



IDEAS2EVIDENCE  
Bygger kunnskap



# Bustadmarknaden i Sogn

Presentasjon for Sogn Regionrådsdag

Tirsdag 21.april 2015

Leikanger



# Bakgrunn

- Mangel på adekvate bustader for sal eller leige er i stigande grad dei siste åra trekt fram som ein viktig grunn til at ikkje fleire vel å busette seg i mindre distriktskommunar...



# Mandat

- Kor stor er etterspurnaden etter og tilbodet av ulike bustadtypar?
- Korleis er balansen på bustadmarknaden for ulike grupper (førstegongsetablerarar, studentar, barnefamiljar osv.)?
- I kva grad er tilgangen på bustader i dag til hinder for næringsutvikling, sysselsetjingsauke og folketalsvekst?
- Korleis vil bustadmarknaden endra seg i åra framover?
- Kva kan kommunane gjera på bustadmarknaden for å auka tilflyttinga?

# Oppsummering av rapporten



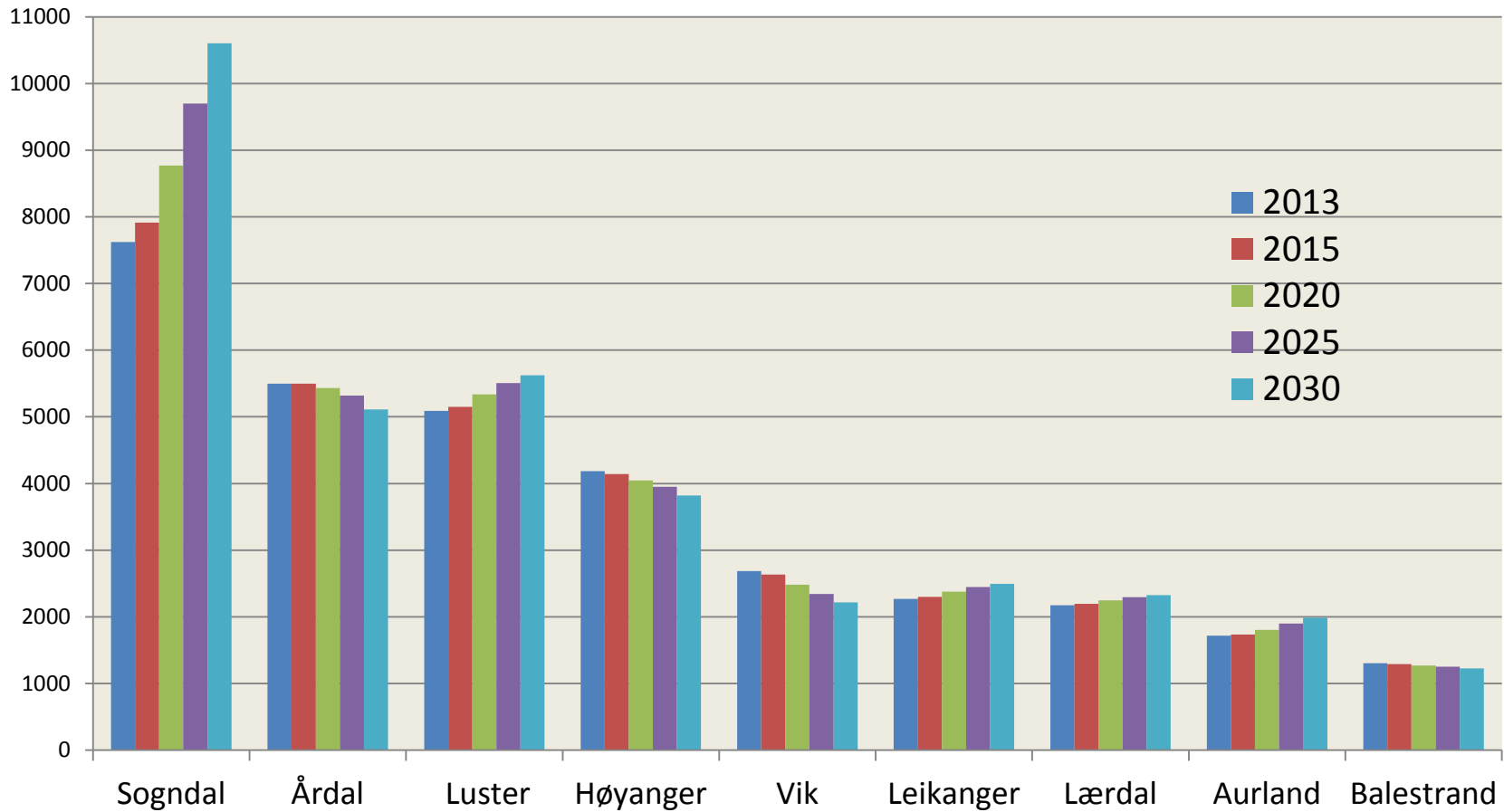
IDEAS2EVIDENCE  
Bygger kunnskap

- Lite gunstig demografisk situasjon i dei fleste kommunane
- Lite gunstig næringsutvikling i mange kommunar
- Ikkje veldig stor etterspurnad etter bustader
- Unge frå kommunane flytter ut, utanlandske arbeidsinnvandrar flytter inn
- Den dominerande bustadtypen i Sogn er einebustaden
- Men mange etterspør prøvebustaden og mindre leilegheiter
- Kommunane har tilstrekkeleg areal til bustadbygging
- Bustadbygging i alle grender



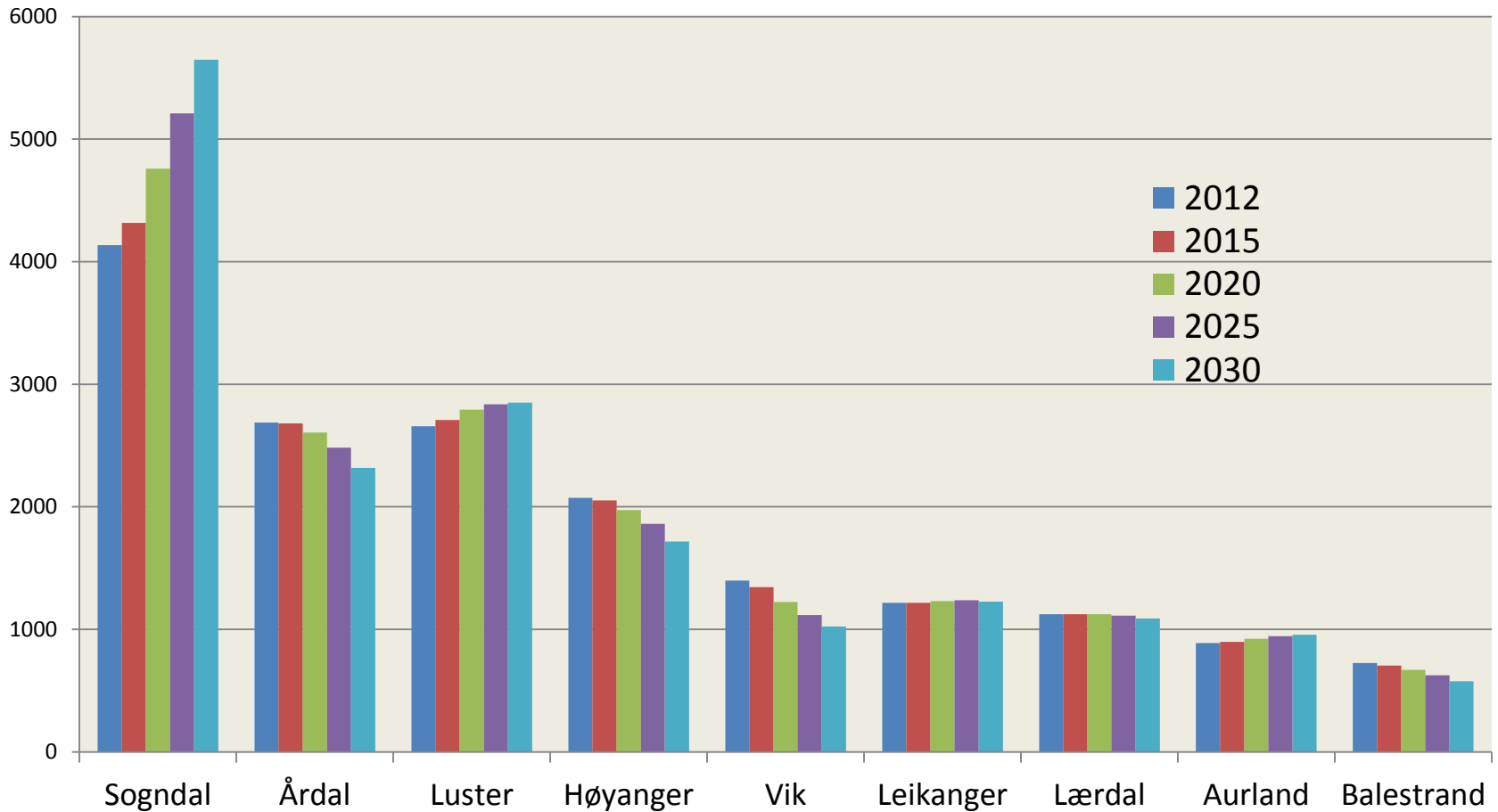
# Folketalsprognose

SSB/PANDA





# Syssetjingsprognosar. SSB/PANDA





# Venta bustadbehov mot 2030

	Venta bustadbehov i 2030	Årleg bustadbyggebehov 2015-2030
Høyanger	-57	0
Vik	-162	0
Balestrand	-1	0
Leikanger	139	9
Sogndal	1316	88
Luster	314	21
Årdal	-57	0,7 (gjeld bufellesskap)
Lærdal	120	8
Aurland	153	10
<b>I alt</b>	<b>1822</b>	<b>121</b>



# Bustadmarknaden i Sogn

- Bustadmarknaden i Sogn skil seg i utgangspunktet ikkje frå kva ein finn i andre distriktsregionar som slit med å halde oppe folketalet - som t.d. Hardanger
- Den synlege bustadmarknaden er prega av einebustader – med og utan folk i, og ein generell mangel på bustader for leige
- Det er nesten berre einebustader som vert lyst ut for sal i Sogn, med unntak av i Årdal der det er ein viss marknad for burettslagsbustader i form av rekkjehus og lågblokker





# Tilbod og etterspurnad

- Arbeidsinnvandrere frå utlandet er i dag den største tilflyttargruppa til kommunane i Sogn. Utanlandske arbeidsinnvandrere spør sjeldan etter einebustader eller tomter
- Etterspurnad frå kommunes eigne innbyggjarar – og frå utanlandske arbeidsinnvandrere
- Prøvebustader og mindre husvere er i stor grad fråverande
- Tilsynelatande mistilhøve mellom etterspurnad og tilbod på den lokale bustadmarknaden
- Likevel: Arbeidsinnvandrere frå utlandet og unge livsstiltilflyttarar ser ikkje ut til å ha vesentlege vanskar med å skaffe seg bustad i kommunane



# Bustadmarknaden i Sogn

- Varierende kommunal oversikt over bustadtibodet i eigen kommune



# Bustadmassen i Sogn 2013

	Eine- bustad	Tomanns- bustad	Rekkje- hus	Bustad- blokk	Bufelles- skap	Anna	Totalt
Høyanger	65,8	11,6	12,0	4,6	3,0	3,1	100,0
Vik	83,6	0,9	0,5	2,4	2,1	10,5	100,0
Balestrand	76,6	7,6	9,3	2,1	1,8	2,6	100,0
Leikanger	79,5	7,0	10,1	0,8	0,4	2,2	100,0
Sogndal	63,7	6,3	11,8	2,8	11,3	4,2	100,0
Aurland	81,1	7,7	3,5	0,2	1,6	5,8	100,0
Lærdal	86,8	2,9	6,6	0,2	0,0	3,5	100,0
Årdal	47,4	18,0	10,1	18,6	0,3	5,6	100,0
Luster	87,0	5,3	3,1	0,9	2,3	1,4	100,0
Sogn	<b>70,6</b>	<b>8,2</b>	<b>8,2</b>	<b>4,7</b>	<b>3,9</b>	<b>4,3</b>	<b>100,0</b>



# Eigarform bebudde bustadar

	Sjølveigar åleine eller gjennom sameige	Eig gjennom burettslag eller aksjeselskap	Bustaden vert leigd	Totalt
Høyanger	69,9	7,1	23,0	100,0
Vik	72,6	0,3	27,2	100,0
Balestrand	68,5	0,5	31,0	100,0
Leikanger	82,2	0,0	17,8	100,0
Sogndal	67,3	1,4	31,3	100,0
Aurland	71,9	0,4	27,7	100,0
Lærdal	75,4	0,0	24,6	100,0
Årdal	60,6	23,8	15,6	100,0
Luster	76,0	0,9	23,1	100,0
Sogn (snitt)	<b>71,6</b>	<b>3,8</b>	<b>24,6</b>	<b>100,0</b>



# Arealsituasjonen er god

Kommune	Daa	Lokalisering
Høyanger	197	I alle kommunedelar
Vik	331	Mest på Vangsnes og i Vikøyri
Balestrand	40 + 150	I alle kommunedelar, vekt på sentrumsnære område
Leikanger	40+*	I alle kommunedelar, vekt på sentrumsnære område
Sogndal	352	I alle kommunedelar, vekt på sentrumsnære område
Luster	Ca 90**	I alle kommunedelar
Årdal	54 + 91	I alle kommunedelar, vekt på sentrumsnære område
Lærdal	Manglar	
Aurland	55 + 190	I alle kommunedelar. Fleire område må vurderast på nytt



# Tilgang på bustadar i kommunane



IDEAS2EVIDENCE  
Bygger kunnskap

På spørsmål om tilgangen på bustader i kommunen i dag er til hinder for a) næringsutvikling, b) sysselsettingsauke og c) folketilvekst, svarer kommunane med utgangspunkt i ein femdelte skala, svært ulikt.

På ein skala frå 1 til 5 der 1=i svært stor grad og 5=i svært liten grad, svar på følgjande spørsmål:	Vik	Aur	Lær	Årdal	Luster	Sogn	Leik	Bal	Høy
Er tilgangen på bustader i kommunen i dag til hinder for næringsutvikling?	3	3	1	5	2,5	4	4	3	4
Er tilgangen på bustader i kommunen i dag til hinder for sysselsetjingsauke?	3	2	3	5	2,5	4	4	3	4
Er tilgangen på bustader i kommunen i dag til hinder for folketalsvekst?	2	2	3	5	2	4	3	2	3
<b>Snittvurdering</b>	<b>2,7</b>	<b>2,3</b>	<b>2,3</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>3,8</b>	<b>2,7</b>	<b>3</b>



# Bruken av tomme hus

«Tomme hus» nytta som feriebusstad i mange kommunar!

På ein skala frå 1 til 5 der 1=i svært stor grad og 5=i svært liten grad, svar på følgjande spørsmål:	Vik	Aur	Lær	Årdal	Luster	Sogn	Leik	Bal	Høy
I kva grad vert hus som i dag står tomme i hovudsak nytta av eigar som fritidshus/feriehus?	1	1	1	5	1	4	4	2	1





# Fellestrekk og særtrekk ved kommunane i Sogn

Kommune	Folketalsutv.	Sentralitet	Næringsstrukt.	Integrasjon	Bustadmarkn
Høyanger	Negativ	Låg sentralitet	Industri/landb	Integrert	Svak
Vik	Negativ	Låg sentralitet	Industri/land	Svakt integrert	Svak
Balestrand	Negativ	Låg sentralitet	Reiseliv/variert	Integrert	Svak
Leikanger	Positiv	Høg sentralitet	Off.adm. Statlig adm.	Godt integrert	God?
Sogndal	Positiv	Høg sentralitet	Variert	Godt integrert	God
Luster	Positiv	Høg sentralitet*	Landb./div	Godt integrert	Svak
Årdal	Negativ	Låg sentralitet **	Industri	Svakt integrert	Akseptabel ?
Lærdal	Stabil	Middels sentral.	Landbruk	Integrert	Unntakstilst.
Aurland	Stabil	Middels sentral.***	Landb/reiseliv	Integrert	Svak

- Det er kortare reisetid frå Høyanger til Førde enn til Sogndal frå alle kommunedelar.
- \* Reisetid til Sogndal: Frå Gaupne. 30 min. Frå Luster 63 min.
- \*\* Reisetid til Sogndal: Frå Årdalstangen 63 min. Frå Øvre Årdal 88 min
- \*\*\* Reisetid til Sogndal :Frå Aurlandsvangen 85 min. Frå Flåm 90 min. Til Vossevangen frå Flåm/Aurlandv. 64 min/59 min.



# Oppsummerande kommentarar

- Bustadmarknaden vil endre seg i åra som følgje av etterspurnad frå nye tilflyttergrupper
- Mangel på ledige hus ikkje avgjerande hindring for tilflytting og vekst i kommunane, men det er ein del av forklaringa
- Regionalt samarbeid om bustadbygging – eller om arbeidsplassar?
- Satsing over alt – eller konsentrert satsing i kommunane?
- Gjennomgangen har vist at kommunane i Sogn i stor grad planlegg bustadutbygging i alle delar av kommunen – med andre ord satsing over alt. Nokre kommunar har likevel ein uttalt politikk på at mykje av framtidig vekst skal komme i sentrale område – konsentrert satsing



# Kva kan kommunane gjere?

## Utgangspunkt 1:

- Kommunane har ulike strukturelle og naturgjevne føresetnader, samt ulike utfordringar med omsyn til bustadmarkanden. Kommunen sine tiltak må tilpassast dette

## Utgangspunkt 2:

- Bustadsøkjarane utgjer ingen homogen gruppe, dei har ulike motiv for å flytte til kommunen, og dei har ulike bustadpreferansar. Kommunen sine tiltak må tilpassast dette.



# Kva kan kommunane gjere?

- Utvikle attraktive kommunesentre – kommunane har gode utgangspunkt
- Offentleg – privat samarbeid om bustadbygging. Døme: «Hamarøy-modellen» som regional samarbeidsmodell for framskaffing av kommunalt disponerte utleigebustader i ein region
- Langsiktig bustadplanlegging: bustadplaner må ta høgd for bustadbehovet til alle som bur i kommunen, og fokusere på korleis kommunane kan leggje til rette for fungerande bustadmarknader
- Kommunal økonomisk stønad som stimuleringstiltak for å klargjere tomme hus til utleige