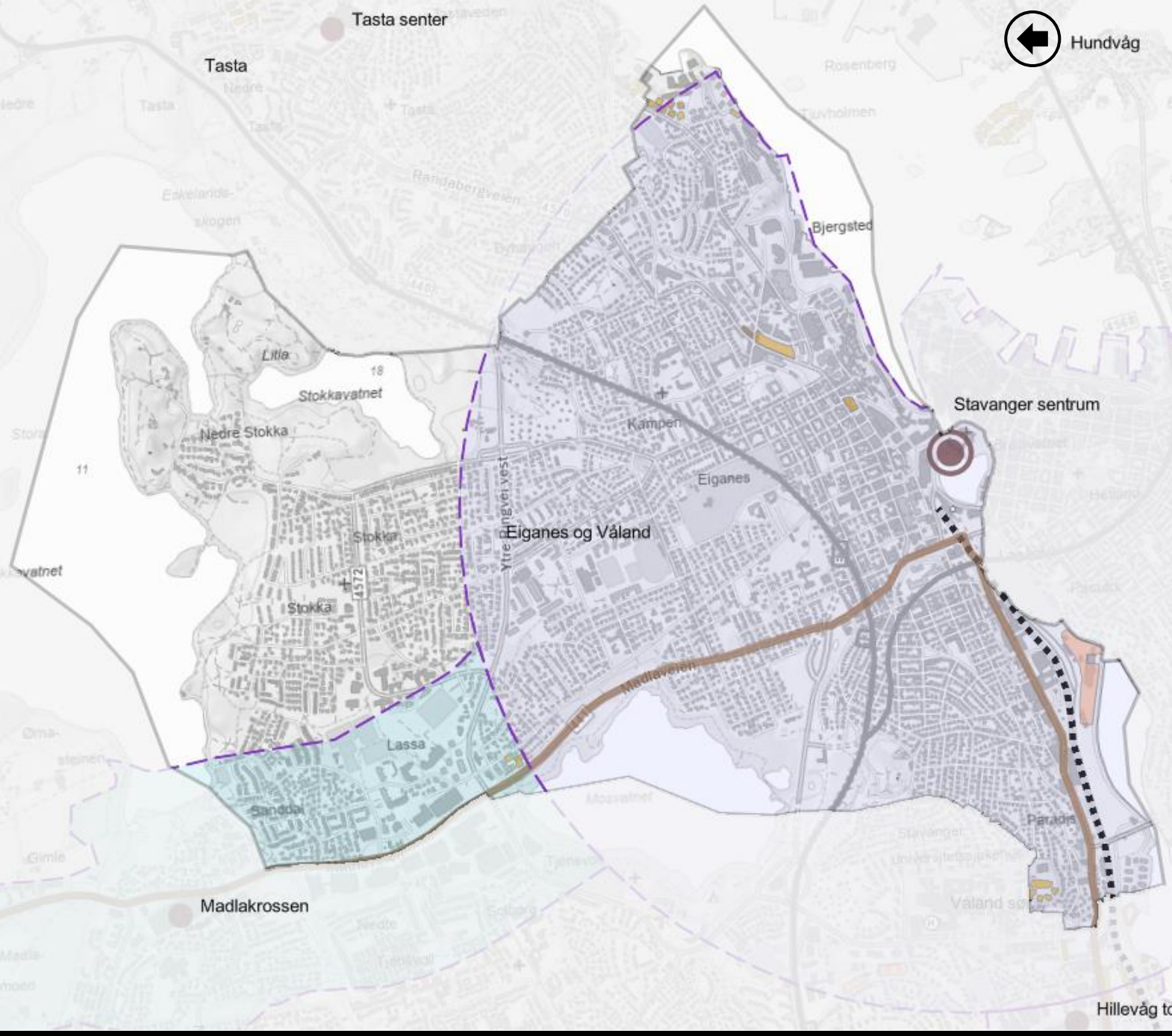
Stavanger kommune

Foto: Stavanger kommune/dronegruppen

Eiganes og Våland

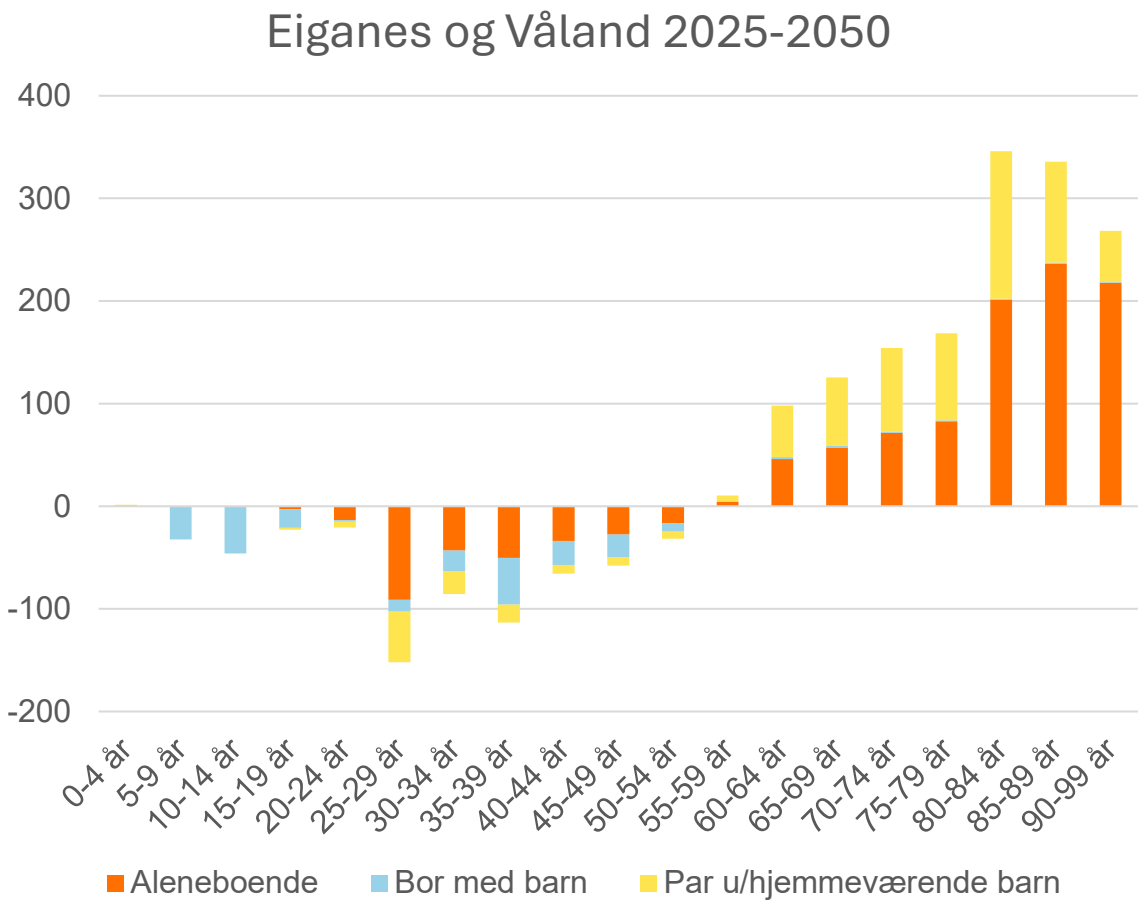
Den totale boligreserven i Eiganes og Våland er på 1000 boliger. I tillegg er det flere planer under arbeid, bl.a. Misjonsmarka og Tanke Svilandsgate 73.

De største boligprosjektene er Paradis nord, Kalhammervigå (som også strekker seg inn i Tasta bydel) og Teknikken Sør.



Befolkningsutvikling

- 1. januar 2026 var det 25 665 innbyggere i Eiganes og Våland bydel. De siste 20 årene har befolkningen i bydelen vokst med om lag 5 700 innbyggere, en vekst på nær 29 prosent. Dette er omtrent samme vekst som i Stavanger som helhet de siste 20 årene.
- Fram mot 2050 viser Stavanger kommunes befolkningsframskriving en svak vekst på ca 3 prosent, eller om lag 830 innbyggere. Estimert folkemengde i 2050 er 26 266 innbyggere.
- Det meste av veksten vil komme i de eldste aldersgruppene, blant de som er 67 år og eldre.
- Veksten vil i all hovedsak komme i de minste husholdningene, aleneboere og par uten (hjemmeboende) barn. Befolkningsframskrivingen anslår en moderat nedgang i antall barn og færre husholdninger med barn.



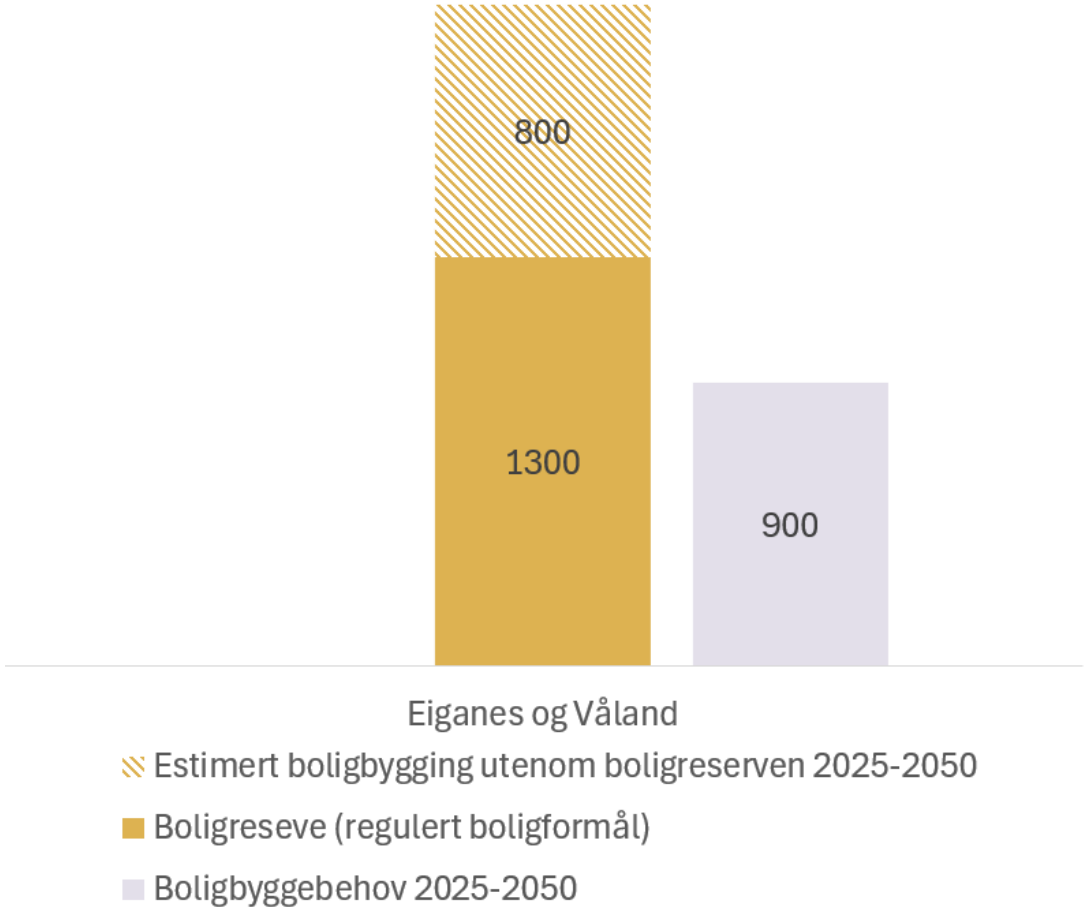
Figuren viser samlet framskrevet vekst og endring i befolkningen i bydel Eiganes og Våland fra 2025-2050 fordelt på alder og husholdningssammensetning. Kilde: KOMPAS/SSB

Boligreserve og boligbehov

- Eiganes og Våland har en boligreserve som overstiger det beregnede boligbehovet fram mot 2050. Bydelen har om lag 1 300 boliger i regulert boligreserve, og det er i tillegg anslått et potensial for rundt 800 boliger gjennom fortetting og annen utbygging utenom dagens boligreserve. Samlet gir dette et potensial på om lag 2 100 boliger, mot et beregnet behov på 900 boliger. Dette indikerer at bydelen har gode muligheter til å dekke framtidig boligvekst innenfor eksisterende planlagte utbyggingsområder.

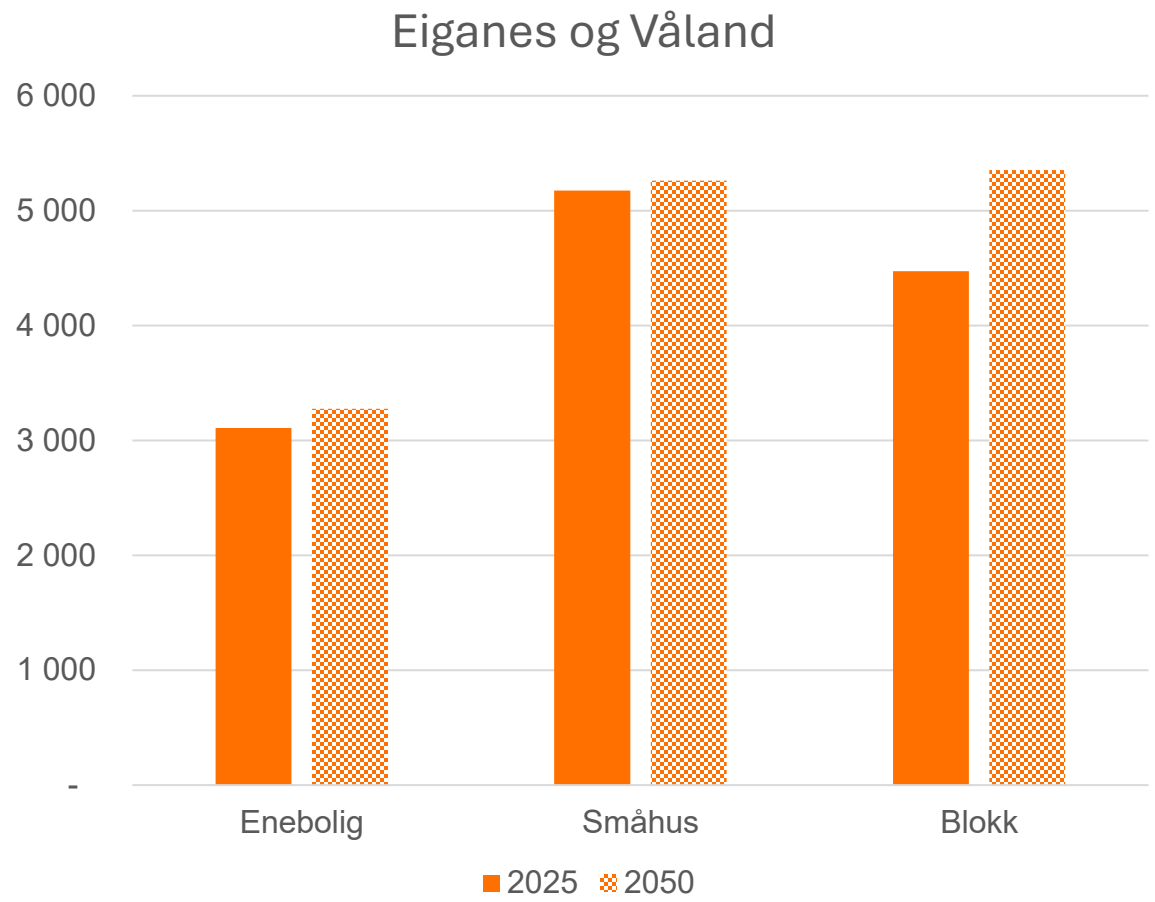
- I boligreserven er det inkludert planer under arbeid, blant annet Misjonsmarka og Tanke Svilandsgate 73.

- Boligreserven i bydelen er i all hovedsak planlagt som blokkbebyggelse.



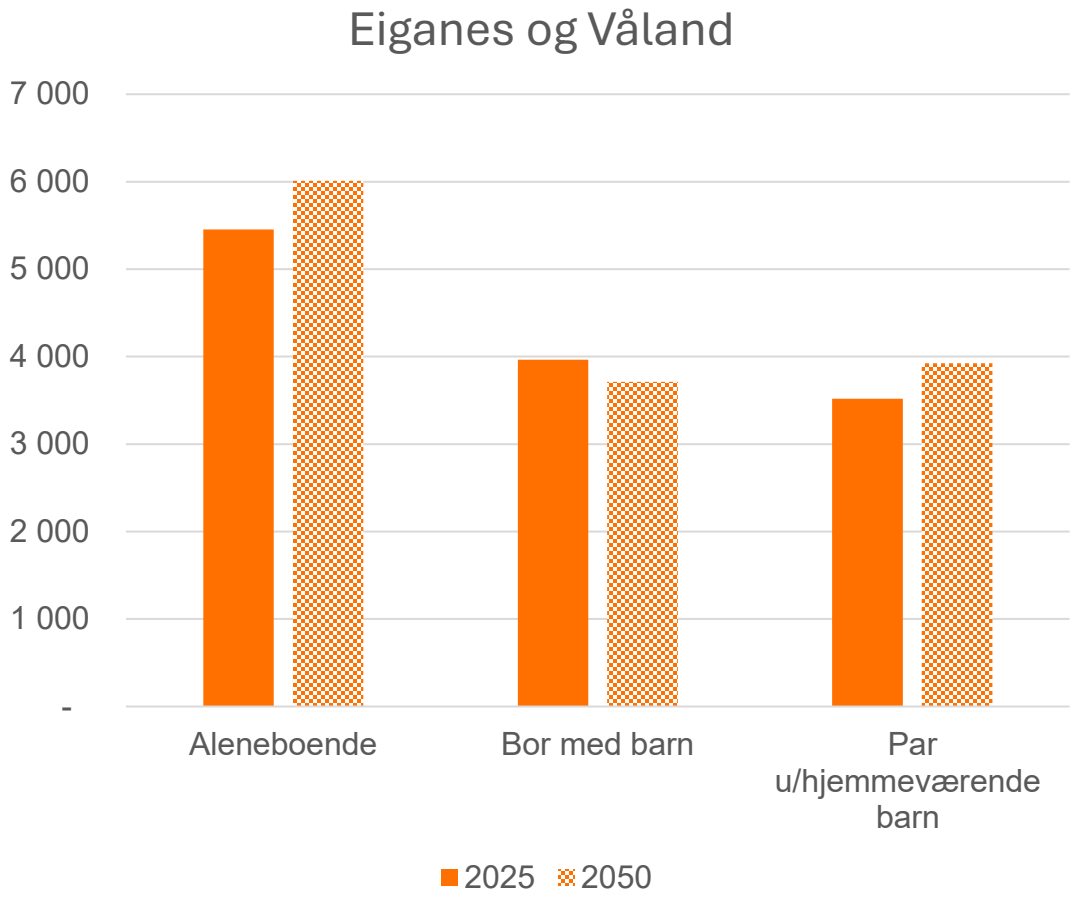
Boligsammensetning

- Eiganes og Våland har i dag 12 755 boliger. Om lag 32 prosent er i horisontaldelte tomannsboliger, 30 prosent i blokk og 33 prosent er i eneboliger og rekkehus.
- I boligreserven i Eiganes og Våland bydel er det 1000 boliger. Alle er planlagt som blokkleiligheter.



Figuren viser dagens boligsammensetning og framskrevet boligsammensetning. Framskrevet boligsammensetning er basert på at deler av dagens boligreserve blir realisert. Kilde: SSB/KOMPAS/boligreserven

Husholdningssammensetning

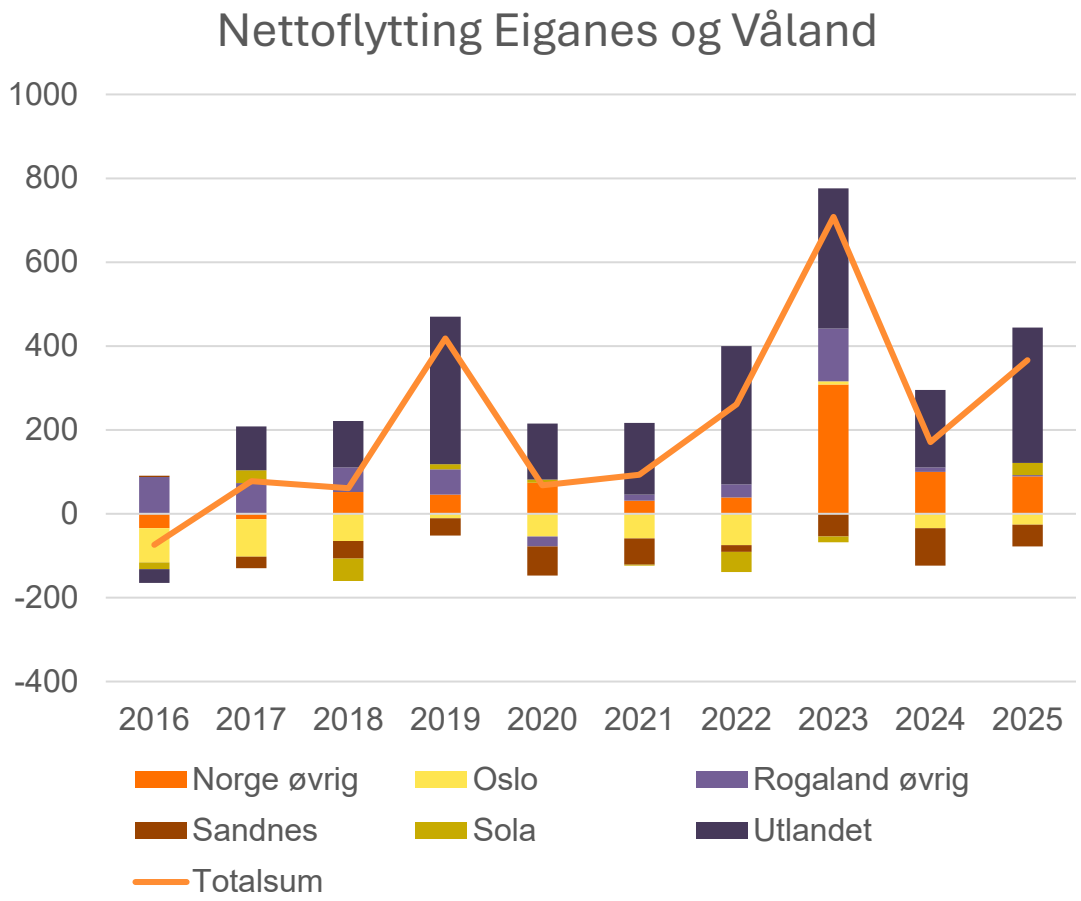


Figuren er basert på Stavanger kommunes befolkningsframskriving, og viser befolkningssammensetningen i Eiganes og Våland bydel i 2025 og forventet sammensetning i 2050. Kilde: SSB/KOMPAS

- Økt andel aleneboende og par uten barn.
- En liten nedgang i antall barnefamilier.
- En dreining mot mindre husholdninger og eldre aldersgrupper.

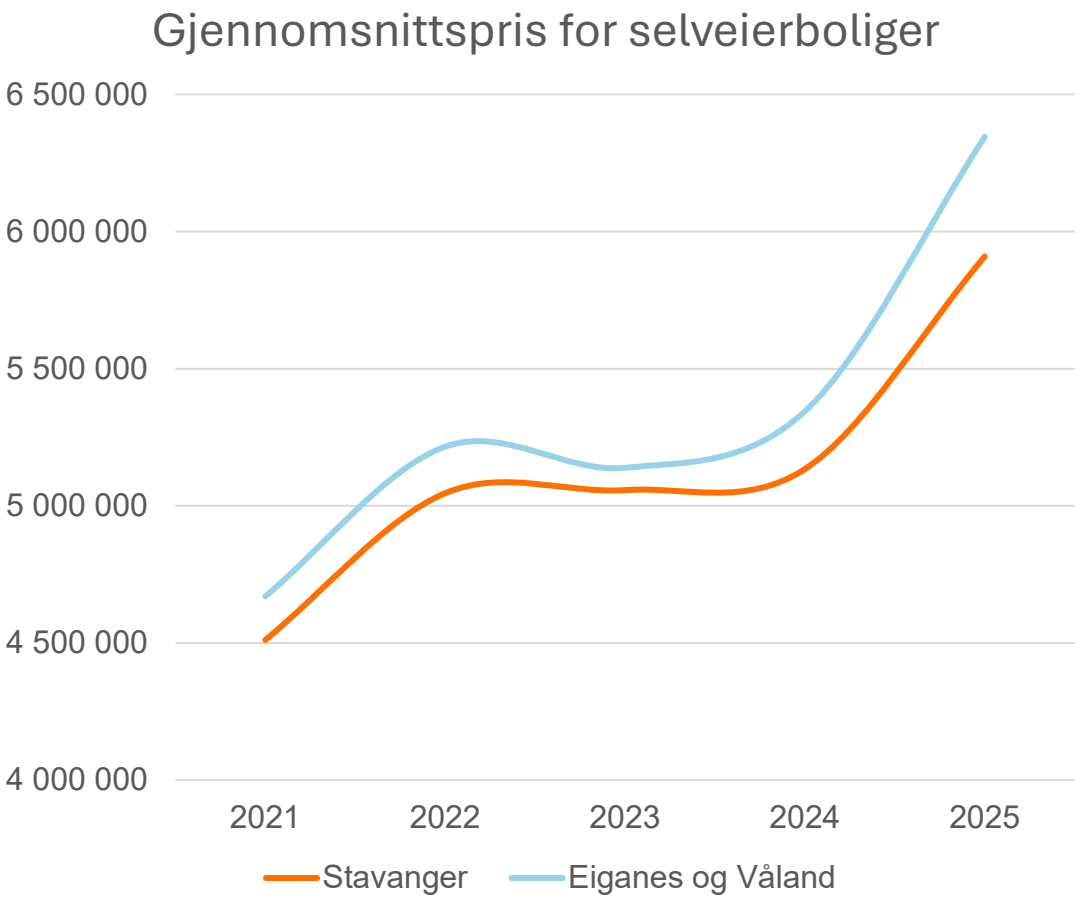
Flytting

- Eiganes og Våland har overveiende positiv nettoflytting i mesteparten av perioden. Etter en svak start (2016), snur utviklingen til positiv fra 2017 og utover. Tydelig topp i 2023 med rundt +700 i nettoflytting.
- Rogaland øvrig og utlandet er de største bidragsyterne til positiv tilflytting. Oslo og Sandnes er kommunene som det flyttes mest til.



Figuren viser flytting til og fra Eiganes og Våland bydel de siste 10 årene. Kilde SSB/KOMPAS

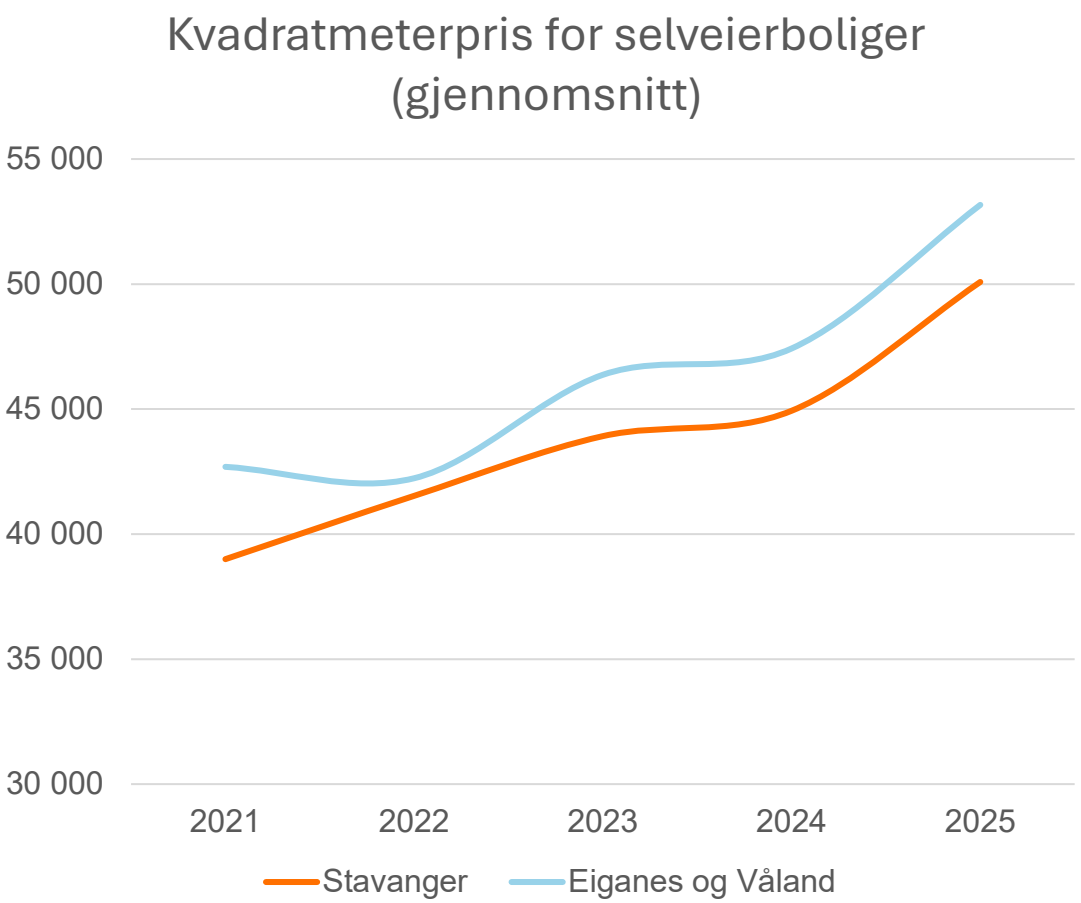
Boligpriser



Kilde: Geoinsight/Prognosesenteret

- Både Eiganes og Våland og Stavanger som helhet viser klar prisvekst fra 2021 til 2025. Eiganes og Våland ligger høyere enn Stavanger i hele perioden. Prisveksten er særlig sterk fra 2023 til 2025.

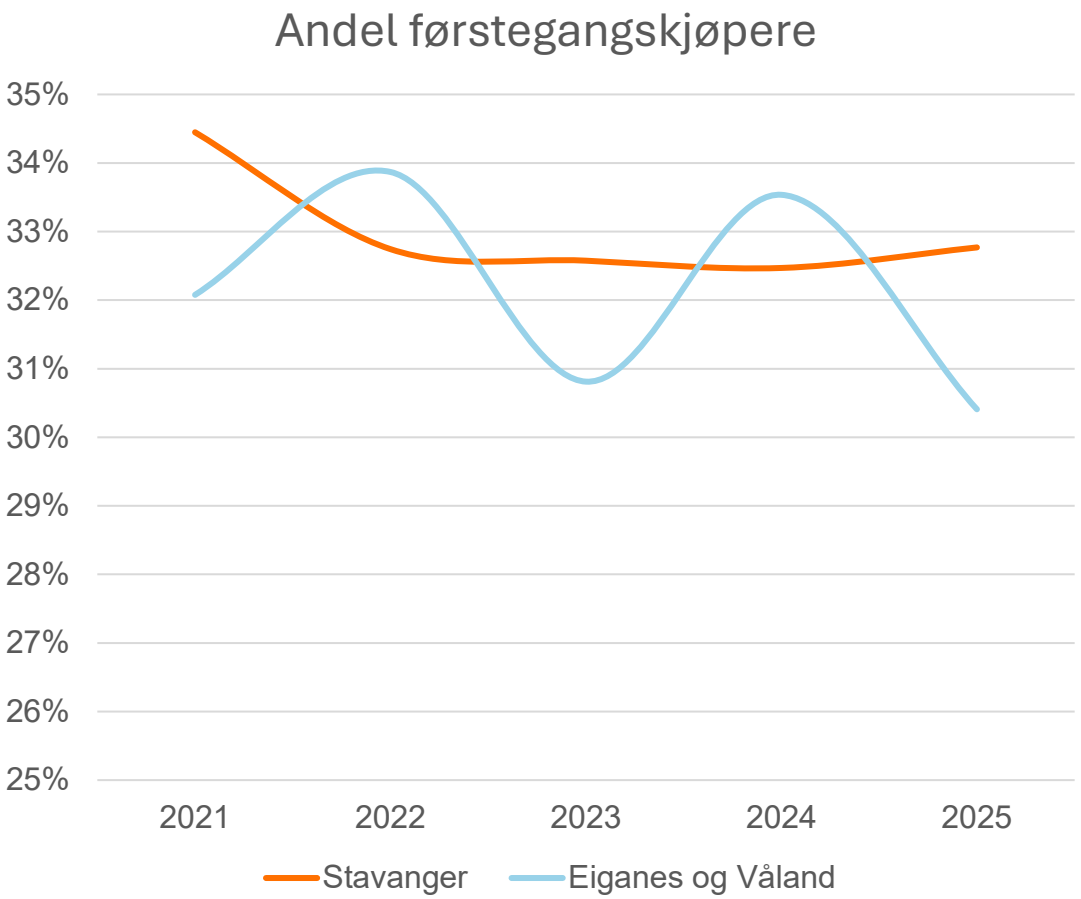
Boligpriser



Kilde: Geoinsight/Prognosesenteret

- Eiganes og Våland har høyere kvadratmeterpris hele perioden Prisforskjellen er relativt stabil, men øker noe mot slutten av perioden. I 2025 er forskjellen rundt 3 000 kr/m^2.

Førstegangskjøpere



Kilde: Geoinsight/Prognosesenteret

- Stavanger har en stabil andel førstegangskjøpere, mens Eiganes og Våland har store variasjoner og en nedgang mot slutten, noe som kan tyde på at det blir vanskeligere for førstegangskjøpere i bydelen.

Eiganes og Våland oppsummering

Eiganes og Våland er en etablert og sentralt lokalisert bydel som de siste 20 årene har hatt en betydelig befolkningsvekst på om lag 29 prosent. Fram mot 2050 forventes imidlertid veksten å avta betydelig. Veksten vil i hovedsak komme blant eldre innbyggere og i de minste husholdningene, mens antall barnefamilier forventes å gå noe ned.

Boligmassen i Eiganes og Våland er allerede relativt variert sammenlignet med flere andre bydeler. Omtrent en tredjedel av boligene er blokkleiligheter, mens resten i hovedsak består av tomannsboliger, småhus, rekkehus og eneboliger. I boligreserven er nesten alle boligene planlagt som blokkleiligheter. Dette bidrar til å styrke tilbudet av mindre og mer tilgjengelige boliger, noe som samsvarer godt med den forventede veksten blant eldre og mindre husholdninger. Samtidig vil det være viktig å sikre et mangfold av boligstørrelser og boligtyper slik at ulike grupper kan bli boende i bydelen gjennom ulike livsfaser.

Bydelen har hatt en gjennomgående positiv flyttebalanse de siste årene. Den sentrale beliggenheten, nærheten til sentrum og et variert boligtilbud bidrar sannsynligvis til attraktiviteten. Boligmarkedet i Eiganes og Våland er blant de sterkeste i Stavanger. Både gjennomsnittspris og kvadratmeterpris ligger gjennomgående høyere enn snittet for kommunen. Prisveksten viser at bydelen er attraktiv, men bidrar samtidig til å gjøre det vanskeligere for enkelte grupper å komme inn på boligmarkedet. Andelen førstegangskjøpere ligger noe under Stavanger-gjennomsnittet og har vist en svak nedgang de siste årene. Dette kan tyde på at det høye prisnivået i økende grad favoriserer etablerte husholdninger med høyere kjøpekraft. Dersom bydelen skal bidra til å dekke framtidens boligbehov for flere grupper, vil det være viktig å legge til rette for boliger som også er økonomisk tilgjengelige for unge voksne, førstegangskjøpere og eldre som ønsker å flytte til en mer tilgjengelig bolig innenfor eget nærmiljø.

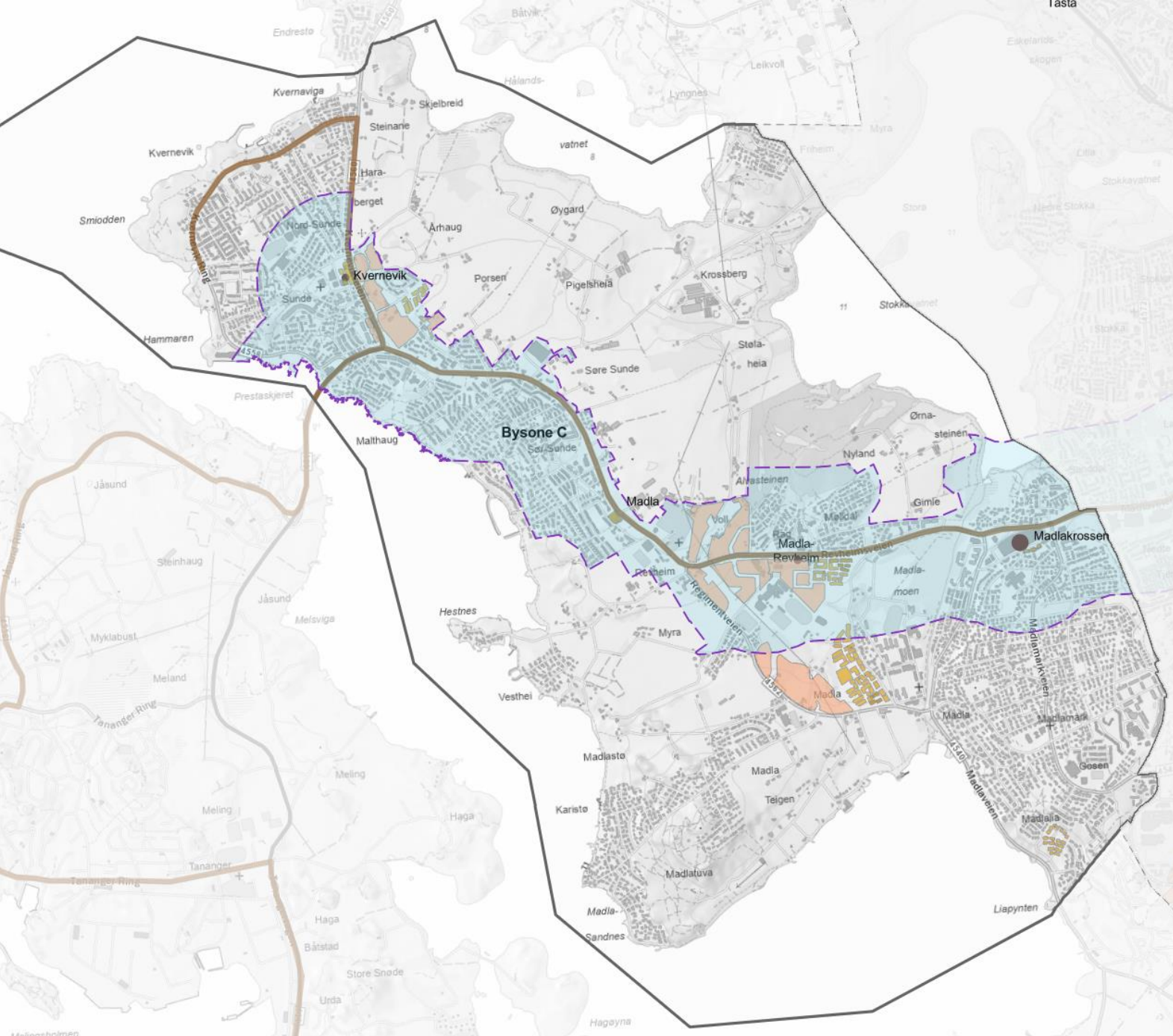
Madla



Foto: Stavanger kommune

Stavanger kommune

Madla

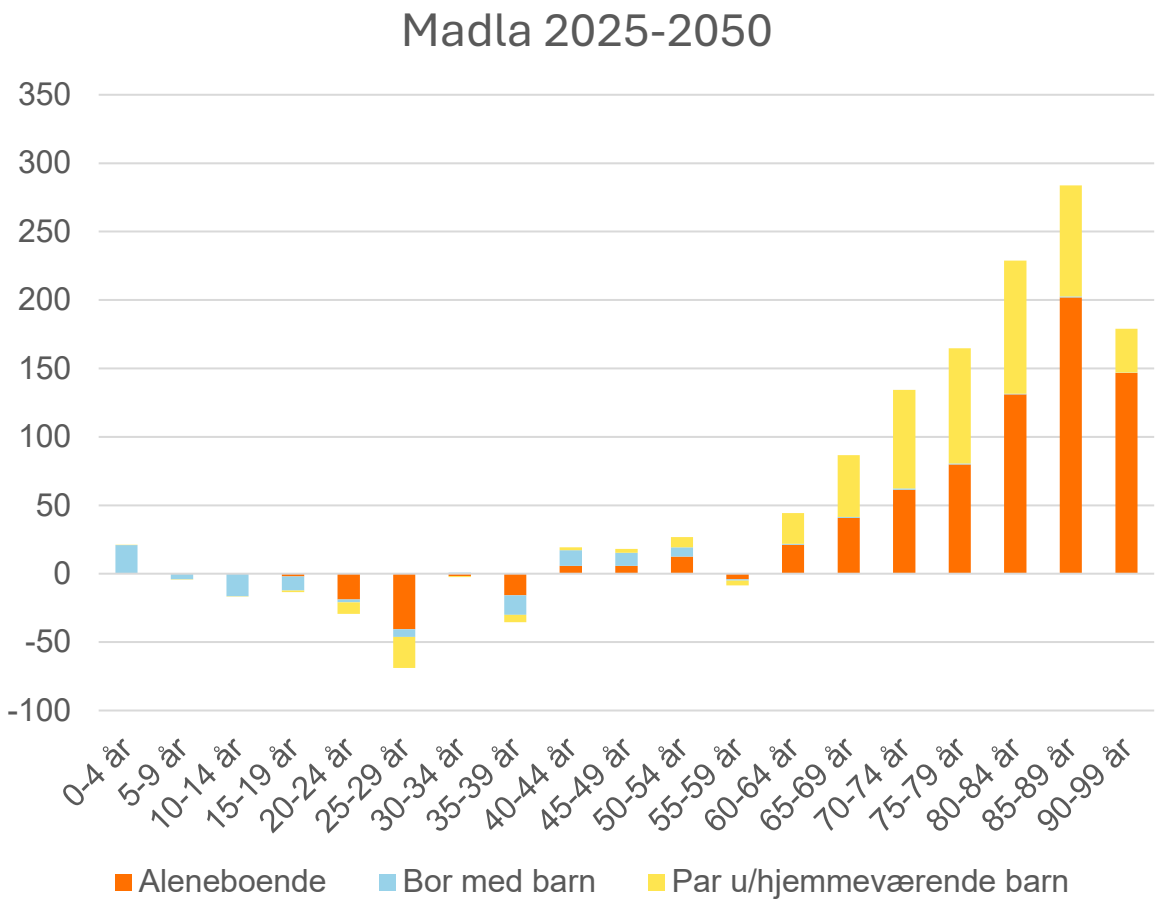


Den totale boligreserven i Madla er 4 700 boliger.

Madla-Revheim er den største utbyggingen i bydelen.

Befolkningsutvikling

- 1. januar 2026 var befolkningen i Madla bydel på 22 564 innbyggere. Befolkningen har vokst med om lag 3 300 innbyggere de siste 20 årene, dette tilsvarer omkring 17 prosent vekst, noe lavere enn den generelle veksten i Stavanger som helhet i samme periode.
- Fram mot 2050 viser Stavanger kommunes befolkningsframskriving at bydelen vil ha 24 200 innbyggere, en vekst på i underkant av 2 000 innbyggere eller i underkant av 10 prosent.
- Det meste av veksten vil komme i de eldste aldersgruppene, blant de som er 67 år og eldre.
- Veksten vil i all hovedsak komme i de minste husholdningene, aleneboere og par uten (hjemmeboende) barn. Befolkningsframskrivingen estimerer at antallet husholdninger med barn vil være som i dag.

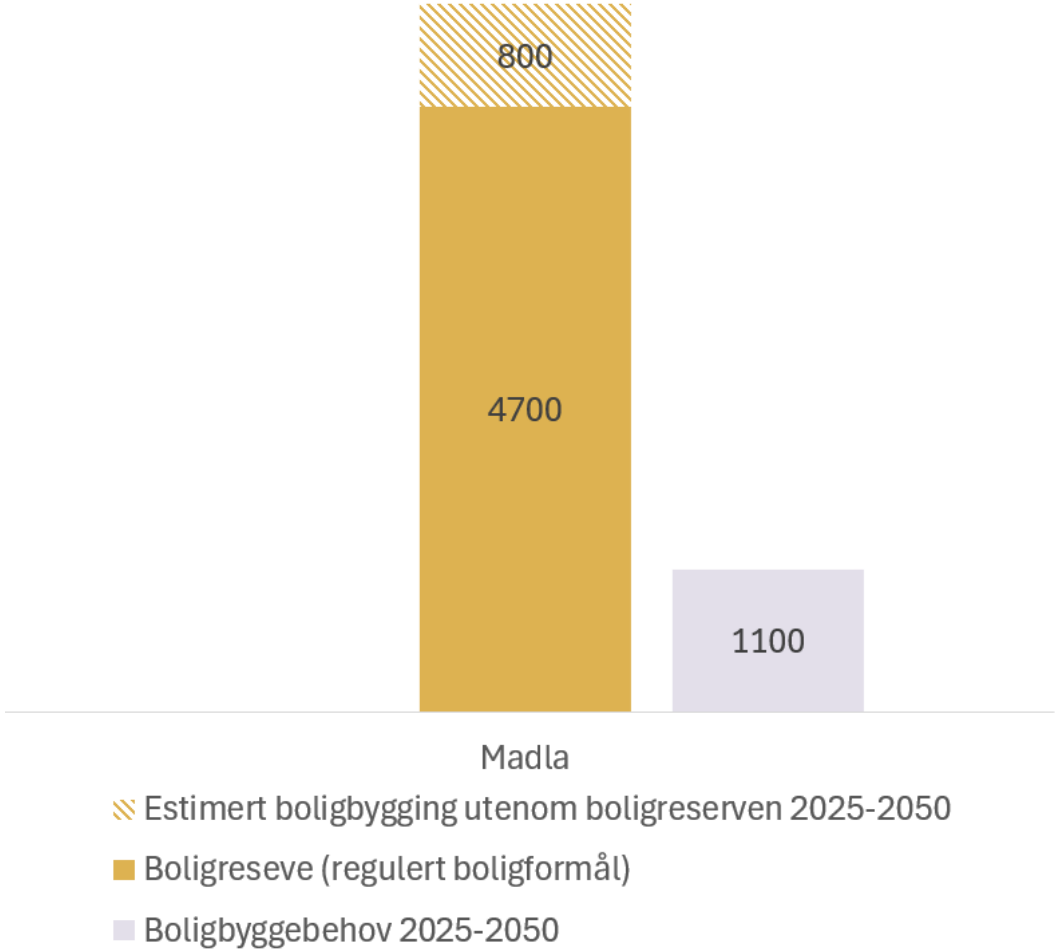


Figuren viser samlet framskrevet vekst og endring i befolkningen i bydel Madla fra 2025-2050 fordelt på alder og husholdningssammensetning. Kilde: KOMPAS/SSB

Boligreserve og boligbehov

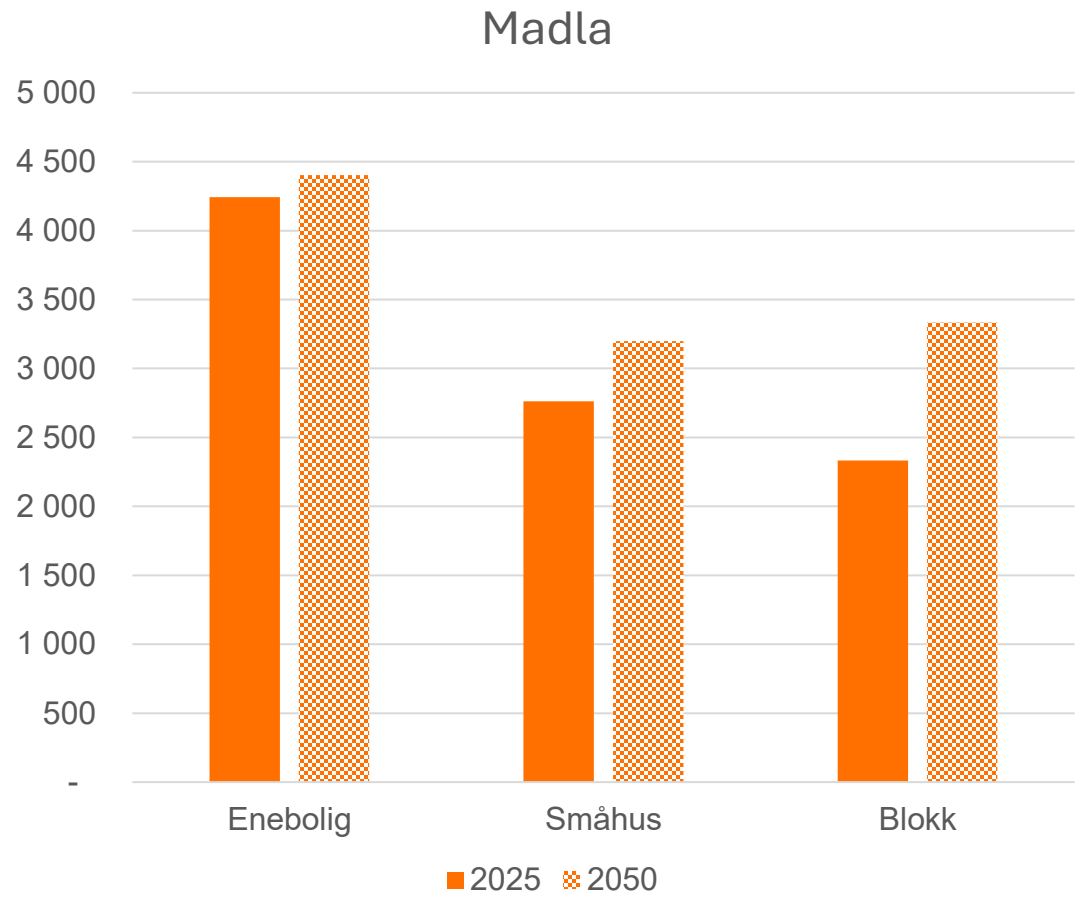
- Madla har en svært stor boligreserve sammenlignet med det beregnede boligbehovet fram mot 2050. Bydelen har om lag 4 700 boliger i regulert boligreserve, og i tillegg er det anslått et potensial for rundt 800 boliger gjennom fortetting og annen utbygging utenfor dagens boligreserve. Samlet gir dette et boligpotensial på om lag 5 500 boliger, mens det beregnede boligbehovet fram mot 2050 er rundt 1 100 boliger.

- En stor del av boligreserven er knyttet til Madla–Revheim, som er den største planlagte utbyggingen i bydelen. Området representerer et betydelig utviklingspotensial og vil ha stor betydning for den framtidige boligutviklingen i Madla. Samtidig er deler av boligreserven fortsatt på et overordnet plannivå, og den endelige boligsammensetningen er ikke fullt avklart. Dette gir muligheter til å tilpasse framtidige utbygginger til de demografiske utviklingstrekkene som viser økt behov for mindre boliger, aldersvennlige boliger og boliger tilpasset små husholdninger.



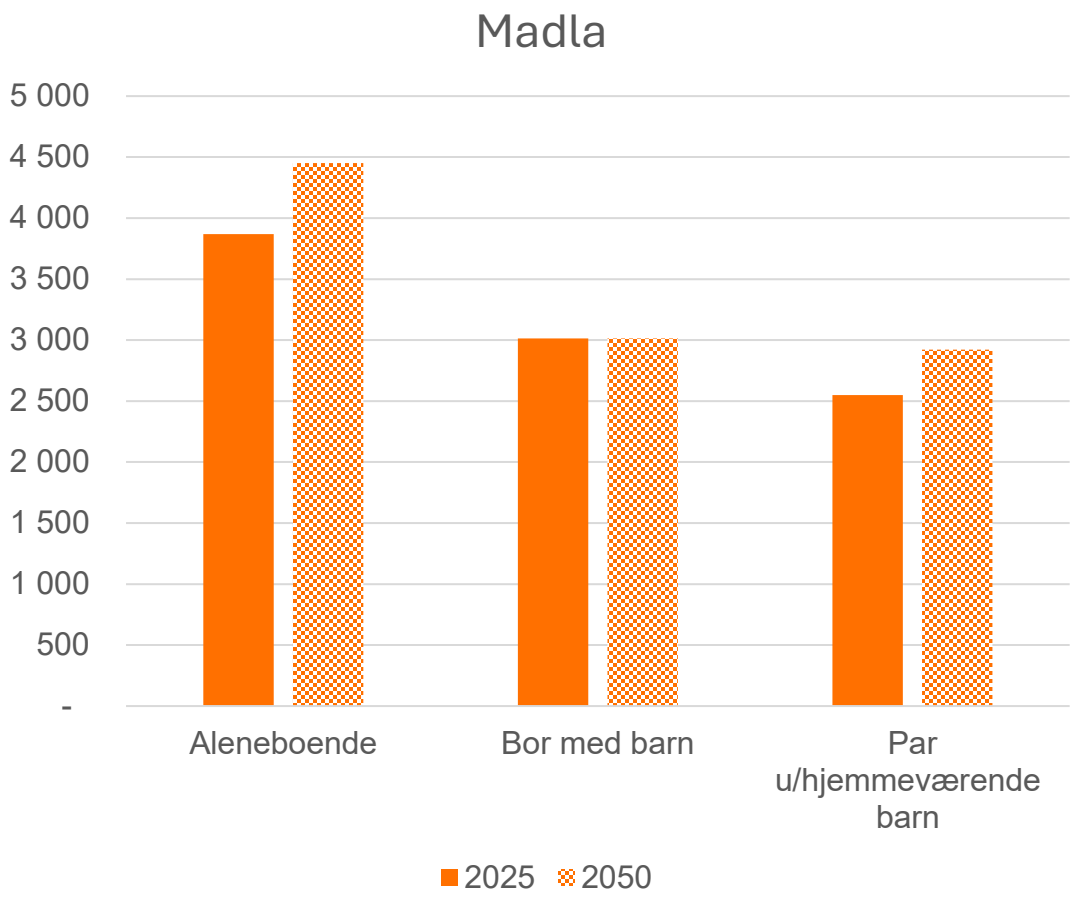
Boligsammensetning

- Madla bydel har i dag 9 336 boliger. Rundt 19 prosent er i blokk, mens 65 prosent er eneboliger, rekkehus og andre småhus.
- Madla har en stor boligreserve. Hoveddelen av boligene, rundt 3 500 boliger, er en del av områdeplanen for Madla Revheim. Her er fremdeles boligtypologien ikke planlagt.
- Boligsammensetningen er ikke spesifisert. Sammensetningen i den detaljregulerte boligreserven er om lag 70 prosent i blokk og 30 prosent som småhus/rekkehus.



Figuren viser dagens boligsammensetning og framskrevet boligsammensetning. Framskrevet boligsammensetning er basert på at deler av dagens boligreserve blir realisert. Kilde: SSB/KOMPAS/boligreserven

Husholdningssammensetning

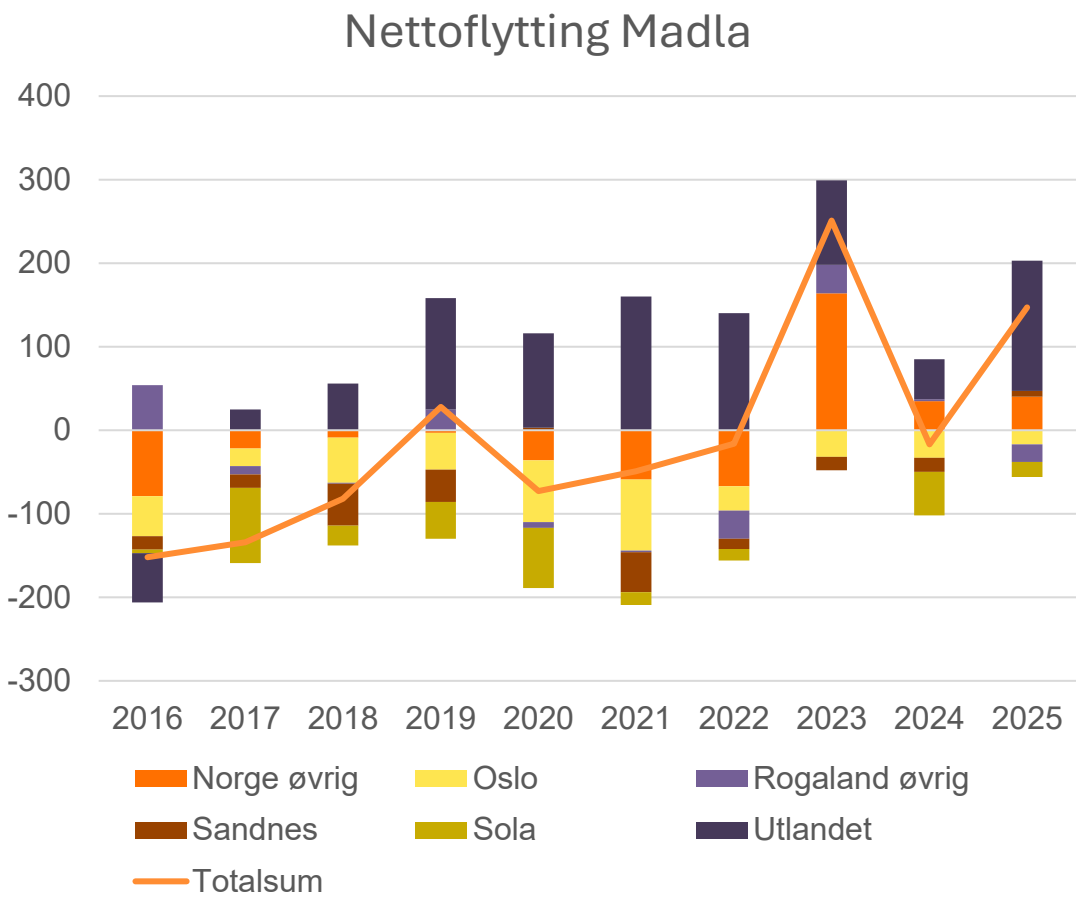


Figuren er basert på Stavanger kommunes befolkningsframskriving, og viser befolkningssammensetningen i Madla bydel i 2025 og forventet sammensetning i 2050. Kilde: SSB/KOMPAS

- Madla får vekst i alle husholdningstyper fram mot 2050. Aleneboende er den største gruppen både i 2025 og 2050, og forventet vekst er også størst i gruppen av aleneboende.

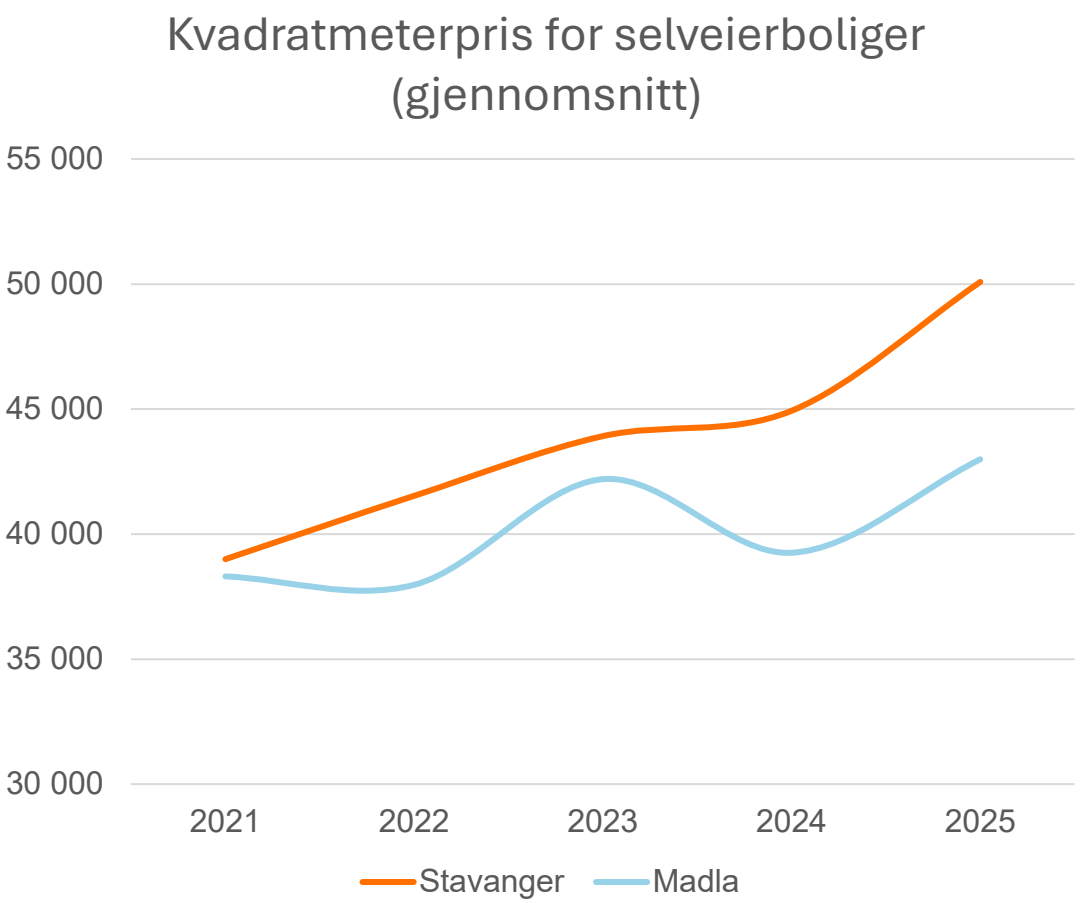
Flytting

- Madla har en varierende nettoflytting, med både negative og positive år. Perioden starter med negativ nettoflytting (2016–2018). Deretter en gradvis forbedring, med topp i 2023 (~+250).



Figuren viser flytting til og fra Madla bydel de siste 10 årene. Kilde SSB/KOMPAS

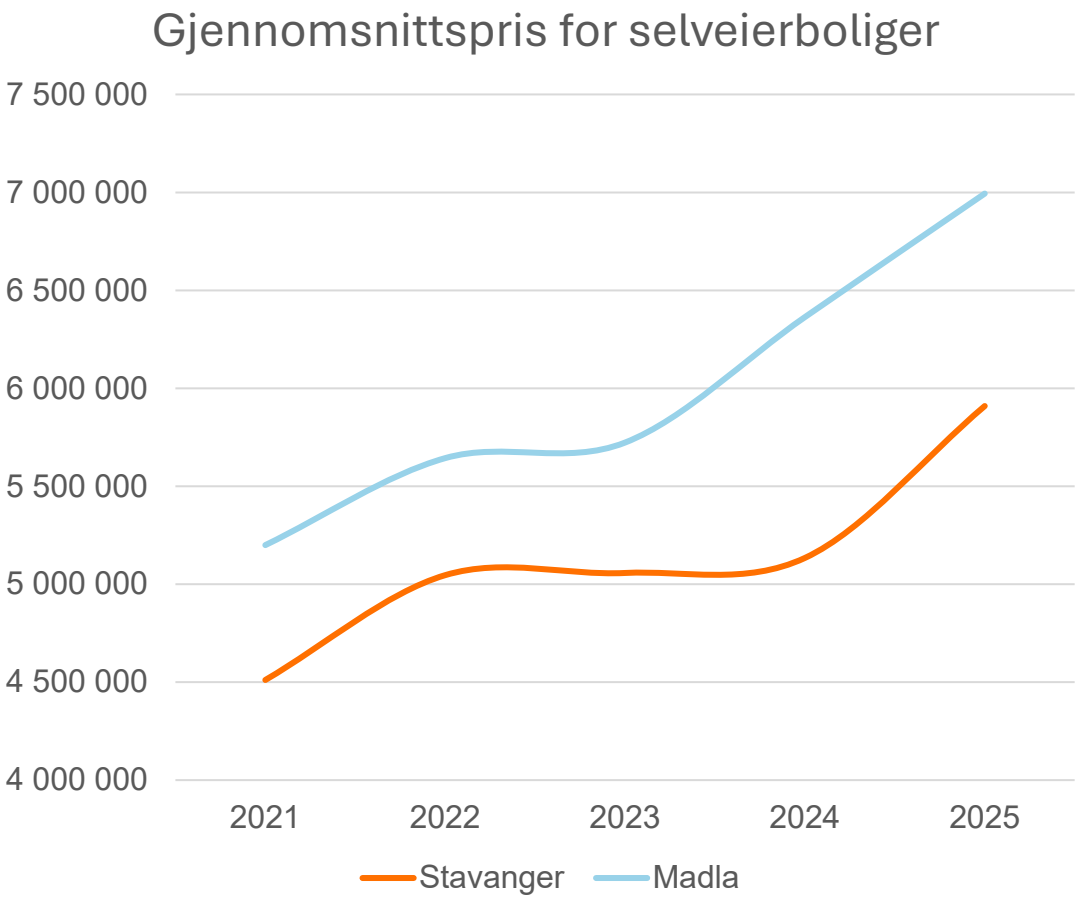
Boligpriser



Kilde: Geoinsight/Prognosesenteret

- Kvadratmeterprisene øker i både Madla bydel og i Stavanger som helhet fra 2021 til 2025. Stavanger ligger gjennomgående høyere enn Madla i hele perioden.

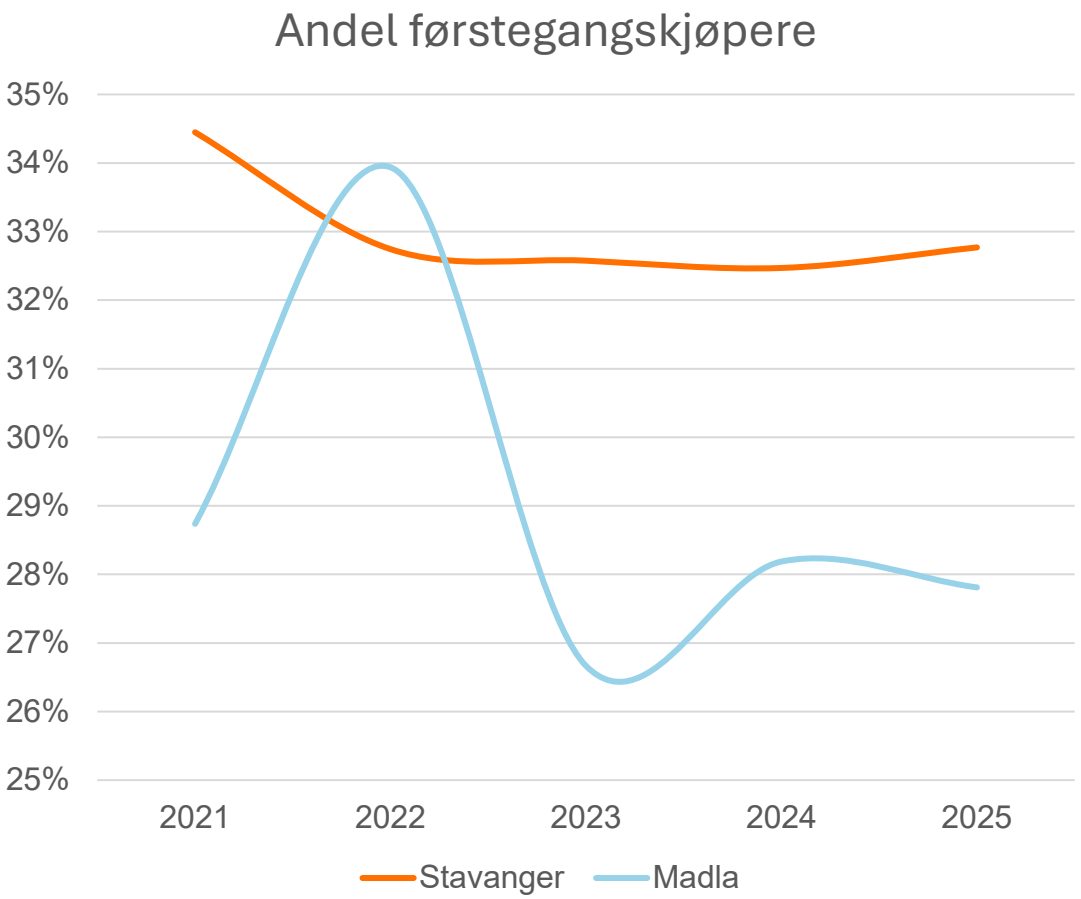
Boligpriser



Kilde: Geoinsight/Prognosesenteret

- Prisene øker tydelig i både Stavanger som helhet og i Madla bydel fra 2021 til 2025. Madla ligger høyere enn Stavanger i hele perioden. Prisveksten er spesielt sterk fra 2023 til 2025.
- Prisveksten for selveierboliger er større i Madla bydel enn i Stavanger som helhet, og prisforskjellene øker, spesielt fra 2023. Kvadratmeterpris er i gjennomsnitt lavere i bydelen enn i Stavanger som helhet, samtidig som gjennomsnittsprisen per bolig er høyere. Hovedårsaken er at Madla har en høy andel store boliger.

Førstegangskjøpere



Kilde: Geoinsight/Prognosesenteret

- Stavanger har en stabil andel førstegangskjøpere rundt 32–34 % gjennom hele perioden. Madla ligger gjennomgående lavere enn Stavanger. Madla viser store svingninger, særlig fra 2022 til 2024.

Madla oppsummering

Madla er en av Stavangers største bydeler og har hatt en jevn befolkningsvekst gjennom de siste 20 årene. Det forventes at veksten blir imidlertid mer moderat enn tidligere, og vil i hovedsak komme blant eldre innbyggere og i de minste husholdningene. Samtidig forventes antallet husholdninger med barn å holde seg relativt stabilt.

Madla har en stor boligreserve, hovedsakelig i områdereguleringen for Madla-Revheim. Boligmassen i Madla er i dag dominert av eneboliger og småhus. Om lag 65 prosent av boligene er eneboliger, rekkehus eller andre småhus, mens rundt 19 prosent er blokkleiligheter. Selv om bydelen fortsatt vil være preget av småhusbebyggelse, forventes andelen leiligheter å øke betydelig dersom deler av boligreserven realiseres. Den detaljregulerte boligreserven består i stor grad av blokkbebyggelse, noe som kan bidra til et mer variert boligtilbud. Utbyggingen i Madla–Revheim gir en unik mulighet til å legge til rette for et mer variert boligtilbud med flere leiligheter, aldersvennlige boliger og boliger som gjør det mulig å bli boende i bydelen gjennom hele livsløpet.

Utviklingen i husholdningssammensetningen peker tydelig mot flere små husholdninger. Dette peker mot et økende behov for mindre boliger, leiligheter og aldersvennlige boliger, samtidig som etterspørselen etter tradisjonelle familieboliger forventes å være relativt stabil.

Storhaug



Stavanger kommune

Foto: Stavanger kommune/Line Owren

Storhaug

Den totale boligreserven på Storhaug er på 1385 boliger. Pågående planarbeid for Lervigsveien 14 kan oppjustere boligreserven.

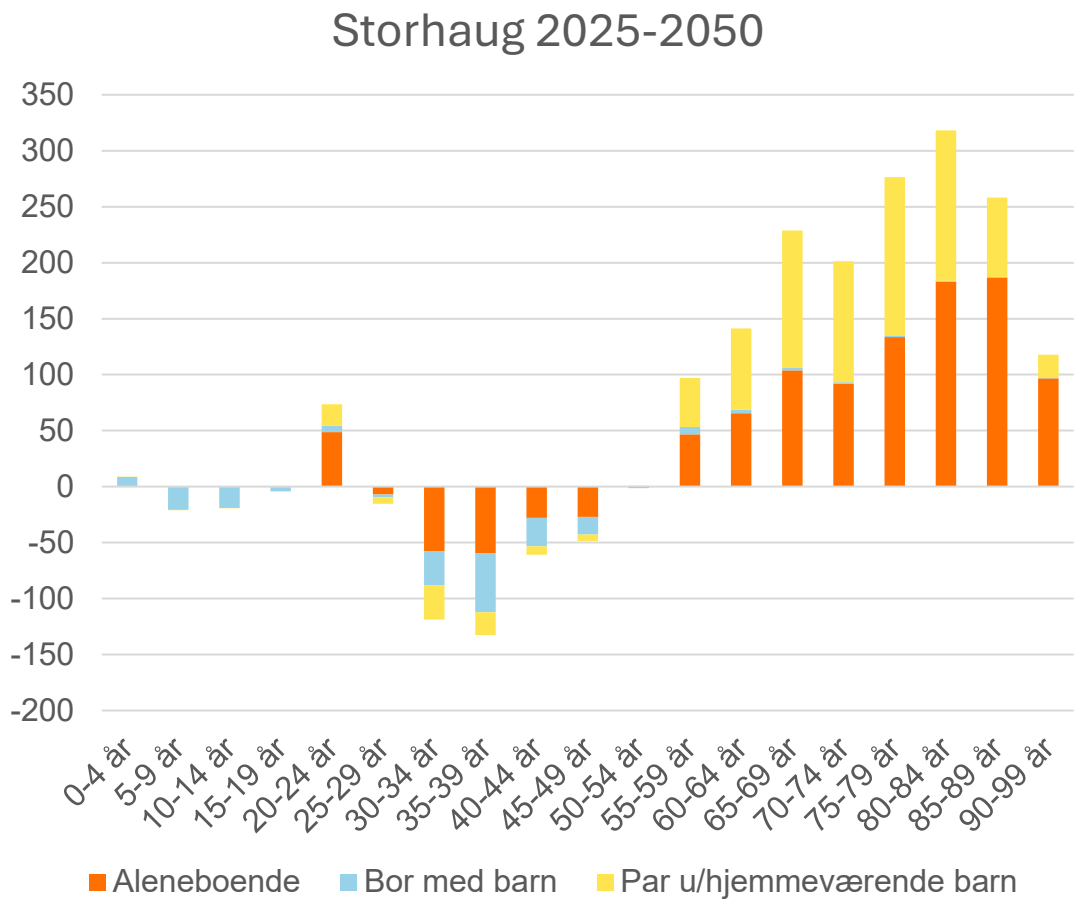
De største boligprosjektene er Lervigsveien 14, Mølleneset, siste utbygging for Lervigbrygga og Dreyersholmane.

Boligreserven på Vassøy er foreslått tilbakeført til friområder som følge av hensyn til naturverdier i høringsforslaget til KPA, men inngår her som en del av boligreserven i Storhaug bydel.


Hundvåg
HOLMEN
BLASENBORG
LERVIG
NYLUND
Storhaug
Bysone A
MIDJORD
VARDEN
GODALEN
EGELAND
RADIS
Stavanger sentrum
Stavanger øst
Storhaug
Pannevikodden
Digranes
Vardanes
Svorten
Ramsvikgrunnen
GANDSFJORDEN
Gandsflua
Stora Marøya
Eiganes og Våland
Hillevåg
Hillevågsneset
Tjuaskjeret
Godalen friluftsbad
Strømvig barnehage
Varden kirke
Lervig bydelstorg
Lervig skole
Lervigkvartalet
Lervig sykehjem
Tinnfabrikken barnehage
St. Svithun barnehage
Dreyersholmane
Mølleneset
Havnesilo
Skansen
Plentinggrunnen
Heiagrunnen
Strømsteinen
Austre Hamn
Frue kirke
St. Johannes kirke
St. Petri kirke
Ajaxparken
Jernalderparken
Ramsvik kolonihager
Strømvig kolonihager
Varden
Ramsvig
Ramsvigvatnet
Sandvigvatnet
Sandvigvatnet
Sand

Befolkningsutvikling

- Befolkningen i Storhaug bydel var 18 856 1. januar 2026. Dette er bydelen som har vokst mest de siste 20 årene, med nær 6 800 nye innbyggere. Det tilsvarer en vekst på 56 prosent. Veksten for Stavanger som helhet var 33 prosent i samme periode.
- Stavanger kommunes befolkningsframskriving anslår at befolkningen i bydelen vil være på rundt 20 300 innbyggere i 2050. Det betyr en vekst på rundt 1500 personer, eller 7-8 prosent – en langt mer moderat vekst enn vi har sett de siste 20 årene.
- Det meste av veksten vil komme i den voksne og de eldste aldersgruppene, men også blant de yngste voksne.
- Veksten vil i all hovedsak komme i de minste husholdningene, aleneboere og par uten (hjemmeboende) barn. Befolkningsframskrivingen anslår en moderat nedgang i antall barn og færre husholdninger med barn.



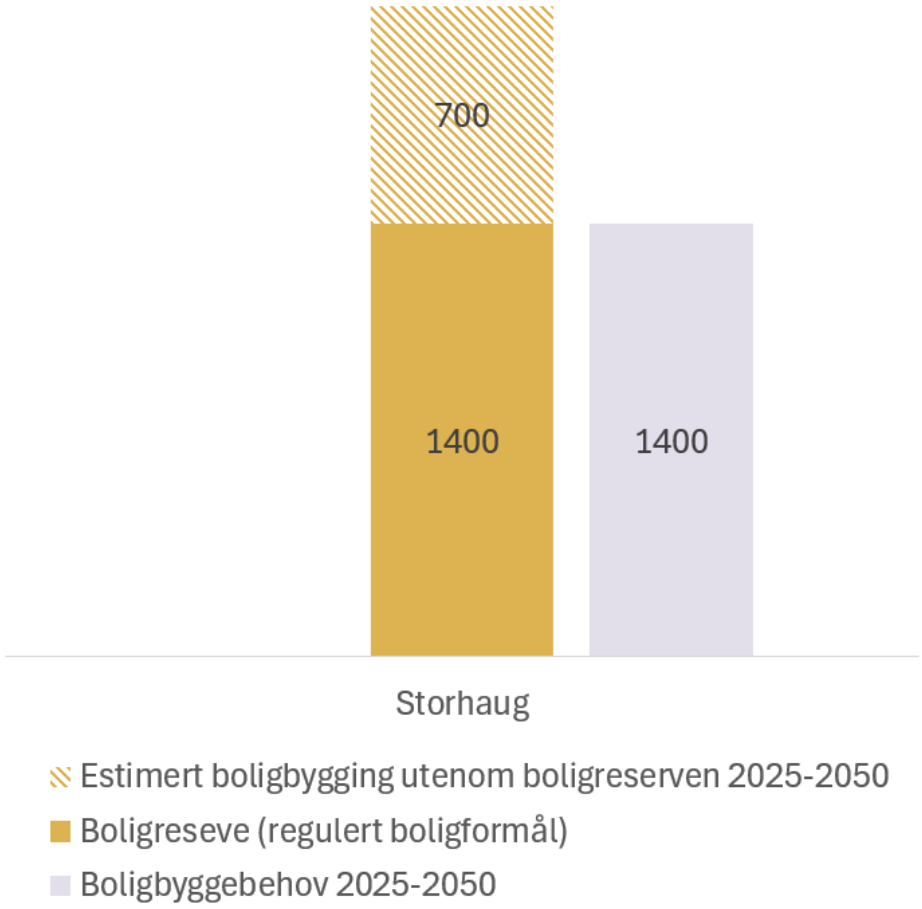
Figuren viser samlet framskrevet vekst og endring i befolkningen i Storhaug bydel fra 2025-2050 fordelt på alder og husholdningssammensetning. Kilde: KOMPAS/SSB

Boligreserve og boligbehov

- Storhaug har en boligreserve som i stor grad samsvarer med det beregnede boligbehovet fram mot 2050. Bydelen har om lag 1 400 boliger i regulert boligreserve, og i tillegg er det anslått et potensial på rundt 700 boliger gjennom fortetting, transformasjon og mindre utbyggingsprosjekter utenfor dagens boligreserve. Samlet gir dette et boligpotensial på om lag 2 100 boliger, mens det beregnede boligbehovet fram mot 2050 er rundt 1 400 boliger.

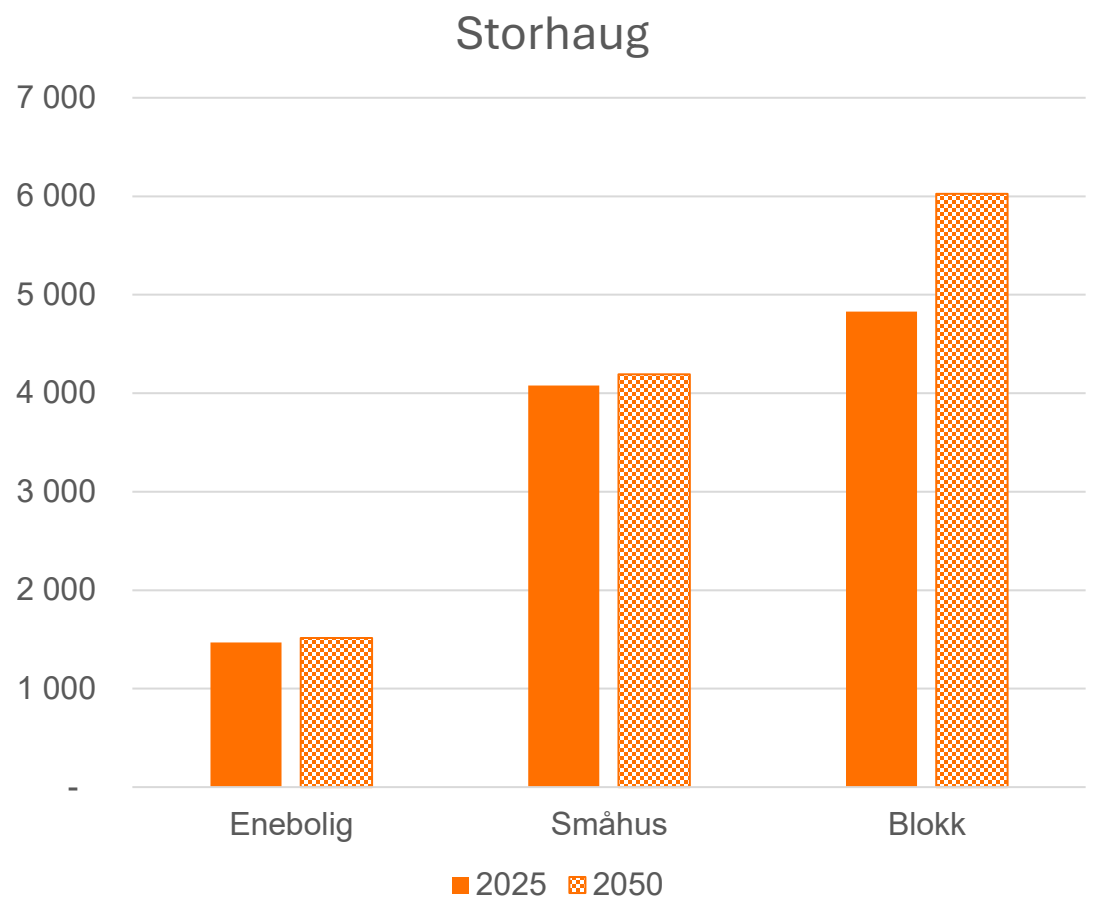
- Dette innebærer at Storhaug har tilstrekkelig kapasitet til å møte forventet boligbehov, men med en mindre overdekning enn flere andre bydeler. Samtidig er mye av potensialet knyttet til transformasjon av tidligere nærings- og havneområder, noe som gjør gjennomføringstakt og realisering av prosjekter særlig viktig.

- Storhaug er allerede Stavangers mest urbane bydel, med en høy andel blokkbebyggelse og flere store byutviklingsprosjekter under planlegging eller gjennomføring. Prosjektene som er planlagt og vedtatt vil bidra til en videre utvikling av bydelen med flere leiligheter og høy tetthet. Boligreserven er derfor godt tilpasset en utvikling der veksten i hovedsak kommer i små husholdninger og blant eldre innbyggere.



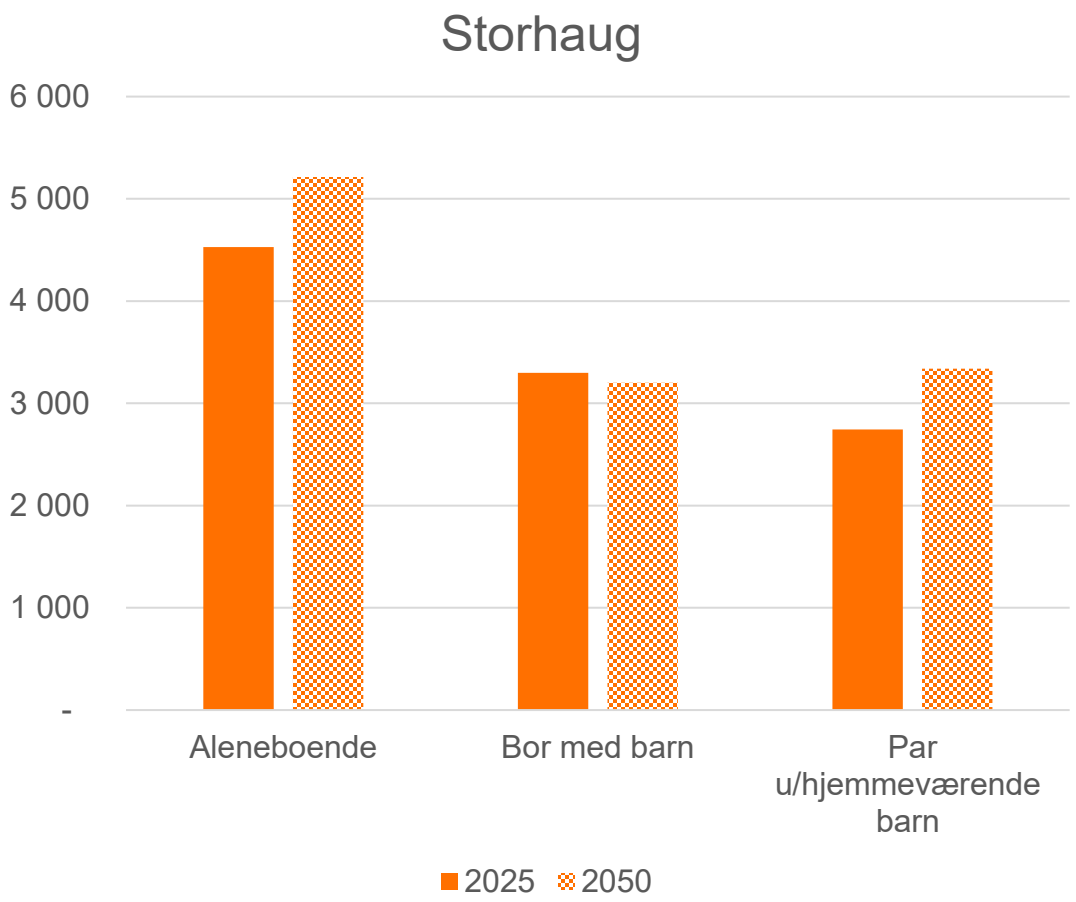
Boligsammensetning

- Bydelen har i dag 10 376 boliger. Av disse boligene er om lag 42 prosent i blokk, noe som gjør bydelen til Stavangers mest urbane bydel. Samtidig er bydelen også en del av trehusbyen, og 55 prosent av boligene er i tomannsboliger, eneboliger og andre småhus.
- Boligreserven i bydelen er på 1 385 boliger. Deler av dette er en boligreserve på 230 boliger på Vassøy, som nå i høringsforslag til KPA blir foreslått tilbakeført til friområder av hensyn til naturverdier. 615 av boligene er i planer som er detaljregulert



Figuren viser dagens boligsammensetning og framskrevet boligsammensetning. Framskrevet boligsammensetning er basert på at deler av dagens boligreserve blir realisert. Kilde: SSB/KOMPAS/boligreserven

Husholdningssammensetning

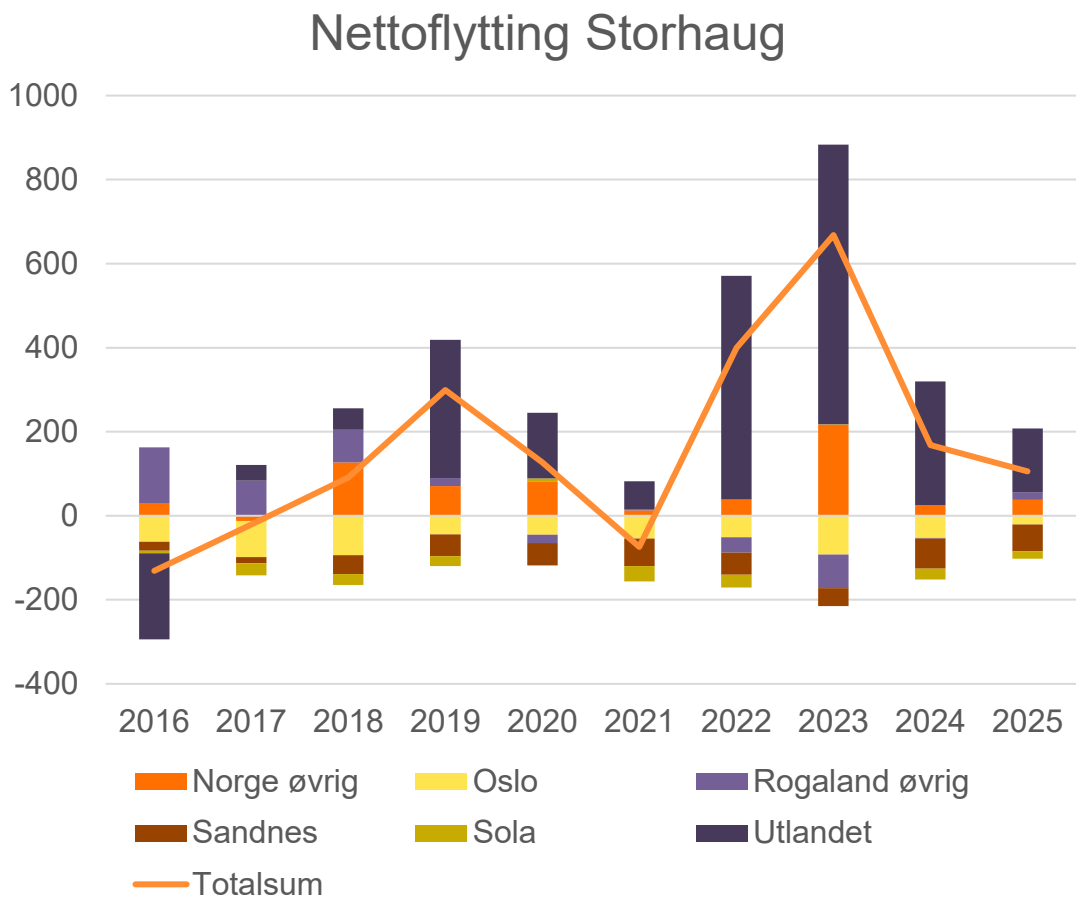


Figuren er basert på Stavanger kommunes befolkningsframskriving, og viser befolkningssammensetningen i Storhaug bydel i 2025 og forventet sammensetning i 2050.
Kilde: SSB/KOMPAS

- Aleneboende er den klart største gruppen, og øker mest i antall. Framskrivingen viser en sterk økning også i husholdninger u/hjemmeværende barn, og en liten nedgang i antall barnefamilier.

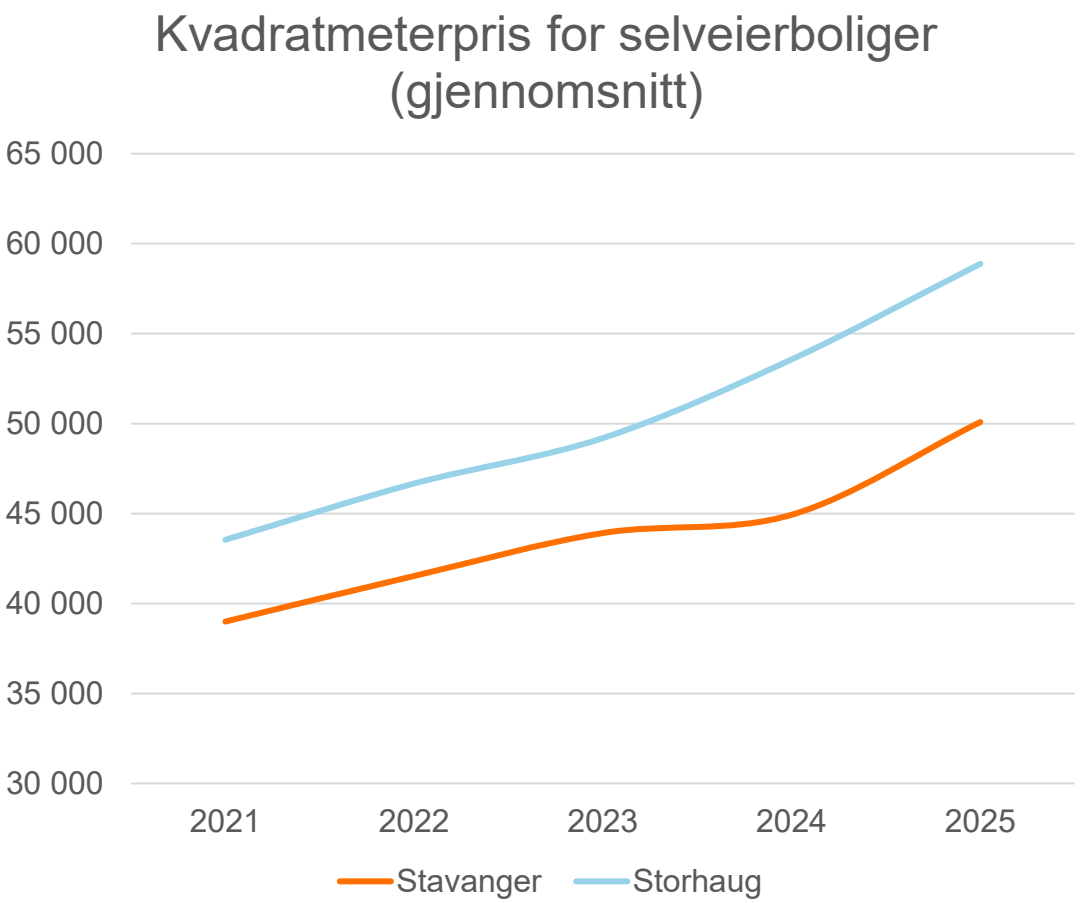
Flytting

- Storhaug har en tydelig positiv utvikling over tid, men med store svingninger. Perioden starter med negativ nettoflytting (2016) før den snur til positiv. Topp i 2023 med rundt +650–700 i nettoflytting – klart høyeste nivå.
- En stor del av innflytterne kommer fra utlandet.



Figuren viser flytting til og fra Storhaug bydel de siste 10 årene. Kilde SSB/KOMPAS

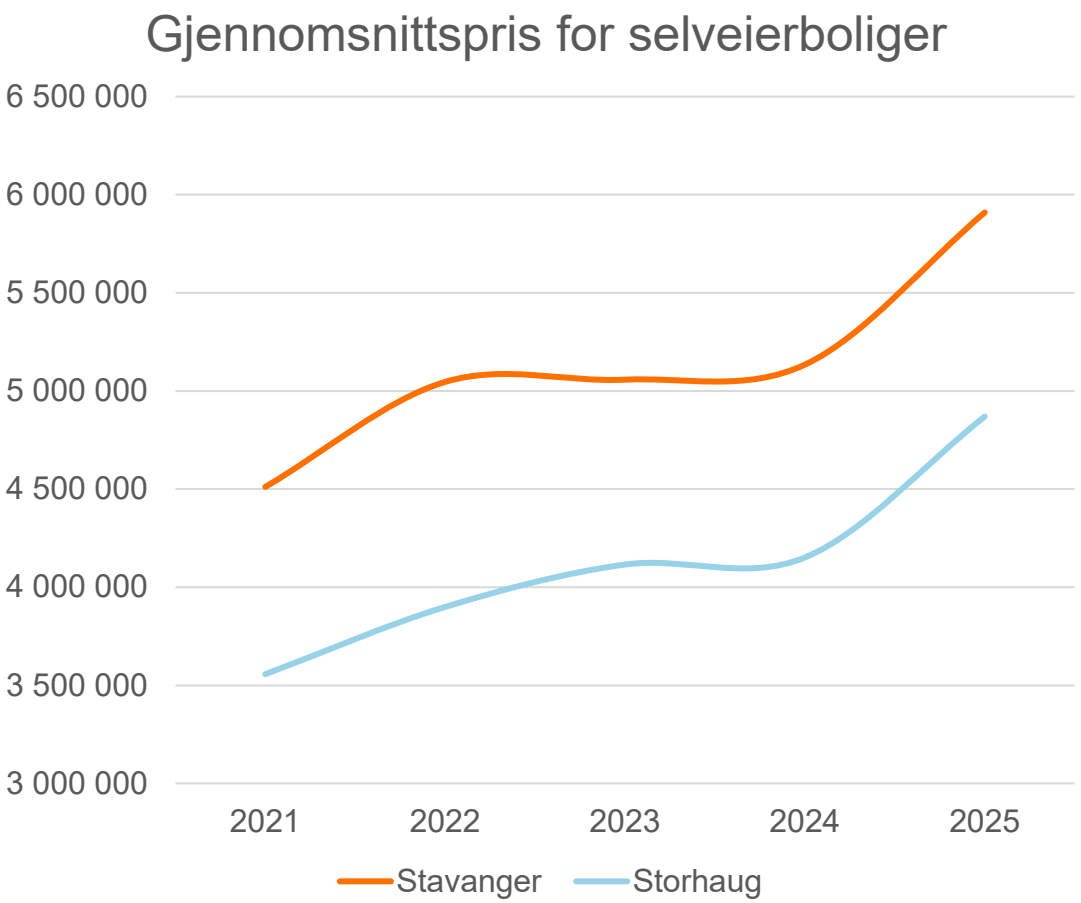
Boligpriser



Kilde: Geoinsight/Prognosesenteret

- Kvadratmeterprisene øker jevnt og kraftig i begge områder fra 2021 til 2025. Storhaug ligger klart høyere enn Stavanger i hele perioden. Prisveksten er særlig sterk fra 2023 til 2025.

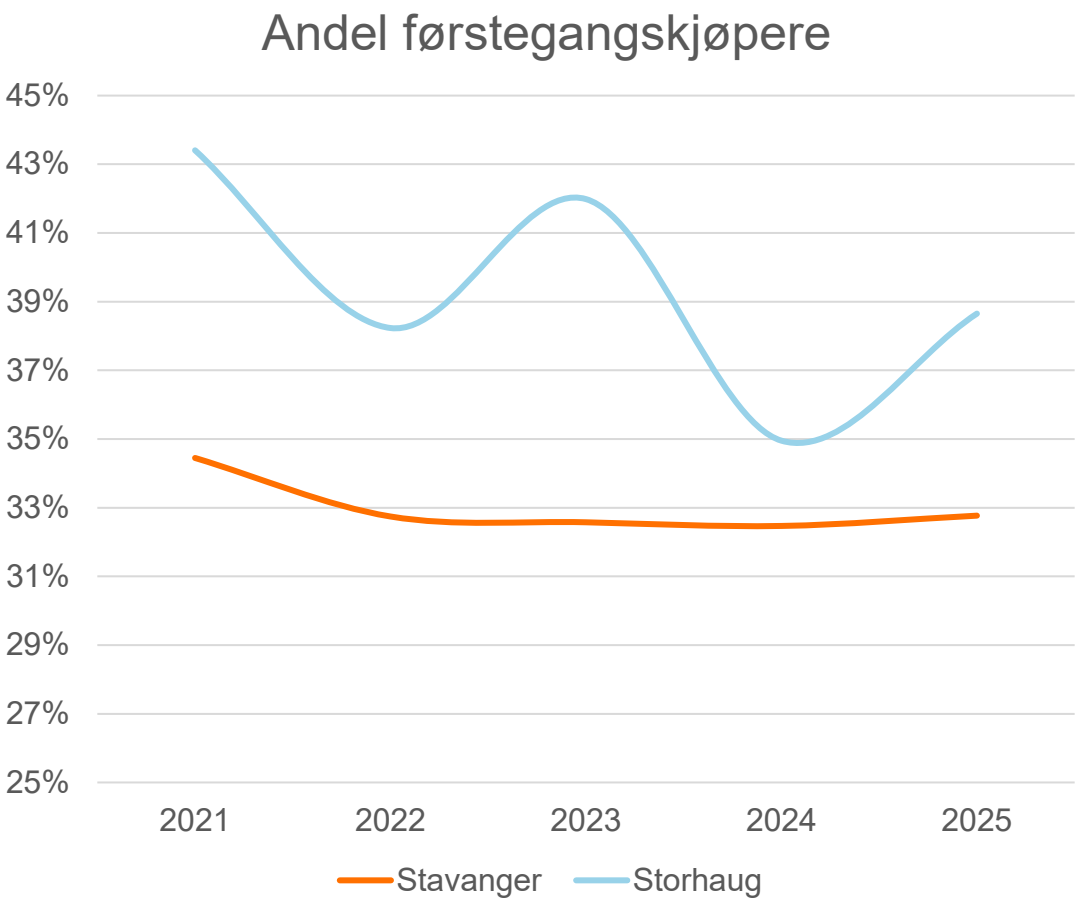
Boligpriser



Kilde: Geoinsight/Prognosesenteret

- Prisene øker tydelig i begge områder fra 2021 til 2025. Storhaug ligger lavere enn Stavanger i hele perioden, men en viktig årsak er at Storhaug har en høyere andel små boliger (med lavere totalpris). Prisveksten er særlig sterk fra 2024 til 2025.

Førstegangskjøpere



Kilde: Geoinsight/Prognosesenteret

- Storhaug har en betydelig høyere andel førstegangskjøpere enn Stavanger i hele perioden. Stavanger ligger stabilt rundt 32–33 %, mens Storhaug varierer mellom ca. 35–43 %. Storhaug har større svingninger, men holder konsekvent et høyere nivå.

Storhaug oppsummering

Storhaug er bydelen som har hatt den sterkeste befolkningsveksten i Stavanger de siste 20 årene. Fram mot 2050 forventes veksten å fortsette, men i et langt mer moderat tempo. Veksten vil i hovedsak komme blant voksne og eldre aldersgrupper, mens antallet barn og husholdninger med barn forventes å avta noe.

Boligbehovet i Storhaug er i stor grad knyttet til endringer i husholdningssammensetningen. Antallet aleneboende forventes å øke betydelig fram mot 2050, samtidig som det blir flere par uten hjemmeboende barn. Dette betyr at etterspørselen i økende grad vil være rettet mot boliger som er tilpasset en aldrende befolkning.

Bydelen skiller seg også ut ved å ha den høyeste andelen førstegangskjøpere blant de analyserte bydelene. Andelen ligger gjennomgående høyere enn Stavanger-gjennomsnittet, noe som tyder på at Storhaug fungerer som en viktig inngangsport til boligmarkedet for unge voksne og førstegangsetablerere. Dette henger sammen med et stort tilbud av mindre leiligheter og en sentral lokalisering med nærhet til arbeidsplasser, utdanningstilbud og kollektivtransport.

Framtidens utfordring handler derfor ikke primært om å sikre flere regulerte boliger, men om å videreutvikle et variert og tilgjengelig boligtilbud som kan møte behovene til flere aleneboende, eldre og mindre husholdninger, samtidig som Storhaugs rolle som attraktiv bydel for unge og førstegangskjøpere opprettholdes.

Hillevåg



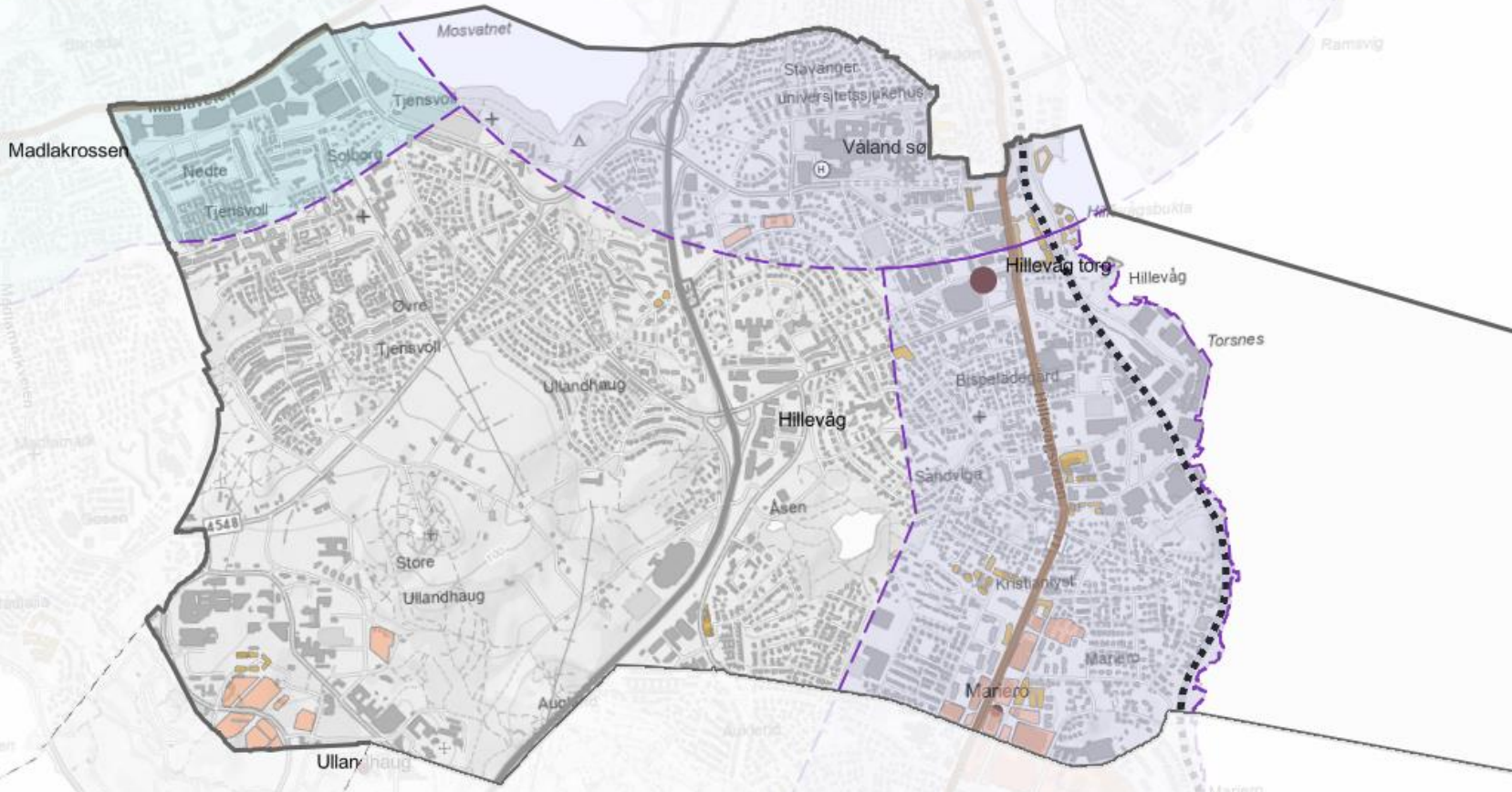
Stavanger kommune

Foto: Stavanger kommune

Hillevåg

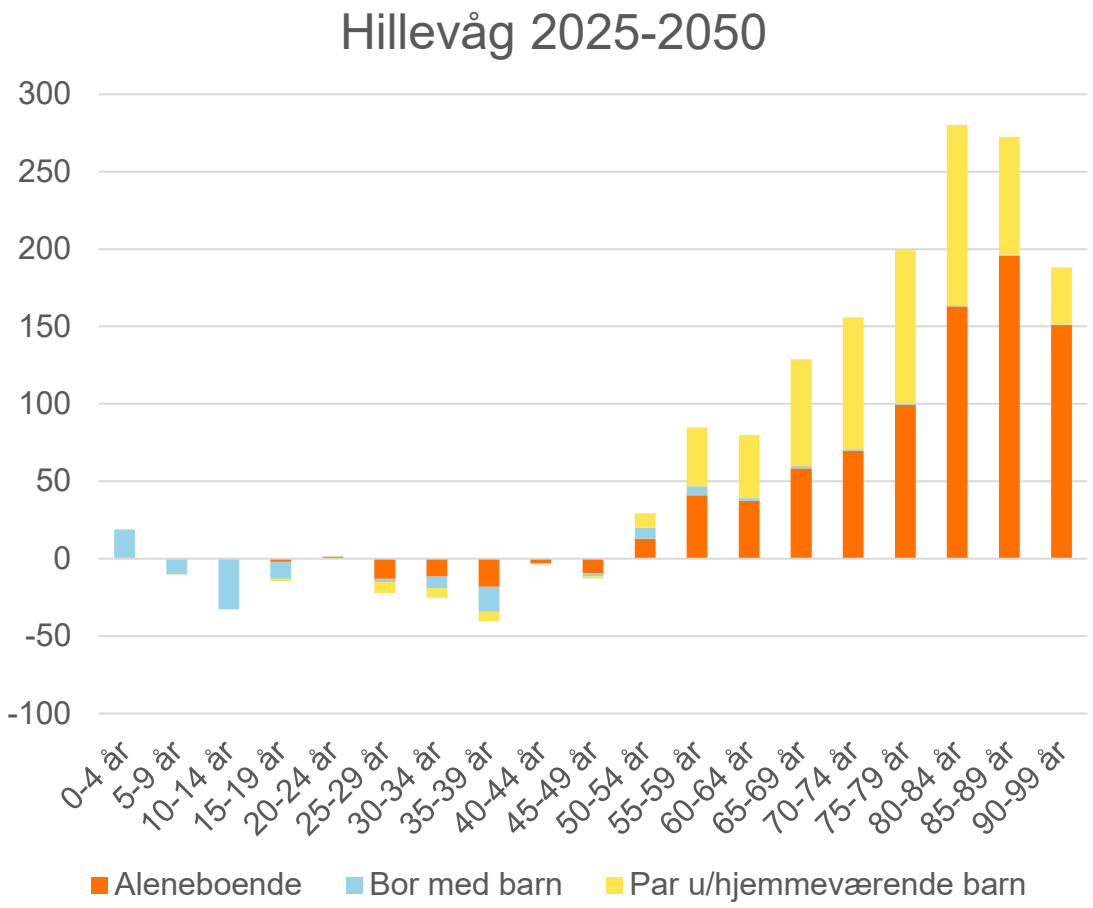
Den totale boligreserven på Hundvåg er på 2452 boliger. I tillegg er det planlagt 2590 studentboliger på UiS. Bydelen har også flere planer under arbeid som vil øke boligreserven: Våland sør, områderegulering for Hillevåg og Tjensvolltorget.

Den største planen er områderegulering for Mariero, som også strekker seg inn i Hinna bydel.



Befolkningsutvikling

- 1. januar 2026 var det 21 082 innbyggere i Hillevåg bydel. De siste 20 årene har befolkningen vokst med om lag 3 200 innbyggere, eller rundt 18 prosent.
- Stavanger kommunes befolkningsframskriving anslår at befolkningen i 2050 vil være om lag 23 000. Dette tilsvarer en vekst på rundt 2 000 innbyggere, eller i underkant av 10 prosent.
- Det meste av veksten vil komme i den voksne og de eldste aldersgruppene.
- Veksten vil i all hovedsak komme i de minste husholdningene, aleneboere og par uten (hjemmeboende) barn. Befolkningsframskrivingen anslår en moderat nedgang i antall barn og om lag like mange husholdninger som i dag med barn.



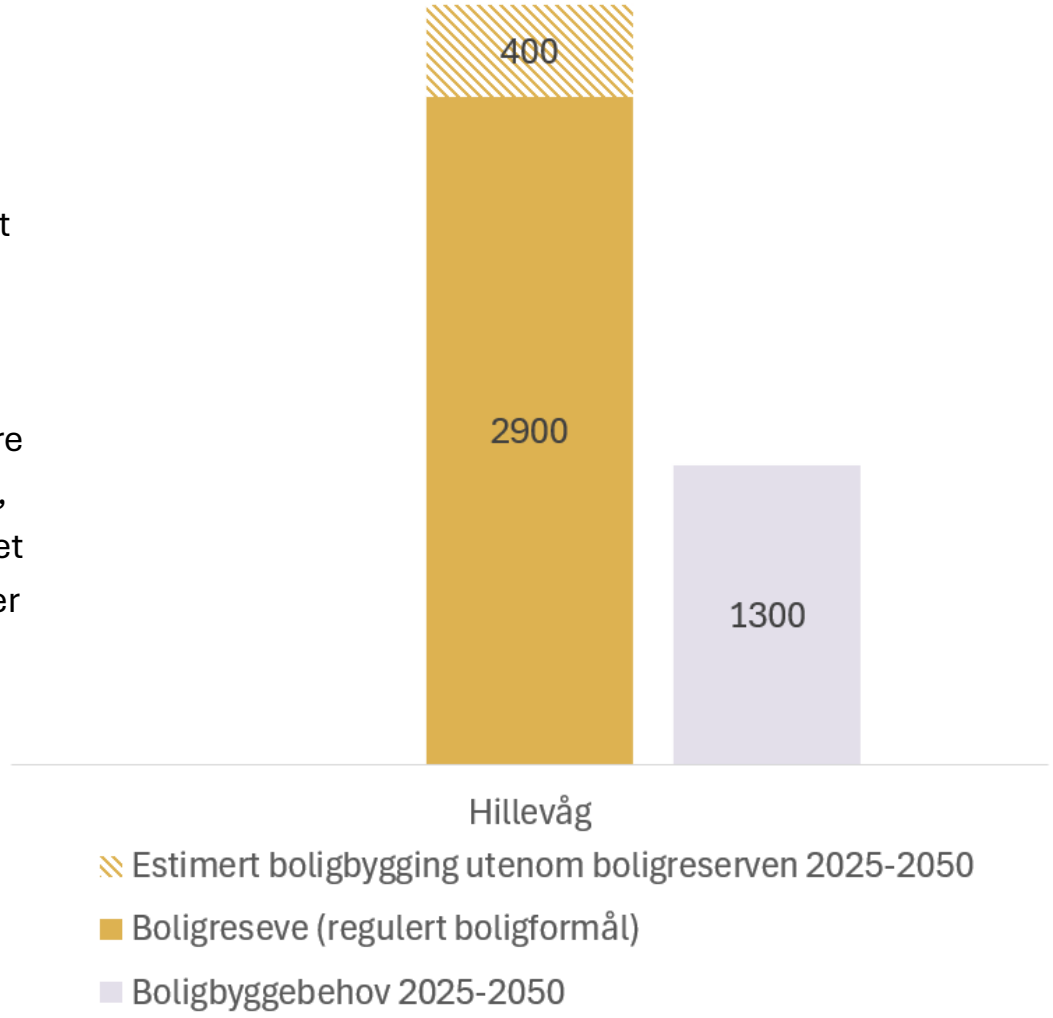
Figuren viser samlet framskrevet vekst og endring i befolkningen i Hillevåg bydel fra 2025-2050 fordelt på alder og husholdningssammensetning. Kilde: KOMPAS/SSB

Boligreserve og boligbehov

- Hillevåg har et betydelig boligpotensial sammenlignet med det beregnede boligbehovet fram mot 2050. Bydelen har om lag 2 900 boliger i regulert boligreserve, og i tillegg er det anslått et potensial på rundt 400 boliger gjennom fortetting og annen utbygging utenfor dagens boligreserve. Samlet gir dette et utbyggingspotensial på om lag 3 300 boliger, mens det beregnede boligbehovet fram mot 2050 er rundt 1 300 boliger.

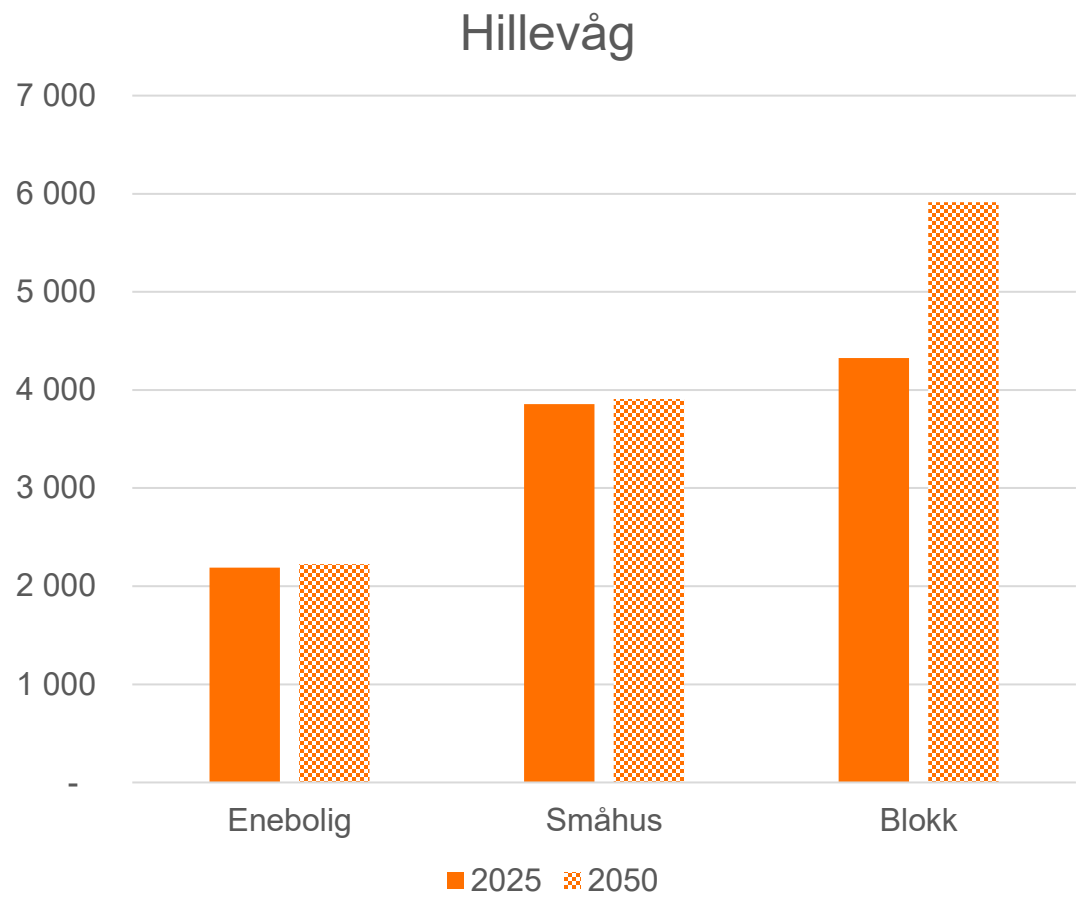
- Boligreserven er blant de største i Stavanger og er i stor grad knyttet til større transformasjons- og byutviklingsområder. Sentrale prosjekter som Mariero, Våland sør, områderegulering for Hillevåg og Tjensvolltorget representerer et betydelig framtidig boligpotensial. I tillegg kommer planlagte studentboliger ved UiS, som ytterligere vil styrke boligtilbudet i og rundt bydelen.

- Boligstrukturen i Hillevåg skiller seg fra flere av de mer småhusdominerte bydelene ved at om lag 40 prosent av boligene allerede er blokkleiligheter. Dersom deler av boligreserven realiseres, vil andelen leiligheter øke ytterligere. Dette betyr at boligreserven i stor grad er tilpasset den forventede veksten i små husholdninger og eldre innbyggere.



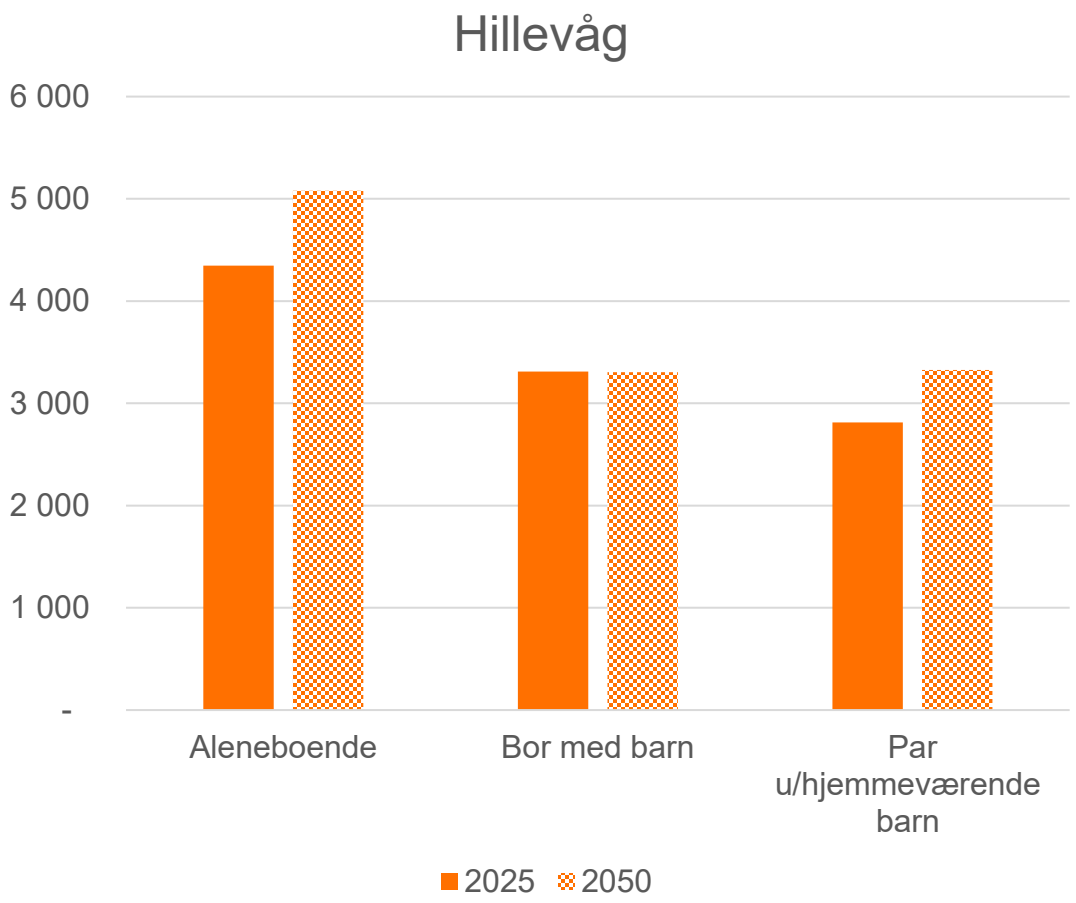
Boligsammensetning

- Bydelen har i dag 10 372 boliger. Rundt 40 prosent av boligene er i blokk, 20 prosent er eneboliger og rundt 40 prosent er rekkehus og andre småhus.
- Den totale boligreserven på Hundvåg er på 2452 boliger. I tillegg er det planlagt 2590 studentboliger på UiS. Bydelen har også flere planer under arbeid som vil øke boligreserven: Våland sør, områderegulering for Hillevåg og Tjensvolltorget.
- Den største planen er områderegulering for Mariero, som også strekker seg inn i Hinna bydel.



Figuren viser dagens boligsammensetning og framskrevet boligsammensetning. Framskrevet boligsammensetning er basert på at deler av dagens boligreserve blir realisert. Kilde: SSB/KOMPAS/boligreserven

Husholdningssammensetning

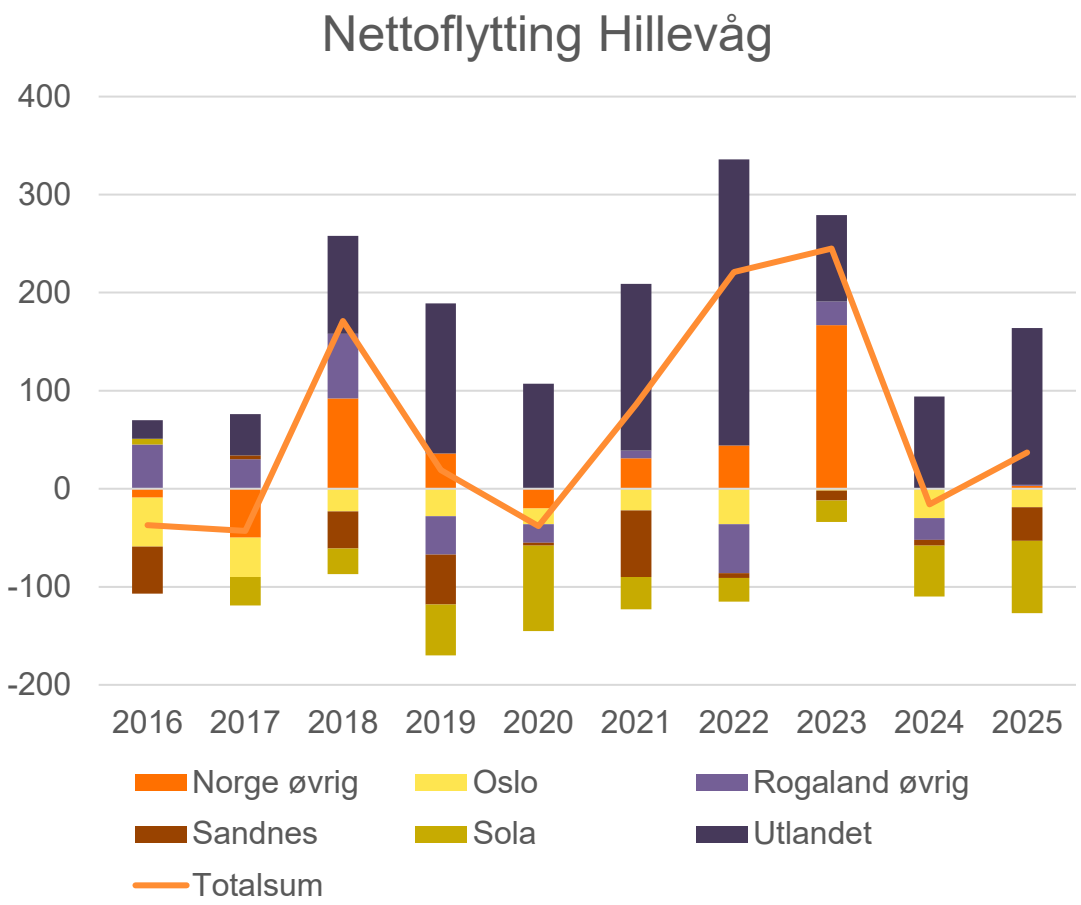


- Aleneboende er den største gruppen både i 2025 og 2050. Bydelen utvikler seg mot flere små husholdninger med vekst i små husholdninger med en eller to personer, men uten nedgang i barnefamilier.

Figuren er basert på Stavanger kommunes befolkningsframskriving, og viser befolkningssammensetningen i Hillevåg bydel i 2025 og forventet sammensetning i 2050. Kilde: SSB/KOMPAS

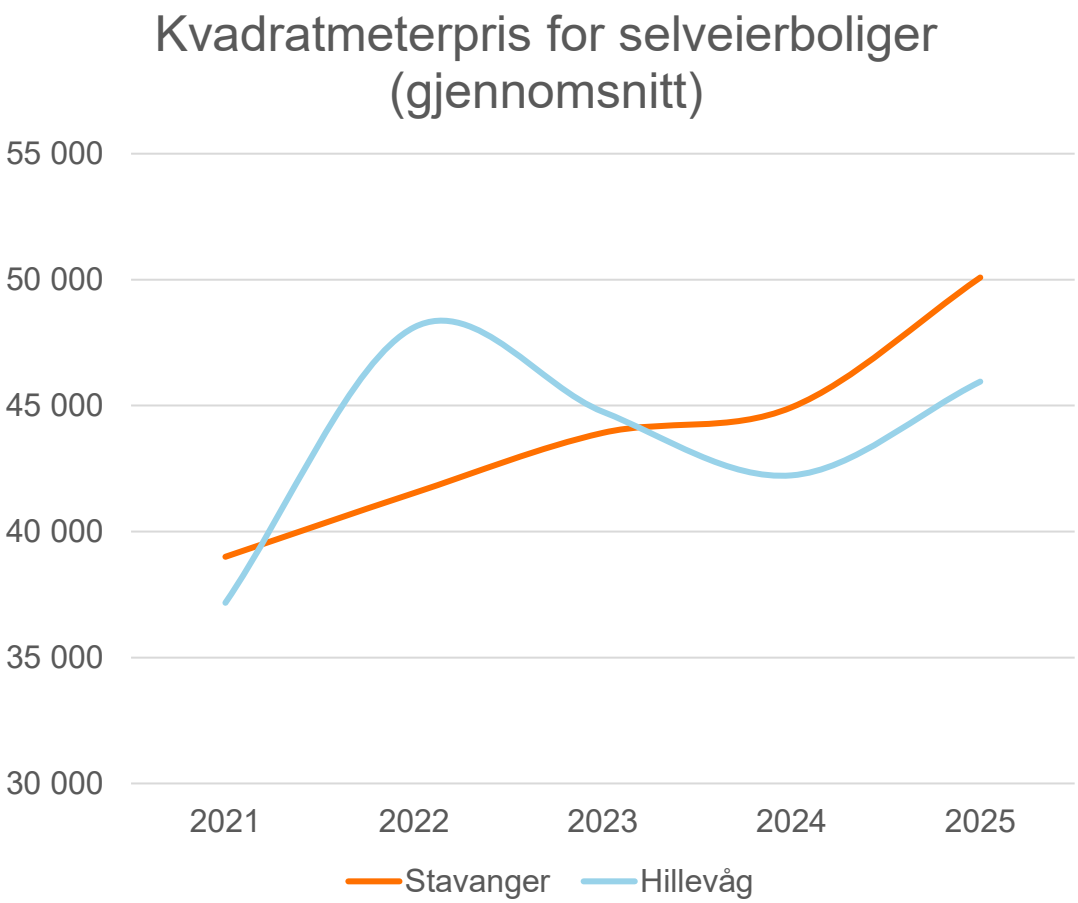
Flytting

- Hillevåg har en varierende, men overveiende positiv utvikling i nettoflytting. Perioden preges av store svingninger, fra svakt negative år til tydelig positiv tilflytting. Topp i 2023 (~+240–250), etter en sterk økning fra 2021.
- En stor del av innflytterne er fra utlandet.



Figuren viser flytting til og fra Hillevåg bydel de siste 10 årene. Kilde: SSB/KOMPAS

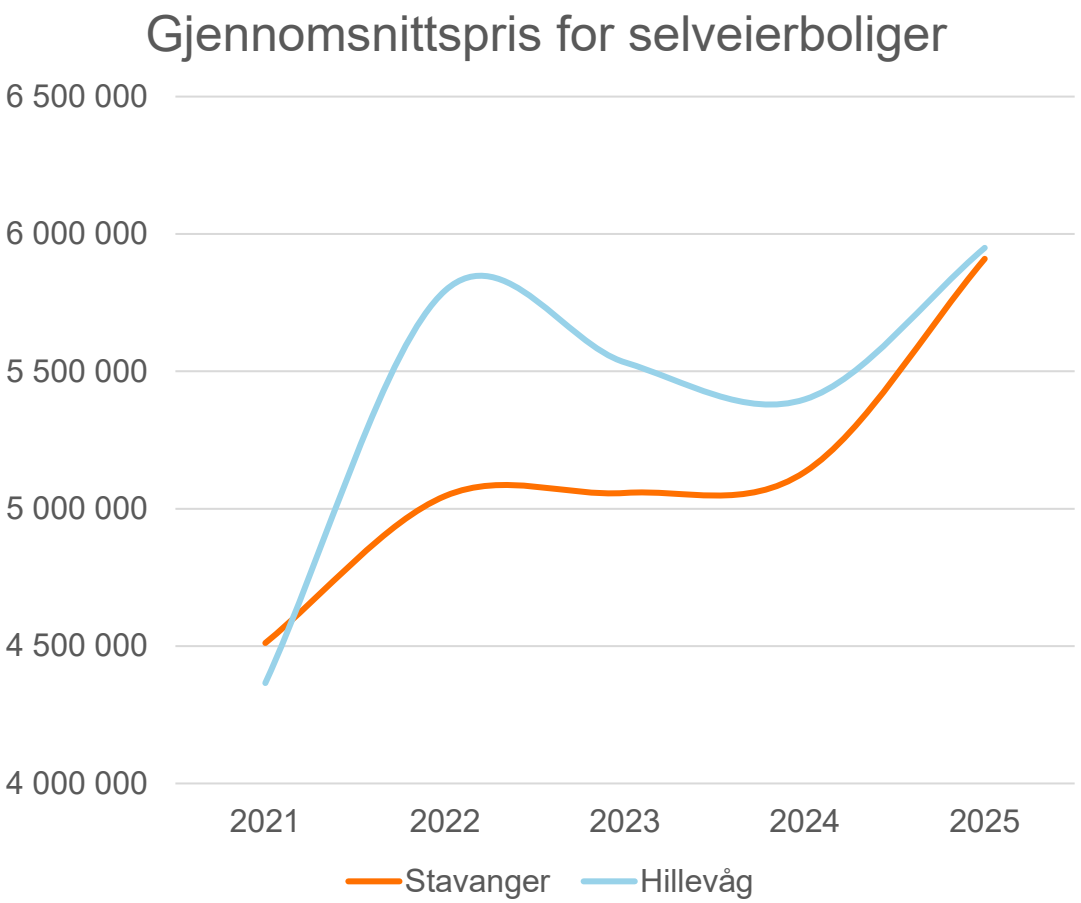
Boligpriser



Kilde: Geoinsight/Prognosesenteret

- Kvadratmeterprisene øker over tid i begge områder, men utviklingen er mer ujevn i Hillevåg. Stavanger har en jevn og stabil prisvekst gjennom hele perioden. Hillevåg har en sterk vekst tidlig, etterfulgt av nedgang og ny oppgang.

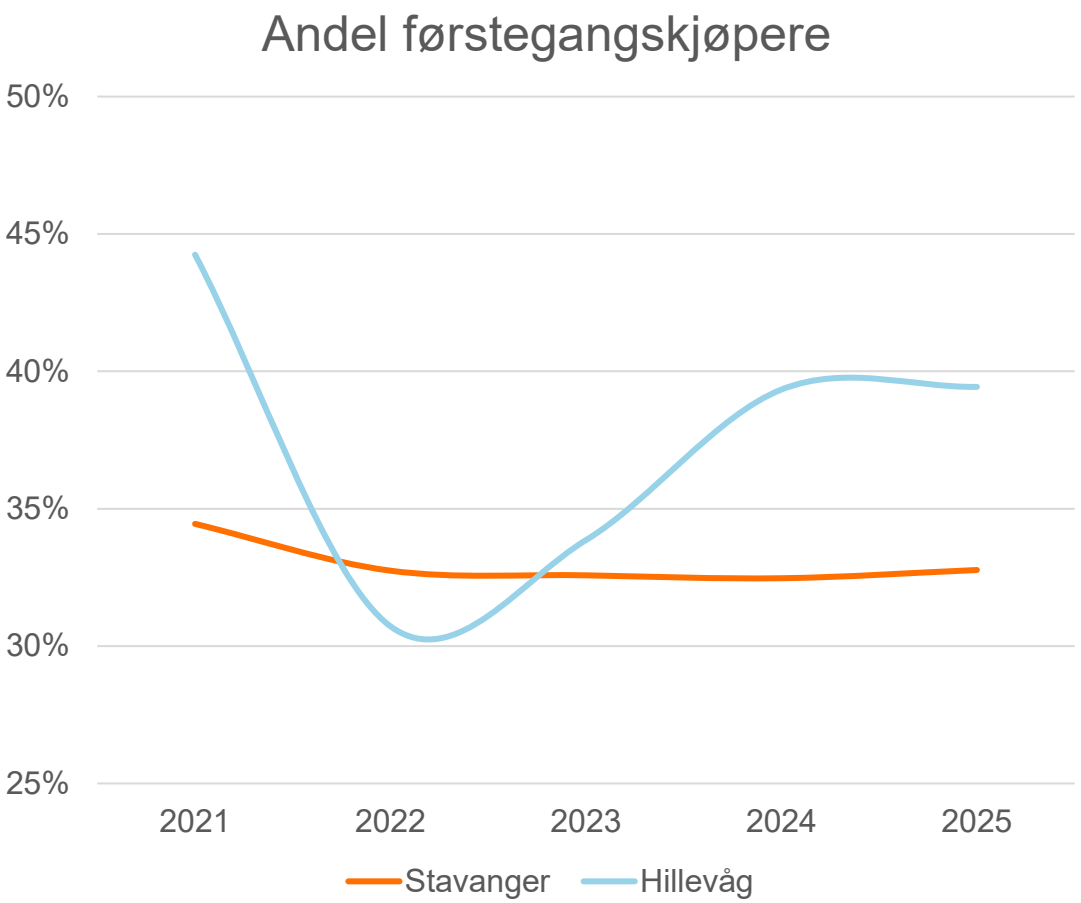
Boligpriser



Kilde: Geoinsight/Prognosesenteret

- Prisene øker i begge områder fra 2021 til 2025, men utviklingen er mer svingende i Hillevåg. Stavanger har en jevn og stabil vekst, mens Hillevåg har store variasjoner. Mot slutten av perioden (2025) ligger områdene på omtrent samme nivå.

Førstegangskjøpere



Kilde: Geoinsight/Prognosesenteret

- Hillevåg har en høyere andel førstegangskjøpere enn Stavanger i mesteparten av perioden. Stavanger ligger stabilt rundt 32–34 %, mens Hillevåg varierer mer (30–44 %). Hillevåg går fra store svingninger til et mer stabilt nivå mot slutten av perioden.

Hillevåg oppsummert

Hillevåg er en av Stavangers viktigste transformasjons- og vekstbydeler. Veksten vil i hovedsak komme blant voksne og eldre aldersgrupper, mens antallet barn forventes å være relativt stabilt eller svakt fallende. Som i resten av Stavanger blir veksten i stor grad drevet av flere aleneboende og par uten hjemmeboende barn.

Bydelen har allerede en relativt urban boligstruktur. Om lag 40 prosent av boligene er blokkleiligheter, mens resten består av småhus og eneboliger. Befolknings- og husholdningsutviklingen tilsier at denne utviklingen vil fortsette, og at etterspørselen framover særlig vil være rettet mot mindre boliger, leiligheter og boliger med god tilgjengelighet.

Hillevåg har en av de største boligreservene i Stavanger, og bydelen har en betydelig overdekning sammenlignet med forventet boligbehov i egen bydel. Denne kapasiteten er i stor grad knyttet til større transformasjonsområder og byutviklingsprosjekter, blant annet Mariero, Våland sør, Tjensvolltorget og områdereguleringen for Hillevåg. I tillegg kommer et betydelig antall planlagte studentboliger ved Universitetet i Stavanger. Hillevåg vil derfor være en nøkkelbydel for framtidig boligbygging og byutvikling i Stavanger.

Boligmarkedet er relativt tilgjengelig sammenlignet med flere andre sentrale bydeler. Hillevåg har over tid hatt en høy andel førstegangskjøpere og et prisnivå som ligger nær Stavanger-gjennomsnittet. Samtidig har bydelen hatt positiv nettoflytting de siste årene, særlig drevet av innflytting fra utlandet. Dette viser at Hillevåg er attraktiv både for nye innbyggere og for etablering i boligmarkedet. Hillevåg framstår som en av bydelene med størst strategisk betydning for Stavangers framtidige boligutvikling. Bydelen har allerede en boligstruktur og en boligreserve som i stor grad samsvarer med de demografiske utviklingstrekkene kommunen står overfor. Hovedutfordringen framover er derfor ikke å regulere flere boliger, men å sikre gjennomføring av de planlagte transformasjonsprosjektene.

Hinna



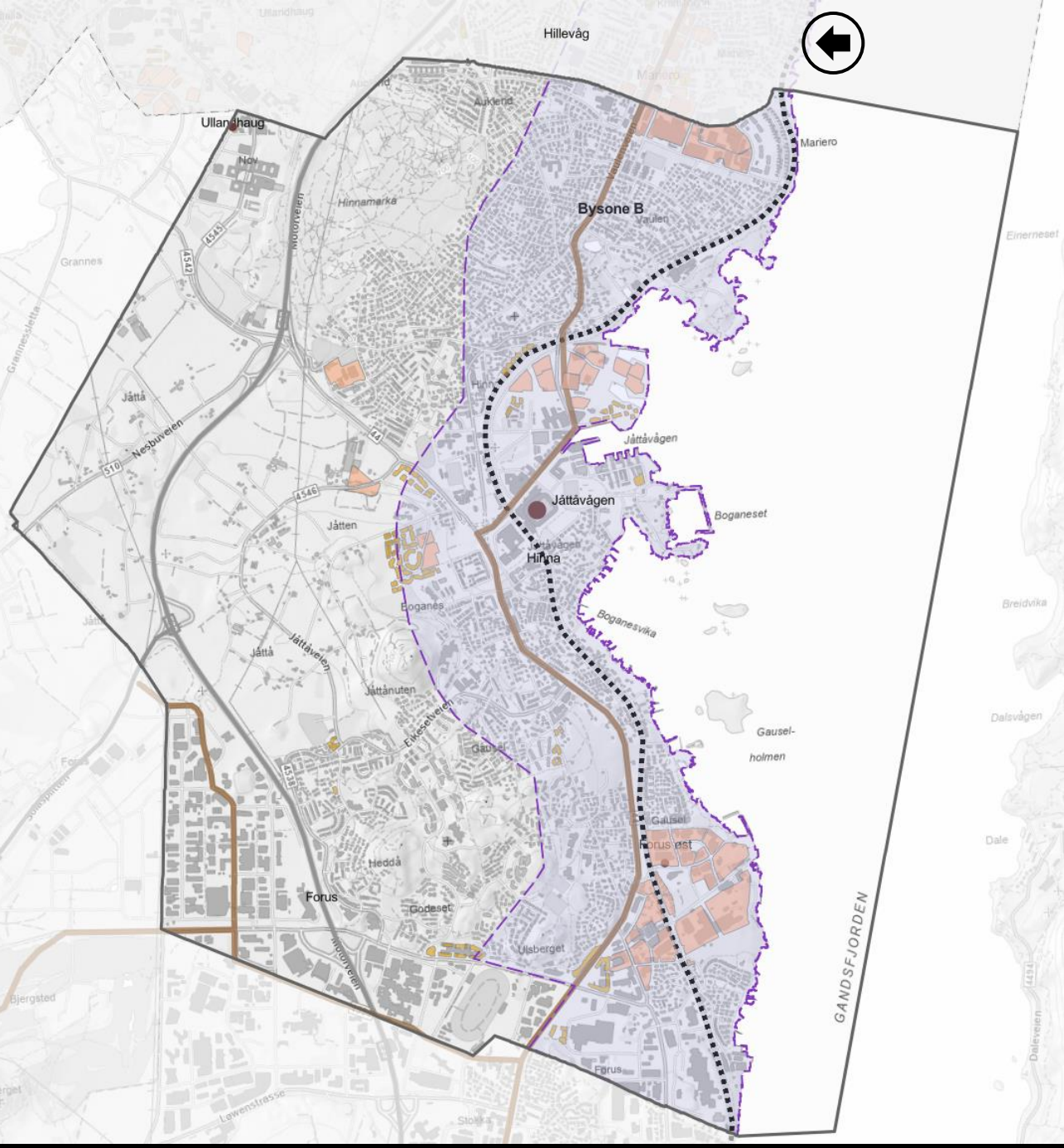
Stavanger kommune

Foto: Stavanger kommune

Hinna

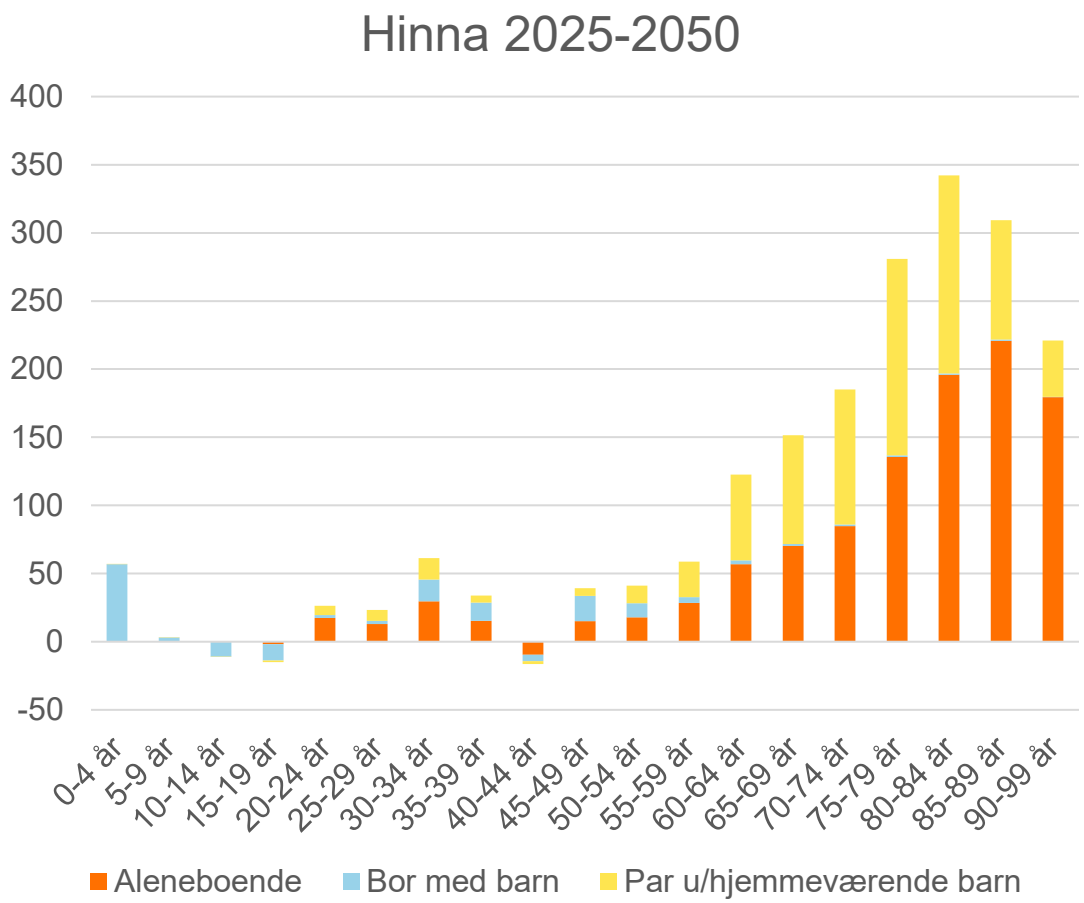
Den totale boligreserven på Hundvåg er på 5 210 boliger.

De største boligprosjektene er Forus Øst, Jåttåvågen og Jåttå nord



Befolkningsutvikling

- Per 1. januar 2026 var det 24 404 innbyggere i Hinna bydel. De siste 20 årene har befolkningen vokst med 5 824 innbyggere, dette tilsvarer en vekst på 31 prosent – omtrent som veksten i Stavanger som helhet i samme periode (33 %).
- Stavanger kommunes befolkningsframskriving anslår at befolkningen vil være 27 315. Dette tilsvarer en vekst på om lag 3 000 personer, eller rundt 12 prosent.
- Hovedvekten av veksten vil komme i den eldste delen av befolkningen, men vi forventer også en svak vekst i antallet barn i alderen 0-15 år.
- Veksten vil i all hovedsak komme i de minste husholdningene med aleneboere og par uten barn. Befolkningsframskrivingen anslår en moderat vekst i antallet husholdninger med barn, fra om lag 3 300 i dag til 3 500 i 2050.



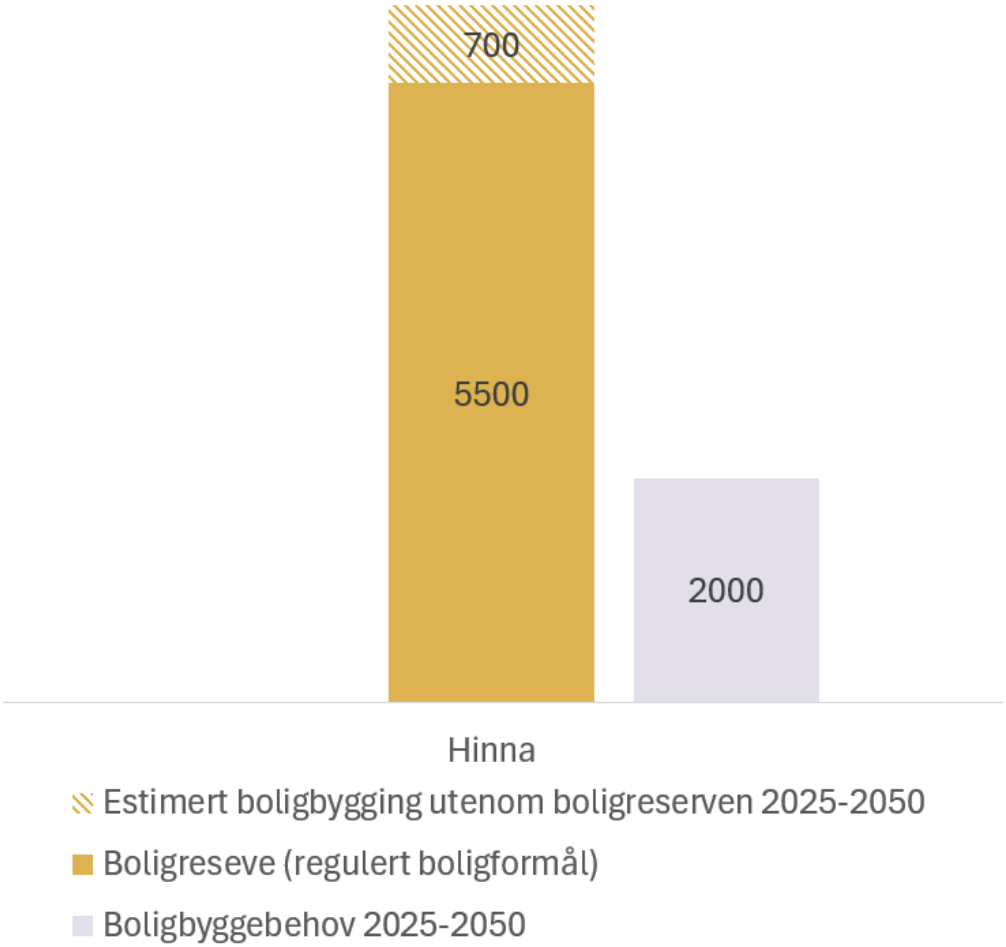
Figuren viser samlet framskrevet vekst og endring i befolkningen i Hinna bydel fra 2025-2050 fordelt på alder og husholdningssammensetning. Kilde: KOMPAS/SSB

Boligreserve og boligbehov

- Hinna har den største boligreserven i Stavanger. Rundt 5 500 boliger ligger i regulert boligreserve, og i tillegg er det anslått et potensial på om lag 700 boliger gjennom fortetting og annen utbygging utenfor dagens boligreserve. Samlet gir dette et potensial på rundt 6 200 boliger, mens det beregnede boligbehovet fram mot 2050 er om lag 2 000 boliger. Bydelen har dermed et boligpotensial som er mer enn tre ganger så stort som det demografiske boligbehovet.

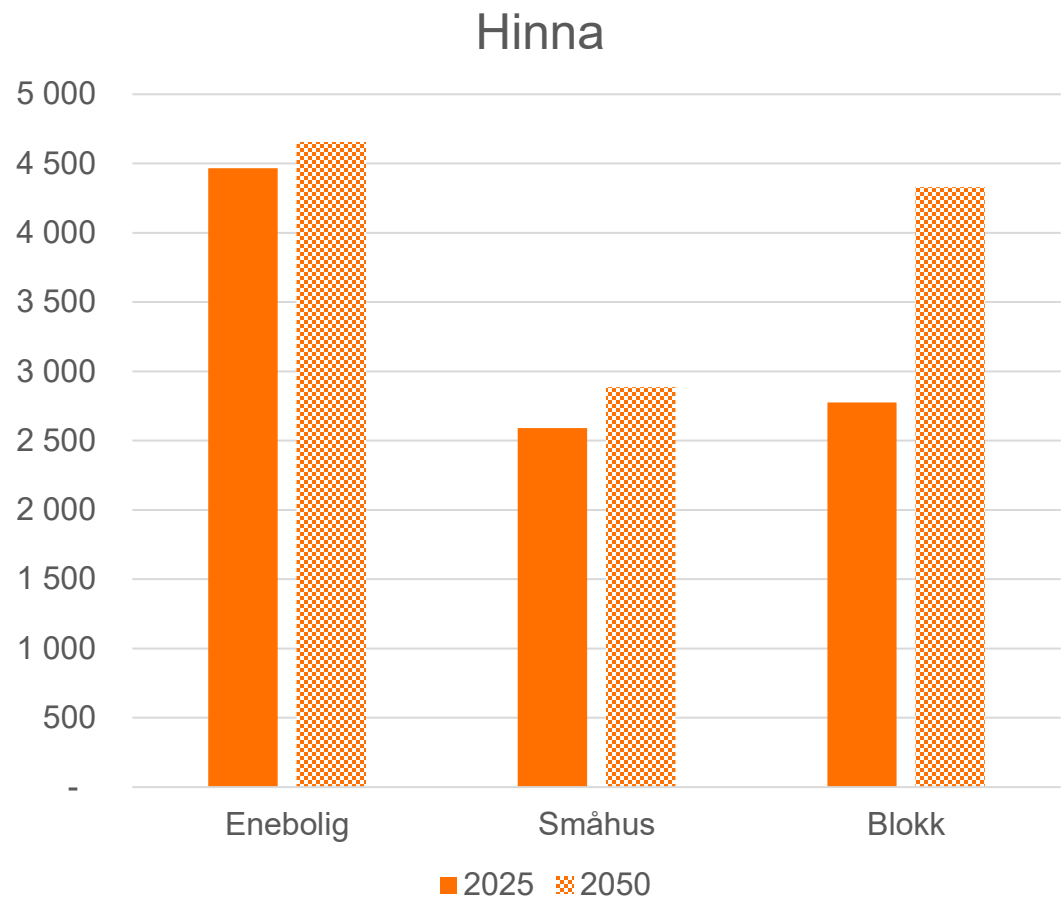
- Den store boligreserven er i hovedsak knyttet til noen av Stavangers viktigste utviklingsområder, blant annet Forus øst, Jåttåvågen og Jåttå nord. Disse områdene representerer et betydelig potensial for framtidig boligbygging og vil være viktige for å dekke både Hinnas og Stavangers samlede boligbehov i årene framover.

- Den viktigste oppgaven framover blir å realisere boligreservene på en måte som skaper et mer variert boligtilbud, styrker mulighetene for livsfaseflytting og bidrar til at både unge, familier og eldre finner attraktive boliger i bydelen.



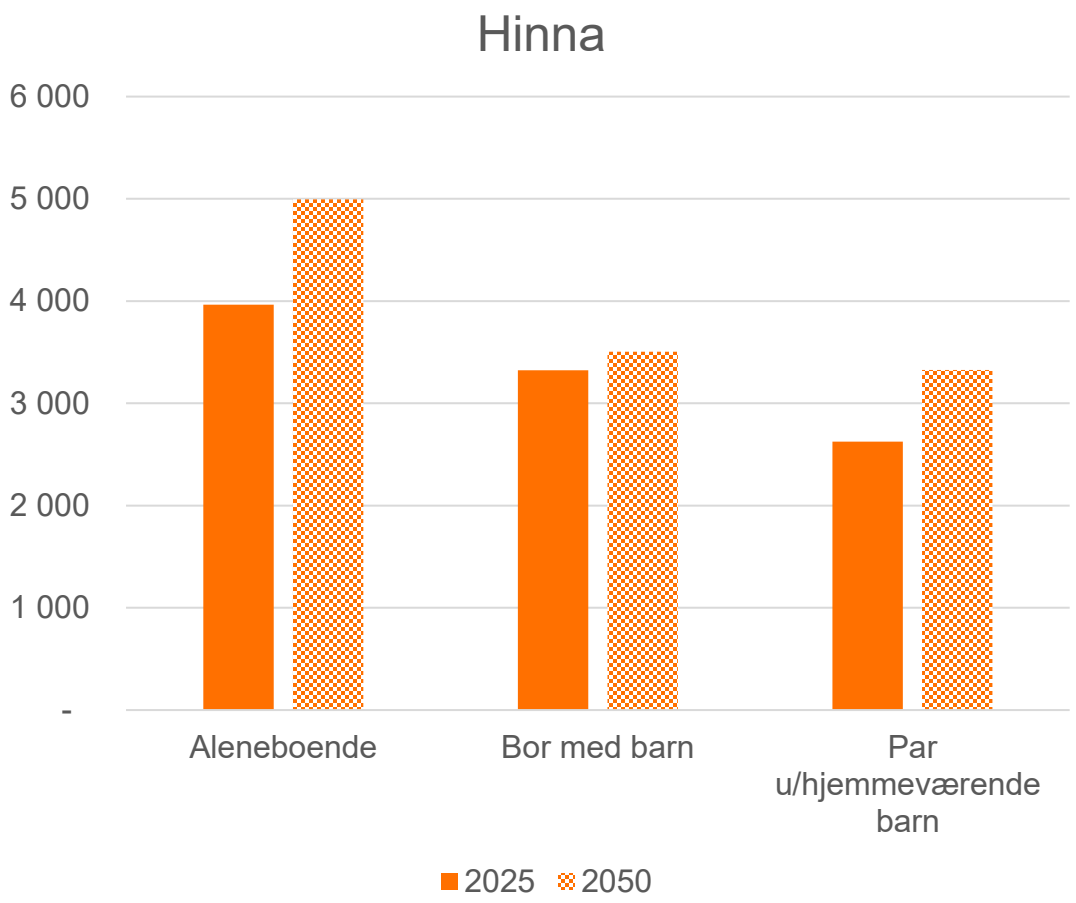
Boligsammensetning

- I dag er det 9 381 boliger i Hinna bydel. I overkant av 45 prosent er eneboliger, mens 26 prosent er i rekkehus og andre småhus. 26 prosent av boligene er i blokk.
- Boligreserven i Hinna bydel er på om lag 5 200 boliger. Hoveddelen på 3 700 boliger er i områdeplaner. Om lag 2 500 i områdeplanen for Forus øst, og i tillegg er det 1100 boliger som ennå ikke er detaljregulert i områdeplanen for Jåttåvågen. 80 prosent av boligene i boligreserven er planlagt som blokk.



Figuren viser dagens boligsammensetning og framskrevet boligsammensetning. Framskrevet boligsammensetning er basert på at deler av dagens boligreserve blir realisert. Kilde: SSB/KOMPAS/boligreserven

Husholdningssammensetning

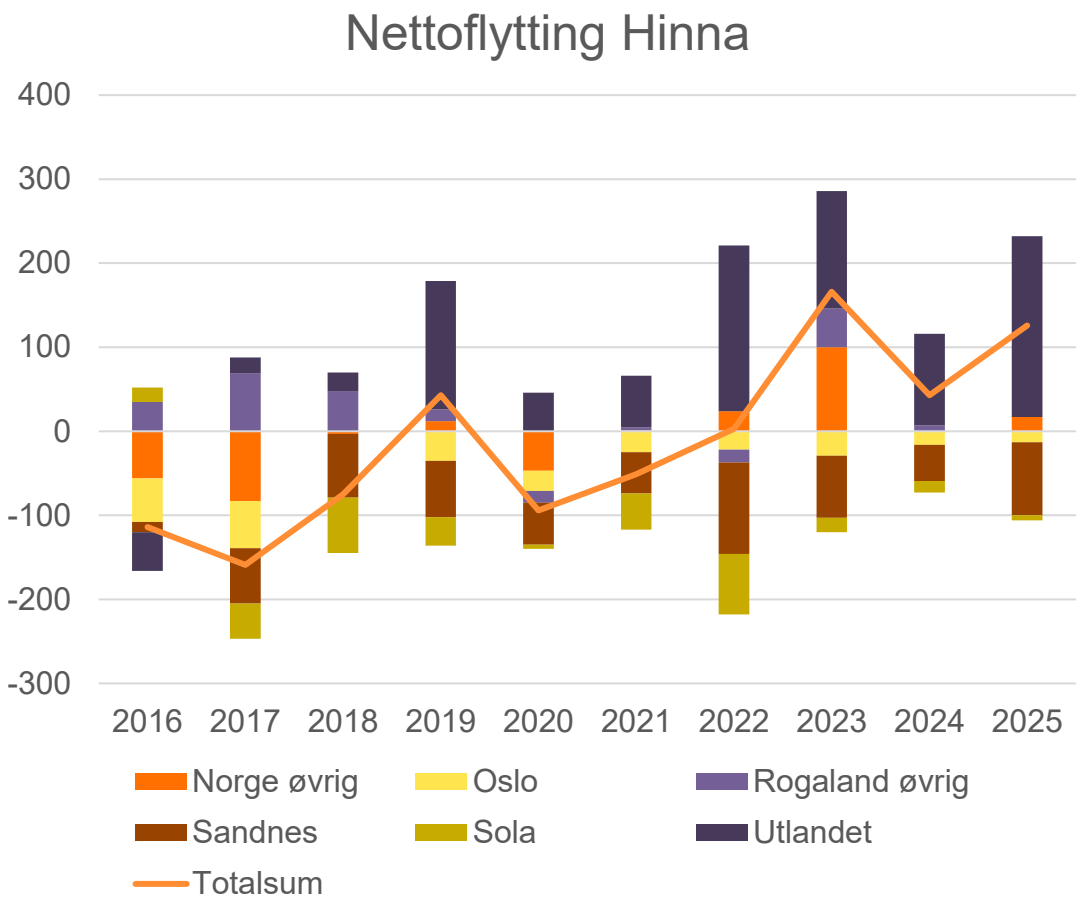


- Hinna får vekst i alle husholdningstyper fram mot 2050. Aleneboende er den største gruppen, både i 2025 og 2050, og forventet vekst er størst i de minste husholdningene med en og to personer.

Figuren er basert på Stavanger kommunes befolkningsframskriving, og viser befolkningssammensetningen i Hinna bydel i 2025 og forventet sammensetning i 2050. Kilde: SSB/KOMPAS

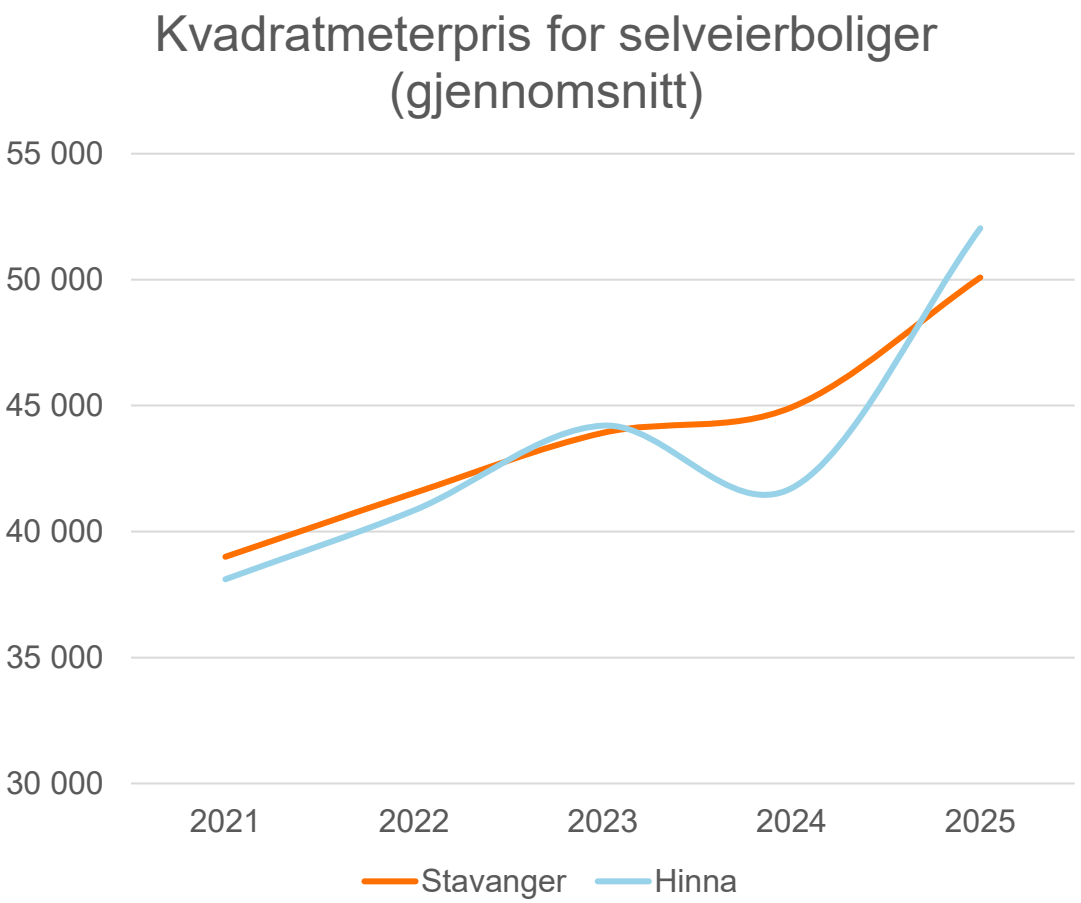
Flytting

- Perioden starter med negativ nettoflytting (2016–2017). Etter 2021 snur utviklingen tydelig, med sterk positiv nettoflytting i 2022, 2023 og 2025. Topp i 2023.
- Stor andel av innflyttere fra utlandet.



Figuren viser flytting til og fra Hinna bydel de siste 10 årene. Kilde: SSB/KOMPAS

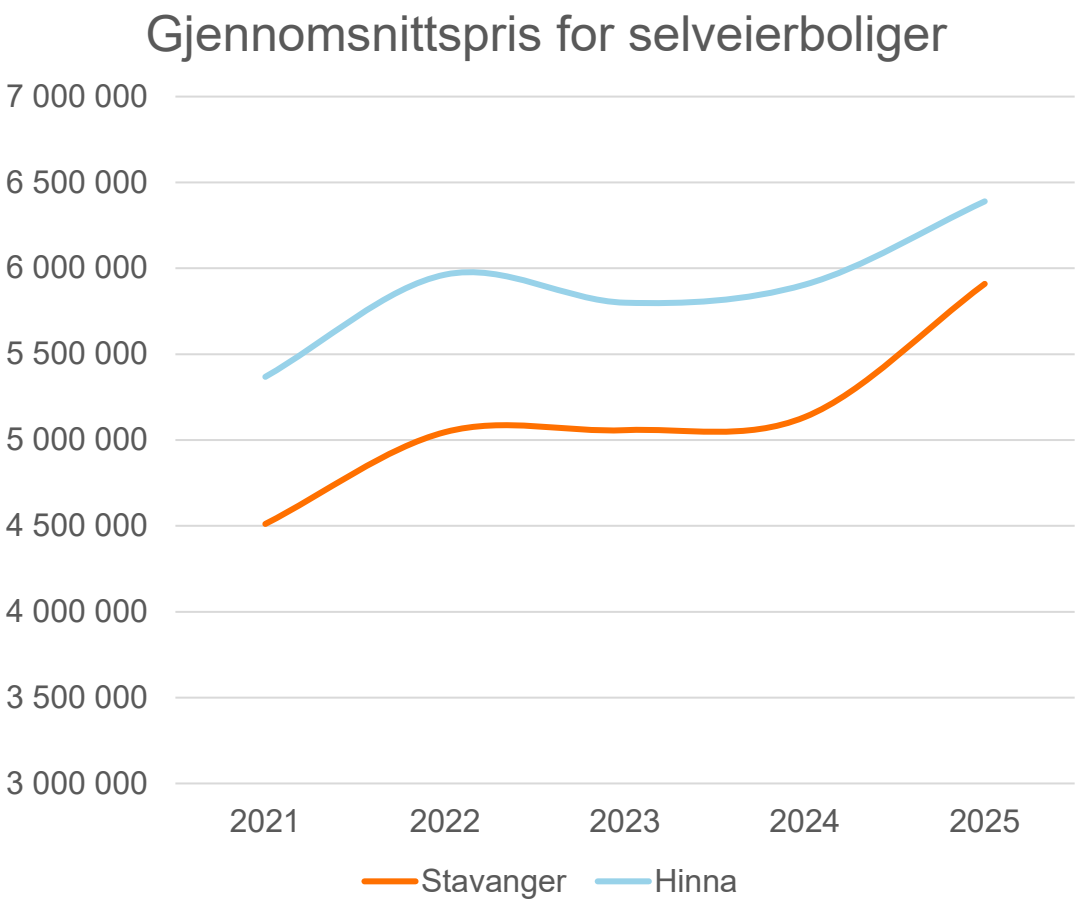
Boligpriser



Kilde: Geoinsight/Prognosesenteret

- Samlet sett viser figuren at Hinna har hatt større svingninger i prisutviklingen enn Stavanger, men også den sterkeste samlede veksten over perioden.

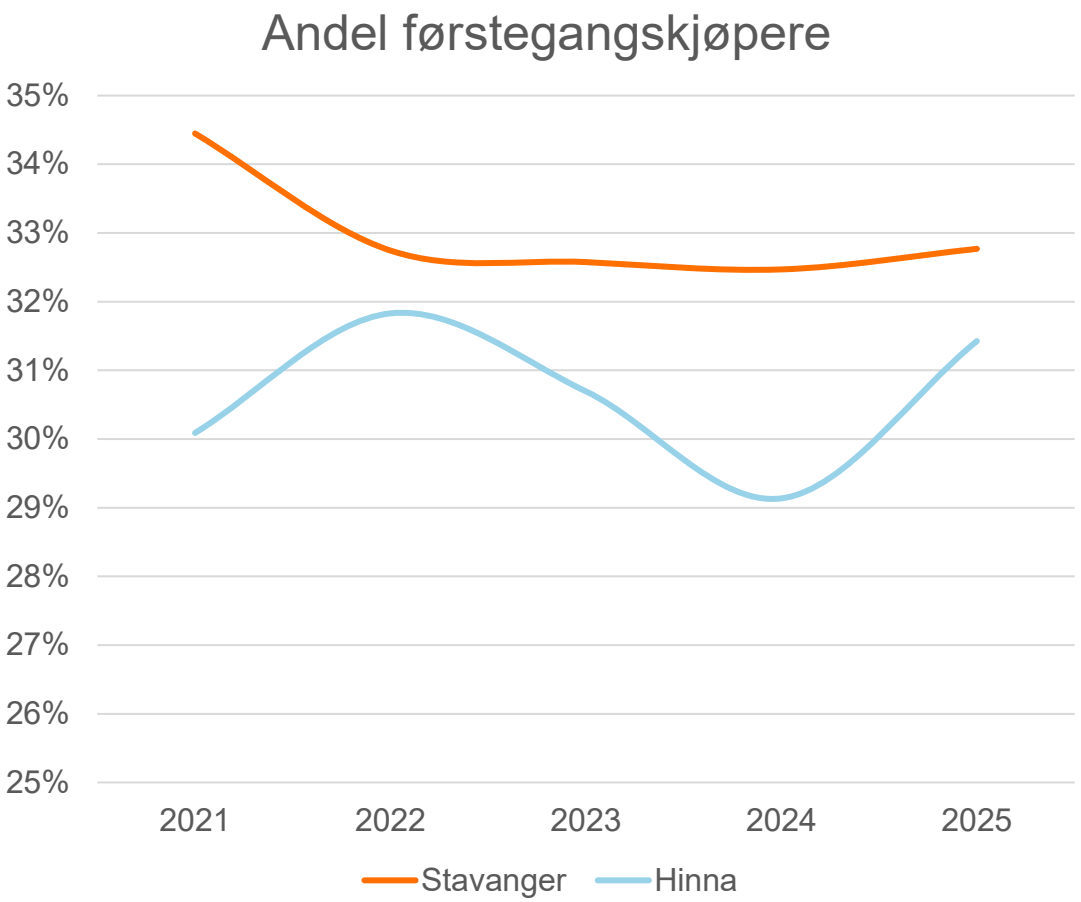
Boligpriser



Kilde: Geoinsight/Prognosesenteret

- Forskjellen i gjennomsnittspris mellom Hinna og Stavanger var størst i starten av perioden, med rundt 850 000 kroner i 2021. Denne differansen ble gradvis redusert, og i 2025 er forskjellen om lag 500 000 kroner. Dette viser at prisveksten i Stavanger har vært sterkere enn i Hinna de siste årene, selv om Hinna fortsatt har det høyeste prisnivået.

Førstegangskjøpere



Kilde: Geoinsight/Prognosesenteret

- Gjennom hele perioden har Stavanger hatt en høyere andel førstegangskjøpere enn Hinna, noe som indikerer at boligmarkedet i Stavanger generelt er noe mer tilgjengelig for nye boligkjøpere.

Hinna oppsummert

Hinna er en av Stavangers viktigste vekst- og transformasjonsbydeler. Befolkningen forventes å øke fra om lag 24 400 innbyggere i 2026 til 27 300 i 2050, en vekst på rundt 12 prosent. Veksten vil i hovedsak komme blant eldre innbyggere, aleneboende og par uten hjemmeboende barn, mens antallet barnefamilier forventes å øke moderat.

Bydelen har den største boligreserven i Stavanger. Den regulerte boligreserven er på om lag 5 500 boliger, og i tillegg er det anslått et fortettings- og transformasjonspotensial på rundt 700 boliger. Samlet gir dette et potensial på om lag 6 200 boliger, mens det beregnede boligbehovet fram mot 2050 er rundt 2 000 boliger. Hinna har dermed en betydelig overdekning av planlagt boligkapasitet. Den store boligreserven er særlig knyttet til Forus Øst, Jåttåvågen og Jåttå nord, som er blant Stavangers viktigste framtidige byutviklingsområder. Hele 80 prosent av boligene i boligreserven er planlagt som blokkbebyggelse, noe som gir gode muligheter for å møte etterspørselen etter mindre og mer tilgjengelige boliger.

Utfordringen for Hinna handler derfor ikke om å skaffe flere boligområder, men om å sikre at boligbyggingen gir et variert boligtilbud som støtter livsfaseflytting og møter behovene til en aldrende befolkning. Flere mindre boliger, leiligheter og aldersvennlige boliger vil være viktig for at både unge, familier og eldre skal kunne finne egnede boliger i bydelen.

Hinna har samtidig et attraktivt boligmarked med sterk prisvekst og høye boligpriser. Andelen førstegangskjøpere er noe lavere enn gjennomsnittet for Stavanger, noe som kan tyde på at boligmarkedet i større grad er tilpasset etablerte husholdninger. Skal Hinna bidra til å møte framtidige boligbehov i Stavanger, bør det derfor legges til rette for boliger som også er tilgjengelige for unge og førstegangskjøpere.

Finnøy



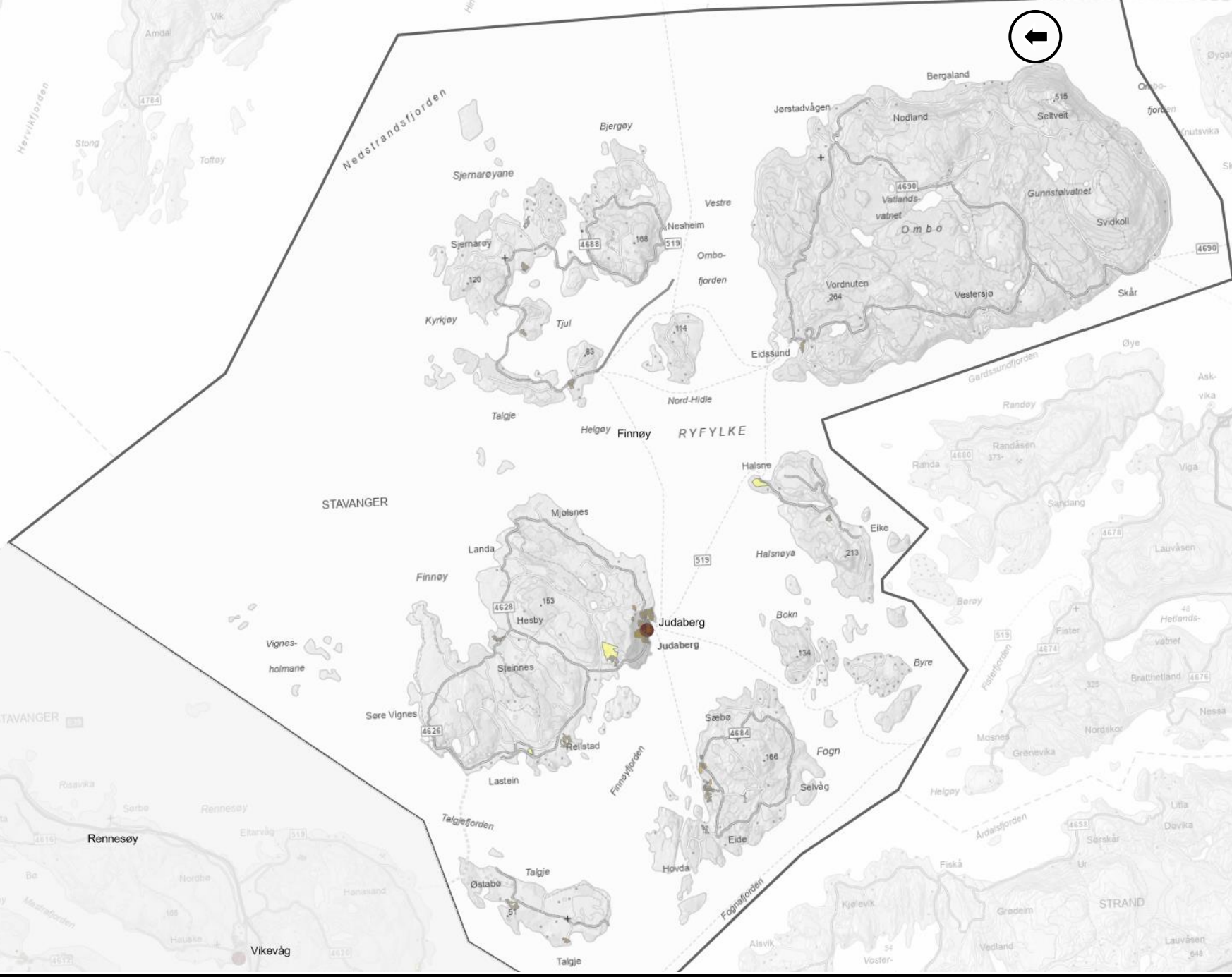
Foto: Stavanger kommune

Stavanger kommune

Finnøy

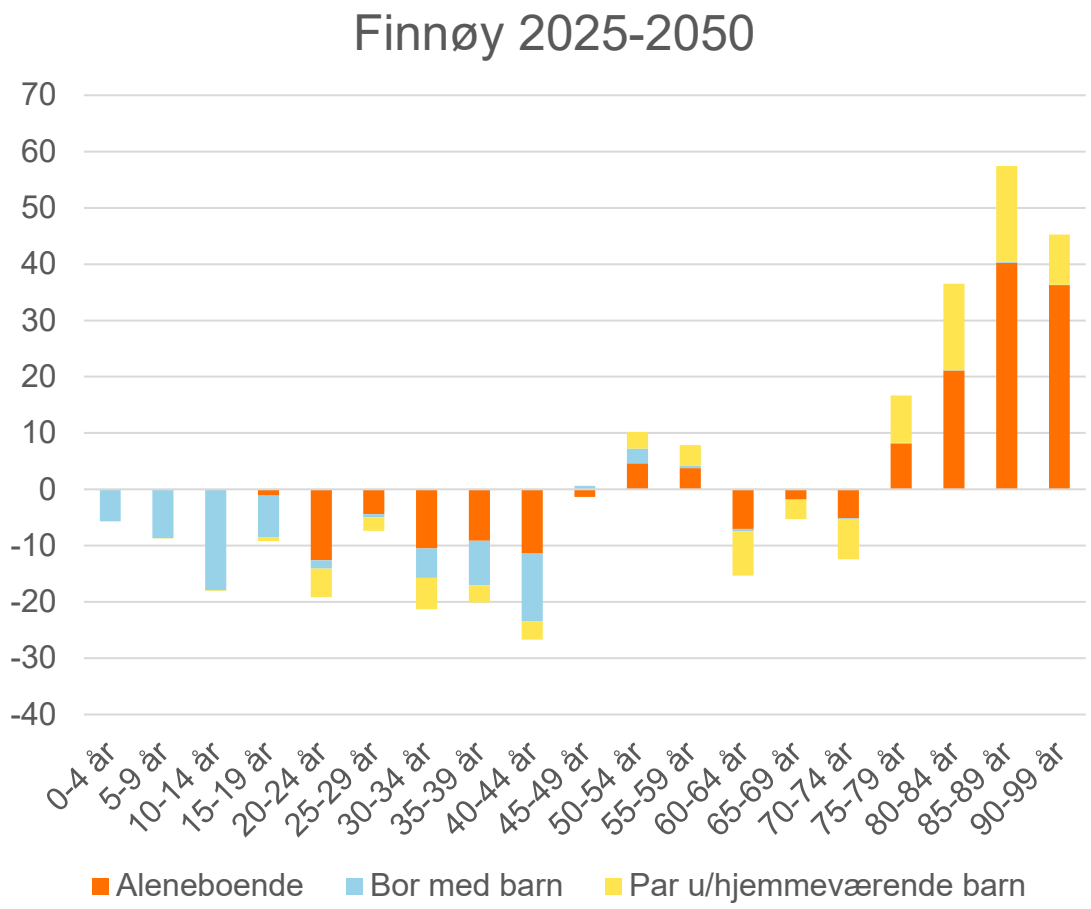
Boligreserven for Finnøy bydel utgjør 470 boliger. Rundt halvparten er på Finnøy og Talgje, mens resten fordeler seg på de ikke landfaste øyene.

Inkludert prosjekter med færre enn fem boliger og planer som er under arbeid, utgjør boligreserven rundt 600 boliger.



Befolkningsutvikling

- Per 1. januar 2026 var det 3462 innbyggere i Finnøy kommunedel. Befolkningen har vokst med 234 innbyggere siden kommunesammenslåingen i 2020, det tilsvarer en vekst på 7,2 prosent, noe høyere enn for Stavanger som helhet i samme periode (5,6 %).
- Stavanger kommunes befolkningsframskriving anslår at befolkningen vil være omtrent som i dag fram mot 2050, eller 3325 innbyggere i 2050.
- Veksten vil i all hovedsak komme i den eldste delen av befolkningen, men vi anslår også en økning i befolkningen mellom 50 og 59 år.
- Veksten vil komme i de minste husholdningene med aleneboere og par uten barn. Framskrivingene estimerer at antall barnefamilier vil reduseres.



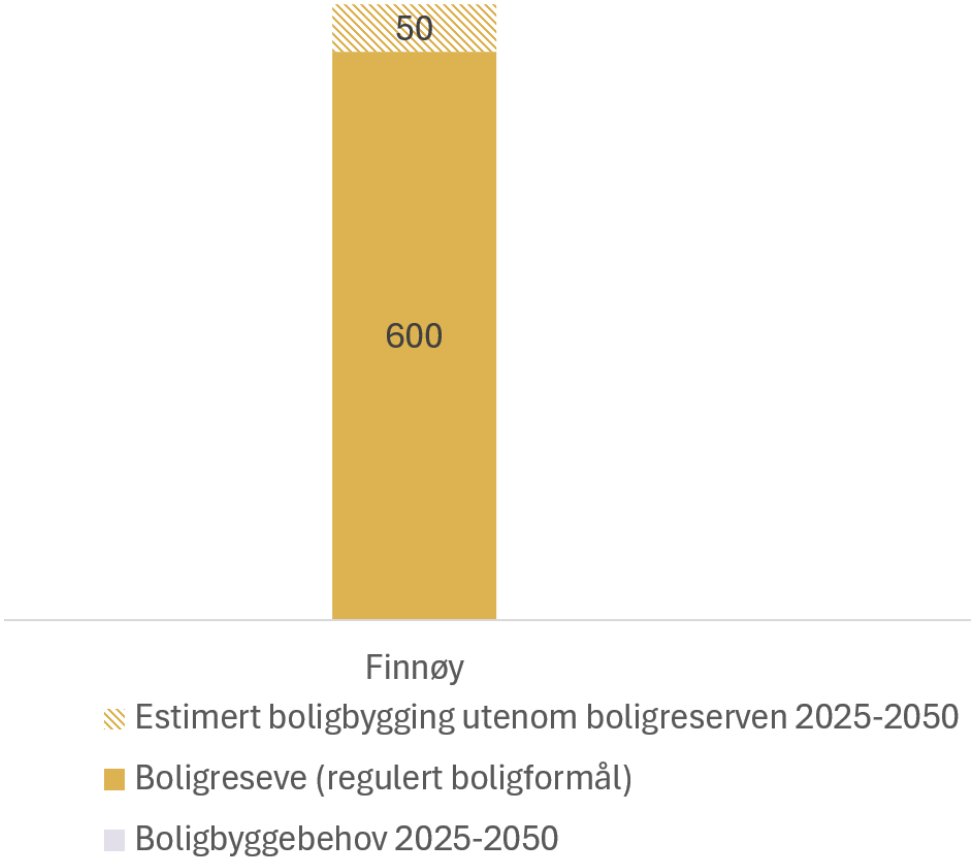
Figuren viser samlet framskrevet vekst og endring i befolkningen i Finnøy kommunedel fra 2025-2050 fordelt på alder og husholdningssammensetning. Kilde: KOMPAS/SSB

Boligbehov og boligreserve

- Finnøy har en regulert boligreserve på om lag 600 boliger, i tillegg til et anslått potensial på rundt 50 boliger gjennom mindre fortettings- og utbyggingsprosjekter utenfor boligreserven. Dette gir et samlet boligpotensial på om lag 650 boliger.

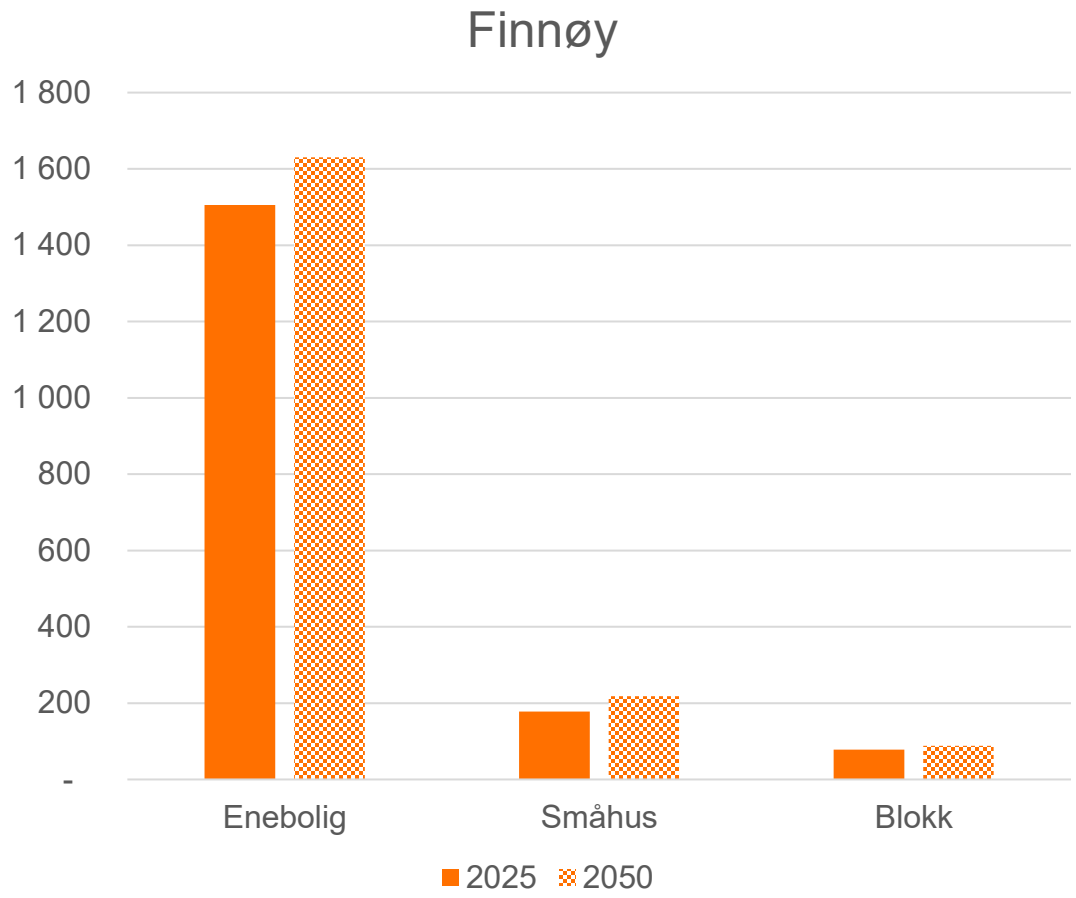
- I motsetning til de fleste andre bydeler er det ikke beregnet et eksplisitt demografisk boligbehov for Finnøy. Dette henger sammen med at befolkningsframskrivingene viser en relativt stabil eller svakt fallende befolkning fram mot 2050, samtidig som boligmarkedet på Finnøy påvirkes av andre forhold enn i de mer sentrale bydelene.

- Boligreserven på Finnøy består i stor grad av eneboliger, rekkehus og småhus. noe som reflekterer den eksisterende bebyggelsesstrukturen og bosettingsmønsteret på Finnøy. Selv om Finnøy har en betydelig boligreserve målt i antall boliger, samsvarer boligreserven i begrenset grad med de framtidige boligbehovene som følger av en aldrende befolkning. En økende andel eldre kan gi større etterspørsel etter mindre, mer tilgjengelige og aldersvennlige boliger med nærhet til tjenester.



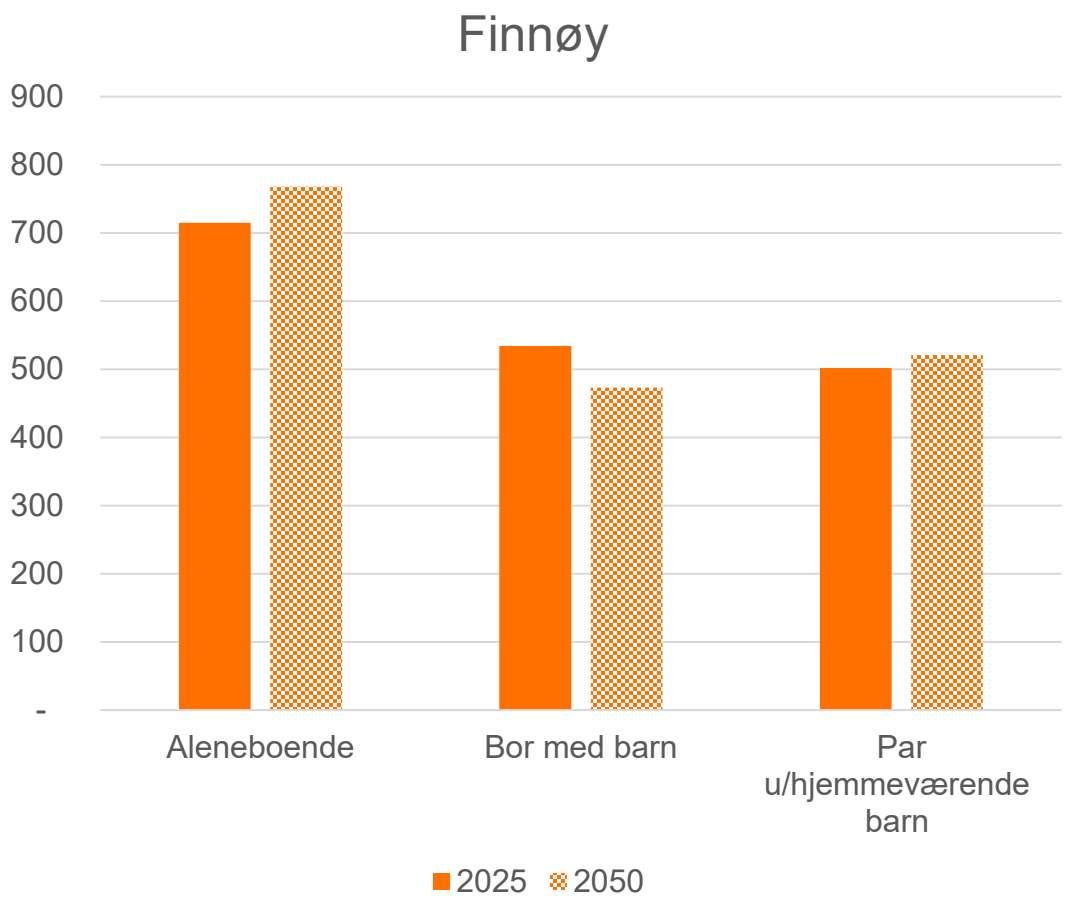
Boligsammensetning

- I Finnøy bydel er det 1761 boliger i dag. Bebyggelsen er preget av eneboliger, og mer enn 95 prosent av boligene er eneboliger, rekkehus og andre småhus. Rundt 3 prosent er i blokk.
- Finnøy har en stor boligreserve på 460 boliger. 185 av boligene ligger i detaljreguleringsplaner, og 161 i eldre reguleringsplaner (før 2008). Nær alle boliger er planlagt som eneboliger eller rekkehus. I tillegg ligger det 112 boliger i kommuneplanens arealdel hvor boligtype ikke er spesifisert.



Figuren viser dagens boligsammensetning og framskrevet boligsammensetning. Framskrevet boligsammensetning er basert på at deler av dagens boligreserve blir realisert. Kilde: SSB/KOMPAS/boligreserven

Husholdningssammensetning

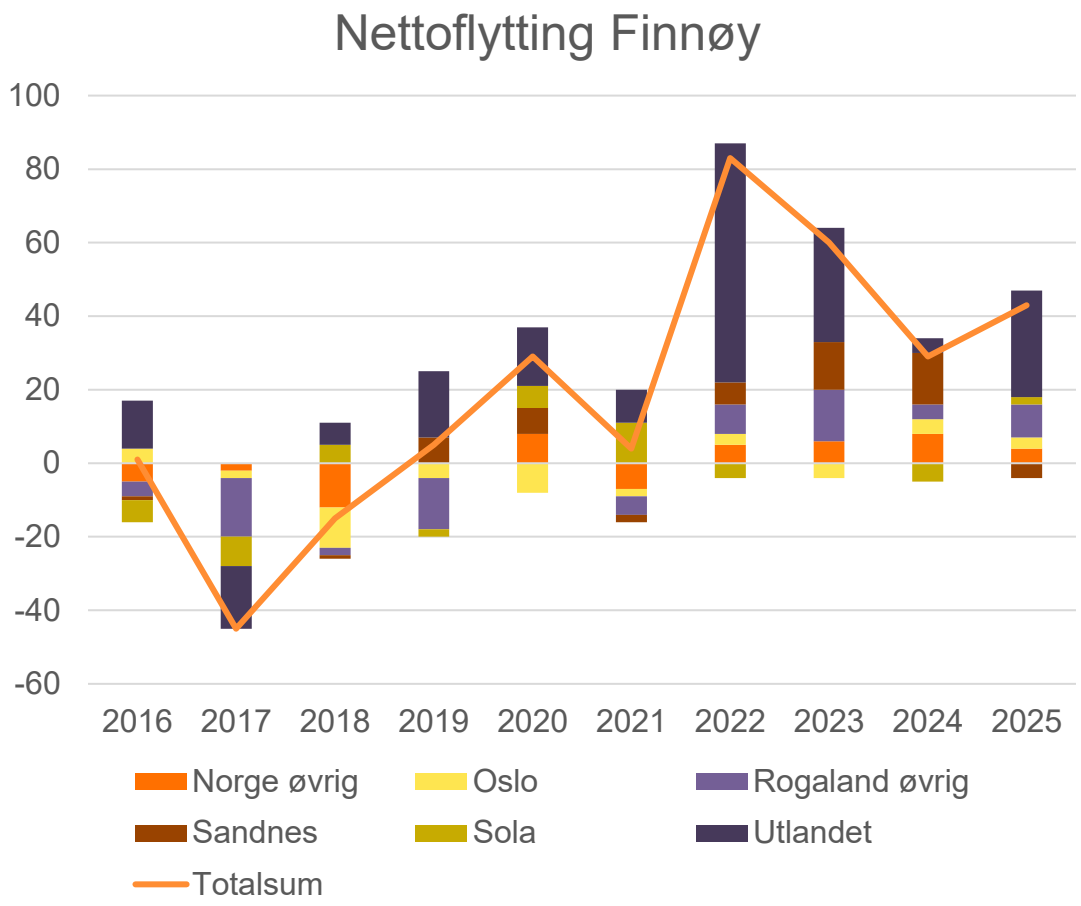


- Samlet sett viser figuren en demografisk utvikling der husholdningene i Finnøy blir mindre, og hvor andelen husholdninger uten hjemmeboende barn øker. Dette kan få betydning for boligbehovet i området, med økt etterspørsel etter mindre og mer lettstelte boliger, samtidig som behovet for større familieboliger kan bli relativt mindre.

Figuren er basert på Stavanger kommunes befolkningsframskriving, og viser befolkningssammensetningen i Finnøy kommunedel i 2025 og forventet sammensetning i 2050. Kilde: SSB/KOMPAS

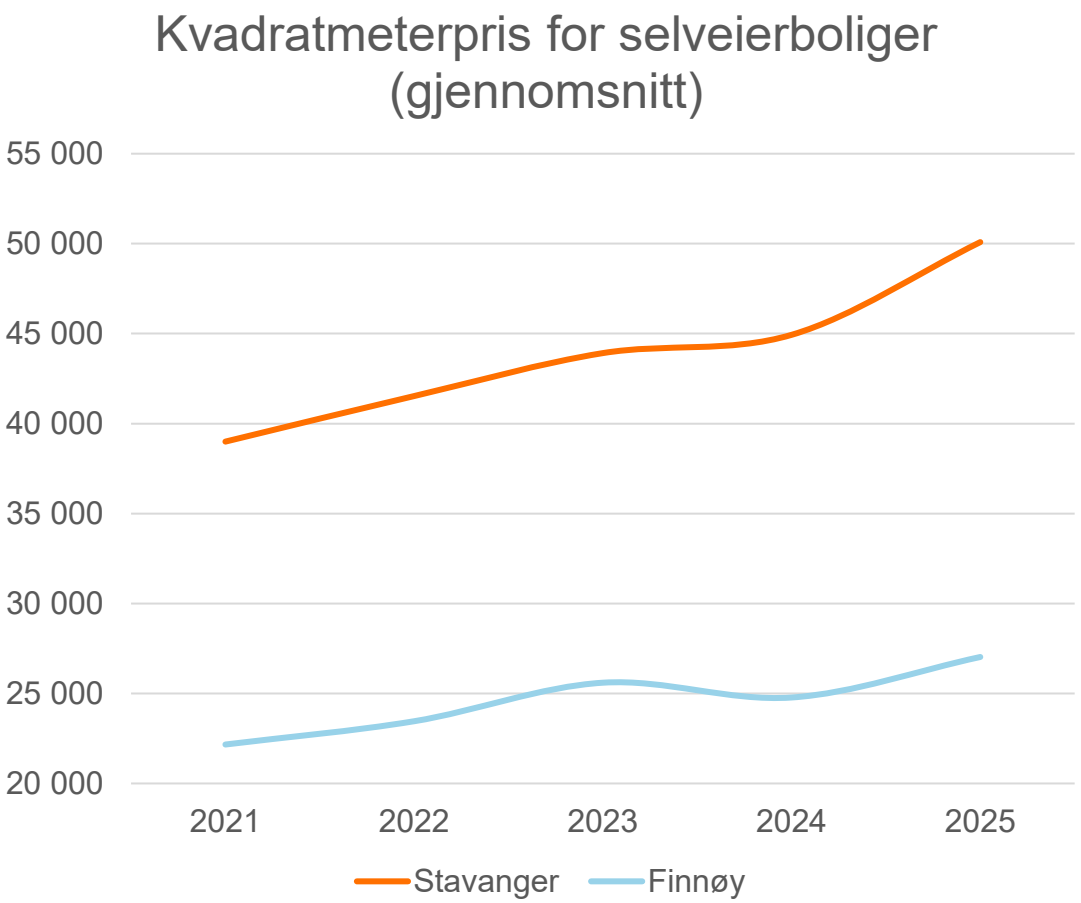
Flytting

- Nettoflyttingen til Finnøy har variert betydelig gjennom perioden. Etter en moderat positiv nettoflytting i 2016 fulgte en markant nedgang i 2017. Fra 2018 snudde utviklingen gradvis, og nettoflyttingen ble positiv i de fleste årene frem til 2025.
- Stor andel innflyttere fra utlandet.



Figuren viser flytting til og fra Finnøy kommunedel de siste 10 årene. Kilde: SSB/KOMPAS

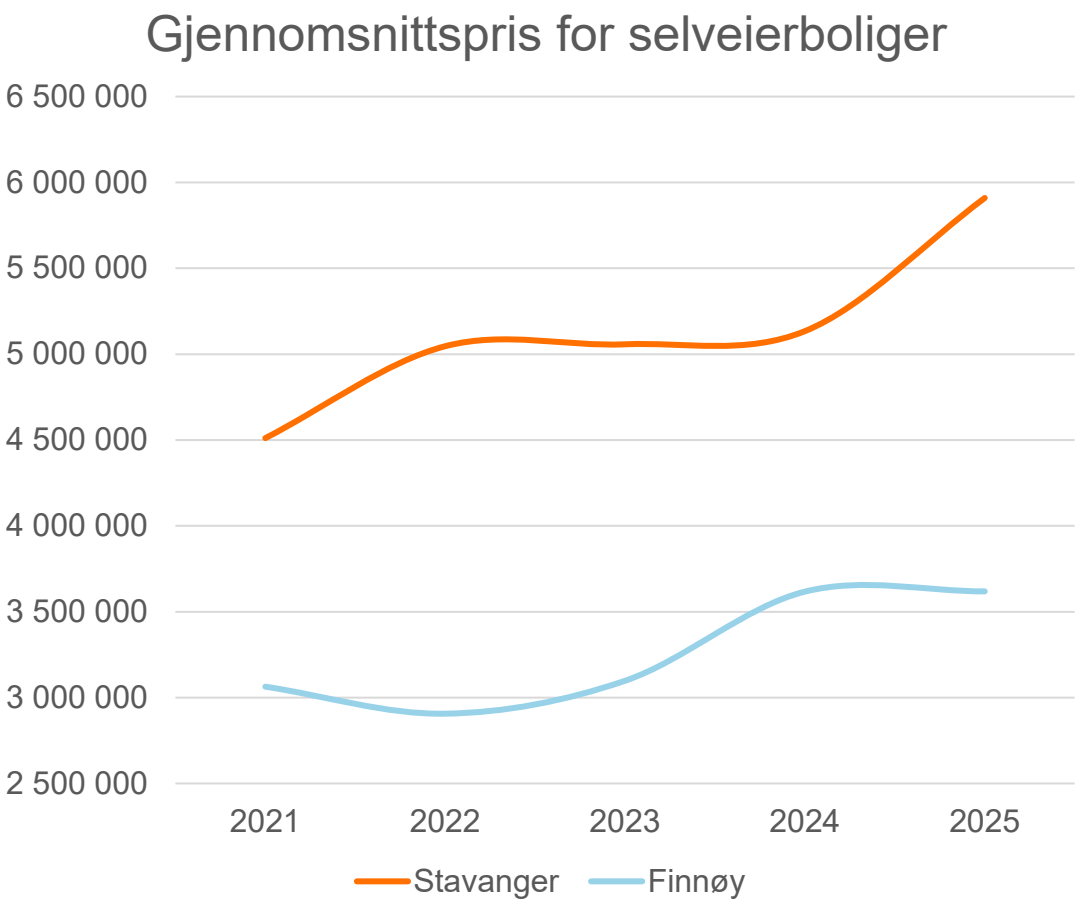
Boligpriser



Kilde: Geoinsight/Prognosesenteret

- Figuren viser utviklingen i gjennomsnittlig kvadratmeterpris for selveierboliger i Finnøy og Stavanger i perioden 2021–2025. Begge områdene har hatt prisvekst gjennom perioden, men nivået og veksttakten har vært betydelig høyere i Stavanger enn i Finnøy.

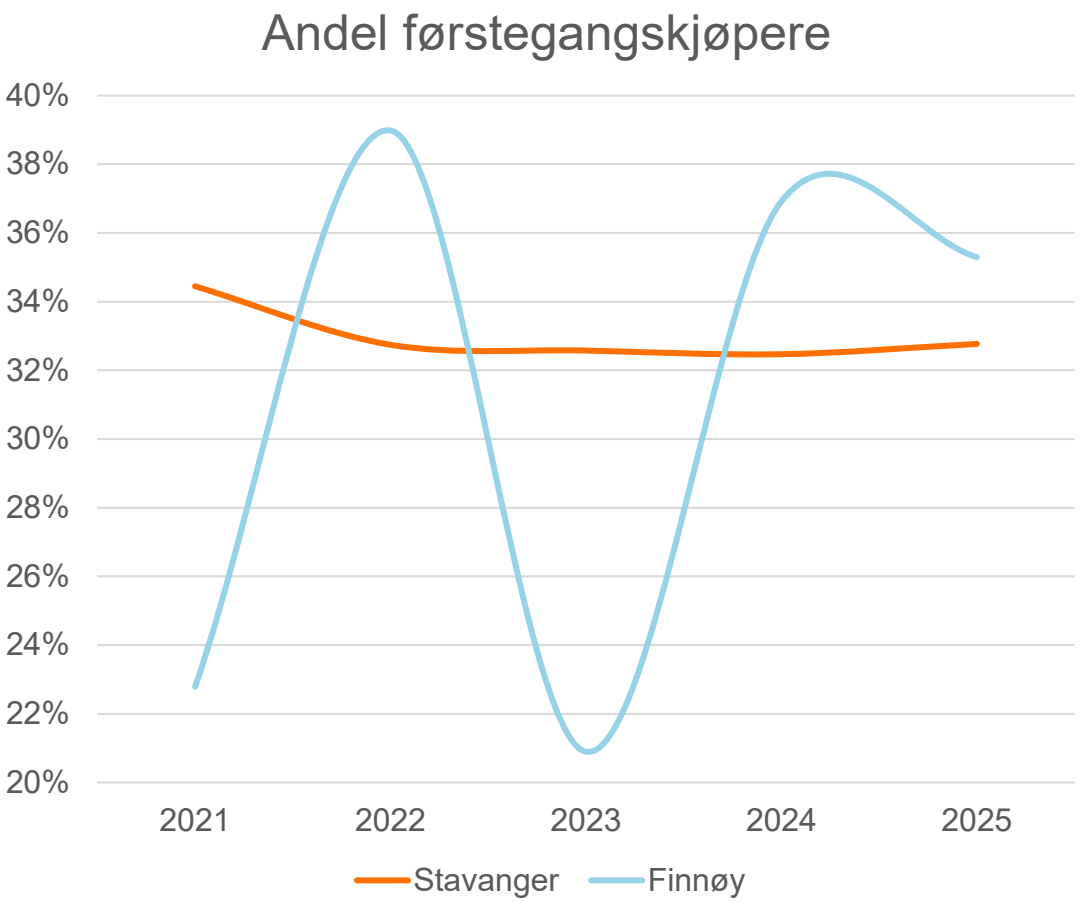
Boligpriser



Kilde: Geoinsight/Prognosesenteret

- Både Finnøy og Stavanger som helhet har hatt en positiv prisutvikling over tid, men prisnivået i Stavanger ligger gjennomgående høyere enn i Finnøy.

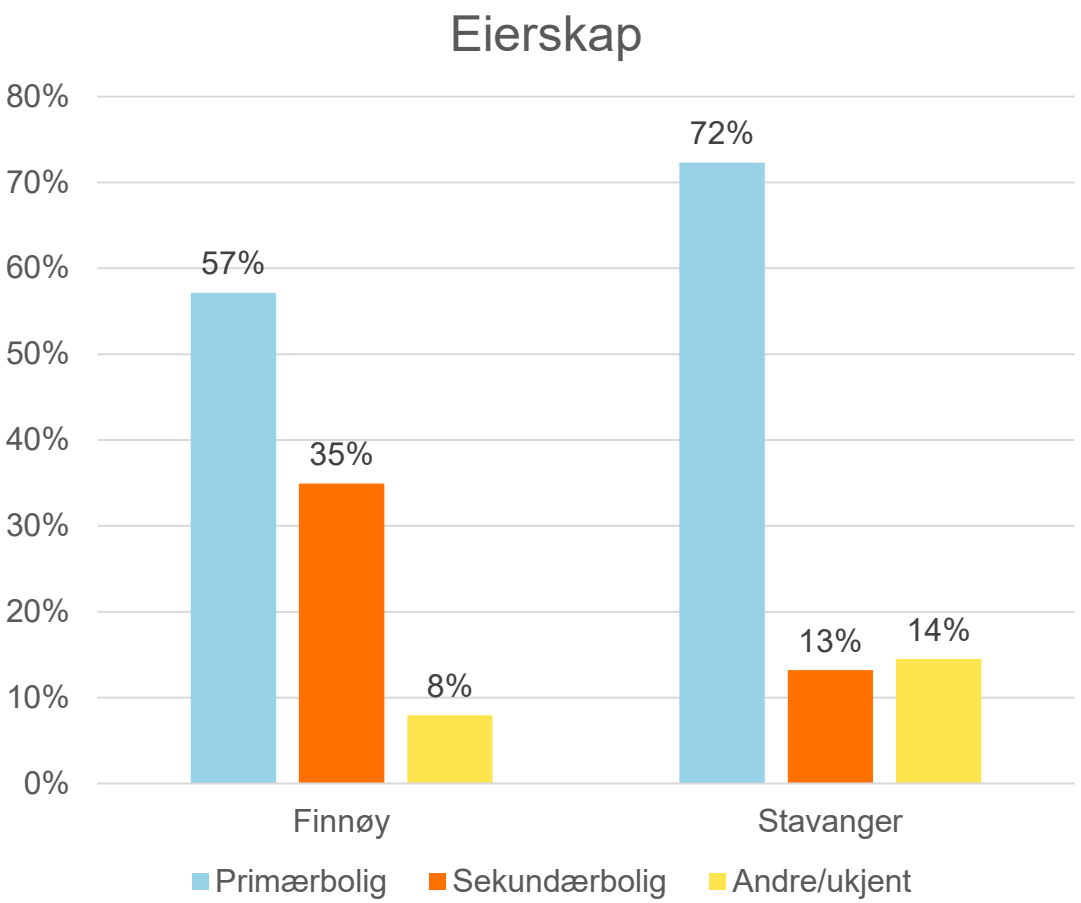
Førstegangskjøpere



Kilde: Geoinsight/Prognosesenteret

- Mens andelen førstegangskjøpere i Stavanger har vært relativt stabil gjennom hele perioden, viser Finnøy betydelig større årlige variasjoner. Variasjonene I Finnøy henger trolig sammen med et lavt antall omsetninger.

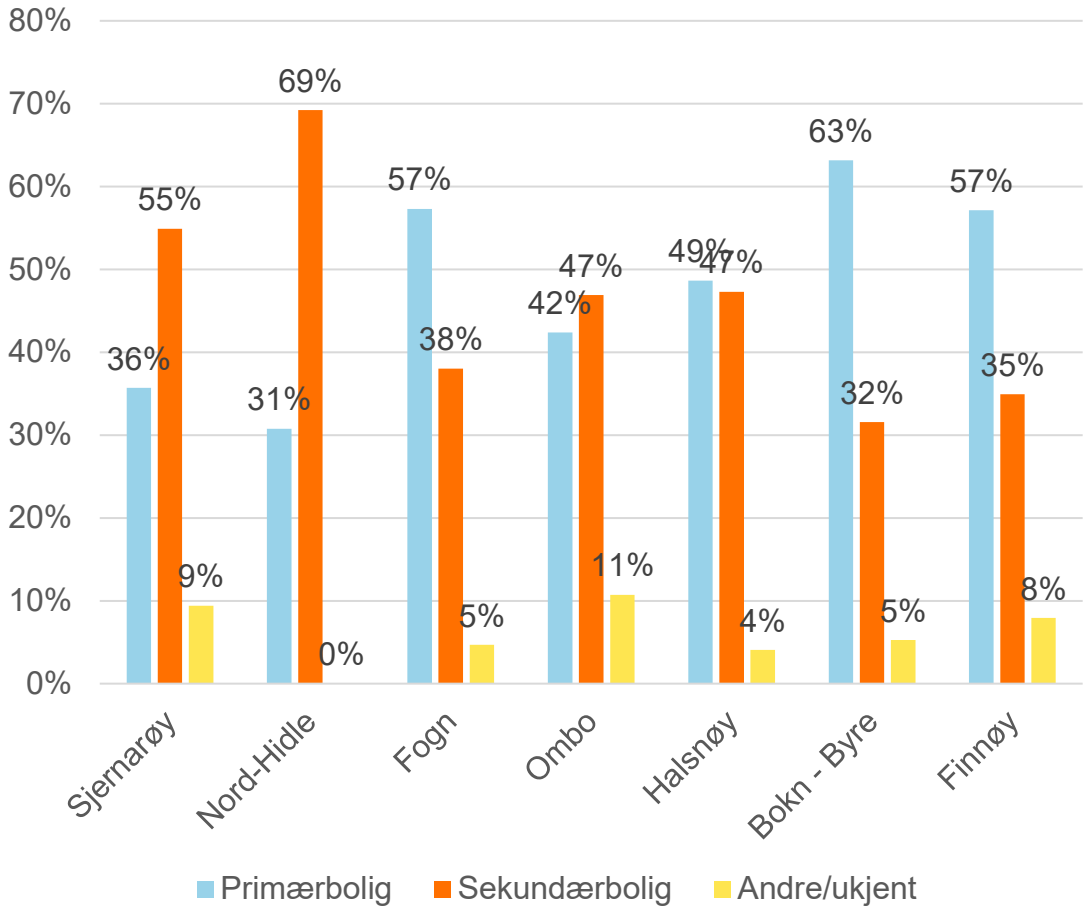
Sekundærboliger



Kilde: Geoinsight/Prognosesenteret

- I Finnøy kommunedel er 57 prosent av boligene benyttet som primærbolig, mens hele 35 prosent klassifiseres som sekundærbolig. De resterende 8 prosentene faller inn under kategorien andre eller ukjent. Den høye andelen sekundærboliger skiller Finnøy tydelig fra Stavanger og tyder på at området har en betydelig andel boliger som benyttes som fritidsboliger.
- Dette indikerer at en betydelig del av boligmassen i Finnøy kommunedel ikke bidrar direkte til fast bosetting. KPA har som mål å styrke bosetting, opprettholde livskraftige lokalsamfunn og sikre grunnlag for tjenester, skole og næringsliv. Selv om boligene er i bruk, bidrar de i mindre grad til befolkningsvekst og til et stabilt lokalsamfunn gjennom hele året.

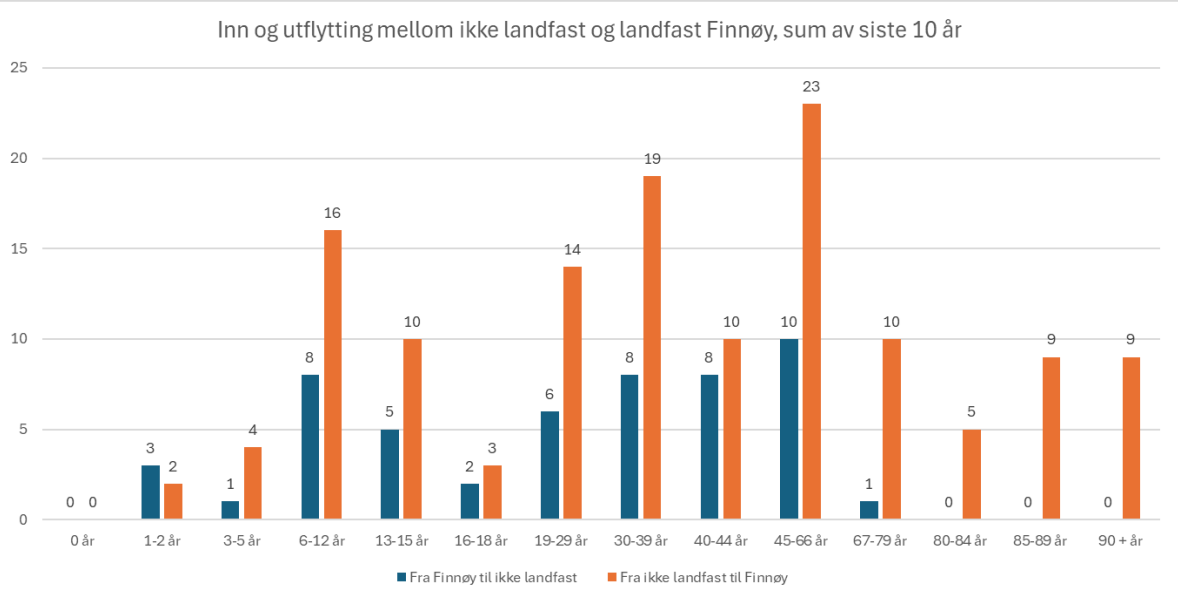
Sekundærboliger på ikke-landfaste Finnøy



Kilde: Geoinsight/Prognosesenteret

- Eierskapsstrukturen på de ikke-landfaste øyene skiller seg markant fra resten av kommunen ved at en stor andel av boligmassen benyttes som sekundærbolig. Dette kan utfordre kommuneplanens mål om å opprettholde og styrke fast bosetting på øyene. Samtidig understreker tallene betydningen av å legge til rette for boliger som kan bidra til helårs bosetting. I et bosettingsperspektiv kan derfor tilrettelegging for boligbygging og boligomsetning på de ikke-landfaste øyene ha større betydning enn det antall boliger alene tilsier, fordi hver ny fastboende husholdning bidrar til å opprettholde lokale tjenester og levende lokalsamfunn.
- For å sikre bosetting er det ikke et tilstrekkelig virkemiddel alene å legge til rette for mer boligbygging.

Flytting mellom landfast og ikke-landfaste Finnøy



Kilde: Geoinsight/Prognosesenteret

- Figuren viser samlet inn- og utflytting mellom landfast Finnøy og de ikke-landfaste øyene de siste ti årene, fordelt på aldersgrupper. De oransje søylene viser personer som har flyttet fra de ikke-landfaste øyene til Finnøy, mens de blå søylene viser personer som har flyttet fra Finnøy til de ikke-landfaste øyene.
- Tallene viser et tydelig mønster: I de fleste aldersgrupper er det flere som flytter fra de ikke-landfaste øyene til Finnøy enn motsatt vei. Dette innebærer at de ikke-landfaste øyene samlet sett har hatt en intern utflytting til de mer sentrale delene av øykommunedelen.

Bosettingshensyn

- Flyttemønstrene viser at den landfaste delen av Finnøy i økende grad fungerer som et tyngdepunkt for bosetting innen øykommunedelen. Særlig gjelder dette personer i yrkesaktiv alder og husholdninger i etableringsfasen, som i større grad flytter mot de mer tilgjengelige områdene. Dette kan forstås som en form for desentralisert sentralisering, hvor befolkningsgrunnlaget konsentreres innenfor øykommunedelen snarere enn mot Stavanger eller Nord-Jæren. En slik utvikling kan bidra til å opprettholde grunnlaget for arbeidsplasser, handel, skoler og andre tjenester som kommer hele øysamfunnet til gode.
- Samtidig er det et viktig mål å opprettholde bosetting på de ikke-landfaste øyene. Flyttedataene og den høye andelen sekundærboliger viser imidlertid at flere av øysamfunnene har et sårbart befolkningsgrunnlag. Flere av de ikke-landfaste øyene har store boligreserver, og i et planperspektiv er det er lagt til rette for fortsatt fast bosetting og boligbygging.
- For enkelte boligtyper kan det likevel være hensiktsmessig med en større grad av konsentrasjon. Dette gjelder særlig aldersvennlige boliger og boliger med tilknyttede tjenester, som for eksempel Omsorg+. Befolkningsutviklingen viser en økende andel eldre, samtidig som tilgang på helse- og omsorgspersonell forventes å være en sentral utfordring framover. En lokalisering nær eksisterende tjenester, kollektivtilbud og servicefunksjoner vil derfor kunne gi et mer robust og bærekraftig tjenestetilbud enn en spredt utbygging på flere små øysamfunn. For denne typen boliger kan det derfor være nødvendig å prioritere de mest sentrale delene av øykommunedelen, samtidig som det er lagt til rette for ordinære helårsboliger på de ikke-landfaste øyene.
- Bosettingshensynet bør dermed ikke forstås som at all vekst skal fordeles likt mellom øyene, men som en strategi for å opprettholde livskraftige lokalsamfunn i hele kommunedelen. Dette kan innebære at enkelte funksjoner og boligtyper lokaliseres mer sentralt, mens arealpolitikken samtidig sikrer muligheter for fortsatt fast bosetting på de mindre øyene.

Finnøy oppsummert

Finnøy skiller seg fra de øvrige bydelene ved at befolkningsutviklingen forventes å være relativt stabil eller svakt negativ fram mot 2050. Samtidig vil alderssammensetningen endres betydelig, med vekst blant eldre innbyggere og en nedgang i antall barnefamilier. Veksten vil i hovedsak komme blant aleneboende og par uten hjemmeboende barn.

Finnøy har en regulert boligreserve på om lag 600 boliger, i tillegg til et estimert fortettingspotensial på rundt 50 boliger, slik at det samlede boligpotensialet er om lag 650 boliger. Det er imidlertid ikke beregnet et eget demografisk boligbehov for Finnøy, blant annet fordi befolkningsutviklingen forventes å være stabil og fordi boligmarkedet fungerer annerledes enn i de sentrale bydelene.

Selv om boligreserven er stor i forhold til forventet befolkningsutvikling, peker analysen på en viktig utfordring knyttet til boligsammensetningen. Boligreserven består i stor grad av eneboliger, rekkehus og andre småhus, noe som i stor grad viderefører dagens boligstruktur. Dette samsvarer i begrenset grad med utviklingen mot flere eldre og flere små husholdninger, som typisk vil ha behov for mindre, mer tilgjengelige og aldersvennlige boliger nær tjenester og møteplasser.

Analysen peker også på at Finnøy har en høy andel sekundærboliger, særlig på de ikke-landfaste øyene. Dette bidrar til at deler av boligmassen i mindre grad fungerer som grunnlag for fast bosetting. Samtidig viser flyttemønstrene at mange flytter fra de mindre øyene til landfast Finnøy, som i økende grad fungerer som tyngdepunkt for bosetting og tjenestetilbud.

Framtidens utfordring på Finnøy handler derfor i mindre grad om antall boliger og i større grad om å utvikle et boligtilbud som møter behovene til en aldrende befolkning. Det kan innebære å legge bedre til rette for sentralt lokaliserte, mindre og aldersvennlige boliger som gjør det mulig å bli boende lokalt gjennom hele livsløpet.

Rennesøy



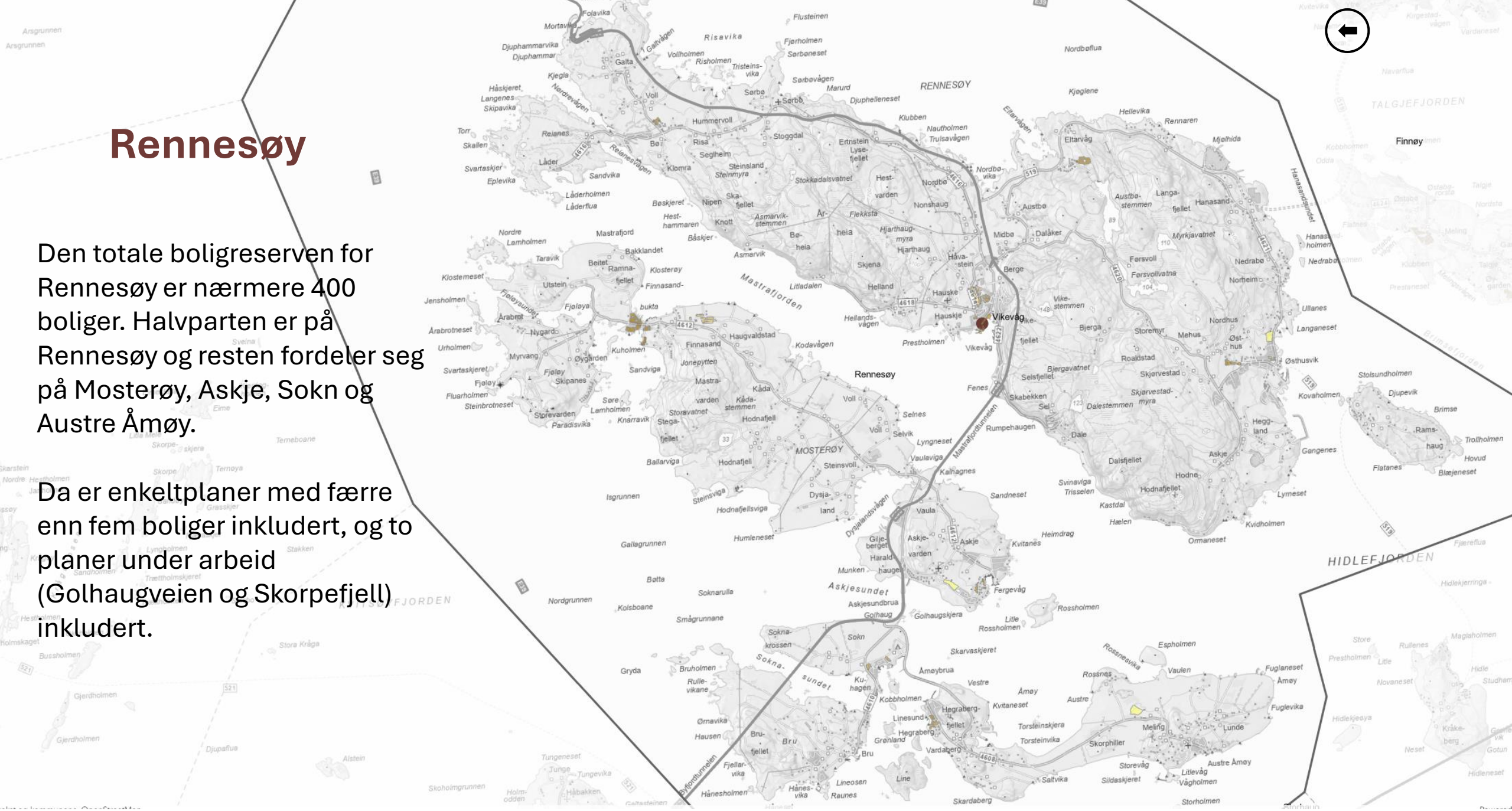
Foto: Stavanger kommune

Stavanger kommune

Rennesøy

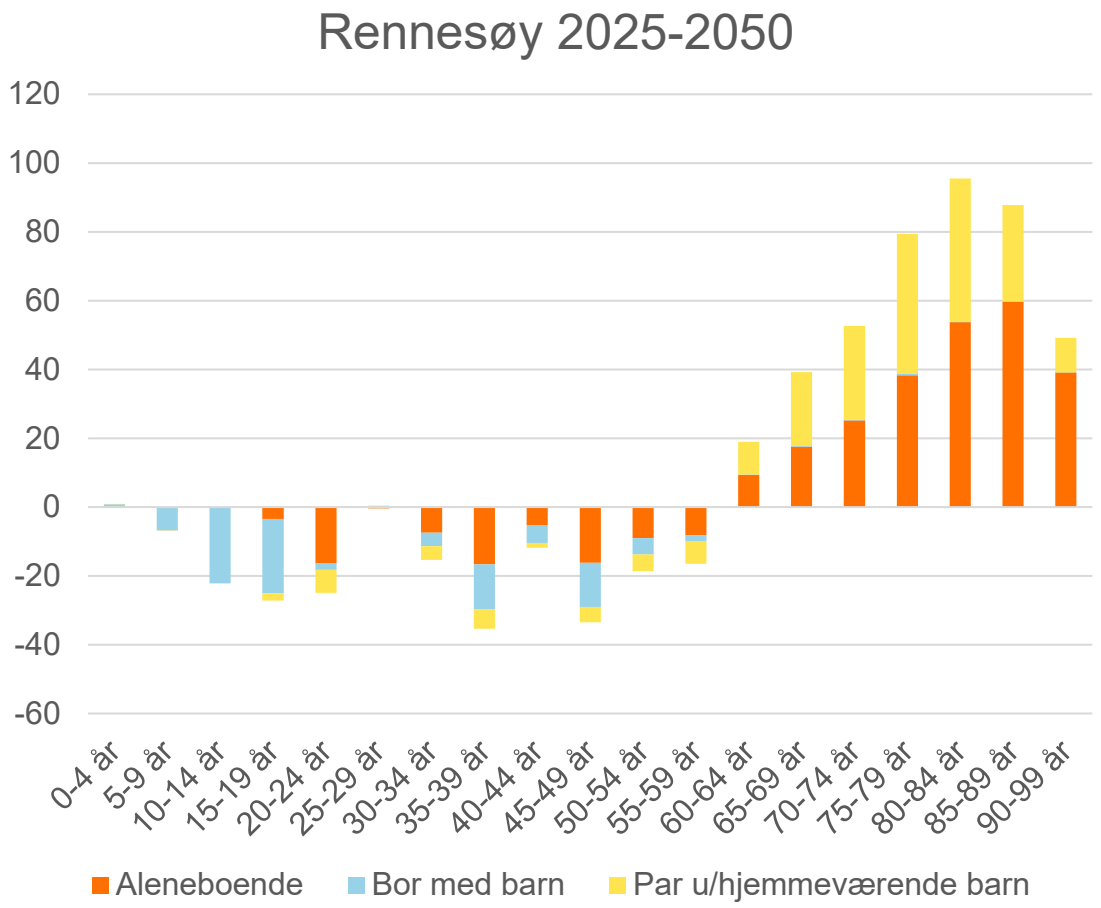
Den totale boligreserven for Rennesøy er nærmere 400 boliger. Halvparten er på Rennesøy og resten fordeler seg på Mosterøy, Askje, Sokn og Austre Åmøy.

Da er enkeltplaner med færre enn fem boliger inkludert, og to planer under arbeid (Golhaugveien og Skorpefjell) inkludert.



Befolkningsutvikling

- Per 1. januar 2026 telte befolkningen i Rennesøy bydel 5299 personer. Etter kommunesammenslåingen i 2020 har befolkningen vokst med 209 personer ,eller 4,1 prosent. Dette er noe lavere enn veksten for Stavanger kommune som helhet i samme periode (5,6 prosent).
- Stavanger kommunes befolkningsframskriving anslår at befolkningen på Rennesøy vil være omtrent som i dag fram mot 2050, eller tilsvare 5370 innbyggere i 2050.
- Veksten vil i all hovedsak komme i den eldste delen av befolkningen.
- Veksten vil komme i de minste husholdningene med aleneboere og par uten barn. Framskrivingene estimerer at antall barnefamilier vil reduseres.



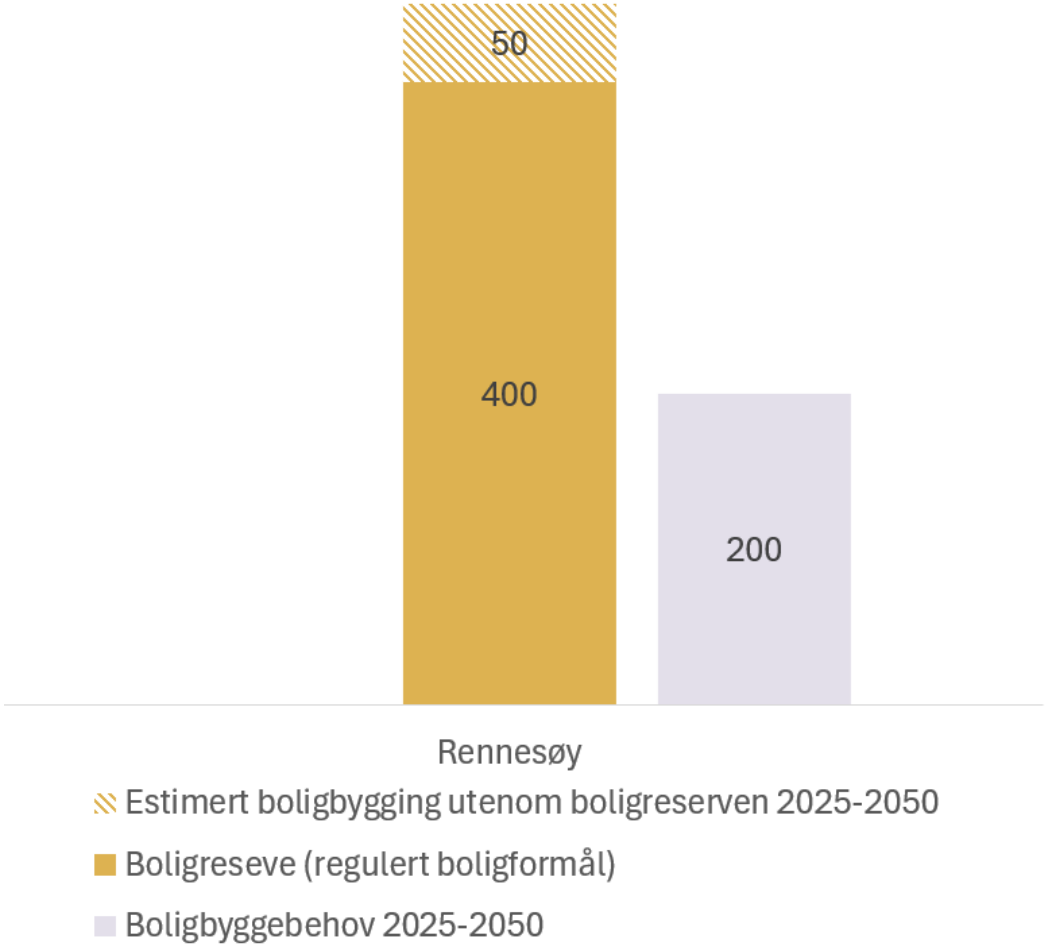
Figuren viser samlet framskrevet vekst og endring i befolkningen i Rennesøy kommunedel fra 2025-2050 fordelt på alder og husholdningssammensetning. Kilde: KOMPAS/SSB

Boligbehov og boligreserve

- Rennesøy har en regulert boligreserve på om lag 400 boliger, i tillegg til et estimert fortettingspotensial på rundt 50 boliger fram mot 2050. Det samlede boligpotensialet på rundt 450 boliger overstiger det beregnede boligbehovet på om lag 200 boliger fram mot 2050. Bydelen har dermed tilstrekkelig planlagt boligkapasitet til å møte forventet boligbehov i planperioden.

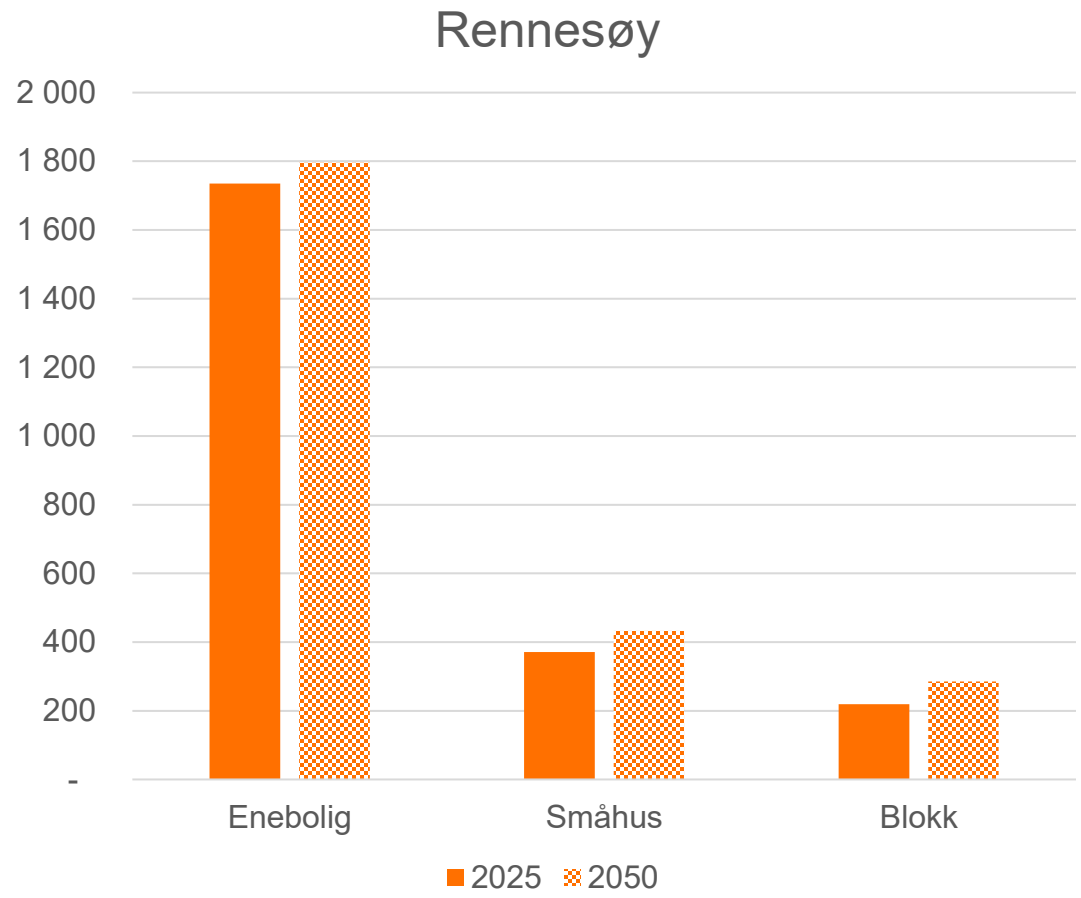
- Som i Stavanger for øvrig forventes boligbehovet i økende grad å være knyttet til en aldrende befolkning og flere små husholdninger, heller enn befolkningsvekst.

- En stor del av boligreserven på Rennesøy består av eneboliger og småhus. Men også mer enn 100 boliger er planlagt som blokkbebyggelse. Rundt 70 boliger i blokk er planlagt i eller rundt kommunedelssentrum Vikevåg. Dette er et godt utgangspunkt for å møte framtidens behov for mindre, mer tilgjengelige og aldersvennlige boliger.



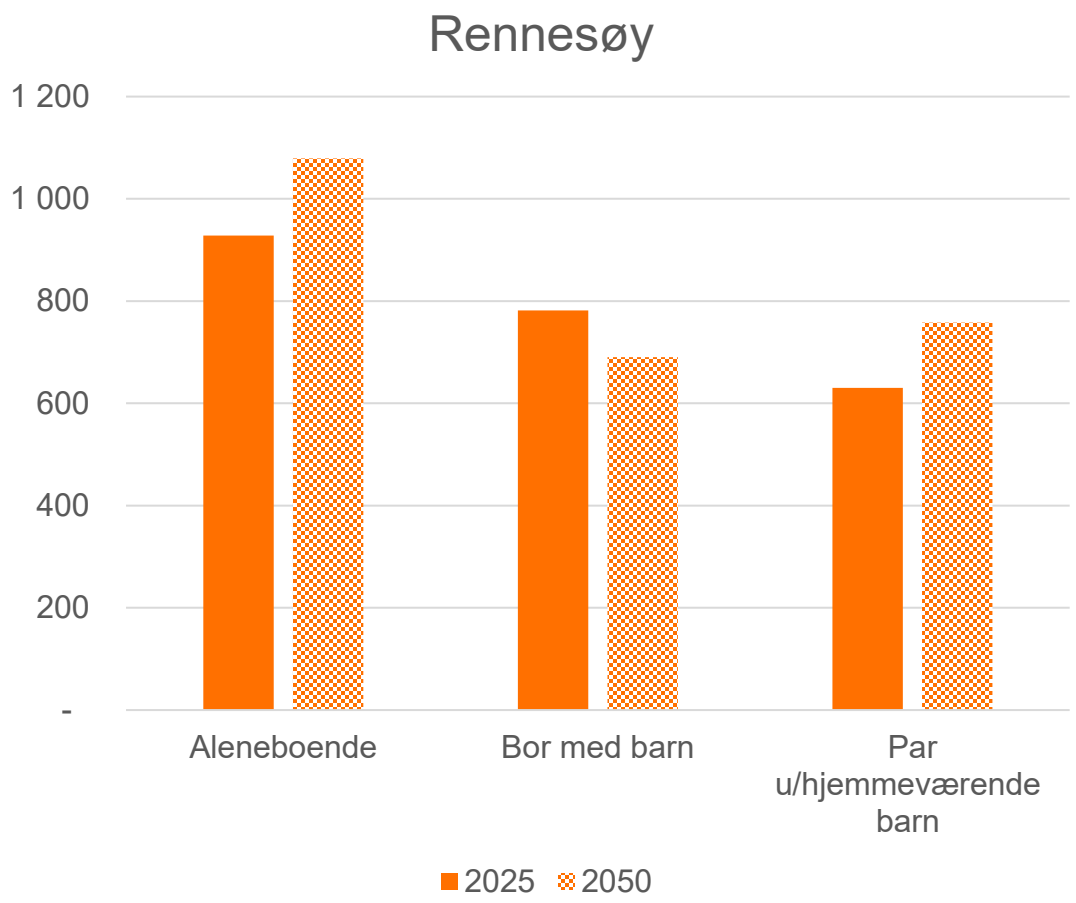
Boligsammensetning

- Per i dag er det 2325 boliger i Rennesøy bydel. Mer enn 90 prosent av boligbebyggelsen er eneboliger, rekkehus og andre småhus. Om lag 7 prosent av boligene er i blokk.
- Boligreserven i Rennesøy bydel er på 310 boliger. Deler av boligreserven er i eldre reguleringsplaner(før 2008) og bebyggelsesplaner, dette utgjør i overkant av 100 boliger. Rundt 120 av boligene er detaljregulerte, og 85 av boligene i boligreserven ligger i kommuneplanens arealdel.



Figuren viser dagens boligsammensetning og framskrevet boligsammensetning. Framskrevet boligsammensetning er basert på at deler av dagens boligreserve blir realisert. Kilde: SSB/KOMPAS/boligreserven

Husholdningssammensetning

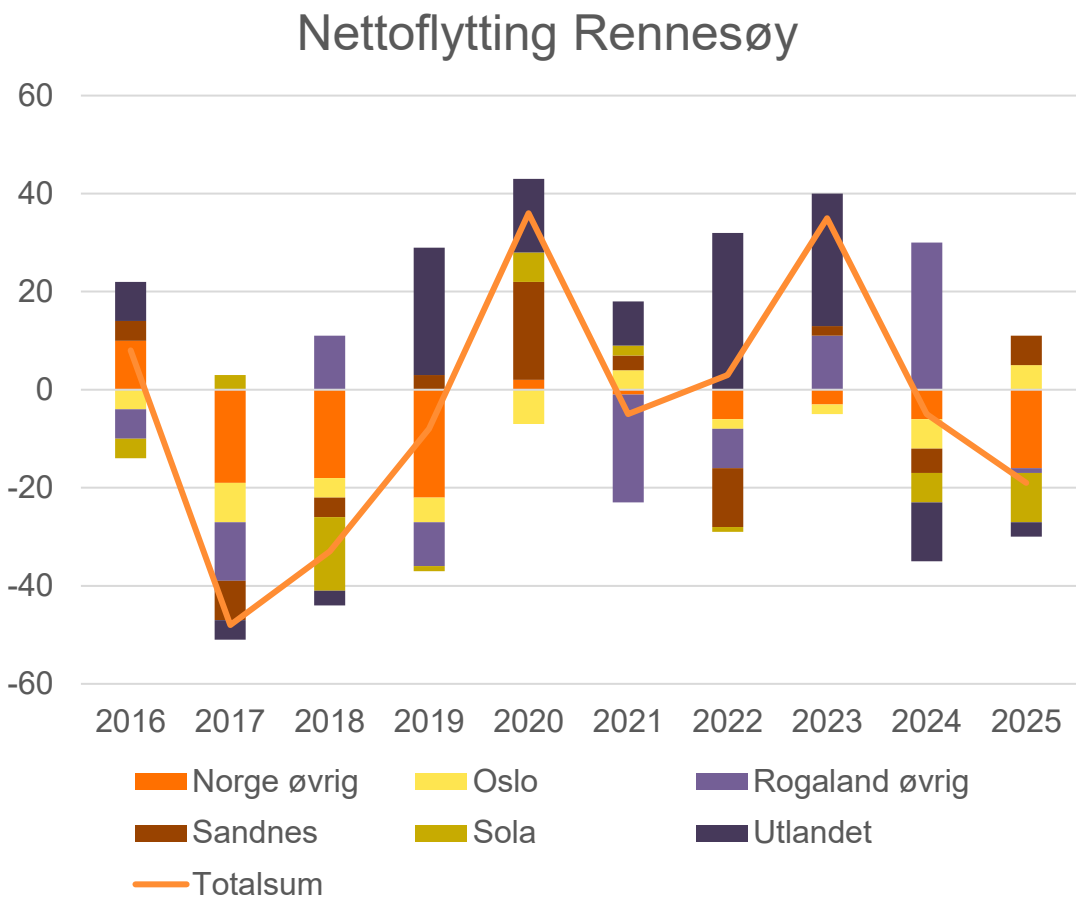


- Rennesøy vil få flere små husholdninger med en og to personer, og samtidig færre barnefamilier frem mot 2050.

Figuren er basert på Stavanger kommunes befolkningsframskriving, og viser befolkningssammensetningen i Rennesøy kommunedel i 2025 og forventet sammensetning i 2050. Kilde: SSB/KOMPAS

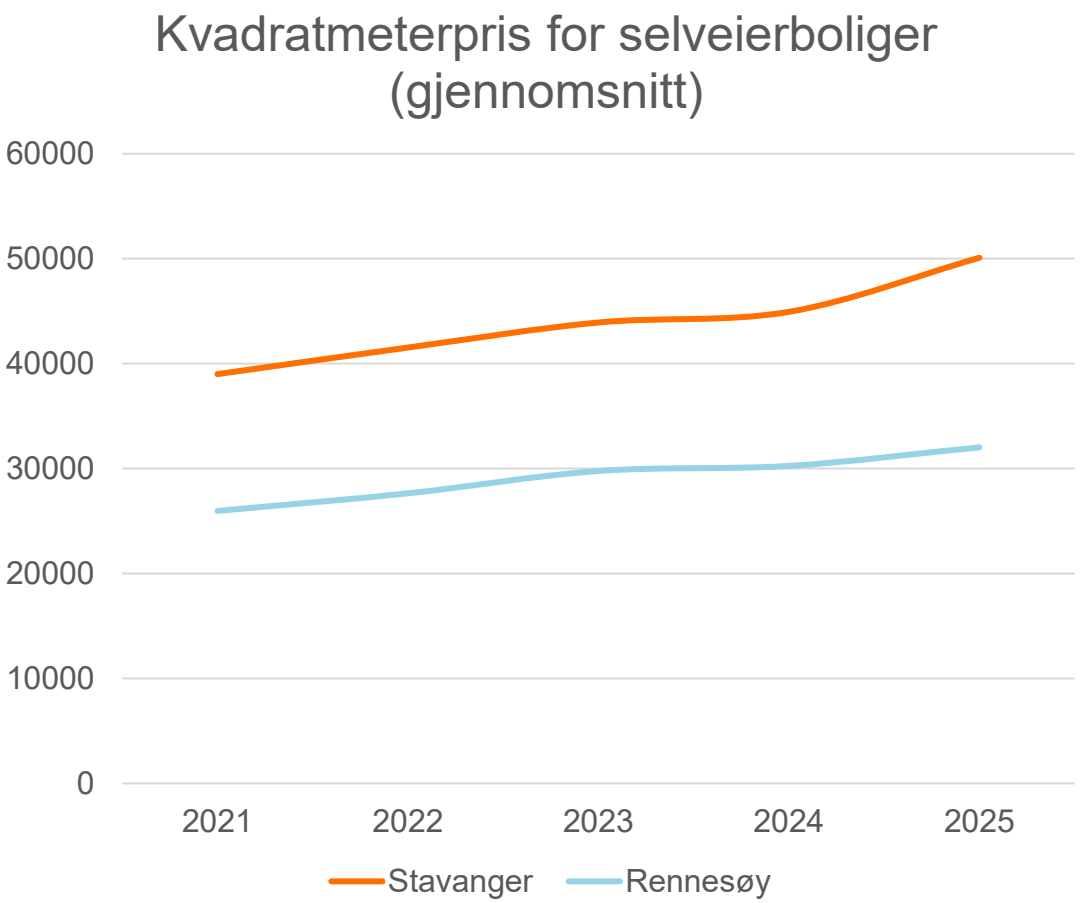
Flytting

- Nettoflyttingen på Rennesøy har variert betydelig i perioden 2016–2025, med enkelte år med flytteoverskudd, men negativ utvikling i flere av de øvrige årene. Flyttestrømmene påvirkes særlig av inn- og utflytting til Sandnes, øvrige deler av Rogaland og utlandet.



Figuren viser flytting til og fra Rennesøy kommunedel de siste 10 årene. Kilde: SSB/KOMPAS

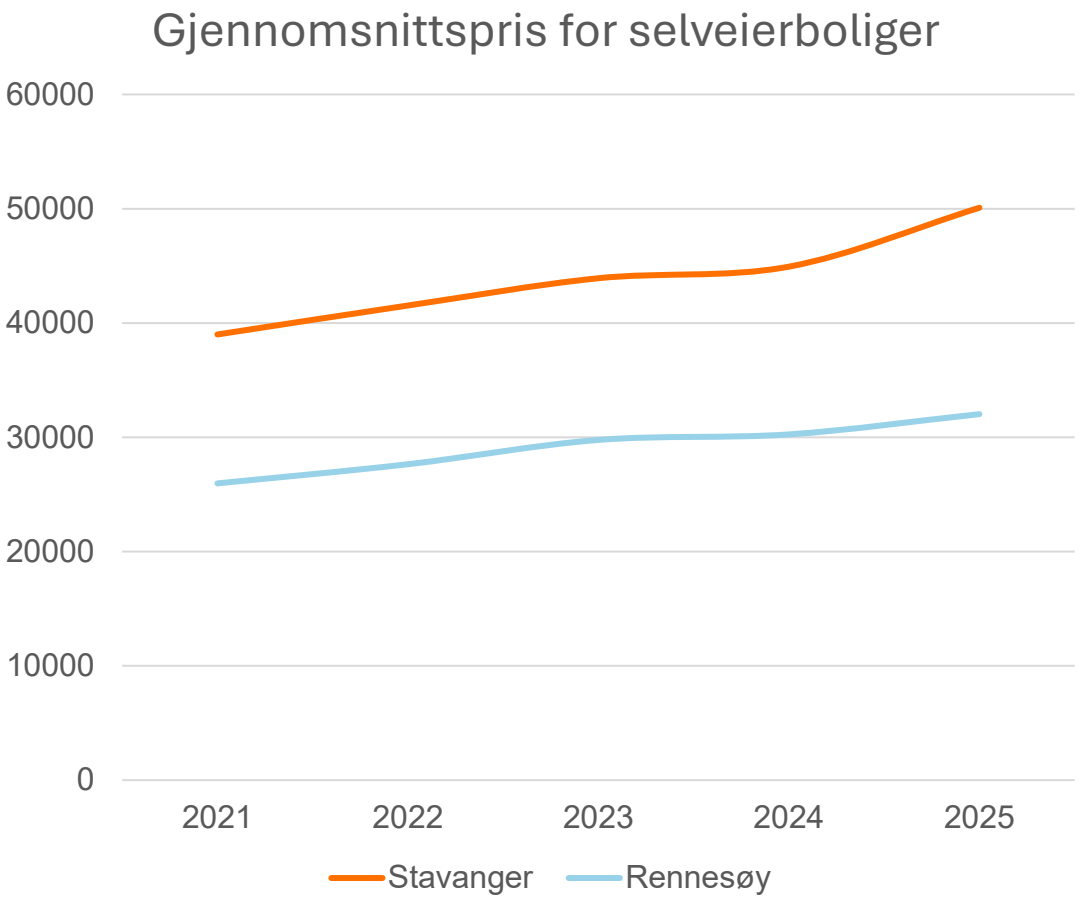
Boligpriser



Kilde: Geoinsight/Prognosesenteret

- Kvadratmeterprisen for selveierboliger har økt både på Rennesøy og i Stavanger i perioden 2021–2025. Boligprisveksten har vært noe sterkere i Stavanger som helhet i perioden, og prisforskjellen mellom områdene har økt noe.

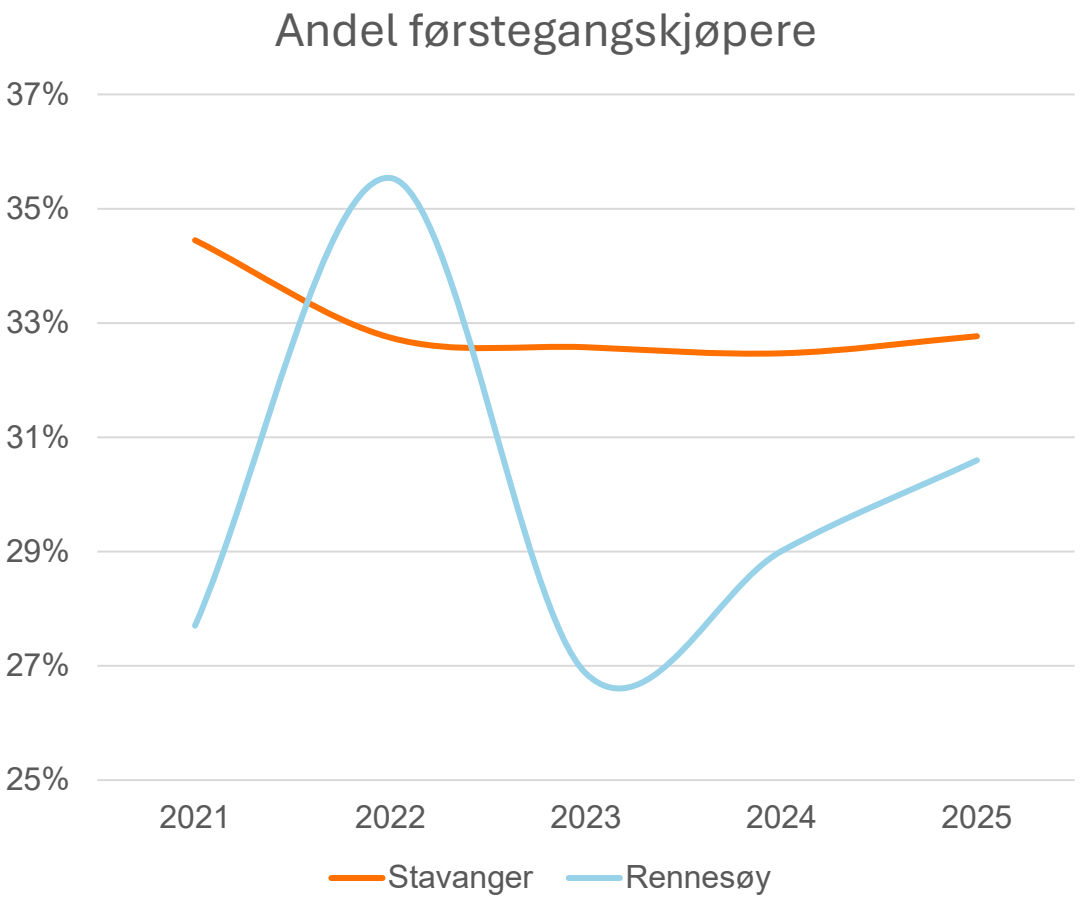
Boligpriser



Kilde: Geoinsight/Prognosesenteret

- Gjennomsnittsprisen for selveierboliger har økt jevnt både på Rennesøy og i Stavanger fra 2021 til 2025. Prisnivået er betydelig høyere i Stavanger, som har økt fra om lag 3,9 til 5,0 millioner kroner, mens Rennesøy har økt fra rundt 2,6 til 3,2 millioner kroner. Utviklingen viser at boligmarkedet har styrket seg i begge områdene, men at prisveksten har vært sterkere i Stavanger enn på Rennesøy.

Førstegangskjøpere



Kilde: Geoinsight/Prognosesenteret

- Andelen førstegangskjøpere på Rennesøy har variert mer enn i Stavanger i perioden 2021–2025. Etter en topp på rundt 36 prosent i 2022 falt andelen til om lag 27 prosent i 2023, før den igjen økte til rundt 31 prosent i 2025. Noe av forklaringen på større variasjonene på Rennesøy er trolig et lavere antall boligsalg, som gjør at små endringer i antall førstegangskjøpere gir større utslag i andelen.

Rennesøy oppsummert

Rennesøy har hatt en relativt stabil befolkningsutvikling, og fram mot 2050 forventes veksten å være moderat. Som i resten av Stavanger vil den demografiske utviklingen i hovedsak være preget av en økende andel eldre og flere små husholdninger. Antallet aleneboende og par uten hjemmeboende barn forventes å øke, mens veksten i barnefamilier vil være begrenset. Dette innebærer at boligbehovet i større grad drives av endringer i husholdningssammensetningen enn av sterk befolkningsvekst.

Rennesøy har en regulert boligreserve på om lag 400 boliger, i tillegg til et estimert fortettingspotensial på rundt 50 boliger. Samlet gir dette et boligpotensial på om lag 450 boliger, mens det beregnede boligbehovet fram mot 2050 er rundt 200 boliger. Bydelen har dermed tilstrekkelig planlagt kapasitet til å møte det forventede boligbehovet i planperioden.

I likhet med Finnøy består en stor del av boligreserven av eneboliger og småhus. Samtidig skiller Rennesøy seg ut ved at over 100 boliger er planlagt som blokkbebyggelse, hvor en betydelig del er lokalisert i eller nær kommunedelssenteret Vikevåg. Dette gir bedre muligheter for å utvikle et mer variert boligtilbud og møte behovet for mindre og mer tilgjengelige boliger.

Den viktigste utfordringen framover er derfor ikke å regulere flere boliger, men å sørge for at boligtilbudet samsvarer med behovene til en aldrende befolkning. Flere mindre, tilgjengelige og aldersvennlige boliger vil kunne bidra til at innbyggerne kan bli boende i lokalsamfunnet gjennom ulike livsfaser, samtidig som det frigjør større boliger til nye familier. Dette gir et utgangspunkt for livsløpsflytting og for å utvikle et mer differensiert boligtilbud nær tjenester, handel og kollektivtilbud i Vikevåg.

Stavanger
kommune