

Rolf Barlindhaug og Ole Gulbrandsen

Bolig- og bostedspreferanser i Stavanger-regionen

BYGGFORSK

Norges byggforskningsinstitutt

Rolf Barlindhaug og Ole Gulbrandsen

Bolig- og bostedspreferanser i Stavanger-regionen

Prosjektrapport 269 – 2000

Prosjektrapport 269
Rolf Barlindhaug og Ole Gulbrandsen
**Bolig- og bostedspreferanser i Stavanger-
regionen**

Emneord:
boligpreferanser, bostedspreferanser, flytting,
boligbygging, boligfrekvenser

ISSN 0801-6461
ISBN 82-536-0676-1

600 eks. trykt av
S.E. Thoresen as
Innmat: 100 g Kymultra
Omslag: 200 g Cyclus

© Norges byggforskningsinstitutt 2000

Adresse: Forskningsveien 3 B
Postboks 123 Blindern
0314 Oslo
Telefon: 22 96 55 55
Telefaks: 22 96 55 42

Forord

Norges byggforskningsinstitutt har foretatt en spørreundersøkelse om bolig- og bostedspreferanser blant husholdninger som flyttet innen eller til Stavanger-regionen i 1997. Med Stavanger-regionen menes Sandnes, Stavanger, Hå, Klepp, Time, Gjesdal, Sola, Randaberg, Strand og Rennesøy. Oppdraget som ble initiert av disse kommunene, er finansiert av kommunene, boligbyggelag og næringsliv i regionen. Kunnskapen fra prosjektet er ment å skulle gi innspill til kommuneplanenes arealdel og til kommunenes boligbyggingsplaner.

Om lag 85 prosent av flyttingene skjedde i Storbyområdet, dvs. i kommunene Stavanger, Sandnes, Sola og Randaberg. En viktig del av undersøkelsen var å kartlegge utbredelsen av såkalte urbane preferanser. Nylig publiserte befolkningsprognoser fra SSB viser en sterk vekst i aldersgruppen 45-66 år de kommende ti årene. Tradisjonelt har denne aldersgruppen i stor grad etterspurt eneboliger.

Ved å fokusere på siste flytting fikk vi mer realisme over de valg som ble foretatt, og hvilke andre alternativer som var inne i bildet. Vi visste imidlertid fra tidligere undersøkelser at et stort antall av de som nettopp har flyttet, har planer om å flytte innen kort tid. Særlig gjelder dette de som er inne på leiemarkedet. I undersøkelsen ble derfor personer med flytteplaner spurt om hva de ville foreta seg på boligmarkedet de nærmeste årene. På den måten kombinerer vi to metoder - kartlegging av faktisk flytting og kartlegging av flytteplaner. Slik utfyller vi bildet av hvordan framtidige flyttere sannsynligvis vil opptre på boligmarkedet.

For å lette framstillingen i rapporten samtidig som den enkelte kommunes ønske om egne datarapporteringer skulle ivaretas, opererer vi i rapporten med 5 aggregerte områder i Stavanger-regionen, mens vi i et tabellvedlegg presenterer resultater for alle 15 delområdene i regionen.

Einar Skjæveland og Thommas Bjerga fra kommunalavdeling byutvikling i Stavanger kommune har vært kontaktpersoner i prosjektet. En referansegruppe fra kommunene og andre som har bidratt til finansieringen av prosjektet har møttes 3 ganger i løpet av prosjektperioden. Foreløpige resultater har også blitt presentert for rådmennene i regionen. Vi vil takke alle som har bidratt med kommentarer underveis. Siri Nørve ved Norges byggforskningsinstitutt skal ha takk for å ha lest gjennom og kommentert et utkast til sluttrapport.

Til slutt vil vi takke alle som har bidratt økonomisk til gjennomføringen av prosjektet.

Oslo, januar 2000

Thorbjørn Hansen
Avdelingssjef

Rolf Barlindhaug
Prosjektleder

Innhold

1. Sammendrag.....	6
2. Problemstillinger	14
3. Om boligpreferanser og flytting.....	17
3.1 Flytting og boligetablering	17
3.2 Disposisjonsforhold til boligen	21
3.3 Årsaker til flytting	22
3.4 Urbane trender?	23
3.5 Flyttemotivundersøkelse i Hordaland	27
3.6 Undersøkelse av boliggetterspørsel i Lillehammer	29
3.7 Bostedspreferanser i tre norske byområder	31
3.8 Sentrumsnære byboliger.....	32
3.9 Eldres flytting.....	33
3.10 Oppsummering	34
4. Beskrivelse av Stavanger-regionen	36
4.1 Boligmassens sammensetning	36
4.2 Boligprisnivå i regionen	38
4.3 Befolkningsutvikling og framskrivninger av folkemengden.....	39
5. Datagrunnlag for spørreundersøkelsen.....	44
5.1 Framgangsmåte og avgrensning av respondenter	44
5.2 Hushold som har flyttet ut av regionen etter 1997	47
6. En beskrivelse av flyttere og boliger.....	49
6.1 Innledning.....	49
6.2 Alder og husholdningstype.....	49
6.3 Bosted før og nå, arbeids- oppvekststed.....	51
6.4 Om boligene husholdningene flyttet til	53
6.5 Boligtype før og etter flytting.....	56
6.6 Kjøpesum og låneandel for eiere.....	57
6.7 Tilbudet av leide boliger.....	59
6.8 Oppsummering	62
7. Flytting i Stavanger-regionen.....	63
7.1 Innledning.....	63
7.2 Flytting innen, til og fra Stavanger.....	64
7.3 Husholdningene i spørreundersøkelsen – hvor bodde de før?	66
7.4 Oppsummering	66
8. Valg av nåværende bolig og bosted	68
8.1 Innledning.....	68
8.2 Grunner for siste flytting.....	68
8.3 Ble bosted eller bolig valgt først?.....	72
8.4 Hva betydde mest ved siste flytting?.....	73
8.5 Oppsummering	74
9. Framtidige flytteplaner	76
9.1 Innledning.....	76
9.2 Ulike flytteplaner hos eiere og leiere	76
9.3 Husholdningenes perspektiver på framtiden	78
9.4 Hvor i karrieren er de med flytteplaner?	80
9.5 Årsaker til at en eventuelt vil flytte videre	82
9.6 Endringer i hustype og disposisjonsforhold over tid.....	87
9.7 Leietakere som har forsøkt å kjøpe bolig	90

9.8 Oppsummering	91
10. Bolig- og utbyggingspolitikk	93
10.1 Hva viste spørreundersøkelsen?	93
10.2 Hva kan undersøkelsen brukes til?	95
10.3 Befolkningsutviklingen vil forsterke arealkonfliktene	96
Litteratur:	98
Vedlegg 1: Befolknings- og boligutvikling i 10 kommuner i Stavanger-regionen	
Vedlegg 2: Tabeller	
Vedlegg 3: Spørreskjema	

1. Sammendrag

Problemstillinger

Norges byggforskningsinstitutt fikk i oppdrag å gjennomføre et prosjekt der en sentral del skulle være å foreta en spørreundersøkelse i 15 utvalgte områder/kommuner i Stavanger-regionen. I sammenheng med denne undersøkelsen skulle en gjennomgå eksisterende litteratur om bolig- og bostedspreferanser og sammenligne funnene fra Stavangerområdet med andre lignende undersøkelser. Et hovedmål for prosjektet har vært å få mer inngående kunnskap om boligpreferanser og trendutviklingen i disse for personer bosatt i Stavanger-regionen. Denne kunnskapen er ment å gi innspill til kommunenes arealdel og boligbyggingsplaner. I neste omgang skal dette danne grunnlag for å gi befolkningen i området attraktive boligtilbud i tiden framover.

I internasjonal litteratur stiller en seg spørsmålet om i hvilken grad ulike boligpreferansestudier er i stand til å forutsi faktisk fremtidig atferd på boligmarkedet. Undersøkelser som har fulgt opp de som sier de har flytteplaner, viser at mange ikke flytter. Metodisk går det et skille mellom dem som vil avdekke fremtidig flytting gjennom å studere faktisk atferd, for eksempel de som nylig har flyttet (revealed preferences) og de som bygger fremtidig flytting på de preferansene som folk uttrykker (stated preferences).

Vi valgte å spørre et utvalg av alle som hadde flyttet innen og inn til Stavanger-regionen i løpet av 1997. Data fra 1998 var ikke tilgjengelige på undersøkelsestidspunktet. Ved å fokusere på siste flytting får vi mer realisme over de valg som er foretatt, og hvilke andre alternativer som var inne i bildet. For å si noe om framtiden på grunnlag av realiserede flyttinger, må vi anta at framtidige flyttere med de samme bakgrunnsvariablene vil opptre på samme måte. Vi visste imidlertid fra tidligere undersøkelser at et stort antall av de som nettopp har flyttet, har planer om å flytte innen kort tid. Særlig gjelder dette de som er inne på leiemarkedet. I undersøkelsen ble derfor personer med flytteplaner spurt om sine framtidige flytteplaner. På den måten kombinerer vi to metoder og utfyller bildet av hvordan framtidige flyttere vil opptre.

Ved å ta utgangspunkt i de som nylig har flyttet, vil det være en gruppe vi ikke får vite så mye om. Det er dagens middelaldrende befolkning som eventuelt vil vurdere å selge sine (ene)boliger og flytte til noe mer lettstelt og moderne. Denne gruppen av framtidige eldre vil ikke nødvendigvis oppføre seg på samme måte som dagens eldre. Flytteeatferden til dagens eldre vil vi gjenfinne i undersøkelsen til tross for at det er svært få eldre som i dag flytter. Den faktiske flyttingen både i dag og i framtiden vil dessuten være avhengig av hva slags boligtilbud som fins.

Om boligpreferanser og flytting

Generelt vil det totale omfang av flyttinger være en funksjon av befolkningsutvikling, tilbud av arbeid, økonomiske ressurser, inngåelse og oppløsning av parforhold, barnefødsler, barns alder og ungdoms etablering i egen bolig. Flyttemotivene inndeles ofte i tre hovedgrupper:

arbeid, sosiale årsaker og boforhold. I flyttinger over kommunegrenser dominerer de arbeidsmotiverte flyttingene, dernest de sosiale forholdene, og på tredje plass kommer boforholdene. Flyttingene innenfor en avgrenset region vil være preget av ønsker om endringer i boforholdene.

Etablering i egen eid eller leid bolig kan ses som et første ledd i en *boligkarriere*. Boligkarrieren er innvevd i familie- arbeids- og andre "livs-karrierer" som strukturerer hendelser over livsløpet. Store endringer i livssyklus mønstrene etter 1960 ble etter hvert lagt merke til da de manifesterte seg som en sterk økning av antall eneforsørgere og en sterk og vedvarende økning av antall aleneboere.

Husholdningene er blitt mye mer mangfoldig de senere årene slik at mange typer "karrierer" veves inn i hverandre og skaper stor kompleksitet. Det kan være fruktbart med en todeling av begrepet unges boligetablering. Som en første fase kan det dreie seg om *inntreden* i boligmarkedet, som regel ved at en flytter fra foreldrenes bolig. En høy andel er da under utdanning og etterspør ofte en midlertidig leid bolig. Fra 25-30-års alderen begynner en periode der en stifter familie og etablerer seg på arbeidsmarkedet. Behovet for en permanent bolig begynner å melde seg. I all hovedsak betyr dette i Norge kjøp av eid bolig, enten som selveier eller gjennom boligkooperasjonen. Dette kan vi kalle den andre etableringsfasen. Noen av de unge flytter rett fra foreldreboligen til en "2. etablering" i den betydningen at de skaffer seg en eid (familie)bolig. Lokale flyttinger vil være preget av hvor i livssyklusen en er. Sterke økninger i skilsmisserater og en økende variasjon i hvordan folk lever sammen, gjør at de vanlige livssyklus hendelsene som å gifte seg og få barn har mistet noe av sin forklaringskraft når det gjelder å forklare flytting.

Å bytte bolig er en kostnadskrevende aktivitet. Det tenkes ikke bare på utgifter ved kjøp og salg av boliger, men også på sosiale kostnader knyttet til søking etter bolig og skifte av miljø. Boligpreferanser og inntekt vil variere over tid. Dermed vil også den optimale bolig for en husholdning eller en person variere over tid. Mange vil ikke flytte før det er blitt en viss avstand mellom faktisk boligkonsum og det som synes optimalt. Dette betyr at en ved flytting ikke nødvendigvis velger den boligen som for øyeblikket virker optimal, men at en ved boligvalget også forsøker å ta noe hensyn til at behovene vil skifte i tiden framover. Denne tilnærmingen bryter noe med andre tilnærminger som hevder at det bare er husholdninger som akkurat har flyttet som har skaffet seg et boligkonsum som reflekterer husholdningens økonomiske ressurser og preferanser.

En slik tilpasningsstrategi på boligmarkedet kan for eksempel innebære at en ung husholdning skaffer seg en bolig som på kjøpstidspunktet kan virke "litt for dyr" eller at en middelaldrende husholdning passer på å kjøpe seg en bolig som også kan fungere som en "lettstelt bolig" i alderdommen. For enkelte unge kan imidlertid likviditetsskranker, ofte finansinstitusjoners krav til egenkapital, hindre kjøp av en bolig som er ideell på noe lengere sikt. Dette underbygger hvor viktig leiemarkedet er for personer som er usikre både på framtidige jobbmuligheter og usikre omkring sin framtidige sivilstatus. Skifte av leid bolig koster langt

mindre enn skifte av selveid bolig. Når botiden forventes å være kort, vil dette derfor trekke i retning av å leie.

Det kan være flere grunner til at eie er å foretrekke på lengere sikt. For det første er leiemarkedet lite profesjonelt, der tilbudet i Norge for en stor del består av boliger som ligger i samme hus som eieren bor i. Å eie sin egen bolig og ha disposisjonsrett over denne kan derfor i seg selv være å foretrekke. For det andre er det skattefordeler knyttet til å eie bolig sammenlignet med å leie gjennom det forhold at inntekt av egen bolig blir lavt anslått i skatteligningen. Dette trekker i retning av å eie når botiden forventes å være lang.

Hvorfor er en interessert i å kartlegge preferanser prismekanismen i boligmarkedet kan gi signaler om hva som bør bygges? I et perfekt marked vil en kunne observere høye priser på de boligalternativene (bl.a. beskrevet ved boligtype og beliggenhet) som det er høyest etterspørsel etter i forhold til tilbudet. Prisene gir utbyggere signaler om hva som bør bygges. Dersom det ikke er knapphet på tomtegrunn, kan det tilbys nye boliger i et omfang som fører til at prisene i bruktmarkedet blir i overensstemmelse med hva det koster å bygge nytt.

Knapphet på tomter i sentrale bykommuner gir ikke slike entydige signaler. Det kan lønne seg for utbyggere å bygge ut visse boligtyper, men dersom utbyggingen er arealkrevende, vil det i neste omgang kunne legge et forsterket press på gjenstående arealer i randsonen. Å ta hensyn til disse forhold må være en offentlig oppgave. Samtidig må en passe på at det ikke reguleres areal til en bebyggelse som ikke har noen etterspørsel, for eksempel blokkboliger i for lang avstand fra et bysenter.

For å bedre kunnskapen om slike forhold, kan det være hensiktsmessig å forta preferanseundersøkelser. En kan på denne måten også få fram hvilke (realistiske) tilbud som husholdningene ut fra sin ressursituasjon synes mangler. Dessuten vil gjentatte undersøkelser av denne typen kunne bidra med innsikt i eventuelle endringer i preferanser. Preferanseundersøkelser kan også begrunnes i at markedet bare gir markedspriser, som et aggregert mål for verdien av mange egenskaper ved boligen for en gjennomsnittshusholdning, og ikke opplysninger om hvilke valgalternativer ulike husholdningstyper har hatt og hvordan disse husholdningstypene har vurdert ulike egenskaper ved boligene opp mot hverandre.

Det gis inntrykk av at unge vil bo svært sentralt i storbyene der bolig- og leiepriser kan være adskillig høyere enn i storbyens perifere bydeler, særlig gjelder dette Oslo. Dette tas som en bekreftelse på utbredelsen av urbane verdier. I den andre enden av aldersskalaen kan det også observeres livsstilsendringer. Økt velstand har gjort flere i stand til å reise, skaffe seg hytte/landsted og benytte et variert kulturtilbud. Å flytte fra en stor enebolig som krever tid til vedlikehold og inn til en mer sentral, moderne og lettstelt leilighet nær sentrum har vært løsningen for enkelte. I kommende eldregenerasjoner vil en trolig finne enda sterkere oppslutning om denne livsstilen. Eldre kan også søke seg inn mot sentrum for å oppnå nær tilgjengelighet til service.

Endringer i husholdningsstrukturen i samfunnet har konsekvenser for omfanget og sammensetningen av boliggetterspørselen. En større andel av husholdningene består av én person. Slike husholdninger har også tidligere hatt en draging mot sentrum. Et økende omfang av enpersons husholdninger kan lett tolkes som en økende urbaniseringstrend. Dette bør imidlertid ikke mystifiseres siden boligtilbudet i sentrum ofte er lite attraktivt for større husholdninger. Boligene der er ofte små og har lavere standard enn boliger utenfor bykjernen.

Vridninger i forbruksmønsteret mot mer kultur- og fritidskonsum kan trekke i retning av å bo sentralt. Utvikling av avansert informasjons og kommunikasjonsteknologi (IKT) fører til at arbeidet kan utføres hvor som helst – en kan i større utstrekning arbeide hjemmefra slik at belastningen ved lange arbeidsreiser reduseres. Dette kan gjøre det mer attraktivt å etablere seg i ytterområdet av en storbyregion hvor boligprisene er lavere, hvor det er lettere å dyrke natur- og friluftsliv og hvor oppvekstmiljøet for barn etter manges oppfatning er bedre.

For de fleste unge uten barn vil attraktiviteten ved å bo sentralt overskygge fordelene ved å bo perifert. De er i tillegg mobile og reiser oftere langt for å dyrke sine fritidsinteresser. For mange barnefamilier med yngre barn vil mye bolig for pengene og et godt oppvekstmiljø for barn overskygge fordelene ved å bo sentralt. Når barna blir større, vil både mange av barnas aktiviteter foregå mer sentralt og foreldrenes økende interesse for sentrumstilbudene øke attraktiviteten ved å bo mer sentralt. Et forbedret økonomisk grunnlag i denne fasen vil kunne føre til flytting i retning av sentrum for enkelte slike husholdninger, men tilknytningen og integreringen i etablerte bomiljø vil kunne holde mange tilbake fra å flytte.

Om flytterne i Stavanger-regionen?

Beregner vi antall personer som har flyttet innen eller inn til regionen i forhold til hele befolkningen, viser det seg at 10 prosent av den voksne befolkningen i regionen flyttet i 1997. Av personer over 60 år var det 3,2 prosent som flyttet dette året. I spørreundersøkelsen registrerte vi alder og andre egenskaper ved de personene som hadde fylt ut spørreskjemaet. Hele 70 prosent av dem som hadde flyttet i 1997 var under 40 år, halvparten over og halvparten under 30 år. Det var en overvekt av unge flyttere i det sentrale området av Stavanger. Der var hele 46 prosent av flytterne under 30 år. Husholdninger, der personen som svarte var 60 år eller mer, utgjorde 6 prosent av alle husholdningene som flyttet.

Undersøkelsen var preget av flyttere inn til og innen Stavanger kommune. Hele 57 prosent av flytterne ble bosatt der. Av disse var det 70 prosent som hadde flyttet internt i Stavanger, resten kom fra omlandet, andre deler av landet og fra utlandet. I storbyområdet, dvs. Stavanger, Sandnes, Sola og Randaberg finner vi 85 prosent av flytterne. Et markert trekk ved flyttestrømmene var den relativt store andelen som flyttet fra Stavanger til Sola/Randaberg.

Nesten halvparten av flytterne var vokst opp utenfor Stavanger-regionen, mens bare 13-14 prosent av flytterne hadde sin forrige bolig utenfor regionen. SSBs flyttestatistikk viser at Stavanger på 1990-tallet totalt sett hadde et flytteoverskudd. Ovenfor utlandet og de andre 9 kommunene i Stavanger-regionen hadde Stavanger et flytteunderskudd, men kommunen hadde et flytteoverskudd ovenfor resten av landet.

Bare 2 av 3 flyttere i Stavanger arbeider i kommunen. Mange av de andre arbeider i Sola og Randaberg. I storbyområdet har de fleste kort reisetid til arbeid, om lag 15 minutter for de som arbeider og bor i Stavanger og i overkant av 20 minutter for de andre.

Boligmassen i Stavanger-regionen har en overvekt av eneboliger sammenlignet med andre storbyregioner i Norge. Mens 41 prosent av flytterne fra 1997 flyttet inn i en enebolig, enten som leietaker i en leilighet/hybel eller som eier av huset, var det 30 prosent som flyttet inn i en annen type småhus og 29 prosent som flyttet inn i en blokkleilighet. Av leietakerne var det 45 prosent som flyttet inn i en bolig på mellom ett og tre rom som enten lå i en enebolig eller i et annet småhus. I alt var det bare 11 prosent av eneboligeierne som hadde en tomtestørrelse på under 350 kvm. I Stavanger var denne andelen større, 20 prosent.

Boligmassens sammensetning på eie og leie viser en leieandel i 1990 på 21 prosent, bare svakt under landsgjennomsnittet. Av flytterne ble 53 prosent eiere, 35 prosent leietakere og 12 prosent borettslavere. Bare 12 prosent av flytterne hadde selv stått som byggherre, mens 23 prosent hadde flyttet inn i en nybygd bolig. Flytternes fordeling på område, hustype, boligens alder og disposisjonsform gir samtidig et bilde av regionens boligtilbud i løpet av et år.

De høyeste prisene betalte eierne av eneboliger i Stavanger med nærmere 1,5 millioner kroner i 1997. SSBs prisstatistikk over brukte boliger viser at prisnivået i Sola og Randaberg i perioden 1994-96 utgjorde om lag 90 prosent av prisnivået i Stavanger, mens Sandnes fulgte like etter med 87 prosent. De eide boligene ble i hovedsak anskaffet gjennom annonser eller megler. Låneandelen var gjennomsnittlig på 76 prosent av kjøpesummen. Kjøpere av småhus i Stavanger og Sandnes hadde de høyeste låneandelene. De som solgte en eid bolig og kjøpte en ny betalte i gjennomsnitt 47 prosent mer for den nye boligen enn de fikk for den gamle. I Sandnes betalte unge husholdninger nesten 2,5 gang mer for den nye boligen i forhold til hva de solgte den gamle for. Muligens som en følge av dette betalte eldre i Stavanger og Sandnes mindre for sin nye bolig enn de fikk for den gamle. Ofte var dette flyttinger fra eneboliger til blokk.

Det var et klart livsfasemønster i hvordan bolig og bosted ble valgt. Leiealternativet var mest utbredt blant unge enslige og enslige forsørgere med en andel på 48 prosent. Mange leietakerne skaffet boligen gjennom annonser, men en like stor andel oppga at de skaffet boligen gjennom slekt og venner. 43 prosent av de leide boligene var leiligheter eller hybler i boliger der eieren selv bodde. Dette var mest utbredt i kommunene Sandnes, Sola og Randaberg med en andel på mellom 54 og 59 prosent. Husleiene i disse boligene var ca. 25 prosent lavere enn i den private utleiemassen ellers. I snitt var husleiene i 1999 på 3 820 kroner for samtlige leide boliger. Leien var i gjennomsnitt ca. 1 000 kroner høyere i Stavangerområdet enn i regionen ellers. Om lag 20 prosent av de flytterne som ble eiere i Sandnes, Sola og Randaberg leier ut en leilighet eller hybel i boligen. Denne andelen var mindre i de andre kommunene.

Om siste flytting

De fleste flyttet for å få en større bolig og for å bli eier av en bolig. Deretter ble flyttingen oftest begrunnet med å gi barn et godt oppvekstmiljø og det å få arbeid eller utdanning på et nytt sted. Det var en klar forskjell mellom eiere og leiere, og dermed også mellom aldersgrupper i flyttebegrunnelsene. Eiere flyttet oftest for å øke boligkonsumet og av sosiale grunner (oftest pardannelse), mens leietakerne oftest nevnte arbeid/utdanning og sosiale grunner. For leietakerne hadde ønsket om å redusere boligkonsumet også betydning. De mer urbane flyttegrunnene som å bo nær offentlig service eller nær restaurant- og kulturtilbud fikk mindre oppslutning. Blant leietakerne var oppslutningen om dette noe større enn blant eierne, men bare 1-2 prosent hadde oppgitt dette som viktigste flyttegrunn. Mellom 7 og 10 prosent hadde nevnt disse grunnene som en av flere flyttegrunner. Det å flytte nærmere familie ble oftere oppgitt som flyttegrunn.

Arbeid og utdanning har større betydning for de som flytter langt enn for andre, men slike flyttemotiver var også utbredt i flyttinger fra omlandet inn til Stavanger. Nesten 3 av 4 flyttet til det området der de helst ville bo. De som helst ville bo et annet sted, oppga oftest Stavanger og Sandnes som ønsket bostedskommune. Men hele 60 prosent av de som helst ville bo i et annet område bodde allerede i Stavanger, noe som må tolkes som om de helst ville bo i et annet område innen Stavanger kommune.

Om flytteplaner

Om lag 1 av 3 av de som hadde flyttet i 1997 hadde planer om å flytte innen 3 år fra undersøkelsestidspunktet. Mange hadde også flyttet mellom 1997 og 1999 da undersøkelsen ble foretatt. Hele 74 prosent av leierne hadde flytteplaner, men bare 19 prosent av eierne. Av husholdningene på 60 år eller mer var det 11 prosent av leierne som hadde planer om å flytte i løpet av 3 år, blant eierne 6 prosent. Også blant de med flytteplaner var ønsket om å eie boligen mest utbredt. De motivene som ble oppgitt som grunn for siste flytting var nokså like de motivene de med flytteplaner hadde for å flytte i framtida.

På spørsmål om hvilken hustype og disposisjonsform som kunne være passende var oppslutningen om den eide eneboligen stor. En mer realistisk vurdering av boligsituasjonen om 3 års tid ga en noe lavere oppslutning om dette alternativet, men andelen var langt høyere enn dagens andel. I et tidsperspektiv på 6 år var det stort sett samsvar mellom de ideelle ønskene og hvordan husholdningen faktisk trodde den hadde tilpasset seg.

De som var i alderen 50 år eller mer var inne i en avvikende boligkarriere. Andelen som bodde i blokk økte fra 22 til 42 prosent etter siste flytting, mens 47 prosent sa at blokk ville være en passende bolig for dem. Likevel var det bare 34 prosent som trodde de vil bo i blokk om 3 år. Dette må bety at det i denne gruppen *både* er enkelte som ønsker seg enebolig/småhus, men som bor i blokk i dag og at det er enkelte som ønsker seg blokk og som bor i enebolig/småhus i dag. Avgrenses husholdningene til de som er 60 år eller mer var det 57 prosent av flytterne som valgte å flytte inn i en blokkleilighet ved siste flytting.

Boforholds-undersøkelsen fra 1995 kan ut fra et representativt utvalg av befolkningen si noe om hvilke hustyper ulike grupper prefererer. På bakgrunn av et relativt lite utvalg fra Rogaland er det tydelig at en langt mindre andel av dagens 60-åringere, i tillegg til de som er noe eldre, vil foretrekke å bo i enebolig enn den andelen som i 1995 faktisk bodde i enebolig.

Bolig og utbyggingspolitikk

Flytting er i høy grad livsfasebestemt. De som har kommet langt i sin boligkarriere har i overveiende grad endt opp i en selveid enebolig. I vår undersøkelse har vi til dels truffet denne gruppen av husholdninger, men i overveiende grad har vi gjennom å se på et utvalg av flyttere i Stavanger-regionen i 1997 truffet noe yngre husholdninger som er underveis i sin boligkarriere. Mange av disse starter i leiemarkedet. Når vi ber dem om å framover, tyder alt på at de vil oppføre seg på samme måte som de som er noe eldre og i hovedsak har funnet boligen som de kan tenke seg å bo i for en lengre periode. Et stort flertall både ønsker og tror at de i løpet av de neste seks årene vil bli eiere av en enebolig.

Undersøkelsen avdekker at leiemarkedet er viktig for de noe yngre husholdningene i de fleste kommunene. Ønsket om å bo sentralt er ikke framtrædende. Dette skyldes muligens den korte reiseavstanden inn mot større sentra som Stavanger. De som har flyttet til disse områdene er i mindre grad enn andre fornøyd med trafikkstøy og annen støy.

I perioden fra i dag og fram til 2009 vil befolkningen i Stavanger-regionen øke med i alt 9 prosent. Veksten kommer spesielt i aldersgruppen 45-65. Boligmassen for denne aldersgruppen vil måtte øke med en tredjedel i løpet av perioden i følge en enkel boligfrekvensberegning vi har foretatt. Samtidig viser vår undersøkelse at de som i dag er noe yngre og har flytteplaner ønsker seg en selveid enebolig når de flytter. Vi vil samtidig understreke usikkerheten omkring hvor mange i aldersgruppen 45-66 år som vil flytte fra sine eneboliger og over i blokkleiligheter. Trolig vil utformingen av slike blokkleiligheter, dvs. forhold på tilbudssiden, også bety mye for den framtidige interessen. Hovedbilde vil likevel være en sterk etterspørsel etter eneboliger som etter vår vurdering vil forsterke arealkonfliktene i årene som kommer.

Aldersgruppen 20-44 år vil etter SSBs middelalternativ vokse helt minimalt i perioden og kun etterspørre 290 flere boliger i 2009 enn i 1999, en økning på 0,6 prosent i hele perioden. Liten vekst i aldersgruppen 20-44 år vil ikke i seg selv gi argumenter for å øke tilbudet av leide boliger. Tilbudet av leide boliger kommer for en stor del fra utleie av leiligheter og hybler i enebolig- og småhus-massen. Hvorvidt dagens utleiery og de nye kjøperne av slike boliger vil fortsette å leie ut er usikkert. Vi vet ikke i hvor stor utstrekning slik utleie er knyttet til de første årene etter byggingen/boligkjøpet. De relativt lave husleiene vi har registrert i spørreundersøkelsen kan være et signal om at tilbudet flere steder er stort nok i dag.

Dersom vi i SSBs alternativ med høy sentralisering legger all ekstra vekst i befolkningen på gruppen 20-44 år, vil aldersgruppens boligetterterspørsel øke med 5,6 prosent i motsetning til 0,6 prosent i middelalternativet, noe som også vil øke etterspørselen etter utleieboliger.

For å finne en balanse mellom knappe arealressurser og ønske om å eie sin egen enebolig, vil det være en utfordring å finne fram til mer konsentrerte boformer som kan ivareta mange av eneboligens fordeler. Dersom det ikke bygges nye eneboliger og småhus pga arealmangel, vil etterspørselspresset på dette markedet kunne føre til prisøkninger. Økt etterspørsel og begrenset tilbud vil føre til sterk prisstigning i eneboligmarkedet, noe som vil føre til at de minst kjøpesterke trolig vil bli skjøvet over i et annet segment av boligmarkedet. Også av denne grunn kan det være en løsning å legge til rette for noe mindre boliger for at husholdningene skal klare de løpende boligutgiftene.

Siden reisetiden mellom bolig og arbeid er kort nesten overalt hvor en bor og arbeider i regionen, vil mere perifere kommuner som fortsatt kan tilby store eneboligtomter kunne komme til å tiltrekke seg nye innbyggere. Dette taler for at kommunene samarbeider om sine bolig-utbyggingsplaner.

Dersom en ønsker å bygge leiligheter sentralt for personer over 50 år som ønsker å selge sin enebolig, gir rapporten fra NIBR (1998) grunnlag for flere anbefalinger. Trivelige gater og plasser, nærhet til sjø og grøntarealer i nærheten er viktig. Uavhengighet av daglig bilbruk, men parkeringsanlegg for bil, og et godt utbygd kollektivtransporttilbud ble også høyt vektlagt. Kaféliv og sosial kontakt framsto som mindre viktig, mens nærhet til service- og underholdningstilbud betydde mye. Trafikk med støy og forurensning samt støy fra næringsvirksomhet bør unngås og en bør være oppmerksom på frykten for gatekriminalitet.

2. Problemstillinger

Et hovedmål for dette prosjektet har vært å få mer inngående kunnskap om boligpreferanser og trendutviklingen i disse for personer bosatt i Stavanger-regionen. Denne kunnskapen skal gi innspill til kommuneplanenes arealdel og kommunenes boligbyggingsplaner og danne grunnlag for gi befolkningen i området attraktive boligtilbud i tiden framover.

Norges byggforskningsinstitutt fikk i oppdrag å gjennomføre prosjektet der en sentral del skulle være å foreta en spørreundersøkelse i 15 utvalgte områder/kommuner i regionen. I sammenheng med denne undersøkelsen skulle en gjennomgå eksisterende litteratur om bolig- og bostedspreferanser og sammenligne funnene fra Stavangerområdet med andre lignende undersøkelser.

Det er viktig å være klar over at både den faktiske atferden på boligmarkedet og de uttrykte flytteplanene vil være påvirket av de rådene markedsforholdene. Den kartleggingen vi har gjort i dette prosjektet vil i hovedsak være preget av et boligmarkedet på vei oppover med fallende renter og stigende boligpriser. Det er grunn til å tro at de holdningene som kommer til uttrykk i denne perioden kan avvike noe fra det en for eksempel ville finne da boligmarkedet var på bunnen i begynnelsen på 1990-tallet. I undersøkelsesperioden og like etterpå har det skjedd en forverring i utsiktene på arbeidsmarkedet i regionen, og en allerede kraftig økning i ledigheten i løpet av oktober 1999. Dette kan ha påvirket svarene, selv om disse forholdene ikke har slått ut i prisnedgang på boligmarkedet. Mange oppfatter imidlertid ledigheten som forbigående og tror at aktiviteten i oljesektoren vil ta seg opp igjen fra 2001.

I internasjonal litteratur stiller en seg spørsmålet om i hvilken grad boligpreferansestudier er i stand til å forutsi faktisk fremtidig atferd. Der en har fulgt opp de som sier de har flytteplaner, viser det seg at mange ikke flytter. Metodisk oppfatter vi det slik at det går et skille mellom de som vil avdekke fremtidig flytting gjennom å studere faktisk atferd, for eksempel de som nylig har flyttet (revealed preferences) og de som bygger fremtidig flytting på de preferansene som folk uttrykker (stated preferences).

Under det første punktet vil det i prinsippet være viktig også å få tak i de som har vurdert å flytte, men som valgte å bo hvor de var. Innvendingen mot å studere faktisk atferd har vært at en da måtte forutsette at husholdningene ikke sto overfor skranker på tilbudssiden og at forholdene på boligmarkedet ikke var preget av kortsiktig ubalanse. Dette er det mulig å korrigere for ved å supplere undersøkelsene med ulike begrunnelser for de valg som ble foretatt og hvilke oppfatninger husholdningene hadde omkring alternative valg.

Når en spør et representativt utvalg av befolkningen om boligpreferanser, risikerer en at spørsmålene bare er relevante for et fåtall. Mange har ikke flytteplaner i det hele tatt, og en analyse begrenset til de mest aktive må forutsette et svært stort bruttoutvalg. Dessuten er det en fare for, som det også sies i prosjektbeskrivelsen fra Stavanger kommune, at folk uttrykker mer eller mindre realistiske drømmer og håp.

Hvorfor er en interessert i å kartlegge preferanser, dersom markedet og prismekanismen i boligmarkedet kan gi signaler om hva som bør bygges? I et perfekt marked vil en kunne observere høye priser på de boligalternativene (bl.a. beskrevet ved boligtype og beliggenhet) som det er høyest etterspørsel etter i forhold til tilbudet. Prisene gir utbyggere signaler om hva som bør bygges. Dersom det ikke er knapphet på tomtegrunn, kan det tilbys nye boliger i et omfang som fører til at prisene i brukmarkedet blir i overensstemmelse med hva det koster å bygge nytt.

Knapphet på tomter i sentrale bykommuner gir ikke slike entydige signaler. Det kan lønne seg for utbyggere å bygge ut visse boligtyper, mens dersom utbyggingen er arealkrevende, vil det i neste omgang kunne legge et forsterket press på gjenstående arealer i randsonen. Å ta hensyn til slike forhold må være en offentlig oppgave. Samtidig må en passe på at det ikke reguleres areal til en bebyggelse som ikke har noen etterspørsel, for eksempel blokkboliger i for lang avstand fra et bysenter.

For å bedre kunnskapen om slike forhold, kan det være hensiktsmessig å forta preferanseundersøkelser. En kan på denne måten også få fram hvilke (realistiske) tilbud som husholdningene ut fra sin ressursituasjon synes mangler. Dessuten vil gjentatte undersøkelser av denne typen kunne bidra med innsikt i eventuelle endringer i preferanser. Preferanseundersøkelser kan også begrunnes i at markedet bare gir markedspriser, og ikke opplysninger om hvilke valgalternativer ulike husholdningstyper har valgt mellom og hvordan de har vurdert ulike egenskaper ved boligene opp mot hverandre.

Vi har valgt å ta utgangspunkt i husholdninger som nylig har flyttet gjennom å trekke et utvalg personer som har skiftet adresse i løpet av 1997. En avgrensning av utvalget til de som faktisk har flyttet, vil ikke fange opp husholdninger som har vurdert flytting, men som av ulike grunner har valgt å bli hvor de er. En analyse av landsomfattende data fra Norsk Gallup 1997¹ viste at 40 prosent av de som i løpet av siste år hadde forsøkt å kjøpe en bolig uten at det ble noe av, benyttet svaralternativet "fant ingen passende bolig". Så og si ingen oppga avslag på lån i kredittinstitusjon som grunn. De fleste vil imidlertid før eller siden tilpasse seg i den eksisterende boligmassen. Gjennom å spørre faktiske flyttere, også innen leiemarkedet, vil en kunne fange opp manglende alternativer i det eksisterende tilbudet.

Vi vet fra tidligere undersøkelser, ikke minst Boforholdsundersøkelsen fra 1995, at en stor del av de som akkurat har flyttet er leietakere, som også har nye flytteplaner. Dette skyldes at unge mennesker utgjør en stor del av flytterne og at de som unge flytter flere ganger som et ledd i en boligkarriere. På den måten vil vi kunne få et bilde av de som er midt inne i sin boligkarriere, men som enda ikke har fortatt et mer permanent boligvalg. Når vi spør de som akkurat har flyttet, vil vi derfor i stor grad treffe framtidige kjøpere på boligmarkedet.

Spørsmålene vi har stilt kan inndeles i spørsmål som registrerer kjennetegn ved husholdningene og dens nåværende boforhold, spørsmål knyttet til siste flytting og spørsmål

¹ NOVA og Byggforsk har tilgang til disse dataene

knyttet til framtidig flytting. Vi valgte å spørre detaljert om forrige bolig og om hvordan husholdningen tror den vil bo om hhv. 3 og 6 år fram i tid. Alder og livsfase vil være sentralt i analyser av slike data.

Som et supplement til spørreundersøkelsen har vi bearbeidet flyttestatistikk som er spesialbestilt til et prosjekt om befolkningsutvikling og flytting i storbyene (Barlindhaug og Gulbrandsen 2000). Vår analyse av komplette flyttedata innen og til/fra Stavanger kommune under hele 1990-tallet, og dermed også under forskjellige konjunkturfaser, kan bidra til å nyansere det bilde som kommer til uttrykk gjennom spørreundersøkelsen. Ulempen med flyttedataene er at det ikke er knyttet boligopplysninger til flyttestrømmene, kun sentrale kjennetegn ved de personene som flytter og hvilke områder de flytter mellom. Spørsmål om boligpreferanser fra en landsomfattende boforholdsundersøkelse fra 1995 ble også benyttet. Denne undersøkelsen ble gjennomført som et samarbeid mellom Norges byggforskningsinstitutt og Statistisk Sentralbyrå.

Avslutningsvis i rapporten vil vi drøfte i hvilken grad resultatene fra spørreundersøkelsen kan representere de som kommer til å være aktive på boligmarkedet i regionen. I hvilken grad vil for eksempel de som har flyttet inn til regionen representere framtidige innflyttere.

En kartlegging av befolkningens bolig- og bosteds-preferanser kan ikke alene gi signaler om hva som skal bygges hvor. En må også å ta i betraktning det tilbudet som kommer fra den eksisterende boligmassen. De aller fleste som flytter, flytter til en brukt bolig. Dermed nærmer en seg et regnskapsmessig oppsett, hvor en må se hele tilbudssiden i relasjon til hele etterspørselssiden.

Dersom 100 eldre husholdninger ønsker seg blokkleilighet og i dag bor i en enebolig og 100 yngre husholdninger ønsker seg eneboliger, men bor i dag i blokk, vil jo problemet kunne løses ved flytting, ikke ved å bygge nytt. For å si noe om utbyggingspolitikken, må en forholde seg til dagens boligmasse, dagens befolkning og hvordan befolkningsutviklingen som helhet vil utvikle seg i regionen framover. Vi har valgt å ta utgangspunkt i SSBs nylig publiserte regionale befolkningsframskrivninger etter alder og gjennomføre enkle boligfrekvensberegninger for å anslå størrelsesorden på den årlige nybyggingen i et 10-års perspektiv for regionen under ett.

Slike beregninger kan ikke gi svar på hvor det skal bygges nye boliger og hvilke boligtyper som skal bygges. Skal det gis kvalifiserte svar på dette må en trekke inn forhold på tilbudssiden i de ulike områdene av regionen og ta hensyn til befolkningsframskrivningene i de enkelte kommunene.

En befolkningsvekst i hele regionen kombinert med lite bygging i sentrale områder, vil kunne øke prisforskjellen mellom sentrum og periferi i regionen. Dette må det tas hensyn til når en skal utnytte bolig- og bosteds-preferanser som er basert på dagens prisforhold. I tillegg vil infrastrukturinvesteringer i vei og kollektive transportmidler påvirke prisstrukturen på boligmarkedet. Reisetid og framkommelighet vil bety mye for bolig- og bostedsvalget.

3. Om boligpreferanser og flytting

3.1 Flytting og boligetablering

Generelt vil det totale omfang av flyttinger være en funksjon av demografisk utvikling, endringer i det geografiske mønsteret av arbeidstilbud, endringer i økonomiske ressurser, inngåelse og oppløsning av parforhold, barnefødsler, barns alder og ungdoms etablering i egen bolig. En kunne også ta med endringer i preferanser som ikke kan knyttes til hendelser ovenfor, for eksempel en eventuell ny "urban" trend.

Den offisielle flyttestatistikken er knyttet til flyttinger over kommunegrenser. Dermed forsvinner det meste av den boligmotiverte flyttingen som foregår innen en kommune. NIBR har publisert en kunnskapsstatus om flytting hvor bredden av flytteforskningen ble forsøkt belyst (Orderud og Onsager 1998). Dette er i hovedsak basert på undersøkelser av flyttinger over kommunegrenser.

Flyttemotivene inndeles ofte i tre hovedgrupper: arbeid, sosiale årsaker (oftest pardannelser eller oppløsning av parforhold), og boforhold. I flyttinger over kommunegrenser dominerer de arbeidsmotiverte flyttingene, dernest de sosiale forholdene, og på tredjeplass kommer boforholdene. Denne rekkefølgen har gått igjen i mange undersøkelser helt fra SSBs flyttemotivundersøkelse i 1972 og fram til Orderud & Sørli (1996) om flyttemotiver på Karmøy.

Av menn som flyttet fra Karmøy oppga 44 prosent jobb som grunn, dernest oppga 23 prosent sosiale forhold og 17 prosent fysiske boforhold. Menn som flyttet *til* Karmøy oppga oftest sosiale forhold (34 prosent) dernest boforhold (28 prosent) og så jobb (22 prosent). Blant kvinner som flyttet ut var rekkefølgen noe annerledes med sosiale forhold på topp, deretter jobb og boforhold på tredje plass. Kvinner som flyttet til Karmøy satte boforholdene høyest, litt foran sosiale forhold og jobb.

Vi nevner detaljer fra undersøkelsen på Karmøy fordi den viser særtrekk som gjerne vil følge med den konkrete sammenhengen som flyttingene foregår i, her er det snakk om flyttinger som for en stor del går mellom Karmøy og den tilliggende kommunen Haugesund. Selv om dette er flyttinger over kommunegrensen må de betraktes som kortdistanseflyttinger der arbeid ikke får en så framtrede plass som i undersøkelser av alle flyttinger over kommunegrensene.

I enkelte av undersøkelsene om flytting er flyttemotivene satt inn i en *aktørtligning*. Da vektlegges den enkeltes valg og motiver. En annen tilnærming som brukes er *strukturorienterte* studier som forklarer flyttestrømmene ut fra bakenforliggende forhold, for eksempel konjunktursituasjonen. Når det gjelder de mer boligmotiverte flyttingene må vi sette de enkeltes valg og motiver opp mot boligmarkedets tilbudsstruktur, dvs. boligmassens sammensetning etter hustype, eierforhold og pris.

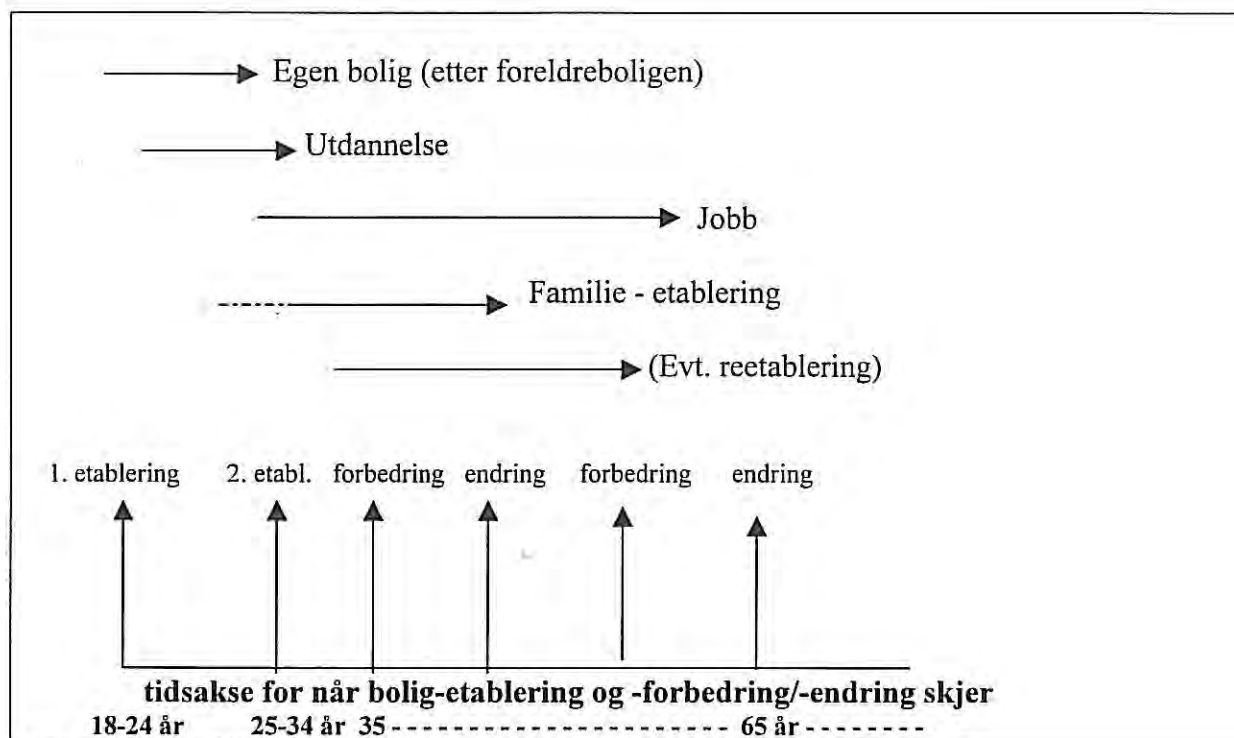
Orderud og Onsager (1998) viser til en nyere studie (Stambøl 1997) som viste at flyttingene blant arbeidsledige var 2-3 ganger så høy som blant sysselsatte. Flyttinger blant ledige økte i lavkonjunkturår i motsetning til år med høykonjunktur, mens det var små forskjeller blant de som var i arbeid. Redusert samlet mobilitet under høykonjunktur skyldes etter dette redusert flytting blant ledige. Undersøkelsen, som forgikk i tre nordiske land, viste at både arbeidsledige og sysselsatte flytter til de mest sentrale arbeidsmarkedene. Veksten i bynæringene har sterke føringer på fraflyttingsprosessene fra bygdene. "Næringsvekst i byene fungerer ofte tærende på sysselsettingen i bygder og bygdenæringer" (Orderud og Onsager 1998, s. 46).

Long (1988:218) viser til flyttedata i USA hvor han finner at variasjoner i flyttefrekvenser mellom byer ikke bare kan tilskrives forskjeller i eierandeler. Forskjeller vil også skyldes ulik befolkningsvekst og graden av befolkningens turnover. Det poengteres også at langdistanseflyttinger i neste omgang genererer internflyttinger. Teorien bak dette er at det er stor usikkerhet knyttet til den første flyttingen. Etter at en er flyttet til et område, øker kunnskapen om området og en flytter for bedre å tilfredsstille sine ønsker og behov.

Long (1988:219) understreker at lokale flyttinger er svært avhengig av hvor i livssyklusen husholdningen/personen er. Alder, sivilstand, samt alder på og antall barn er viktig. Sterke økninger i skilsmisserater og en økende variasjon i hvordan folk lever sammen gjør at de vanlige livssyklus hendelsene som å gifte seg og få barn har mistet en del av sin forklaringskraft når det gjelder å forklare flytting.

Boligetableringen kan ses som et første ledd i en *boligkarriere*. Boligkarrieren er innvevd med familie- arbeids- og andre livs-"karrierer" som strukturerer hendelser over livsløpet. Store endringer i livssyklus mønstrene etter 1960 ble etter hvert lagt merke til da de manifesterte seg som en sterk økning i antallet eneforsørgere og en sterk og vedvarende økningen av antallet aleneboere.

Husholdningene er blitt så mye mer mangfoldig de senere årene slik at mange typer "karrierer" og forvandlinger veves inn i hverandre og skaper stor kompleksitet. Vi vil prøve å forenkle bildet for å få fram hovedtendenser. I figuren nedenfor har vi på en enkel måte illustrert at etablering dreier seg om flere forhold, og at prosessen endrer karakter over livsløpet. Vi tenker oss en alders/tidsakse fra venstre mot høyre i figuren.



Figur 3.1. Beskrivelse av etablering og boligkarrierer gjennom livsløpet

Det kan være fruktbart med en todeling av begrepet unges boligetablering. Som en første fase kan dette dreie seg om *inntreden* i boligmarkedet, som regel ved at en flytter fra foreldrenes bolig. En høy andel er da under utdanning og etterspør ofte en midlertidig leid bolig. Fra 25-30 års alderen begynner en periode der en stifter familie og etablerer seg på arbeidsmarkedet. Behovet for en permanent bolig begynner å melde seg. I all hovedsak betyr dette i Norge kjøp av eid bolig, enten en selveied bolig eller en andelsbolig. Dette kan vi kalle den andre etableringsfasen. Noen av de unge flytter rett fra foreldreboligen til en "2. etablering" i den betydningen at de skaffer seg en eid (familie)bolig.

Boligpolitikken er nå i større grad rettet mot denne fasen ved at det gis rimelige lån og tilskudd til kjøp av bolig for de som er mest svakstilte. Det er i stor grad kommunene som forvalter de statlige ordningene gjennom rammer fra Husbanken. Leiemarkedet har i større grad blitt sett på som et fullgodt alternativ til å eie. I innstilling S. nr. 100 fra kommunalkomiteen om boligetablering for unge og vanskeligstilte, ber komiteens flertall regjeringen utarbeide et nasjonalt program for utleieboliger med en tilhørende finansieringsordning som medfører en satsing på nøkterne utleieboliger for unge og vanskeligstilte. Komiteen sier videre at nøkterne og rimelige utleieboliger bør være et satsingsområde slik at ungdom kommer seg inn på boligmarkedet.

Fram til 60-års alderen forflytter gjennomsnittshusholdningen seg gjennom en boligkarriere og øker sitt boligkonsum i takt med økte behov og bedre økonomi. Ved 60-års alderen har barna flyttet hjemmefra og flere begynner å etterspørre noe enklere og mer lettstelt. Enkelte vil også tilpasse sin bosituasjon til sitt funksjonsnivå. Barlindhaug (1996) argumenterer for at

flyttefrekvensen blant eldre vil øke. Framtidens eldre vil i større grad være eiere, de vil oftere bo i store eneboliger og de vil oftere bo på et sted der de ikke er oppvokst. Dette vil øke potensialet for flytting.

I en rapport om prosessene bak boligsegregasjon inndeler Wessel (1997) først flytterne i de som "tvinges" på flyttefot og de som flytter frivillig. Tvangsflytting kan være et resultat av sanering, flytting ved kontraktsutløp, ulike former for press og rene utkastelser. For de som flytter frivillig inndeles hendelsesforløpet i a) beslutningen om å skifte bolig og b) søkeprosessen og valget av ny bolig innenfor settet av handlingsmuligheter.

Informasjon om boligtilbudet kan hentes fra flere kilder som avisannonser, eiendomsmeklere, boligbyggelag, slekt/venner, kommunal boligformidling og egne befaringer. En flyttekjedeundersøkelse fra Oslo viste en systematisk samvariasjon mellom formidlingsform og geografisk lokalisering (Bysveen, Knutsen og Foss 1981). Andelen som fant boligen gjennom annonse, eiendomsmegler og lignende økte kraftig med inntekt, og hadde dermed også en klar øst/vest forskjell i Oslo. Samtidig var sammenhengen mellom inntekt og bruk av slekt/venner svak. Wessel (1997) antar at formidlingsformen er en mellomliggende variabel som har en selvstendig innflytelse på bosettingsmønsteret. For eksempel har de færreste bekjente over hele byen.

Nordvik (1999) legger vekt på at det å bytte bolig er en kostnadskrevende aktivitet. Det tenkes ikke bare på utgifter ved kjøp og salg av boliger (meglerhonorar og dokumentavgift), men på ikke-monetære eller sosiale kostnader knyttet til søking etter bolig og skifte av miljø. Behov/preferanser, inntekt og pris på boligkonsum vil variere over tid. Dermed vil også den optimale bolig for en husholdning eller en person variere over tid. Mange vil derfor ikke flytte før det er blitt en viss avstand mellom faktisk boligkonsum og det som synes optimalt. I dette vil det også ligge at en ved flytting ikke nødvendigvis velger den boligen som for øyeblikket virker optimal, men at en ved boligvalget også forsøker å ta noe hensyn til at behovene vil skifte i tiden framover. Denne tilnærmingen bryter noe med andre tilnærminger som hever at det bare er husholdninger som akkurat har flyttet som har skaffet seg et boligkonsum som reflekterer husholdningens økonomiske ressurser og preferanser, dvs. størrelser som kan observeres/kartlegges ved flyttingen.

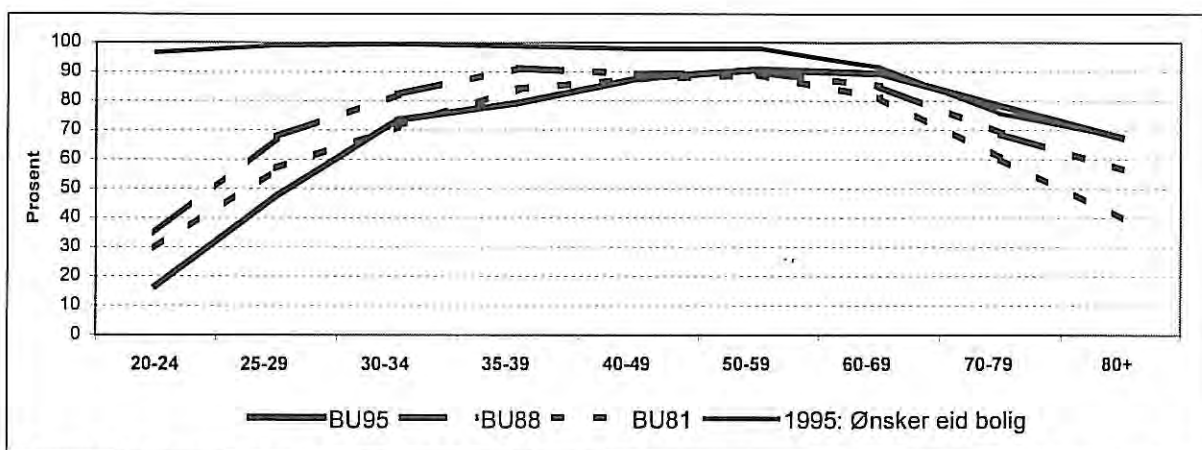
En tilpasningsstrategi på boligmarkedet i tråd med Nordvik (1999) kan for eksempel innebære at en ung husholdning skaffer seg en bolig som på kjøpstidspunktet kan virke "litt for dyr" eller at en middelaldrende husholdning passer på å kjøpe seg en bolig som også kan fungere som en "lettstelt bolig" i alderdommen. For enkelte unge kan imidlertid likviditetsskranke, ofte finansinstitusjoners krav til egenkapital, hindre kjøp av en bolig som er ideell på noe lengere sikt. Dette underbygger hvor viktig leiemarkedet er for personer som er usikre både på framtidige jobbmuligheter og usikre på sin framtidige sivilstatus. Skifte av leid bolig koster langt mindre enn skifte av selveid bolig. Når botiden forventes å være kort, vil dette derfor trekke i retning av å leie.

Det kan være flere grunner til at eie er å foretrekke på lengere sikt. For det første er leiemarkedet lite profesjonelt, der tilbudet i Norge for en stor del består av boliger som ligger i samme hus som eieren bor i. Å eie sin egen bolig og ha disposisjonsrett over denne kan derfor i seg selv være å foretrekke. For det andre er det skattefordeler knyttet til å eie bolig sammenlignet med å leie gjennom det forhold at inntekt av egen bolig blir lavt anslått i skatteligningen. Dette trekker i retning av å eie når botiden forventes å være lang.

3.2 Disposisjonsforhold til boligen

Flere forfattere anser det å oppnå eierstatus som det viktigste trinnet i boligkarrieren. (Kendig 1990, Clark & Dieleman, 1996). I hele den vestlige verden har eierskap til boligen økt de to siste årtier. Dette gjelder også Nederland som har en velordnet leiesektor som er attraktiv for store grupper. I USA er over halvparten av husholdningene eiere i 30-årsalderen. (Clark & Dieleman, 1996, s. 178/179). Det er først og fremst i unge år at eierandelen øker kraftig. Deretter flater veksten ut, og synker i eldre år (op.cit., side 184). Det siste henger ikke nødvendigvis sammen med en overgang fra eie til leie, men at den eldste generasjonen etablerte seg i en tid med en større leiesektor og siden har bodd til leie.

Figuren nedenfor viser eierandeler for ulike aldersgrupper i 1981, 1988 og 1995. Disse andelene sammenstilles med hvor stor andel av hver aldersgruppe som i 1995 ønsket å bo i en eid bolig.



Figur 3.2 Eierandeler i Norge 1981, 1988 og 1995, samt ønsket eierandel i 1995 etter alder på hovedperson. Husholdninger.

I løpet av de siste 10-15 årene har eierandelen gått noe ned for de yngste gruppene, vært uendret for de middelaldrene og økt blant de eldste. Ønskene om eid bolig ligger betydelig over de faktiske eierandelene for personer under 60 år, mens det er mer samsvar mellom ønsker og faktisk eierandel for de eldste aldersgruppene. Siden eierandelen er regnet i prosent av alle husholdninger i aldersgruppen, må vi ta hensyn til at en stadig større andel av de yngste har etablert seg som egen husholdning, ofte som leietakere, i løpet av perioden. Selv når vi korrigerer for dette, viser det seg at eierandelen blant de yngste har falt. Når det gjelder

de eldste skyldes de økte eierandelene i perioden at nye eldre generasjoner tidlig har etablert seg som eiere, mens den eldste leiebolig-generasjonen er i ferd med å dø ut.

Bysveen, Knutsen og Foss (1981) spør om det er endringer i husholdningssammensetning (sosiale forhold) eller boforhold som primært utløser boligskifte. De registrerte at 70 prosent av flytterne ikke hadde hatt endringer i husholdningssammensetning i tilknytning til sitt boligskifte. Nå kan det jo være slik ønske om større bolig som flyttegrunn kan ha sin bakgrunn i pardannelse i den forrige boligen og at denne boligen etter kort tid føltes for liten. Som forfatterne nevner kan det også være par som flytter før de får barn, men at større plassbehov i forbindelse med framtidige fødsler er den reelle grunnen. Det nevnes også at ved skilsmisse/separasjon i tilknytningen til flyttingen, oppga knapt 40 prosent at endringer i familieforholdene var årsak til flyttingen. Alt i alt er det ikke lett å gjøre et klart skille mellom husholdnings- og boligmotiverte flyttinger.

3.3 Årsaker til flytting

For å forklare variasjonen i observerte aggregerte flyttestrømmer, kan en tilnærming være å konstruere økonometriske modeller der ulike områder karakteriseres ved økonomiske betingelser, klima og ulike bomiljøfaktorer. Flyttestrømmene i USA på 1970-tallet kunne bare forklares ved i større omfang å trekke inn ikke-økonomiske variabler (Long, 1988:227).

Long sier at som et alternativ til økonometriske analyser på mer makronivå, kan individuelle boligkarrierer kartlegges gjennom å spørre om forhold rundt siste flytting og hvilke planer en har i de nærmeste årene. Samtidig spørres det både om endringer som har skjedd i husholdningene og om hvilke endringer som forventes å skje. Det er denne tilnærmingen som er brukt i vår spørreundersøkelse. En inndeling kan gjøres etter forhold som trekker en vekk fra eksisterende bolig ("push"-faktorer) og forhold som trekker en inn mot alternative boliger ("pull"-faktorer). Disse push-pull faktorene kan igjen knyttes til endringer som har skjedd med husholdningen, karakteristika ved eksisterende bolig og karakteristika ved de boligalternativene det er mulig å flytte til.

Faktorer knyttet til bolig og omgivelser kan både bidra til å trekke folk bort fra den eksisterende boligen og å øke ønsket om å flytte til en ny bolig. Kriminalitet, utrygghet, støy og forurensning kan øke ønsket om å flytte vekk. Flytting vil da skje til boliger og områder som i mindre grad er utsatt for disse negative faktorene. Et område med venner og familie i nærheten, områder med spesielt gunstig klima og områder som er spesielt tilrettelagt for eldre vil være typiske pull-faktorer.

I tillegg til å registrere "objektive" kjennetegn knyttet til husholdning og bolig, er husholdningene også spurt om årsakene til at de flyttet. Dette er gjort for å komplettere de observerte flyttemønstrene. I enkelte undersøkelser vektlegges grunnen til at en flyttet *fra* en bolig, mens i andre undersøkelser vektlegges grunner for at en flyttet *til* en bestemt bolig. Ideelt sett burde en bringe inn begge aspektene slik at både push og pull faktorene kan kartlegges.

Long (1988:228) lister opp en rekke argumenter for og i mot slike undersøkelser. Respondentene kan ha vanskeligheter med å skille mellom de ulike betraktningene som gjør seg gjeldende på beslutningstidspunktet. En flytting involverer også flere husholdningsmedlemmer og det kan være vanskelig å skille mellom konkurrerende årsaker innad i husholdningen. Noen respondenter kan ha grunner for å lyve, for å etterrasjonalisere valget og ha vanskeligheter eller være uvillig til å svare fordi de har flyttet fra ubehagelige familiekonstellasjoner, konkurser og lignende. En flytting kan som vi har vært inne på være en del av en sekvens av flyttinger som et ledd i en boligkarriere. Å spørre om en enkelt av disse flyttingene kan derfor tenkes ikke å være representativt for de motivene som ligger bak sekvensen av flyttinger. Det har vært vanlig i slike undersøkelser av budsjettmessige grunner å forenkle og redusere antall svaralternativer, slik at kategorien "annet" får altfor stor oppslutning. I vår undersøkelse har vi listet opp hele 33 alternative grunner for siste flytting.

Spørsmål omkring årsaker til flytting kan bidra til å avklare i hvor stor grad flyttingen er frivillig. Mange kan for eksempel ha blitt oppsagte eller blitt presset ut av boligen gjennom kraftige husleieøkninger. Når det gjelder eldre, kan det tenkes at flyttingen har sammenheng med pensjonering, enten til et sted en kan tenke seg å være pensjonist eller en flytting som først lot seg gjøre etter at en hadde sluttet å arbeide.

3.4 Urbane trender?

Når en observerer store netto strømmer av unge innflyttere til storbyene blir dette ofte forklart med at det har skjedd en endring i individuelle bostedspreferanser i retning av "urbane verdier". Argumentene blir underbygget med at de unge flytter til tross for at det er mulig å få jobb på hjemstedet og at kostnadene ved å bo i en storby vil være svært mye høyere enn om en etablerte seg i en mindre kommune. Det må være variasjon i jobbtillbud og storbyens kulturtilbud som trekker. Brox (1999) stiller noen spørsmål ved denne framstillingen. Han påpeker at det samtidig med innflytting går store flyttestrømmer ut av storbyene og at flyttingene i grove trekk er livsfasebestemte. I en mer permanent etableringsfase vil fordelene knyttet til å etablere seg i en mindre kommune overstige de ulemper bl.a. prisnivået på boliger skaper i storbyene. Uten høy utdanning vil framveksten av en stor middelklasse i storbyene og et stort behov for arbeidskraft i tjenesteytende sektorer der føre til lite attraktive og dårligere betalte jobber i storbyen. Den økte befolkningsveksten i byene skyldes at færre bybeboere flytter ut av byen enn før. Dette kan like gjerne skyldes en svakere vekst i tilbudet av arbeidsplasser i offentlig sektor enn at det har skjedd endringer i folks bostedspreferanser i periferien.

Det gis også inntrykk av at de unge vil bo svært sentralt i storbyene der bolig- og leiepriser kan være adskillig høyere enn i storbyens perifere bydeler, særlig gjelder dette Oslo. Også dette tas som en bekreftelse på utbredelsen av urbane verdier. I den andre enden av aldersskalaen kan det også observeres livsstilsendringer. Økt velstand har gjort flere i stand til å reise, skaffe seg hytte/landsted og benytte et variert kulturtilbud. Å flytte fra en stor enebolig som krever tid til vedlikehold og inn til en mer sentral, moderne og lettstelt leilighet nær

sentrum har vært løsningen for enkelte. I kommende eldregenerasjoner vil en trolig finne enda sterkere oppslutning om denne livsstilen. Nå har en imidlertid også i andre sammenhenger sett at eldre gjerne søker seg inn mot sentrum, kanskje for å oppnå nær tilgang til service og trygghet.

Endringer i husholdningsstrukturen i samfunnet har konsekvenser for omfanget og sammensetningen av boliggetterspørselen. En større andel av husholdningene består av én person. Slike hushold har også tidligere hatt en draging mot sentrum, slik at et økende omfang av enpersonshushold lett kan tolkes som en økende urbaniseringstrend. Dette bør imidlertid ikke mystifiseres siden boligtilbudet i sentrum ofte er lite attraktivt for husholdninger større enn én person, og boligene ofte ikke er av god nok standard og størrelse for disse heller.

Vridninger i forbruksmønsteret mot mer kultur- og fritidskonsum kan trekke i retning av å bo sentralt. Utvikling av avansert informasjons og kommunikasjonsteknologi (IKT) trekker i retning av at arbeidet kan utføres hvor som helst – en kan i større utstrekning arbeide hjemmefra slik at belastningen ved lange arbeidsreiser reduseres. Dette kan gjøre det mer attraktivt å etablere seg i ytterområdet av en storbyregion hvor boligprisene er lavere, hvor det er lettere å dyrke natur- og friluftsliv og hvor oppvekstmiljøet for barn etter manges oppfatning er bedre.

For unge uten barn vil nok attraktiviteten ved å bo sentralt overskygge fordelene ved å bo perifert. De er i tillegg mobile og reiser oftere langt for å dyrke sine fritidsinteresser. For barnefamilier med yngre barn vil vi tro at mye bolig for pengene og et godt oppvekstmiljø for barn i denne fasen vil overskygge fordelene ved å bo sentralt. Når barna blir større, vil både mange av barnas aktiviteter foregå i sentrum og foreldrenes økende interesse for sentrumstilbudene trekke i retning av å bo mer sentralt. Bedret økonomi i denne fasen vil kunne trekke i retning av sentrum for enkelte slike husholdninger, men tilknytningen og integreringen i etablerte bomiljø vil kunne holde mange tilbake fra å flytte.

Wessel (1983 og 1996) viser til to undersøkelser, en undersøkelse av eierleiligheter i Oslo, Bergen og Trondheim og et byfornyelsesutvalg i indre Oslo. Mens beboerne i den eldste undersøkelsen hadde bedring av boforholdene som den dominerende flyttegrunnen, oppga 80-90 prosent av informantene i den siste undersøkelsen ønsket om å bo sentralt som en medvirkende flyttegrunn. I Bergen og Trondheim var dette også nest viktigste flytteårsak etter ønsket om å eie egen bolig.

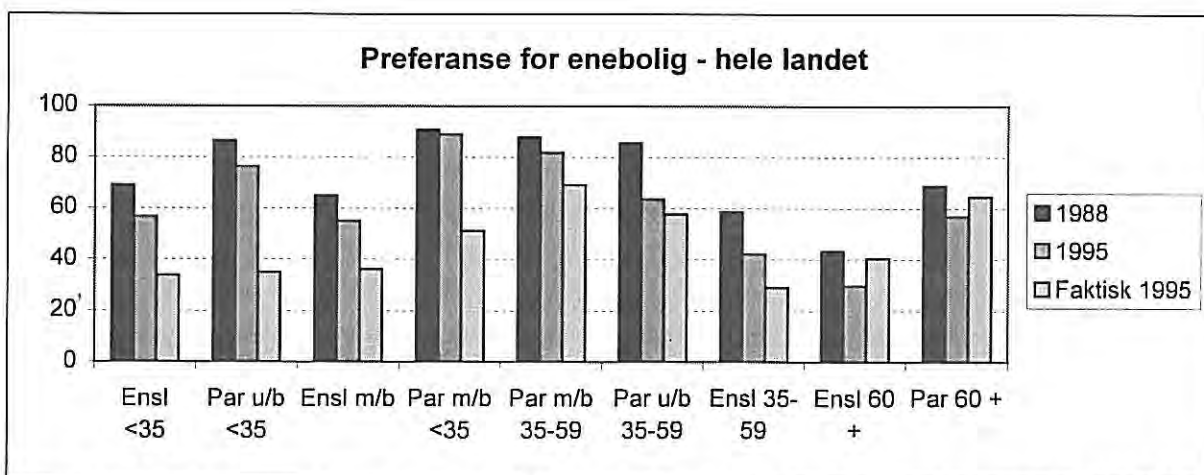
Østby (1998) sammenligner kommuneflyttinger i 1984 og 1994 mellom en del europeiske land og argumenterer for en urbaniseringstrend. Med urbanisering menes i denne sammenhengen hvor stor andel av befolkningen som bor i "urbane" strøk. Når denne andelen øker, er det et tegn på økt urbanisering. Dette oppfatter vi som en annen type urbanisering enn det å ville bo sentralt i en storbyregion, kanskje med gangavstand til kulturtilbudet der.

Norge har i følge denne studien en svært høy andel kommuneflyttinger og trenden er mer urban flytting. Oppdelt etter aldersgrupper er det unge som er netto urbanflyttere, mens middelaldrene og eldre flytter andre veien.

I Budapest kan det observeres en betydelig suburbanisering etter samme mønster som på 1960- og 1970-tallet i vestlige europeiske land. Mellom 1990 og 1996 gikk innbyggertallet i Budapest ned med 130 000, omtrent 7 prosent av befolkningen (Kok og Kovács, 1999). Forfatterne tilskriver utflytting en andel på 41 prosent av dette, mens naturlig nedgang i befolkningen tillegges resten. Forklaringene synes å være blandet. De fant at det var velutdannede hushold i alderen 35-40 år, som ofte eide bil, som flyttet ut. De nevner dårlig boligkvalitet og miljømessige omgivelser som hovedgrunn for å flytte ut. Luftforurensning som følge av biltrafikken er betydelig. Men en fant også en del lavinntektshushold som flyttet ut til et område med lavere prisnivå og som fikk muligheter for å produsere en del av sine matvarer i hager tilknyttet boligene de flyttet til. Privatiseringen av tidligere statlig eiendom hadde gjort flyttingen mulig. Til boligene i sentrum av Budapest gikk det en strøm av lavinnteksgrupper fra perifere områder.

Beforholdsundersøkelsene fra 1988 og 1995 hadde enkelte spørsmål om boligpreferanser. Mens 75 prosent av landets befolkning foretrakk enebolig i 1988, var denne andelen sunket til 67 prosent i 1995. Andelene som fortrakk andre småhus, blokkleiligheter og leiegårder økte. Den samme tendensen fant en blant de som bodde i storbyene. Oppslutningen om enebolig lå her på et lavere nivå. Dette kan dels skyldes at de som sterkest foretrekker enebolig bor utenfor storbyene, men også at tilbudssiden uttrykt gjennom boligstruktur og prisnivå også gjenspeiles i uttrykte preferanser.

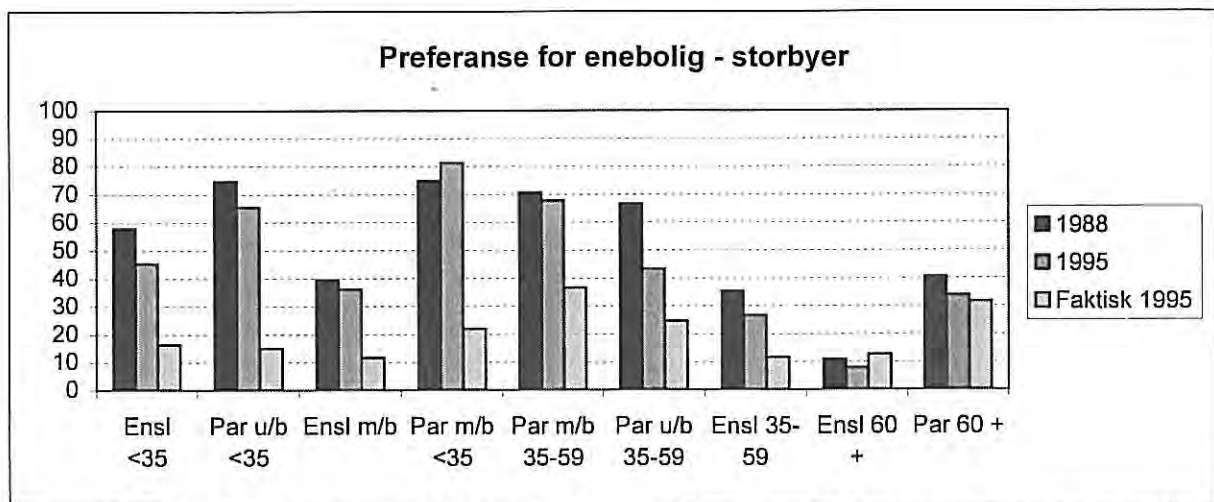
Før en konkluderer med at preferansene for eneboliger har avtatt, bør det korrigeres for strukturelle endringer i befolkningen. Dette gjøres her ved å se på eneboligpreferansene for ulike husholdningskategorier i 1988 og i 1995. Nedenfor vises tre figurer, en for hele landet, en for storbyene og en for Rogaland.



Figur 3.3 Preferanser for enebolig i 1988 og 1995, husholdningens boligtype i 1995. Hele landet

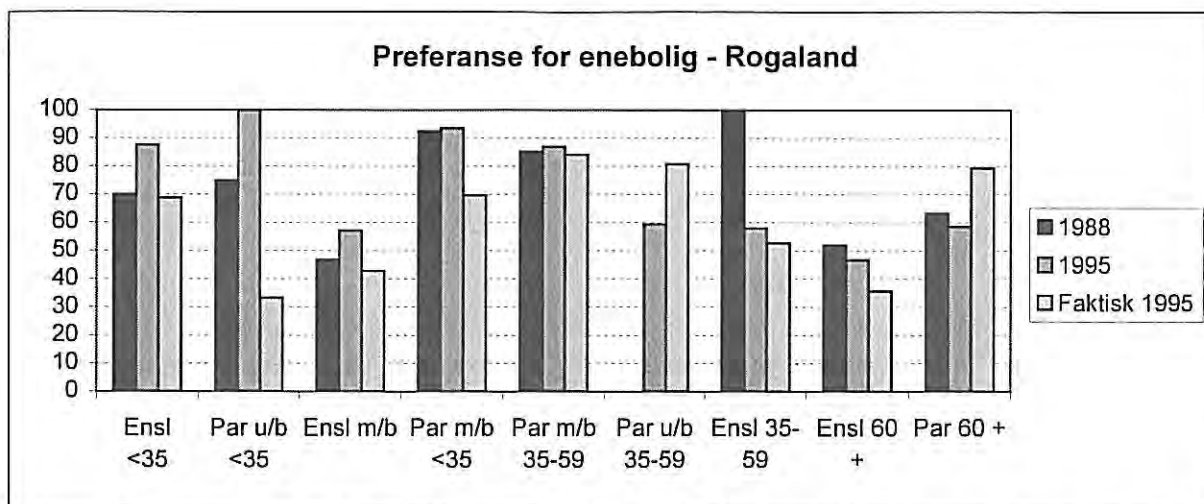
Det har vært en nedgang i preferansen for enebolig mellom 1988 og 1995 for alle husholdningstyper. Eneboligpreferansene var høyest for par med barn og yngre par uten barn. De yngste og de eldste enslige hadde lavest oppslutning om eneboligalternativet.

Det var bare de eldste husholdningene som i 1995 samlet sett ønsket en lavere eneboligandel enn de faktisk hadde. Den høyeste eneboligandelen fantes blant par i alderen 35 år eller mer. Par i mellomgenerasjonen ønsket fortsatt en større eneboligandel enn de faktisk hadde, men forskjellen var liten mellom ønsket og faktisk eneboligandel. For de yngre lå ønskene langt over den faktiske eneboligandelen.



Figur 3.4 Preferanser for enebolig i 1988 og 1995, husholdningens boligtype i 1995. Storbyer

Det samme mønsteret finner vi igjen i de største byene, men både ønsket eneboligandel og faktisk eneboligandel lå på et lavere nivå enn for landet som helhet. Likevel kan det se ut som om forskjellene mellom ønskene og den faktiske eneboligandelen var større i storbyene enn for landet som helhet. Par over 60 år hadde et noe avvikende mønster fra resten av landet. I storbyene ønsket disse en noe større eneboligandel enn de faktisk hadde, men forskjellen var liten. Et annet avvik fra landstallene fant vi blant småbarnsfamiliene. I 1995 ønsket disse oftere enn i 1988 en enebolig.



Figur 3.5 Preferanser for enebolig i 1998 og 1995, husholdningens boligtype i 1995. Rogaland

Tallene for Rogaland er beheftet med usikkerhet grunnet få personer i utvalget. Særlig gjelder dette tallene fra 1988. For de yngste ser det ut som om preferansene for enebolig har økt mellom 1988 og 1995. Eneboligpreferansene for de eldste har imidlertid hatt en liten nedgang. Samtidig var ønsket eneboligandel betydelig lavere enn faktisk eneboligandel for disse. Ut fra disse tallene skulle det derfor forventes at mange eldre vil være interessert i å selge sin enebolig for å flytte til en annen boligtype.

Mange yngre enslige bor i enebolig, men dette er ofte leie av rom/leilighet i enebolig. Om preferansene går i retning av fortsatt å leie slike rom, eller om det er egen enebolig en tenker på, framgår verken av denne figuren eller av undersøkelsen.

3.5 Flyttemotivundersøkelse i Hordaland

I 1998 ble det gjennomført en flyttemotivundersøkelse i Hordaland (Husbanken, Hordaland fylkeskommune og Bergen kommune 1999). Hensikten med undersøkelsen var å skaffe bedre kunnskap om flyttemønstre og flyttemotiver i Hordaland og å framskaffe grunnlagsmateriale til en ny fylkesplan. Et bredt utvalg av befolkningen ble spurt. I alt 4000 telefonintervju ble foretatt. Når en skal vurdere resultatene fra undersøkelsen er det viktig å være klar over hvilken framgangsmåte som ble valgt. De som svarte at de planla å flytte, ble fulgt opp med spørsmål om hva som ville være den viktigste grunnen for å flytte. Den delen av utvalget som ikke hadde flytteplaner, men som hadde flyttet inn i sin nåværende bolig i løpet av de siste fem årene, ble spurt om å oppgi viktigste grunn for siste flytting. Fra andre undersøkelser vet vi at svært mange av de som akkurat har flyttet har flytteplaner og ofte er midt i en boligkarriere. Ved å avgrense flytterne slik som i Hordalandsundersøkelsen, vil en få et utvalg av etablerte flyttere. Når denne gruppens flyttemotiver sammenlignes med motivene til de som har flytteplaner, bør en ikke overraskes over forskjeller. En må derfor være forsiktig med å tolke forskjellene som endringer i flyttepreferanser over tid.

Rapporten understreker at det meste av flyttingen er livsfasebettinget. Ca. 11 prosent av Hordalands befolkning flytter hvert år, men flyttefrekvensen var avtakende med alderen. Av utvalget på 4000 personer var det 440 som hadde flyttet siste år. Mens 31 prosent av personer i alderen 18-25 år flyttet siste år, var det bare 4 prosent av personer over 46 år som hadde flyttet i samme periode. Dagens 25-åringer hadde allerede flyttet gjennomsnittlig 4 ganger etter fylte 18 år, mens personer som i dag var 60 år og eldre bare hadde flyttet gjennomsnittlig 3 ganger siden disse var 18 år.

Den viktigste flyttegrunnen ved siste flytting var å skaffe seg en eid bolig, dette som ledd i en stigende boligkarriere der også ønsket om større bolig fikk stor oppslutning. Boligrelaterte flyttemotiver opptrådte oftest ved kortdistanseflyttinger, dvs. flyttinger innen kommunen. Som neste viktige flyttemotiv ble forhold som familieførøkelse og det å bo nærmere venner og familie nevnt.

Når det gjaldt langdistanseflyttinger var arbeid den viktigste flyttegrunnen. I Bergen ble det lagt relativt større vekt på et godt kollektivtilbud og kort vei til friluftsområder og relativt mindre vekt på tilrettelegging for barn.

Andelen eldre som hadde flytteplaner varierte geografisk fra 13 prosent i ett område ned til bare 2 prosent i et annet område. Personer med høy utdanning hadde dobbelt så høy andel av personer med flytteplaner enn personer med lav utdanning. Det er ikke undersøkt nærmere om dette kan forklares av et høyere utdanningsnivå i den yngre delen av befolkningen og at de yngre oftere har flytteplaner enn eldre. Ønsker om å bo mer sentralt, blant de som i dag ikke bodde sentralt, varierte mellom områder fra 50 prosent i visse områder til 7-12 prosent i andre områder.

Undersøkelsen viser hvordan flyttemotiver varierer med alder. Mens de yngste vektla bykvaliteter, var aldersgruppen 25-45 år mest opptatt av familiens konkrete boligbehov. De som var midt i livet begynte å planlegge for alderdommen og vektla det å bo i en lettstelt bolig de kunne bo i livet ut. Også for de eldste var dette en viktig flyttegrunn, men også bykvaliteter scoret høyt blant disse.

Det ble konkludert med at arbeid hadde mindre betydning for flytting enn tidligere². Dette kunne skyldes bedre kommunikasjoner og IT/hjemmekontor og økt betydning av fritid med store krav til livskvalitet. Det ble framhevet som et særtrekk at mange ønsket urbane kvaliteter som et godt kulturtilbud og gode kommunikasjoner, kombinert med landlige kvaliteter som lett tilgang til grønne områder og utsikt.

² På grunnlag av våre innledende kommentarer til metoden, er vi usikre på om dataene gir grunnlag for å konkludere med dette.

3.6 Undersøkelse av boligetterspørsel i Lillehammer

Byggforsk foretok midt på 1980-tallet en undersøkelse av bolig- og bostedspreferanser i Lillehammer, Lian (1987) og Lian og Nørve (1987). Et utvalg av alle som hadde flyttet mellom 1.05.85 og 1.05.86 ble tilsendt et spørreskjema, der de ble bedt om å gi opplysninger om dagens bolig, forrige bolig, grunnene til at de flyttet, om problemer forbundet med å velge bolig, om hvor tilfredse de var med boligen og om hvilke boligtilbud de foretrakk i sin alminnelighet.

I tillegg til å avdekke flytterenes preferanser ble resultatene også benyttet til å si noe om forholdet mellom tilbud og etterspørsel i markedet. Dette ble gjort ved å betrakte flytterenes nåværende boliger som tilbudet av boliger, samtidig som det var disse boligene som også ble etterspurt. Ubalansen mellom tilbud og etterspørsel ble avdekket gjennom å spørre flytterne om hva slags bolig- og eier-form de først og fremst var ute etter. Eventuelle avvik mellom det de var ute etter og det de faktisk fikk, ble tolket som uttrykk for ubalanser i markedet og et signal om hvilke boligtilbud det var for lite eller for mye av.

Det var ikke mulig å trekke ut *husholdninger* som hadde flyttet, bare *personer*. Utvalget ble korrigert slik at bare én person fra hver husholdning skulle svare. Dette bød imidlertid på problemer. En kunne for eksempel ikke vite hvor mange hushold som i realiteten hadde flyttet. Under visse antakelser om husholdningsstørrelse kunne svarprosenten beregnes til 57. I alt ble analysen basert på 549 svar.

Innledningsvis ble det i rapporten poengtert at folk kunne være tilfredse med det valget de hadde gjort, men at tilfredshet ikke var noen god indikasjon på flyttetilbøyelighet. Tilfredshet er en indikasjon på om folk mener det er noenlunde samsvar mellom det de har og det de med rimelighet kan forlange av et boligtilbud med de ressurser de har til disposisjon (sitat). Boligvalget gjøres i overensstemmelse med de boligpreferansene som folk har ut i fra de ressursene de har til disposisjon.

Innslaget av personer som flyttet *innen* leiemarkedet var stort. I alt utgjorde dette segmentet 27 prosent av alle flytterne. Totalt ble 40 % av flytterne leietakere etter flyttingen. Nesten halvparten av utvalget fikk flere rom til disposisjon gjennom flyttingen. Dette gjaldt hovedsakelig par under 40 år, enten de hadde barn eller ikke. De som gjennom flyttingen gikk ned i antall rom var hovedsakelig eldre enslige og par over 40 år. Til sammen utgjorde disse 28 prosent av alle flytterne.

Flytterne ble spurt om hva som var utslagsgivende for valget av den bestemte boligen. Nesten 30 prosent oppga akseptabel pris som den mest utslagsgivende grunnen for valget. Deretter kom størrelsen på boligen, omgivelsene og stedet i byen med om lag samme oppslutning. De husholdningene som oftest gikk ned i antall rom oppga oftest størrelse på boligen som utslagsgivende grunn for valget. Barnefamiliene var mest opptatt av omgivelsene. Forfatterne tolker resultatene slik at det var enslige i alderen 30-60 år og par over 40 år som hadde det vanskeligst med å finne et passende tilbud på markedet.

Flytterne ble spurt om hva de først og fremst så etter når de søkte etter en ny bolig. Passende pris var den overlegent viktigste, spesielt for yngre enslige og yngre par. Strøk og omgivelser ble deretter vektlagt. Når det gjaldt de viktigste flyttegrunnene (maksimalt 3 grunner kunne krysses av), nevnte 30 prosent jobbskifte, den samme andelen ville ha en annen hustype og 26 prosent mer/mindre plass. Både "annet bomiljø" og "annen eieform" fikk oppslutning fra 24 prosent av flytterne. Svært få som flyttet innen Lillehammer oppga jobbskifte som grunn.

Når en ser nærmere på de som oppga hustype som en viktig flyttegrunn, fant en klare mønstre i de enkelte husholdningstypene. Eldre enslige flyttet fra eneboliger til leiligheter i store hus. Den samme tendensen ble funnet for par over 40 år. Hos barnefamilier var bevegelsen motsatt. Småbarnsfamiliene flyttet fra leiligheter i store hus til småhus eller fra småhus til eneboliger.

Det faktiske valget av hustype ble også sett i sammenheng med hvilken hustype en først og fremst så etter. De fleste valgte den hustypen de først og fremst så etter. Bare 2 prosent så etter småhus/enebolig, men fikk leilighet i større hus. Hele 26 prosent så etter leilighet, men valgte et småhus/enebolig. Forfatterne tolker dette som klare mangler ved tilbudet av boliger i Lillehammer. Det var en klar mangel på store hus (blokker) og leiligheter i forhold til det som ble etterspurt. Det ble understreket i rapporten at svarene også kunne tolkes slik at noen egentlig fikk det bedre enn det de opprinnelig hadde trodd. De trodde for eksempel de måtte kjøpe en leilighet, men fikk råd til et småhus/enebolig. Enkelte leietakere ønsket opprinnelig å leie en leilighet i et større hus, men måtte leie rom i et småhus fordi de ikke fant en leilighet i et større hus.

Når det gjaldt faktisk eierform og den eierformen en tok sikte på, var det samlet sett mindre uoverensstemmelse. Alt i alt var tilbudet av selveide boliger for lite. Men også her kan resultatet til dels tolkes som at noen ikke maktet å kjøpe en bolig da de flyttet og tok til takke med en leid bolig. Den andre hovedkonklusjonen var en mangel på leide boliger i blokker og dermed for mange utleieboliger i småhus.

På spørsmål om hvor tilfredse de var med boligen og forhold knyttet til boligen, ble det blant annet fokusert på tomtestørrelse. Det viste seg at tilfredsheten i liten grad varierte med tomtens størrelse. Det var det å ha hage som telte.

Jo større boligen var, jo større andel sa seg tilfreds med boligens størrelse. Det så ut til at barnefamilier stilte lavere krav til boligens størrelse i forhold til antall personer i boligen enn andre.

Oppsiktsvekkende mange, 56 prosent, sa de ville ha valgt en annen type bolig dersom de var nødt til å flytte. Dette gikk hovedsakelig på boligtype, planløsning og boligens alder (ville valgt en nyere bolig). Flytterne ble også stilt et hypotetisk spørsmål om hva de ville ha gjort dersom de hadde 600 000 kroner og måtte skaffe seg en bolig. Yngre enslige, men også en stor andel par over 40 år og barnefamilier med store barn, ville oftest skaffe seg en sentral leilighet, mens barnefamilier oftest ville kjøpe seg et brukt hus i utkanten av kommunen.

Alternativet rekkehus i en bestemt navngitt grend pluss bil ble lavt prioritert av alle. Enslige eldre og par over 40 år ville kjøpe en leilighet i et borettslag (i et boligfelt) og bruke resten av pengene til noe annet.

I et hypotetisk valg mellom utsikt/stor terrasse og dårlig utsikt, men uteplass på bakken, ville de aller fleste av flytterne i Lillehammer velge terrasse med god utsikt. Småbarnsfamiliene hadde en like stor andel på begge alternativer. I andre hypotetiske valg ble en stilt ovenfor alternativer som til dels var like, men varierte i sentralitet, pris og tomtestørrelse. Det ble registrert ulike preferanser mellom husholdningstypene. Enslige unge hadde en tendens til å velge en rimeligere bolig i utkanten i stedet for en dyrere sentralt, mens det for de eldre enslige var omvendt. Dette kan også tolkes som at også de yngste har sentrale preferanser, men ikke økonomiske muligheter til å velge den sentrale boligen. De yngste enslige ville heller valgt et hus med stor tomt i utkanten framfor et sentralt beliggende hus med mindre tomt. Dette kan synes noe overraskende.

Eldre enslige og barnefamilier med store barn ville oftere velge en dyrere leilighet i sentrum. Barnefamilie ville også velge sentrum dersom alternativene var småhus med ulik beliggenhet og pris. Men fikk de valget mellom stor eller liten tomt koplet til beliggenhet, synes preferansene å gå i retning av perifer beliggenhet og stor tomt. Det siste gjaldt ikke eldre enslige. Småbarnsfamiliene ville valgt det rimeligste leilighetsalternativet utenom sentrum og også alternativet med småhus kombinert med stor tomt utenom sentrum. Det var imidlertid en betydelig andel innen hver husholdningstype som hadde motsatte preferanser enn flertallet i en husholdningstype.

3.7 Bostedspreferanser i tre norske byområder

Transportøkonomisk Institutt har undersøkt bostedspreferanser i tre områder nær eller i Oslo. (Hjorthol 1998). De tre by-områdene ble valgt for å gi en viss bredde i utvalget: sentralt i Oslo, drabantby (Bøler), og stasjonsby (Ski). Utvalget var personer mellom 30 og 60 år, uavhengig av innflyttingsår i boligen. Dette gjør utvalget lite homogent når en kommer inn på spørsmål om boligpreferanser. Det var store forskjeller mellom de tre områdene med hensyn til eierskap og boligtype. Sentralt bodde 94 prosent i blokk, på Bøler 50 prosent, mot bare 7 prosent i Ski. Sentrumsboligene hadde gjennomsnittlig 3 rom, boliger på Bøler 4 rom og boliger i Ski 5 rom. Leieprosenten var henholdsvis 31, 8 og 7.

Respondentene ble spurt om hvorfor de valgte å bosette seg i området. Siden utvalget representerer befolkningen i området i dag, reflekterer svarene preferanser for områdenes spesielle egenskaper. For eksempel valgte 86 prosent av beboerne å bo i sentrum fordi området lå nært sentrum, mens en like stor andel valgte drabantbyområdet fordi det lå nært friområder. En høy andel valgte stasjonsbyen av samme grunn, men her scoret også det forhold at området var trygt for barn høyt. Det var en beskjeden andel som hadde valgt drabantbyen fordi "det hadde et variert tilbud av både kultur, underholdning og restauranter/kafeer". Når respondentene ble bedt om å beskrive viktige egenskaper ved "den gode by og det gode boligområdet" framkom de samme forskjellene i preferanser som når en

skulle begrunne hvorfor en hadde flyttet til det bestemte området. Parker og grøntområder, gode naboforhold og sosial trygghet, gode muligheter for å gå og sykle og et godt kollektivtilbud til de fleste aktiviteter var forhold som hadde stor oppslutning blant beboerne i alle områdene.

Halvparten av de som bodde i sentrum av Oslo hadde ønsket om å flytte, 31 prosent av de fra Bøler og 22 prosent av de fra Ski. I alle områdene var den viktigste grunnen for at de ville flytte å få en større bolig. I sentrumsområdet ble "mindre trafikkbelastning" og "at barna skulle få det bedre" oftere oppgitt som grunn for å flytte enn i de andre områdene.

3.8 Sentrumsnære byboliger

NIBR har foretatt en undersøkelse av beboere i 7 norske byer som bodde i "sentrumsnære" boliger som var oppført i løpet av de 10 siste årene (Guttu og Martens 1998). Blant 36 boligprosjekter lå 4 i Stavanger. Åtte av ti boliger var selveide, resten var utleieboliger. Undersøkelsen gir et bilde av hvem som flyttet inn i disse boligene, hva som lå bak flyttingen og hva de synes om boligene. Beboerne ble også spurt om flytteplaner.

Utvalget var sterkt selektivt ved at det kun var husholdninger som hadde flyttet til sentrumsnære boliger som var med. Undersøkelsen kan derfor si oss noe om hvilke husholdninger som flytter mot sentrum, men ikke om utbredelsen av ønsket om bo sentralt.

Beboerne hadde en overvekt av eldre personer. Husholdningene var små, 41 prosent besto av 1 person, mens 46 prosent besto av 2 personer. Nesten halvparten av beboerne kom fra en enebolig utenfor bysentrum. Dette var for en stor del personer over 50 år som ønsket en lettstelt byleilighet og som synes eneboligen ble for upraktisk, tungvint eller for stor.

Beboerne la først og fremst vekt på de fysiske sidene ved området de hadde flyttet til, som trivelige gater og plasser, nærhet til sjø og at det var mye grønt i nærheten. Kollektivtransporttilbudet og det å være uavhengig av bilen til daglig ble også vurdert som viktige fordeler ved strøket. Kaféliv og sosial kontakt framsto som mindre viktig, mens nærhet til service- og underholdningstilbud betydde mye. Bare de få som ikke hadde egen bilplass var misfornøyd med parkeringsordningen. Nesten tre fjerdedeler av beboerne uttrykte at felles utearealer for beboerne i gården var nødvendige selv om det fantes parker og friarealer i nærheten. Bruken av felles utearealer varierte imidlertid betydelig mellom husholdningstyper. To tredjedeler oppholdt seg nesten aldri ute på eiendommen. Barnefamiliene var de flittigste brukerne. Det var ingen sammenheng mellom tilfredshet med gården og tetthet, målt som tomteutnyttelse.

Trafikken med støy og forurensning ble opplevd som den største ulempen ved å bo sentralt. Dernest kom mangel på grønne arealer, støy fra næringsvirksomhet og frykt for gatekriminalitet.

Husholdningene som hadde barn oppga at barna (6-12 år) lekte på fortau, i gater, i parker og på lekeplasser. Mange av boligene lå nær vann. Derfor ble faren for å drukne nevnt før trafikkfare som årsak til at barn ikke lekte utenfor gården.

Når det gjaldt selve leiligheten var de som hadde balkong og en gjennomgående leilighet mest fornøyd. Misnøye med solforhold og oppbevaringsplass gikk igjen på minussiden.

Halvparten av de yngste ønsket å flytte igjen. For disse hadde de relativt små og ofte leide boligene vært en mellomstasjon på vei til noe bedre. For liten plass i leiligheten ble oftest nevnt som grunn for å ville flytte. Disse beboerne uttrykte sterkere misnøye med boligene, som oftere lå i bystrøk med større miljøbelastninger som støy og forurensning. Av alle husholdninger med barn ønsket 40 prosent å flytte. For dem var det plass, dårlige lekemuligheter, luftforurensning og trafikk som ble oppgitt som flyttegrunn. Variasjonen var imidlertid stor mellom husholdninger med små og store barn. Nesten alle med små barn hadde flytteplaner, mens svært få av husholdningene med tenåringsbarn ønsket å flytte igjen. Bare 16 prosent i aldersgruppen 50 – 67 år hadde flytteplaner.

3.9 Eldres flytting

Flytteraten blant eldre i Norge er lav sammenlignet med andre land. Selv om det på bakgrunn av data fra Boforholdsundersøkelsene fra 1988 og 1995 kan registreres en økning i Eldres flytting, er den fremdeles bare det halve av hva en finner i mange andre land. I 1995 hadde 14,4 prosent av husholdningene i aldersgruppen 62-88 år flyttet i løpet av perioden 1991-94, dvs. ca. 2,4 prosent pr. år. For samtlige husholdninger var den tilsvarende årlige flytteraten 8,3 prosent.

Noe av forklaringen på den lave flytteraten kan være at urbaniseringsprosessen i Norge har vært relativt liten sammenlignet med andre land og at mange eldre lever i spredtbygde strøk med tette familieband i boliger de har eid lenge. Den norske velferdsstaten med folketrygden og rimelige eller gratis helsetjenester har gjort at mange blir boende i sin egen bolig helt til det har vært nødvendig å flytte til en institusjon.

Eldres flytting kan sees i et livsfaseperspektiv med tre ulike faser. Den første fasen der flytting kan være aktuelt inntreder ved pensjonering, den neste når helsen skranter og den tredje inntreder ved alvorlig funksjonstap. De som flytter i første fase vil vanligvis være par med god økonomi og helse. Disse flytter enten nærmere sine barn eller til fødestedet (langdistanseflyttinger). Flytting i den andre fasen er oftere kortdistanseflyttinger, der det offentlige tjenestetilbudet har betydning. En skal imidlertid ikke se bort fra at en del av Eldres flytting er motivert ut fra regulær boligforbedring. Vi skal senere se at en stor andel av leietakerne i alderen 50-59 år har ønske om å flytte videre og de fleste ønske en eid bolig. Gruppen er imidlertid ikke så stor.

Barlindhaug (1996) fant at eldre som faktisk hadde flyttet først og fremst ønsket en mer lettstelt bolig. De ønsket lettere tilgang til service og ville flytte nærmere slektninger. Bare 20

prosent krysset en kommunegrense ved flytting. *Ønsket* om å flytte ble i liten grad påvirket av viktige livsbegivenheter som dødsfall i husholdningen, sykdom eller nedsatt funksjonsevne. Flyttvilligheten var lavere for hushold som hadde arvet boligen, kjøpt den av nær familie eller selv stått som byggherre og den var lavere i perifere kommuner. Den var høyere når avstanden mellom ønsket og faktisk antall rom var stor og høyere for de som hadde store boutgifter eller høye inntekter.

3.10 Oppsummering

I dette kapittelet har vi vist at det går et skille mellom flyttinger som er motivert av arbeid/utdanning, flyttinger av sosiale grunner og boligmotiverte flyttinger. I Stavanger-regionen vil det være de to sistnevnte flyttemotivene som vil dominere. Flytting er i høy grad livsfasebettinget. Det er typisk som ung enten å etablere seg i en leid bolig utenfor foreldrehjemmet eller skaffe seg en leid bolig på et nytt sted pga. arbeid eller utdanning. Usikkerheten knyttet til inntekt, sivilstatus og framtidig bosted, gjør leiealternativet attraktivt. Dette skyldes igjen at det koster lite å skifte leid bolig, mens det er stor kostnader knyttet til kjøp og salg av en eid bolig. Etablering i egen eid bolig skjer ofte når en skaffer seg fast arbeide og familie. Eieralternativet foretrekkes av flere grunner, ikke minst fordi denne eierformen er skattemessig begunstiget. En starter da på en boligkarriere innen eiermarkedet, der antall flyttinger over livsløpet vil begrenses av store transaksjonskostnader ved bytte av bolig. Flyttefrekvensen avtar derfor i denne fasen. Ikke sjelden vil en skaffe seg en mer permanent bolig når barn kommer i skolealderen. Ønske om en mer lettstelt og moderne bolig melder seg for mange i 60 års alderen, men hittil er det bare et fåtall av disse som faktisk flytter.

De sosiale grunnene for å flytte er oftest knyttet til pardannelse og barnefødsler. Da vil de fleste øke boligstandarden eller boligkonsumet. Oppløsning av parforhold og ønske om en mer lettstelt bolig i alderdommen kan føre til en reduksjon i boligkonsumet. De boligmotiverte grunnene for å flytte kan dels være knyttet til bostedet en ønsker å flytte til, men oftest vil flyttingen begrunnes i ønsket om å skaffe seg en større og bedre bolig. For noen vil det å flytte være knyttet til egenskaper ved den boligen eller det bostedet en flytter til, mens det for andre kan være forhold ved den eksisterende boligen som ikke lenger gjør det ønskelig å bli boende. De fleste flyttingene må kunne karakteriseres som frivillige flyttinger, men det fins eksempler også på mer tvungne flyttinger knyttet til usikre leieforhold samt inntektssvikt ved arbeidsløshet og oppløsning av parforhold.

Gjennom en årrekke har det skjedd en sentralisering av befolkningen i Norge. Det er imidlertid viktig å skille mellom sentralisering knyttet til større befolkningskonsentrasjoner i og rundt de store byene og urbanisering, som ønsket om i større grad å bo og oppholde seg i de indre sentrale delene av byen. Et større kultur-, kafé- og restauranttilbud for unge underbygger hypotesen om at denne aldersgruppen i økende grad orienterer seg mot de sentrale delene av byen. Samtidig er det en tendens til at flere eldre skaffer seg mer lettstelte og moderne leiligheter i kort avstand fra eksisterende sentra.

Gjennomgangen av tidligere undersøkelser om bolig- og bostedspreferanser foretatt i Norge viser at i overkant av 10 prosent av befolkningen flytter hvert år, og at flyttefrekvensen er sterkt avtakende med alderen. Hordalandsundersøkelsen fra 1998 gir belegg for å anta dagens unge (25 åringer) vil flytte flere ganger i løpet av livet enn dagens eldre. Den samme undersøkelsen viste at ønske om en eid bolig og ønske om en større bolig oftest ble oppgitt som grunn for siste flytting. Flyttemotivene varierte med alder, der de yngste vektla bykvaliteter i større grad enn andre. Samtidig var det mange som både ønsket urbane kvaliteter, men samtidig landlige kvaliteter som lett tilgang til grønne områder og utsikt.

Blant et utvalg av ett års flyttere, vil andelen som finner seg en leid bolig være større enn leieandelen i boligmassen som helhet. Dette bekrefter at botiden i leide boliger er kortere enn i eide boliger. De fleste flytter som ledd i en boligkarriere og øker boligstandarden. I Lillehammerundersøkelsen fra 1987 var det imidlertid nesten 3 av 10 som gikk ned i antall rom etter flyttingen. Hovedsakelig var dette eldre enslige og par over 40 år.

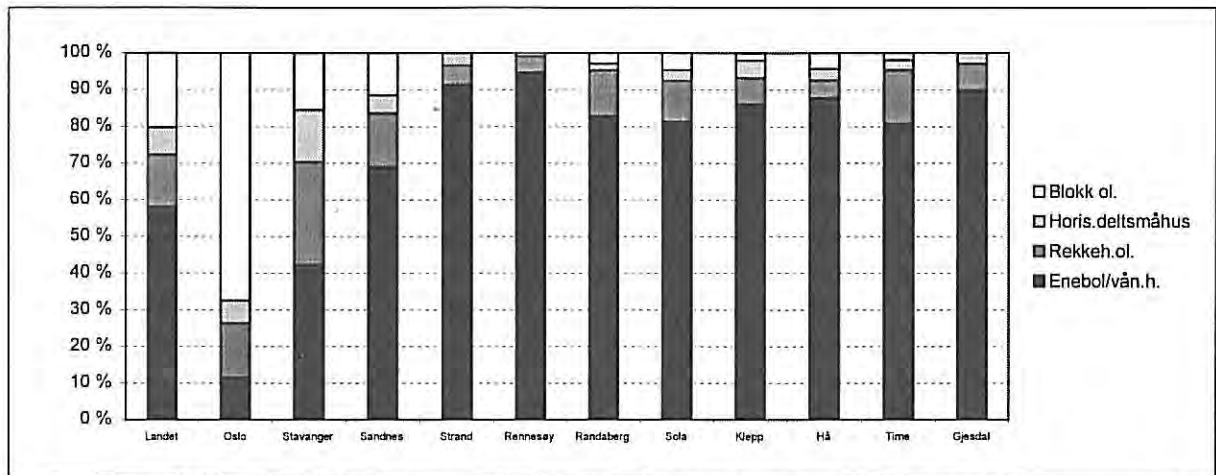
Barnefamilier i Lillehammer var mest opptatt av boligens omgivelser og flyttet oftest fra leiligheter og småhus til eneboliger med stor tomt i utkanten av byen. Både yngre enslige, en stor andel par over 40 år uten barn og barnefamilier med store barn ville helst ha skaffet seg en sentral leilighet i Lillehammer dersom de hadde hatt mer penger og kunne velge på nytt.

En undersøkelse foretatt av NIBR i 1998 av personer som flyttet inn i nybygde sentrumsnære boliger viste at det blant beboerne var en overvekt av eldre personer som hadde solgt sin enebolig utenom bysenteret. Beboerne framhevet først og fremst de fysiske sidene ved området de hadde flyttet til, som trivelige gater og plasser, nærhet til sjø og tilgang til grøntområder. God kollektivtransport og uavhengighet av daglig bilbruk ble også nevnt. Kaféliv og sosial kontakt betydde mindre, mens nærhet til service og underholdningstilbud mye. Trafikk med støy og forurensning ble opplevd som den største ulempen ved å bo sentralt.

4. Beskrivelse av Stavanger-regionen

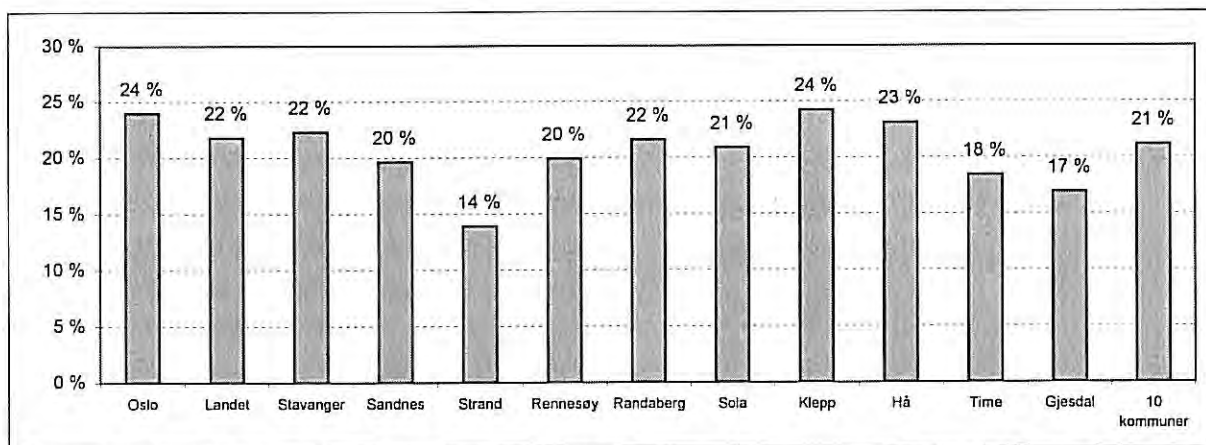
4.1 Boligmassens sammensetning

I dette kapitlet vil vi beskrive boligmarkedet i de 10 kommunene i Stavanger-regionen og i den grad det er mulig gjøre sammenligninger med resten av landet. Vi vil se på hustypefordeling og fordeling av boligmassen etter antall rom og etter disposisjonsform, alle data hentet fra Folke- og boligtellingsen 1990. Også en enkel indikasjon på boligprisnivået rundt 1994-96 vil bli presentert. Til slutt i kapitlet vises befolkningsutviklingen på 1990-tallet og nye befolkningsprognoser fra SSB.



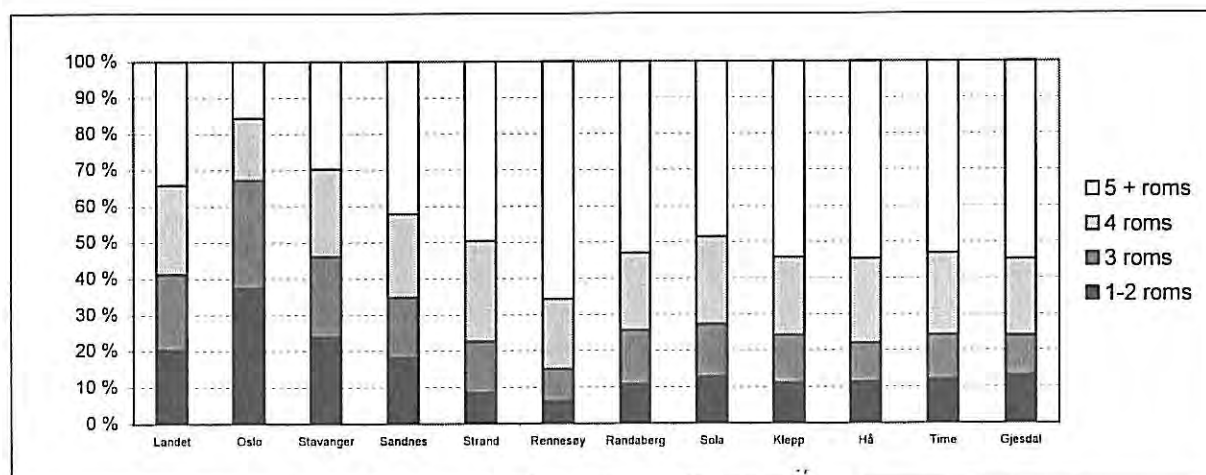
Figur 4.1 Boligmassens fordeling på hustyper i 1990. Landet og utvalgte kommuner. Kilde Fob 90

Eneboligandelen var svært høy i Stavanger-regionen i 1990. Stavanger hadde en høy eneboligandel sammenlignet med Oslo, men lavest eneboligandel av kommunene i regionen. Andelen rekkehus og horisontalt delte småhus var også relativt høy i Stavanger. Allerede her vil vi påpeke at en betydelig del av leiemarkedet i regionen består av utleie av leiligheter eller hybler i eneboliger som eieren bor i. De som leide en slik leilighet eller hybel oppga i Folke- og boligtellingsen at de bodde i en enebolig.



Figur 4.2 Andel leide boliger i 1990. Landet og utvalgte kommuner. Prosent. Kilde Fob 90

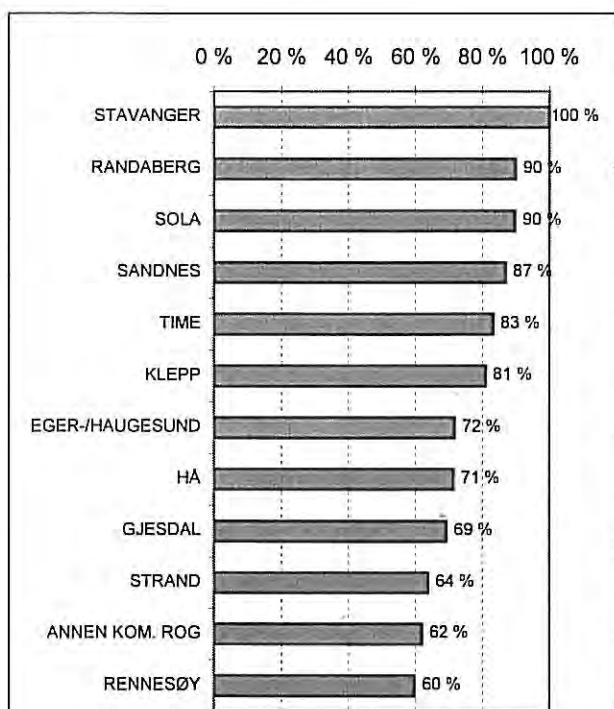
Leieandelen var lavest i Strand, Time og Gjesdal og høyest i Klepp og Hå. I samtlige 10 kommuner i Stavanger-regionen var leieandelen 21 prosent, bare svakt under landsgjennomsnittet på 22 prosent.



Figur 4.3 Boligmassens fordeling på antall rom i 1990. Landet og utvalgte kommuner. Kilde Fob 90

Bortsett fra i Stavanger og Sandnes bestod over halvparten av boligene i de andre kommunene av boliger som var på 5 rom eller mer. Andelen 1-2 roms boliger lå rundt 10 prosent. Stavanger og Sandnes hadde en fordeling på antall rom som lignet på landsgjennomsnittet, Stavanger noe mindre boliger enn landsgjennomsnittet og Sandnes noe større boliger.

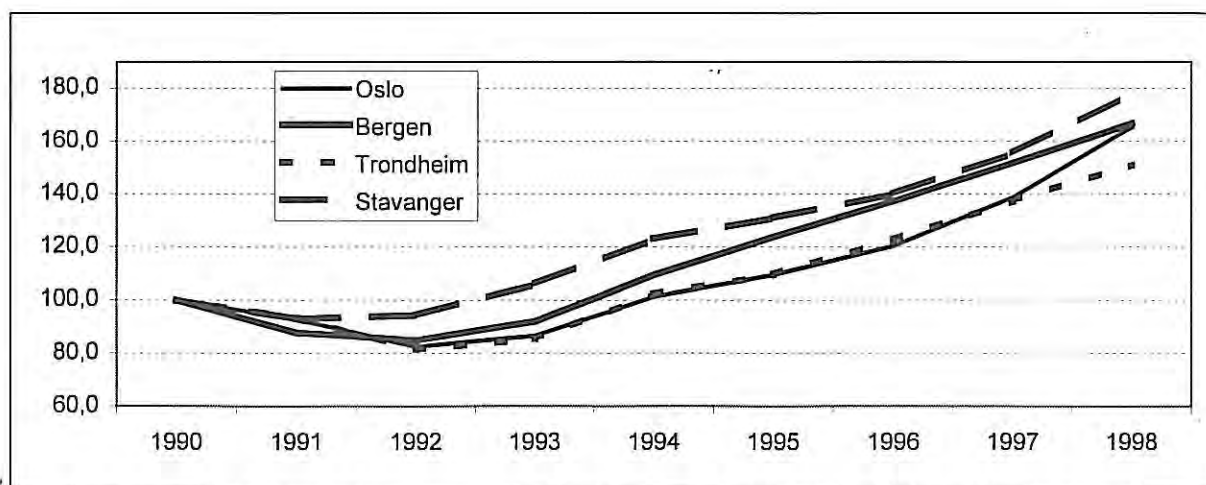
4.2 Boligprisinivå i regionen



Figur 4.4 Boligprisinivå i perioden 1994-96 etter kommune. Stavanger=100%. Bearbejdede data fra SSB

Boligprisene var høyest i Stavanger. Dataene tillot ikke en oppsplitting på lavere nivå enn kommune. De tre kommunene Sandnes, Sola og Randaberg hadde et prisnivå som lå omkring 10 prosent lavere enn i Stavanger. Time og Klepp kom i den neste gruppen, der prisnivået var i overkant av 80 prosent av Stavangers prisnivå. Resten av kommunene i Stavanger-regionen hadde et prisnivå på mellom 60 og 71 prosent av prisene i Stavanger. Dataene viser at prisnivået i Stavanger lå under prisnivået i Oslo, men over prisnivået i de andre storbyene, se Øistensen (1998).

Når det gjelder prisutviklingen i regionen, fins det kun opplysninger om Stavanger kommune gjennom statistikk fra Norges Eiendomsmeglerforbund. I figuren nedenfor er prisutviklingen fra 1990-98 for de fire største byene vist.



Figur 4.5 Utviklingen i boligpriser i storbyene. Indeks 1990=100. Kilde Norges Eiendomsmeglerforbund – indekser for 3 ulike boligtyper er vektet med lik vekt.

Bortsett fra Stavanger som hadde en bunn i boligprisene i 1991, hadde alle byene en bunn i 1992. Sammenlignet med 1990, der indeksene er like, er det Stavanger som har hatt høyest

prisstigning i perioden. For alle boligtypene var imidlertid kvadratmeterprisen i 1998 høyest i Oslo, dernest kom Stavanger.

4.3 Befolkningsutvikling og framskrivninger av folkemengden

SSB har laget nye befolkningsframskrivninger for kommuner i Norge (Kilde: www.ssb.no). På sine internettsider har SSB foreløpig publisert tall for grove aldersgrupper, bl.a. 20-44 år og 45-66 år. Flere alternativer er laget. Vi har valgt alternativ MMMM³ og alternativ MMHM for år 2010. Tabellen viser det totale folketallet på fem tidspunkt i framtiden.

Tabell 4.1 Totalbefolkningen framskrevet til 2020

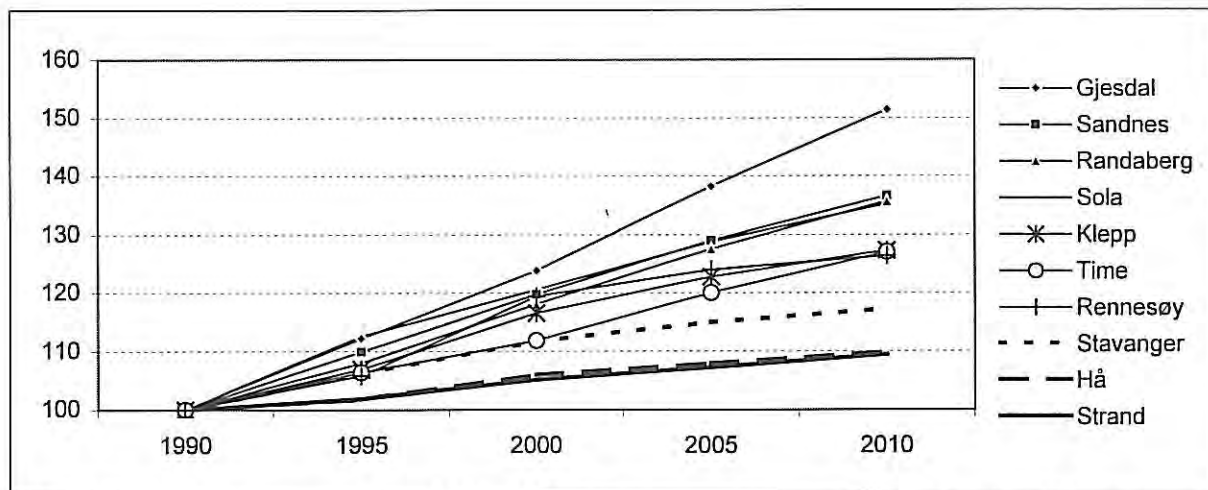
År	Sandnes	Stavanger	Hå	Klepp	Time	Gjesdal	Sola	Randaberg	Strand	Rennesøy	Sum
2000	53 098	109 014	13 808	13 743	13 343	8 994	19 037	8 929	10 034	3 059	253 059
2005	57 198	112 195	14 062	14 473	14 319	10 043	20 333	9 646	10 238	3 175	265 682
2010	60 584	114 401	14 315	15 004	15 150	10 998	21 353	10 260	10 444	3 237	275 746
2015	63 617	116 465	14 578	15 426	15 880	11 900	22 311	10 793	10 697	3 309	284 976
2020	66 524	118 702	14 905	15 869	16 539	12 798	23 268	11 322	10 995	3 394	294 316
Alternativ MMHM											
2010	60 193	116 575	14 750	15 387	15 605	11 336	22 006	10 581	10 769	3 323	280 525

Kilde: Statistisk sentralbyrås framskrivning 1999, alternativ Middels (MMMM) og alternativ MMHM (høy sentralisering) for 2010

Befolkningen vil vokse med 22 700 personer i Stavanger-regionen fra år 2000 til år 2010. I alternativet med høy sentralisering vil det bli en økning på 27 500 personer.

I figuren nedenfor har vi satt disse framskrivningene sammen med historiske befolkningstall og omgjort tallene til indeksform med 1990=100 for samtlige kommuner. Vi har stoppet kurvene i 2010.

³ MMMM betyr Middels fruktbarhet, Middels levealder, Middels sentralisering og Middels nettoinnvandring

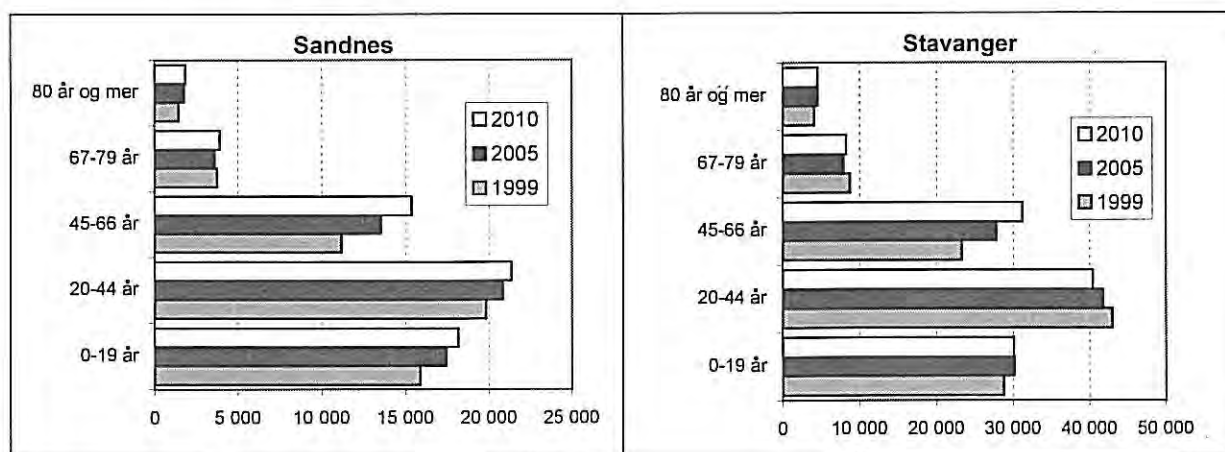


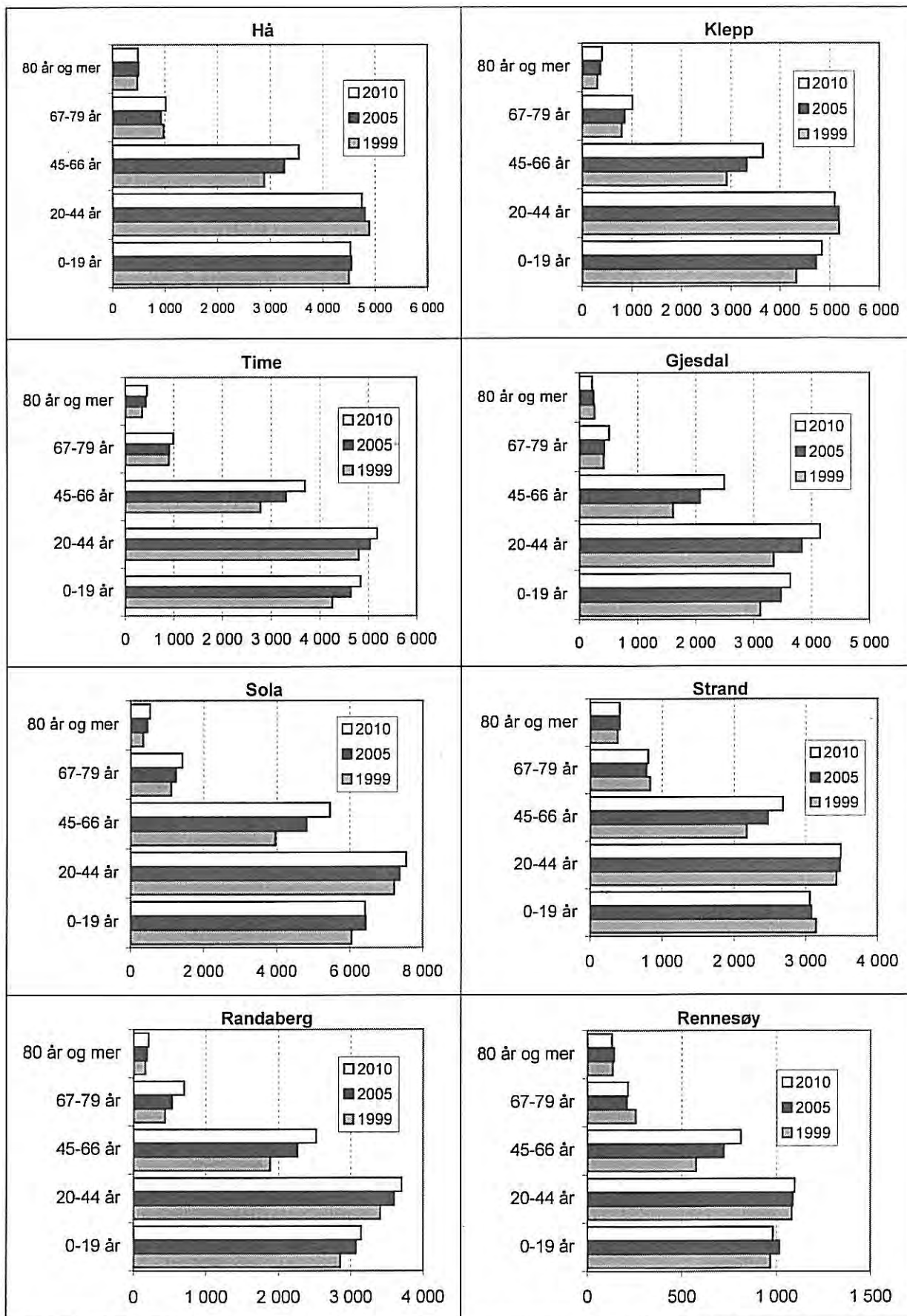
Figur 4.6 Befolkningsutvikling 1990-2010. Kommuner rangert etter vekst i perioden. Indeks 1990=100

Kilde: Statistisk sentralbyrås framskriving 1999, alternativ Middels (MMMM)

Gjesdal vil ha størst befolkningsvekst i perioden 1990-2010, deretter følger Sola og Randaberg. Stavanger, Hå og Strand vil ha lavest vekst i befolkningen.

Det er store forskjeller mellom kommunene i Stavanger-regionen mht. til utviklingen i aldersgruppene. Vi har konsentrert oss om perioden 1999 til 2010. Utviklingen er jevn i denne perioden, året 2005 ligger stort sett midt i mellom. I figuren nedenfor viser vi antall personer i utvalgte aldersgrupper på tre tidspunkt (1999, 2005 og 2010) for hver enkelt kommune.





Figur 4.7 Befolkningsutvikling 1999-2010 etter kommune og aldersgrupper.

Kilde: Statistisk sentralbyrås framskrivning 1999, alternativ Middels (MMMM)

Boligbehovet i kommunene kan i grove trekk ta utgangspunkt i to hovedgrupper av befolkningen. Den første gruppen er de relativt unge som er forholdsvis tidlig i sin boligkarriere. Noen skal ha sin første bolig, mens andre er kommet noe lengre og etterspør større bolig eventuelt familiebolig noe lengre ut i karrieren. De vil sannsynligvis i høyere grad enn andre grupper prioritere å skaffe seg en passende bolig framfor andre ting.

Den andre gruppen er etablert, men kan spille en viktig rolle på boligmarkedet ved at de kan tenkes å ville ”konsolidere sitt boligforbruk”, og være i stand til å betale bra for boliger av en relativt høy standard.

Tabell 4.2 Befolkningsvekst i to aldersgrupper mellom 1999 og 2010. Kommuner i Stavanger-regionen

Kommune	Gruppe 20-44 år	Gruppe 45-66 år
Sandnes	7,7 %	37,3 %
Stavanger	-6,1 %	33,7 %
Hå	-2,9 %	22,9 %
Klepp	-1,7 %	25,0 %
Time	7,9 %	32,6 %
Gjesdal	24,1 %	54,8 %
Sola	4,5 %	37,2 %
Randaberg	8,6 %	33,5 %
Strand	1,7 %	23,1 %
Rennesøy	1,5 %	41,0 %
Stavanger-regionen	0,6 %	33,9 %

Kilde: Statistisk sentralbyrås framskriving 1999, alternativ Middels (MMMM)

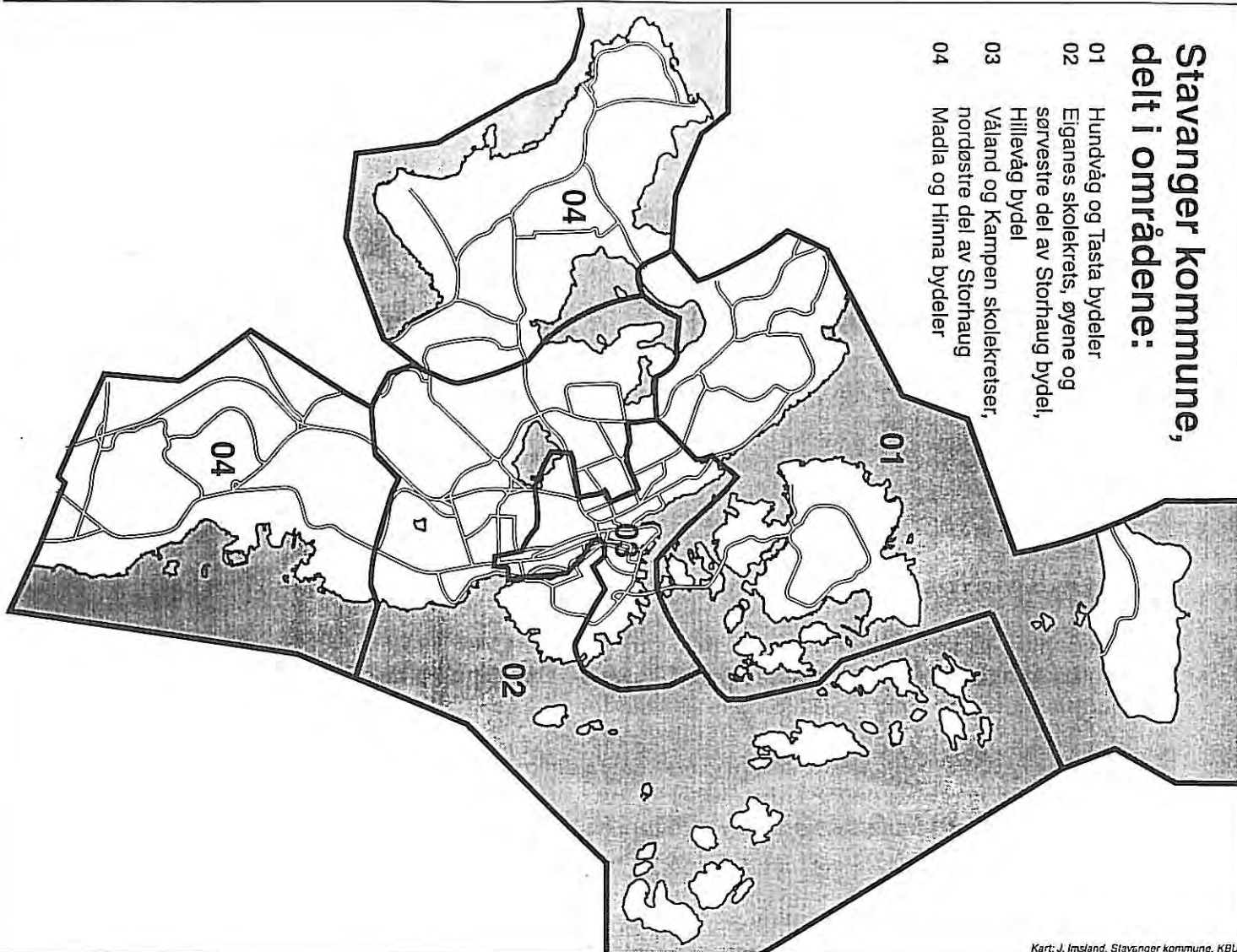
Det er 5-6 kommuner som utmerker seg med stor vekst i de ”konsoliderte” aldersgruppene. Disse gruppene har i mindre grad flytteplaner, men vil i økende grad okkupere massen av store eneboliger i kommunene.

For hele Stavanger-regionen vil befolkningen i alderen 20-44 år vokse med 0,6 prosent i perioden 1999-2010 i følge SSBs alternativ MMMM. Mellom 1992 og 1999 økte denne aldersgruppen med 6,9 prosent. Mens aldersgruppen 45-66 år vokste med 21 prosent i perioden 1992-99, viser framskrivningen en vekst på 34 prosent i neste 10-årsperiode. Sammenlignet med de siste 10 årene dempes veksten for gruppen 20-44 år, mens veksten i gruppen 45-66 år øker. SSB har foreløpig ikke publisert befolkningsframskrivninger etter alder for de andre alternativene.

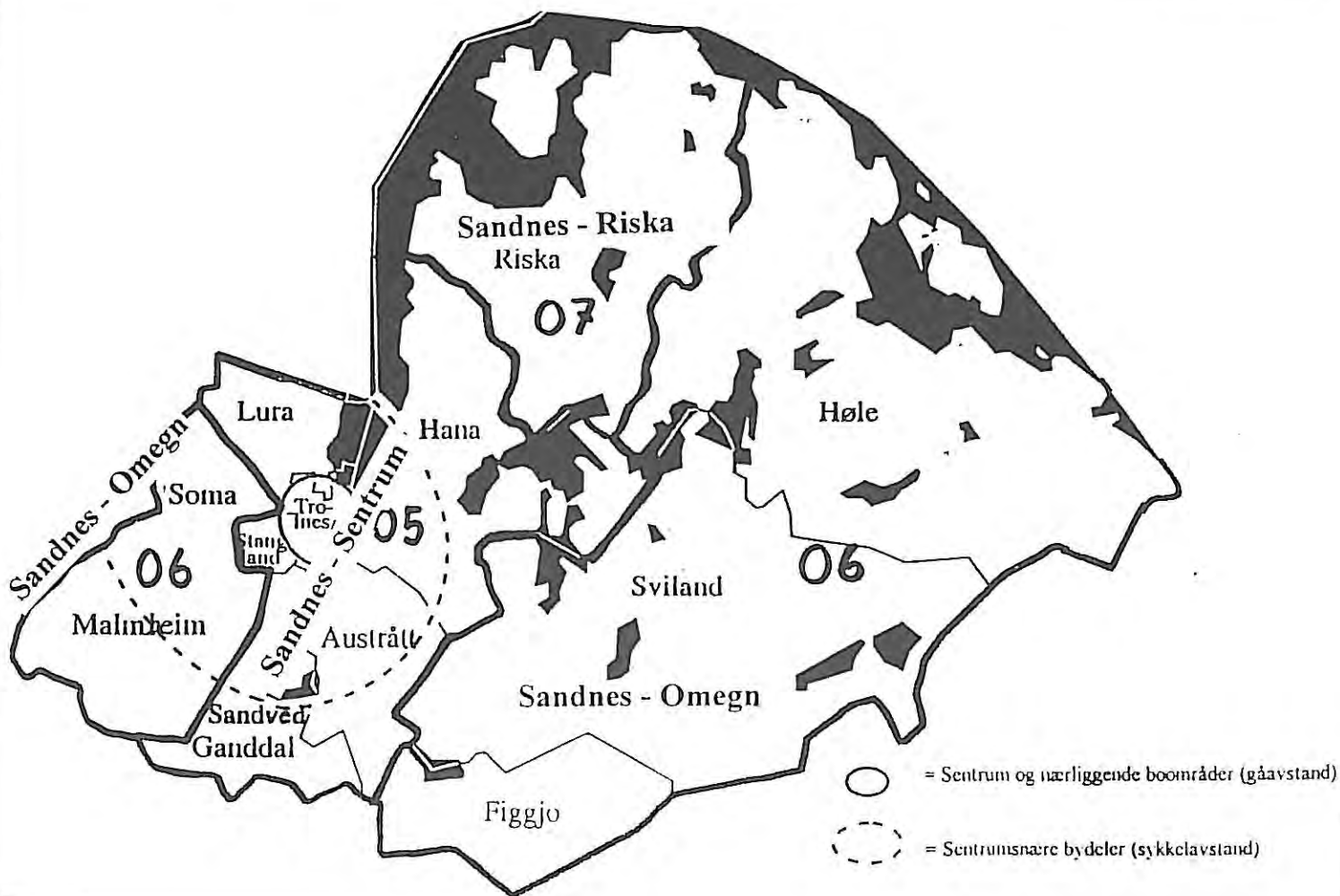
I spørreundersøkelsen opererer vi med 10 kommuner og 15 områder, Stavanger er inndelt i 4 områder og Sandnes i 3 områder. Disse inndelingene er foretatt av kommunene selv. På neste side vises et kart over områdeinndelingen i Stavanger og Sandnes.

Stavanger kommune, delt i områdene:

- 01 Hundvåg og Tasta bydeler
- 02 Eiganes skolekrets, øyene og sørvestre del av Storhaug bydel, Hillevåg bydel
- 03 Våland og Kampen skolekretser, nordøstre del av Storhaug
- 04 Madia og Hinna bydeler



Kart: J. Insländ, Stavanger kommune, KBU



5. Datagrunnlag for spørreundersøkelsen

5.1 Framgangsmåte og avgrensning av respondenter

For å kunne foreta analyser på områdenivå, ble det fra hvert område trukket ut et bruttoutvalg på 500 husholdninger. Siden eldre flytter sjelden, men er en gruppe det vil være viktig å følge, valgte vi å la husholdninger med personer over 60 år ha dobbelt så stor sjanse for å bli trukket ut. Siden antall husholdninger som flyttet i enkelte områder var lavere enn 500, ble det foretatt fulltelling der. I alt ble bruttoutvalget på 6554 husholdninger.

Spørreskjemaet ble sendt ut i juni 1999, med en purrerunde med nytt skjema i august. Flytterne fra 1997 ble plukket ut fra registeret på grunnlag av registrert adresseendring i løpet av dette året. I løpet av undersøkelsen ble vi klar over at en del av de som hadde endret adresse ikke hadde flyttet. Hovedårsaken til at de hadde blitt trukket ut var at kommunene i løpet av 1997 hadde endret gateadresse eller husnummer på boligen. Dessuten kom en del skjemaer i retur fordi adressaten var ukjent. I den første utsendelsen ble det ikke satt noen nedre aldersgrense. Skjemaet ble derfor sendt ut til en rekke mindreårige. Når vi avgrenset utvalget til personer 14 år eller mer, falt ytterligere 56 bort slik at nettoutvalget ble på 6212 husholdninger.

For at utvalget skulle bestå av husholdninger og ikke av personer, ble det trukket familieenheter. Husholdninger som besto av flere familieenheter hadde derfor større sjanse for å bli trukket ut. Samboere består av to familie-enheter, slik at en husholdning med samboere ville ha dobbelt så stor sannsynlighet for å bli trukket ut. Vektingen ble derfor gjort slik; først ble det vektet for skjev geografisk og aldersmessig representasjon. Deretter ble vektene som var gitt samboere halvert.

I alt svarte 2360 husholdninger på undersøkelsen. Vi hadde håpet på en svarprosent nærmere 50, men fikk 38 prosent. Registerdataene gir oss muligheter for å sammenligne de som har svart med hele utvalget. I tabellen nedenfor har vi brukt alder fra registeret som sammenligningsgrunnlag⁴.

⁴ I analysen har vi brukt oppgitt alder i spørreundersøkelsen fordi det enkelte ganger kan være andre i husholdningen enn den som har fått skjemaet som har fylt det ut.

Tabell 5.1 Sammensetning av bruttoutvalg og respondenter i spørreundersøkelsen etter alder i Folkeregisteret pr 1.01.99

Alder	Antall		Aldersfordeling prosent		Svarprosent
	Utvalg	Besvarte	Utvalg	Besvarte	
-17 år	38	7	0,6	0,3	18,4
18-19 år	107	23	1,7	1,0	21,5
20-29 år	2509	970	40,4	41,1	38,7
30-39 år	1703	716	27,4	30,3	42,0
40-49 år	753	288	12,1	12,2	38,2
50-59 år	399	152	6,4	6,4	38,1
60-69 år	277	99	4,5	4,2	35,7
70 + år	426	105	6,9	4,4	24,6
Sum	6212	2360	100,0	99,9	38,0

Aldersfordelingen er temmelig lik i de to gruppene. Tabellen viser uvektede tall, slik at eldre over 60 år er overrepresentert. De utgjorde 11,4 prosent av bruttoutvalget, men bare 7 prosent av de totalt 17520 husholdningene som i løpet av 1997 hadde flyttet innen eller til de 15 områdene i 1997. Andelen over 60 år av de som hadde svart var på 8,6 prosent. Svarprosenten var lav for aldersgruppen over 70 år. Det samme gjaldt personer under 20 år, men disse utgjør en mindre del av flytterne. Gruppene mellom 20 og 39 år er noe overrepresentert. Det er ikke korrigert for disse skjevhetene i vektingen av svarene.

Tabell 5.2 Sammensetning av bruttoutvalg og respondenter i spørreundersøkelsen etter område. Data fra registerfilen

Område	Netto-utvalg	Besvarte	% svar
St-Hundv/Tasta	478	189	40 %
St-Eig/SthSV/Hill.	455	181	40 %
St-Vål/Kamp/Sth.NØ	462	180	39 %
St-Madla/Hinna	463	187	40 %
Sandnes-sentrum	545	226	41 %
Sandnes-omegn	198	68	34 %
Sandnes-Riska	264	114	43 %
Hå	457	170	37 %
Klepp	461	162	35 %
Time	446	161	36 %
Gjesdal	405	164	40 %
Sola	443	163	37 %
Randaberg	357	133	37 %
Strand	452	146	32 %
Rennesøy	80	39	49 %
Uoppgitt	246	77	31 %
Sum	6212	2360	38 %

Også etter område er det temmelig lik svarprosent. Rennesøy har en høy svarprosent, men har få flyttinger å bygge en analyse på. Sandnes omegn har både lav svarprosent og relativt få svar.

Flytdataene i SSB fra 1998 var ikke klare på undersøkelsestidspunktet, slik at vi måtte velge data fra 1997. Pr. juni 1999 hadde derfor mange flyttet på nytt, 19,9 prosent i 1998 og 11,7 prosent i 1999. En del har flyttet ut av regionen etter 1997. Disse er ikke med i analysene. Siden skjemaet ikke hadde alternativer for disse på spørsmålet om nåværende bosted, ble alle skjemaer med uoppgitt nåværende bosted undersøkt manuelt. Gjennom tekst på spørreskjemaet og registeropplysninger om bostedskommune pr 1.01.99 kunne det gis kode for nåværende bosted. En må være oppmerksom på at de som har flyttet på nytt kan ha kommet lengere i sin boligkarriere og at flyttingene kan gi et noe for godt bilde av hvilke boliger husholdningene flyttet til i 1997. De som etter 1997 har flyttet pga. samlivsbrudd eller av andre grunner hatt en negativ boligkarriere, vil trekke bildet i motsatt retning.

I analysen har vi valgt å ta med de som har flyttet inn i sin nåværende bolig i 1995 eller senere, noen få ble forkastet fordi de oppga tidligere innflyttingsår. En gjennomgang av husholdninger med tidligere innflyttingsår bekrefter at de ikke skulle ha vært med i undersøkelsen og at det er grunnlaget for utvelgelsen, nemlig endring i adresse, som er årsaken til at de likevel har blitt trukket ut. Årene 1995 og 1996 er tatt med fordi disse flyttingene ikke vil avvike så mye fra 1997-flyttingene. Mest trolig har disse levert flyttemelding i 1997 selv om de faktisk flyttet til boligen i 1995 og 1996.

På registerfilen var det også oppgitt bostedskommune pr 1.01.99. Av det totale nettoutvalget på 6212 husholdninger hadde 51 flyttet til andre kommuner i Rogaland, mens 213 hadde flyttet til andre deler av landet, i alt hadde 4,2 prosent flyttet ut av regionen etter 1997. Blant de som svarte, var det 3,6 prosent som oppga at de nå bodde utenfor de 15 områdene i regionen. Fordelingen i nettoutvalget og spørreundersøkelsen synes ellers å være lik, bortsett fra noe overrepresentasjon i spørreundersøkelsen fra husholdninger som i 1999 bodde i Stavanger og Sandnes.

Tabell 5.3 Sammensetning av bruttoutvalg og respondenter i spørreundersøkelsen etter bostedskommune 1.01.99, hentet fra registerfilen

	Nettoutvalg		Spørreundersøkelsen	
	Antall	Prosent	Antall	Prosent
Stavanger	1850	29,8	732	31,0
Sandnes	1000	16,1	407	17,2
Hå	457	7,4	170	7,2
Klepp	461	7,4	162	6,9
Time	445	7,2	160	6,8
Gjesdal	404	6,5	164	6,9
Sola	443	7,1	163	6,9
Randaberg	357	5,7	133	5,6
Strand	451	7,3	146	6,2
Rennesøy	80	1,3	39	1,7
Rest Rogaland	51	0,8	19	0,8
Rest landet	213	3,4	65	2,8
Sum	6212	100,0	2360	100,0

I nettoutvalget var det 57 prosent menn, mens registeropplysninger for kjønn blant de som har svart ga en andel menn på 56 prosent. Når det gjelder de som faktisk har fylt ut skjemaet var 55 prosent menn. Litt færre ugifte og enker/enkemenn har svart og litt flere gifte. I nettoutvalget var andelen gifte 32 prosent, mens 38 prosent av de som svarte var gifte.

De med lavest utdanning er noe underrepresentert i spørreundersøkelsen. Mens 34 prosent av nettoutvalget hadde høyeste utdanning opp til videregående nivå 1, var det bare 24 prosent av de som svarte som hadde denne utdanningen.

Husholdninger fra Jugoslavia, Bosnia, Afrika, Asia og Amerika utgjorde 2,9 prosent av nettoutvalget. Blant de som svarte, utgjorde denne gruppen 1,9 prosent. Husholdninger fra andre land i Europa (bortsett fra Norge) utgjorde hhv 4,4 og 4,3 prosent i nettoutvalget og blant de som svarte.

Fordelingen av husholdninger etter hvor mange hjemmeboende barn de hadde var svært lik i nettoutvalget og blant de som hadde svart. Husholdninger uten barn var noe underrepresentert, mens husholdninger med 1-2 hjemmeboende barn var overrepresentert. Dette samvarer med sivilstandsmønsteret beskrevet ovenfor, der gifte var noe overrepresentert, men forskjellene mellom nettoutvalg og de som har svart er mindre for variabelen hjemmeboende barn.

Vi kan konkludere med at husholdningene som har svart på undersøkelsen samsvarer svært godt med nettoutvalget på de fleste registervariablene. Noe skjevhet er knyttet til at eldre hushold har en lavere svarprosent enn andre, og at gruppene mellom 20 og 39 år er tilsvarende overrepresentert. Dette slår samtidig ut i at husholdninger som består av gifte personer, personer med høyere utdanning og husholdninger med barn er noe overrepresentert.

I spørreskjemaet ble det spurt om innflyttingsår. Skjemaene til de med lang botid i nåværende bolig ble gjennomgått og kontrollert mot andre opplysninger i skjemaet. I de tilfeller at unge hadde flyttet tilbake til foreldrehjemmet, ble 1997 brukt som innflyttingsår, ikke foreldrenes innflyttingsår.

5.2 Hushold som har flyttet ut av regionen etter 1997

Av de 75 som hadde flyttet ut av regionen etter 1997, og som ikke er tatt med i analysen i de neste kapitlene, var det kun 6 prosent som helst ville ha flyttet til et av de 15 områdene i regionen ved siste flytting, 10 prosent trodde de ville bo i regionen om 3 år, mens 21 prosent trodde de ville bo i regionen om 6 år.

Over halvparten av de som flyttet ut av Rogaland oppga arbeid/utdanning som viktigste flyttegrunn. Denne andelen var mindre for de som flyttet til andre kommuner i Rogaland enn kommuner i Stavanger-regionen. Her talte sosiale grunner mye. Alle disse hadde oppgitt giftemål/pardannelse som grunn. Mens de som flyttet ut av Rogaland var opptatt av å flytte til et sted de hadde røtter, flyttet mange til andre kommuner i Rogaland av miljøhensyn. Alle de

sist nevnte sa at de ville ha et bedre bomiljø for barn. 59 prosent av de som flyttet ut av Rogaland ble leieboere på det nye stedet, mens leieboerandelen for de som flyttet til andre kommuner i Rogaland var 41 prosent, begge deler høyere enn for hovedutvalget.

Ca. en tredjedel av de som senere har flyttet ut av Stavanger-regionen kom fra Stavanger. Det var relativt få fra Sandnes som flyttet ut av regionen. En del av de som flyttet ut av området oppga at de flyttet fra en bolig som lå utenfor Stavanger-regionen. Det må bety at de har flyttet mer enn én gang etter 1997.

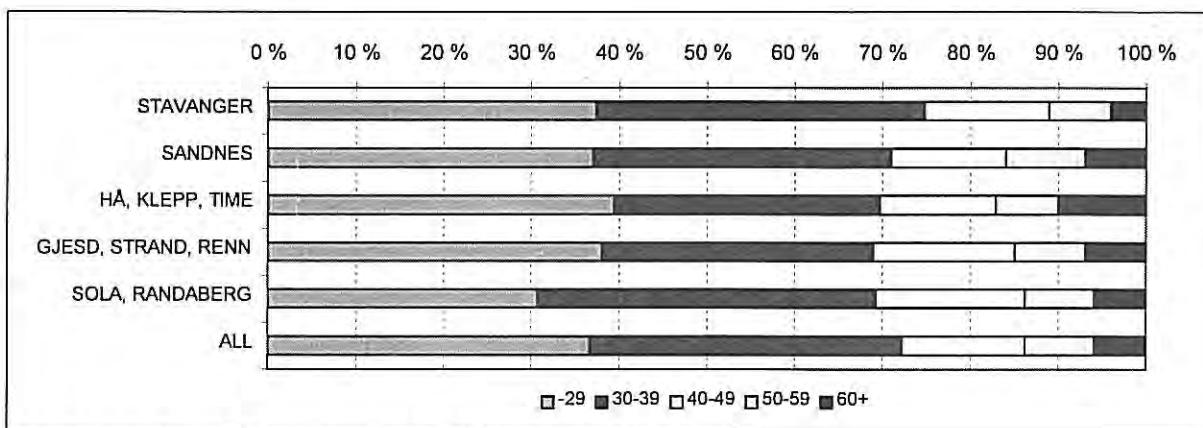
6. En beskrivelse av flyttere og boliger

6.1 Innledning

I analysen vil vi først og fremst konsentrere oss om de som har flyttet innen og til en av de 15 områdene i regionen. Den delen av flytterne fra 1997 som siden har flyttet ut av regionen vil bli holdt utenfor analysen.

Vi vil først gi en karakteristikk av hvilke husholdninger som var aktive på boligmarkedet i regionen. Siden boligvalget i høy grad er avhengig av hvor i livsfasen husholdningen er, vil en beskrivelse av flytterne etter alder, sivilstand og om en har barn være nyttig. Den geografiske dimensjonen trekkes inn ved å se på fordelinger over hvor husholdningene bor nå, hvor de bodde i sin forrige bolig, hvor de arbeider og hvor de vokste opp. Vi viser også hvordan reisetid fra hjem til arbeid varierer mellom områdene. Husholdningenes inntekter beskrives både for eiere og leiere og etter område. Deretter vil vi se på kjennetegn ved de boligene som husholdningene flyttet inn i, hvordan boligene ble anskaffet, hva de betalte for boligene og hvor mye eierene har lånt av kjøpesummen. Alt dette vil danne et bakteppe for å forstå de begrunnelse som senere ble gitt i forbindelse med siste flytting og planene husholdningene hadde for videre flytting.

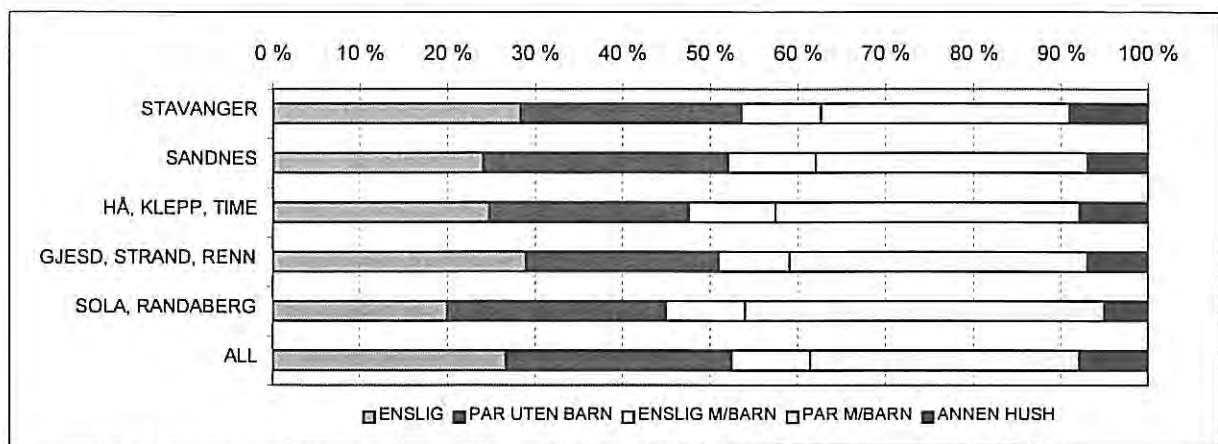
6.2 Alder og husholdningstype



Figur 6.1 Husholdninger etter område og alder⁵. Prosent

Mer enn 70 prosent av flytterne var under 40 år, likelig fordelt mellom personer over og under 30 år. Stavanger hadde flest flyttere under 40 år, mens kommunene i ytterkanten av regionen hadde størst andel under 30 år. En detaljert tabell for alle 15 områder, se tabell 11 i vedlegget, viser at det var område 2 og 3 i Stavanger som hadde flest flyttere under 30 år. I område 3 var 46 prosent av flytterne under 30 år og 34 prosent mellom 30 og 39 år. Bare 6 prosent av husholdningene var over 60 år. Andelen eldre var størst i Hå og Klepp.

⁵ Det er alderen til den som har fylt ut skjemaet som er brukt her, ikke nødvendigvis den i husholdningen som skjemaet ble sendt til.



Figur 6.2 Husholdninger etter område og husholdningstype. Prosent

Sola og Randaberg var de områdene der flytterne oftest besto av par med barn. Enslige personer var oftest representert blant flytterne i Stavanger og kommunene Gjesdal, Strand og Rennesøy, men som tabell 11 i vedlegget viser, var innslaget av unge enslige større i Stavanger enn i de mer perifere kommunene. Unge enslige under 30 år fant vi oftest i område 2 og 3 i Stavanger, mens de opptrådte mest sjelden i området Riska i Sandnes. I området 3 i Stavanger fant vi også oftest innslaget av typen "Annen husholdning". Ofte kan dette være flere unge som bor sammen.

Tabell 6.1 Husholdningstype i nåværende og forrige bolig. Prosent og antall i utvalget

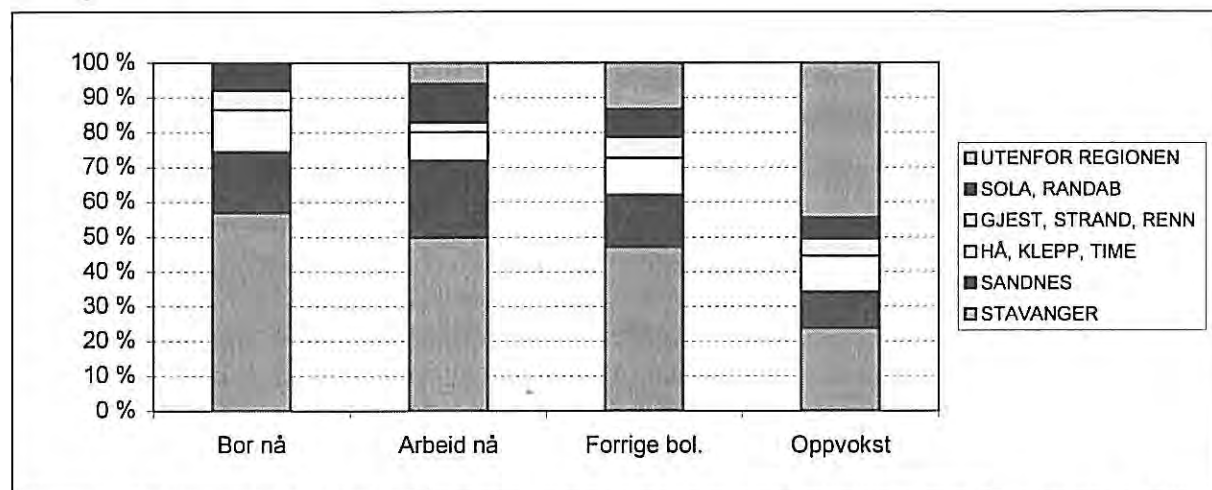
Forrige bolig	Nåværende bolig					Alle
	Enslig	Par uten barn	Enslig m/barn	Par m/barn	Annen hush.	
Enslig	57	16	4	6	24	23
Par uten barn	13	58	17	22	21	28
Enslig m/barn	3	2	40	3	6	6
Par m/barn	5	11	31	61	7	26
Annen hush.	22	14	8	7	42	16
Sum	100	100	100	100	100	100
N=	462	682	164	714	155	2177

Antakelig var det mange som ikke hadde barn da de flyttet til nåværende bolig, men som hadde fått barn i løpet av tiden etter flyttingen. Det viste seg at 8 prosent av flytterne hadde fått sitt første barn etter at de har flyttet. Dette kan forklare noen av de overgangene mellom husholdningstyper som vi observerer i tabellen, spesielt at mange par uten barn etter flyttingen er havnet i kategorien par m/barn.

Vi ser videre at 57 prosent av dagens enslige også var enslige før flyttingen. Av dagens enslige levde 18 prosent tidligere i et parforhold med eller uten barn, mens 22 prosent av de enslige kom fra husholdningstypen "annen husholdningstype". I den sistnevnte kategorien av

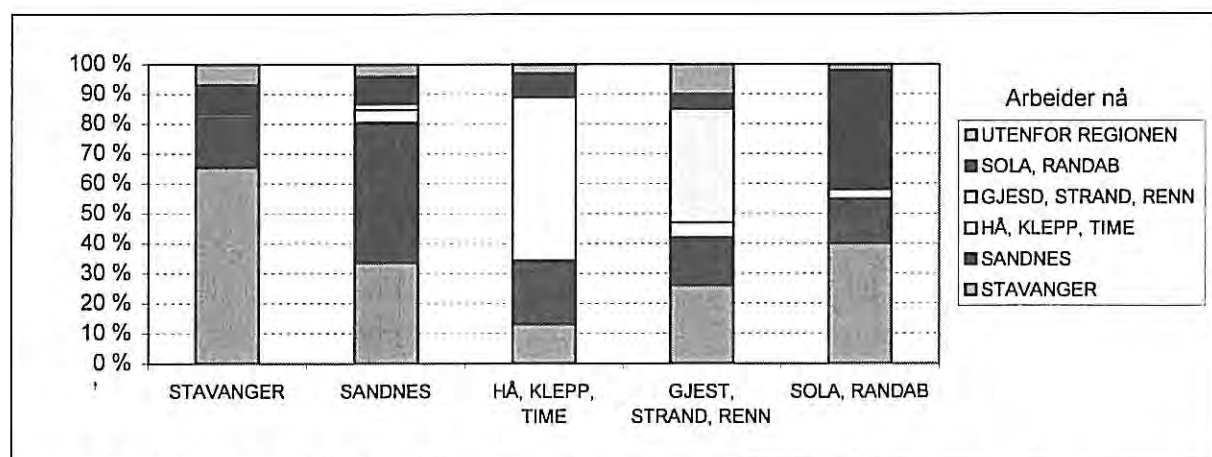
enslige bodde 61 prosent sammen med foreldrene i den forrige boligen, mens 32 prosent bodde sammen med en "annen ikke-slektning"⁶.

6.3 Bosted før og nå, arbeids- oppvekststed



Figur 6.3 Geografisk fordeling av hvor en bor nå, hvor en arbeider, hvor forrige bolig lå og hvor en vokste opp. Prosent

Av alle flytterne bodde 57 prosent i Stavanger, 18 prosent i Sandnes og noe mindre andeler i de andre områdene. Storbyområdet hadde 85 prosent av flytterne. Dette området kan dermed sies også å frambringe 85 prosent av boligtilbudet i løpet av et år. Vårt utvalg inkluderer ikke de som i 1997 flyttet fra et av de 15 områdene og ut av regionen. Vi får imidlertid med de som har flyttet inn i regionen fra andre deler av landet og fra utlandet. I vårt utvalg var det 13 prosent av husholdningene som i sin forrige bolig bodde utenfor regionen. Nesten halvparten, 45 prosent, har vokst opp utenfor regionen. Noe overraskende var det at en lavere andel arbeidet i Stavanger enn andelen av flytterne som bodde der.



Figur 6.4 Geografisk fordeling av hvor en arbeider etter nåværende bosted. Prosent

⁶ Og ikke samtidig sammen med foreldre

Av de som flyttet til Stavanger var det bare 2 av 3 som arbeidet der. En stor andel arbeidet i Sandnes, Sola og Randaberg, til sammen 27 prosent. Ut fra dette mønsteret er det nærliggende å tro at det å bo sentralt nær Stavanger er attraktivt i en tidlig familiefase og at disse, ikke bare pga. endring i familiefase, men også av arbeidsmessige årsaker, senere vil flytte til Stavangers nærmeste omland.

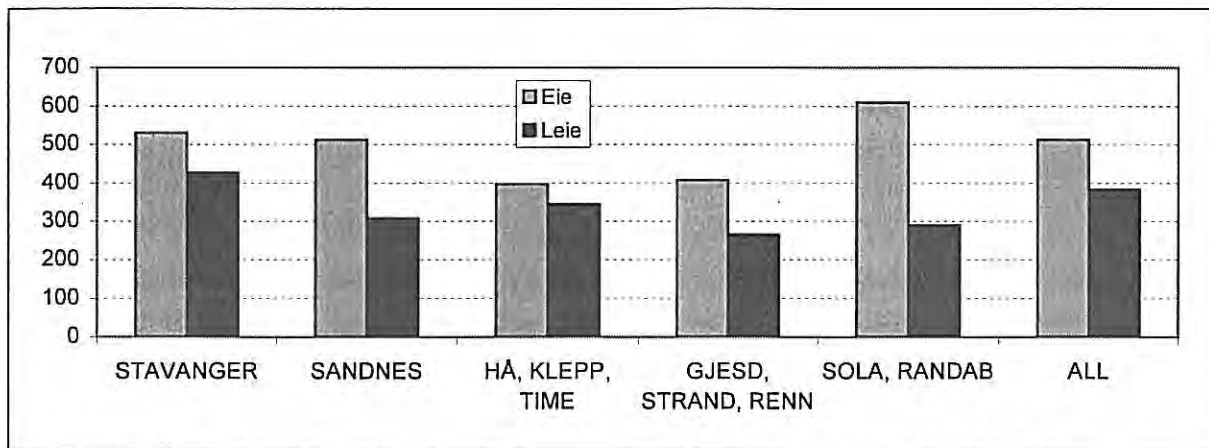
I de tre omlandskommunene var det mellom 33 og 40 prosent av de som har flyttet dit i 1997 som arbeidet i Stavanger. I Hå, Klepp og Time var det en mindre andel av flytterne som arbeidet i Stavanger.

Tabell 6.2 Gjennomsnittlig reisetid i minutter til arbeidsstedet etter bosted og arbeidssted. Personer i arbeid i alderen 20-69 år.¹⁾

Arbeider i:	Bor i kommune					
	Stavanger	Sandnes	Hå, Klepp, Time	Gjesdal, Strand, Rennesøy	Sola, Randaberg	Alle
Reisetid i minutter						
Stavanger	15	21	39	45	20	17
Sandnes	20	14	22	30	19	18
Hå, Klepp, Time	*49	22	10	19	*28	14
Gjesdal, Strand, Rennesøy	*28	*14	*43	11	*70	15
Sola, Randaberg	22	23	27	46	12	21
Utenfor regionen	21	28	34	34	*17	24
Alle	17	18	19	27	17	18
Antall i utvalget						
Stavanger	371	103	52	74	92	692
Sandnes	89	159	69	47	31	395
Hå, Klepp, Time	4	14	185	13	5	221
Gjesdal, Strand, Rennesøy	3	7	3	86	1	100
Sola, Randaberg	59	33	21	12	74	199
Utenfor regionen	26	10	10	17	5	68
Alle	552	326	340	249	208	1675

1) Evt. ektefelle/samboers reisetid er ikke med her. * Få observasjoner

De som arbeider og bor i samme området hadde selvfølgelig kortest reisetid til arbeidsstedet, mellom 10 og 15 minutter. Selv i Stavanger var ikke gjennomsnittlig arbeidsreise lenger enn 15 minutter for de som arbeidet i kommunen. De som bodde i kommunene Sandnes, Sola og Randaberg må også sies å ha kort reisetid til arbeid i Stavanger, 20-21 minutter i gjennomsnitt. Det samme gjelder den andre veien, de som bodde i Stavanger og arbeidet i disse tre kommunene.

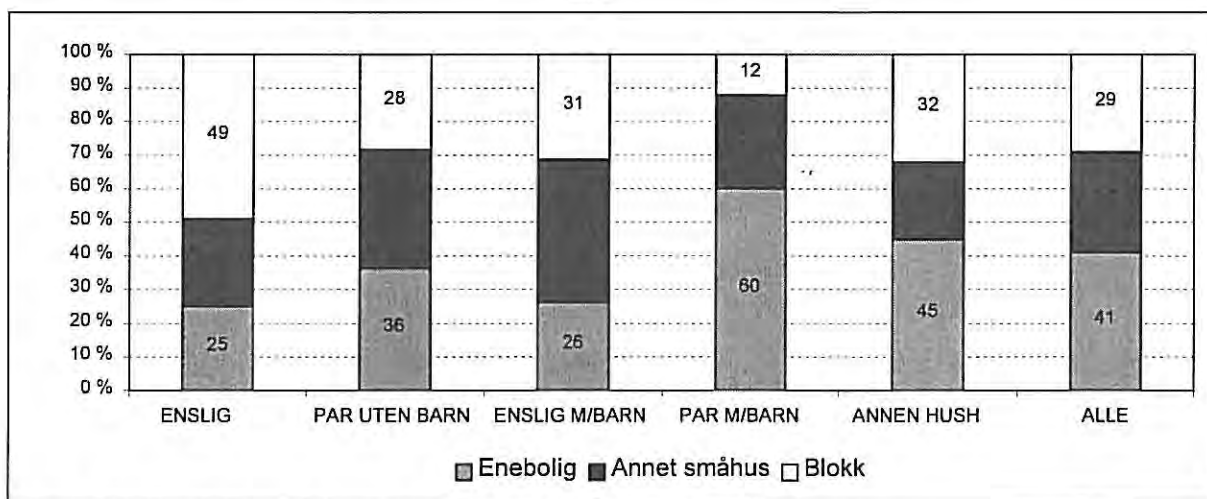


Figur 6.5 Husholdsinntekt i 1999 etter disposisjonsform og område. 1000 kroner

Flyttere som ble eiere (selveiere eller andelseiere) hadde høyere inntekt enn de som ble leietakere. Dette gjaldt i alle områder. Det var i Sola og Randaberg at eierne hadde høyest inntekt, dernest fulgt av Stavanger og Sandnes. Stavanger var det området der leietakerne hadde høyest inntekt.

6.4 Om boligene husholdningene flyttet til

Av alle flytterne flyttet 41 prosent inn i enebolig, 30 prosent inn i et annet småhus og 29 prosent inn i en blokkleilighet. Eneboligandelen varierte med husholdningstype og hvor i boligkarrieren en befinner seg.

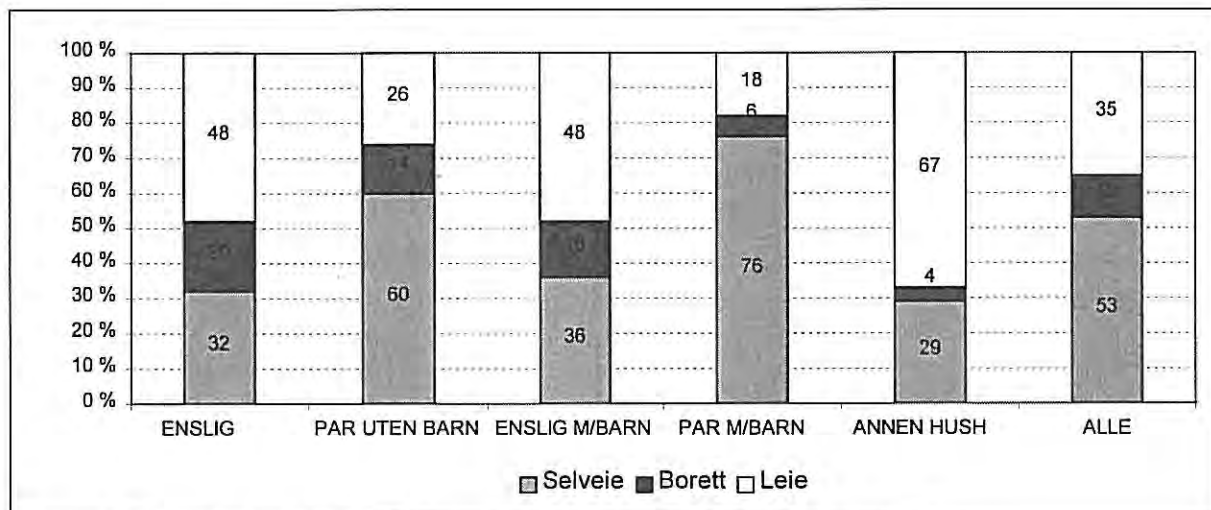


Figur 6.6 Fordeling på hustype etter husholdningstype. Prosent

Enslige og enslige forsørgere hadde de laveste andelene med enebolig, den var noe større for par uten barn og desidert størst for de tradisjonelle barnefamiliene med hele 60 prosent. Bare 12 prosent av disse flyttet inn i blokk.

En mer detaljert fordeling på hustype etter de 15 områdene er vist i tabell 11 i vedlegget. Eneboligandelen varierte fra 25-26 prosent i de mest sentrale delene av Stavanger til over 60

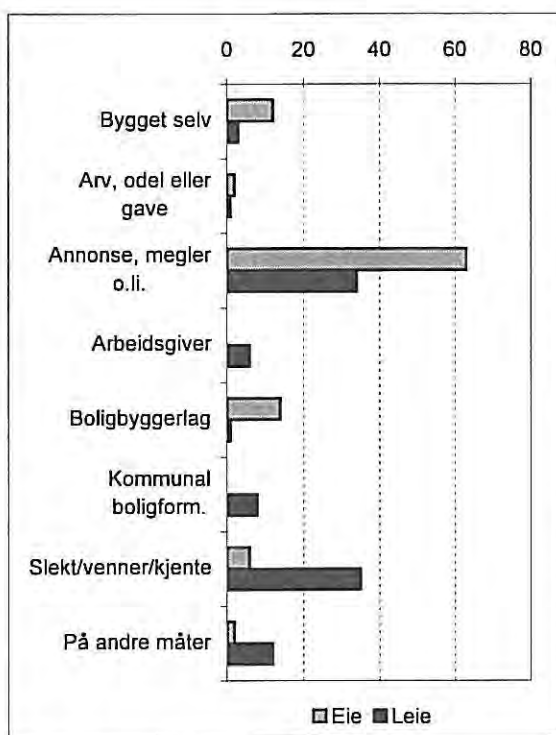
prosent i mange av de mest perifere kommunene. Vi legger merke til den relativt store andelen horisontaldelte tomannsboliger i område 2 og 3 i Stavanger, dessuten den store andelen annen hustype i område 3 i Stavanger. Dette er trolig hus bygget i tre med flere enn to leiligheter og som ikke passer inn i de forhåndsoppsatte hustypealternativene. Vi skal senere se nærmere på hustype der vi også tar hensyn til hvor mange rom som husholdningen disponerer. Dette vil vi gjøre for å få fram at det er forskjell på å leie seg hybel/leilighet i en enebolig og å disponere størstedelen av eneboligen selv. I begge tilfeller vil imidlertid husholdningen svare at de bor i enebolig.



Figur 6.7 Fordeling på disposisjonsforhold etter husholdningstype. Prosent

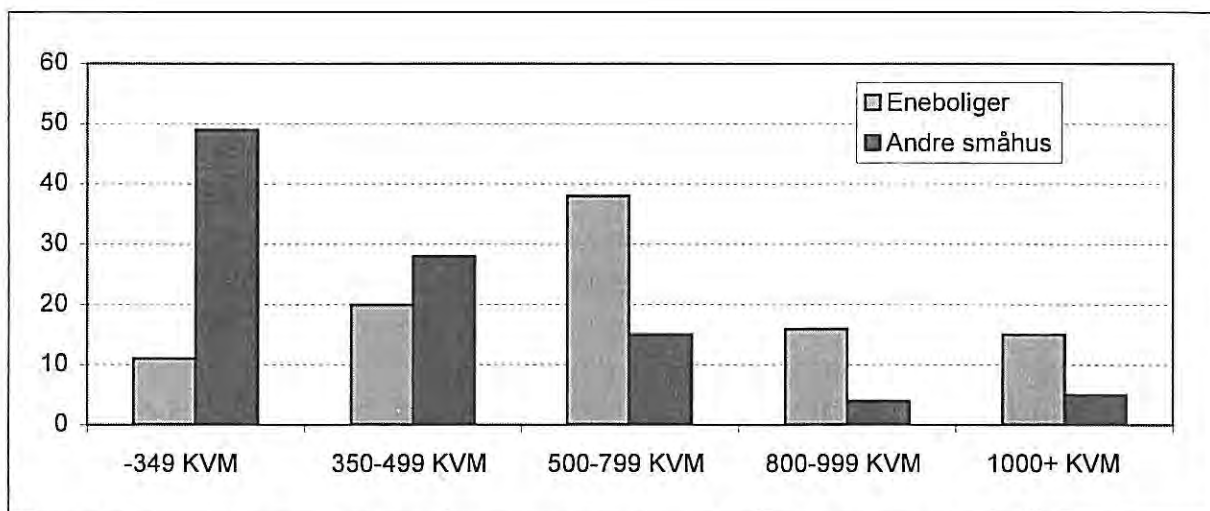
Over halvparten flyttet inn i en selveid bolig, 12 prosent hadde andel i et borettslag og 35 prosent leide boligen. Også her var det store forskjeller mellom husholdningstyper. Enslige og enslige forsørgere leide oftest. Begge hadde en leieandel på 48 prosent, mens blant de tradisjonelle barnefamiliene var 18 prosent av flytterne leietakere.

Av selveiere og borettshavere (eiere) var det 12 prosent som selv hadde stått som byggherre for den boligen de hadde bygget, mens 23 prosent oppga at boligen de flyttet inn var ny. Blant leietakerne var det 8 prosent som flyttet inn i en nybygd bolig. I alt var det 18 prosent av samtlige flyttere som flyttet inn i en nybygd bolig. Andelen varierte betydelig med geografi. I Hå og Klepp var det rundt 30 prosent av eierne som hadde bygget selv. Noen få leietakere sa overraskende nok at de hadde bygget selv. De fleste eierne hadde kjøpt boligen gjennom annonser, eiendomsmekler eller av en utbygger. En nærmere analyse av boretts-haverne viser at 73 prosent av dem hadde kjøpt boligen gjennom et boligbyggelag. Leietakerne anskaffet boligen hovedsakelig på to måter, gjennom annonser og gjennom slekt/venner/kjente. Det var ikke noe tydelig geografisk mønster blant leierenes anskaffelsesmåte, bortsett fra at område 3 i



Figur 6.8 Anskaffelsesmåte etter disposisjons-form. Prosent

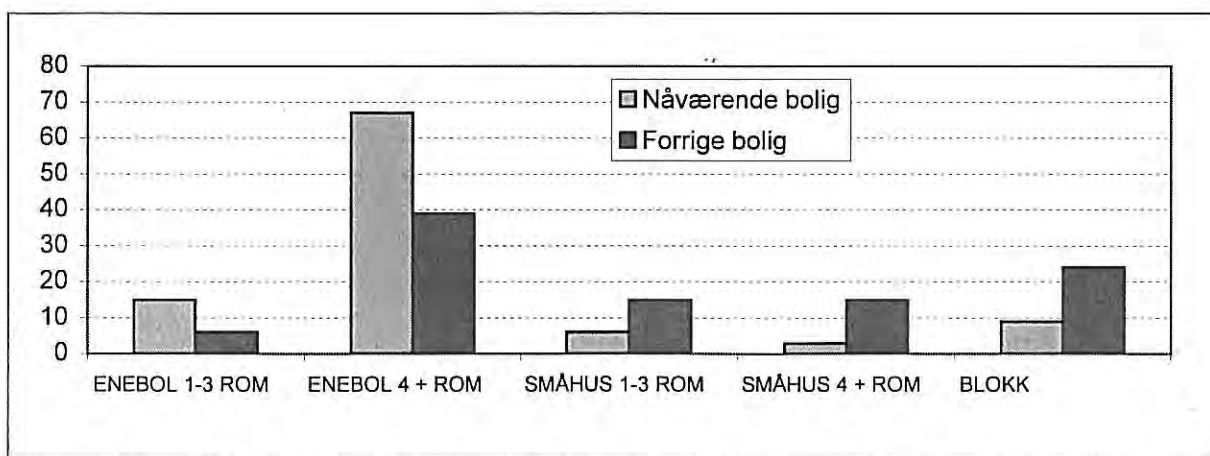
Stavanger som skilte seg ut fra resten av regionen med en høy andel som skaffet seg en leid bolig gjennom kjente. En sammenligning med leietakere som hadde en botid på to år eller mindre i Boforholdsundersøkelsen 1995, viste at andelen som skaffet seg boligen gjennom slektninger, venner og kjente i Oslo var den samme som i område 3 i Stavanger. Stavanger-regionen som helhet lignet på Bergen og Trondheim, mens analysen av Boforholdsundersøkelsen ellers viste at andelen som skaffet den leide boligen gjennom slektninger, venner og kjente var høyest i utkantkommuner og avtok med sentralitet.



Figur 6.9 Fordeling av boliger etter tomtestørrelse. Eneboliger og andre småhus. Selveier som flyttet i 1997. Prosent.

De fleste som flyttet inn i en selveid enebolig fikk en tomt på mellom 500 og 800 kvadratmeter (38 prosent). Bare 11 prosent av eneboligeierne hadde tomt på under 350 kvadratmeter. For eiere av andre småhus hadde nesten halvparten en tomt som var mindre enn 350 kvadratmeter. Tabell 19 i vedlegget viser den geografiske fordelingen. Det var spesielt eneboligtomtene i Stavanger som var små. Mens 20 prosent av eneboligtomtene i Stavanger var på under 350 kvadratmeter, var den tilsvarende andelen i de andre kommunene mellom 2 og 5 prosent.

6.5 Boligtype før og etter flytting



Figur 6.10 Boligtype før og etter flytting. Prosent.

Figuren viser at det gjennom flytting skjer en klar forskyvning i retning av store eneboliger. Dette inntrykket forsterkes av at mange av de som flytter fra foreldrehjemmet og til sin første bolig, også kommer fra en stor enebolig. I et helhetlig bilde av tilbud og etterspørsel på

boligmarkedet må en også ta i betraktning at boliger også framkommer som tilbud ved flytting fra Stavanger-regionen og ved dødsfall.

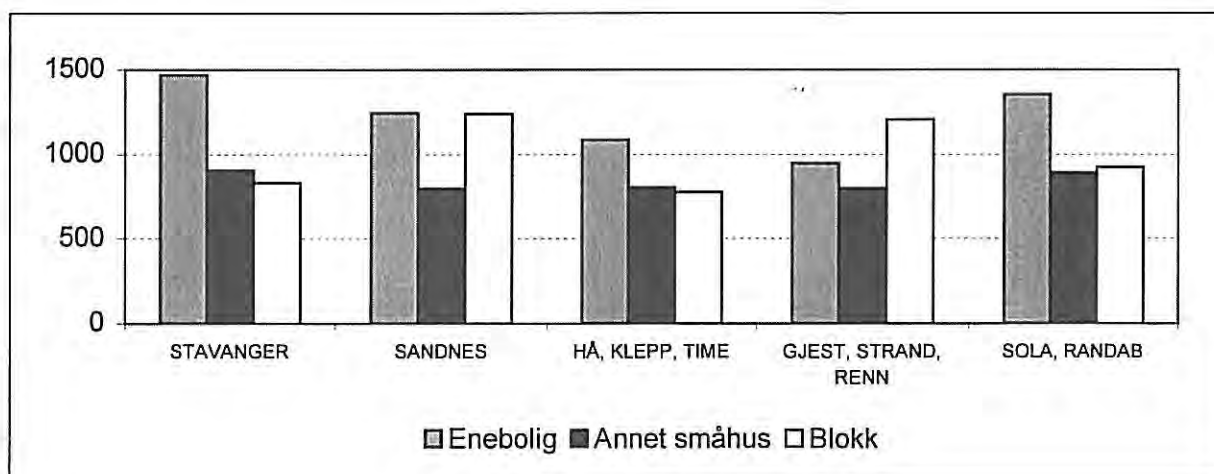
En nærmere beskrivelse av endring i boligtype for husholdninger over 60 år er gitt i tabellen nedenfor. Av alle over 60 år flyttet 57 prosent inn i en blokkleilighet. Spesielt var det en stor andel av de som bodde i store småhus som flyttet inn i blokk. En nærmere analyse viser at 71 prosent av alle eldre som flyttet, enten bodde i et en stor enebolig eller et stort småhus før flyttingen.

Tabell 6.3 Nåværende og forrige bolig. Husholdninger 60 år og eldre. Prosent

Forrige bolig	Nåværende bolig				Blokk	Sum	N
	Enebol 1-3 rom	Enebol 4 + rom	Småhus 1-3 rom	Småhus 4 + rom			
Enebol 1-3 rom	14	14	7	7	57	100	10
Enebol 4 + rom	7	14	15	7	57	100	82
Småhus 1-3 rom	0	25	31	6	38	100	15
Småhus 4 + rom	4	2	13	9	72	100	34
Blokk	8	13	21	8	50	100	30
Alle boligtyper	7	12	16	8	57	100	171

6.6 Kjøpesum og låneandel for eiere

De som kjøpte en bolig, enten som selveier eller borettslaver, betalte mest for eneboligen i Stavanger, deretter kom Sola og Randaberg, mens de perifere kommunene hadde lavest priser.



Figur 6.11 Kjøpesum ved innflytting etter hustype og område. 1000 kroner. Selveiere og borettslaver

Eneboligene varierte mer i pris enn de andre småhusene mellom områdene. Blokkboligene i Stavanger var rimelige, antakelig er andelen små boliger større her. I Sandnes, Gjesdal, Strand samt Rennesøy var det dyre blokkboliger. Som tabell 17 i vedlegget viser, var det blokker i

Sandnes sentrum som dro opp blokkprisene der. I de andre 3 kommunene skyldes de høye blokkprisene boliger i Gjesdal kommune.

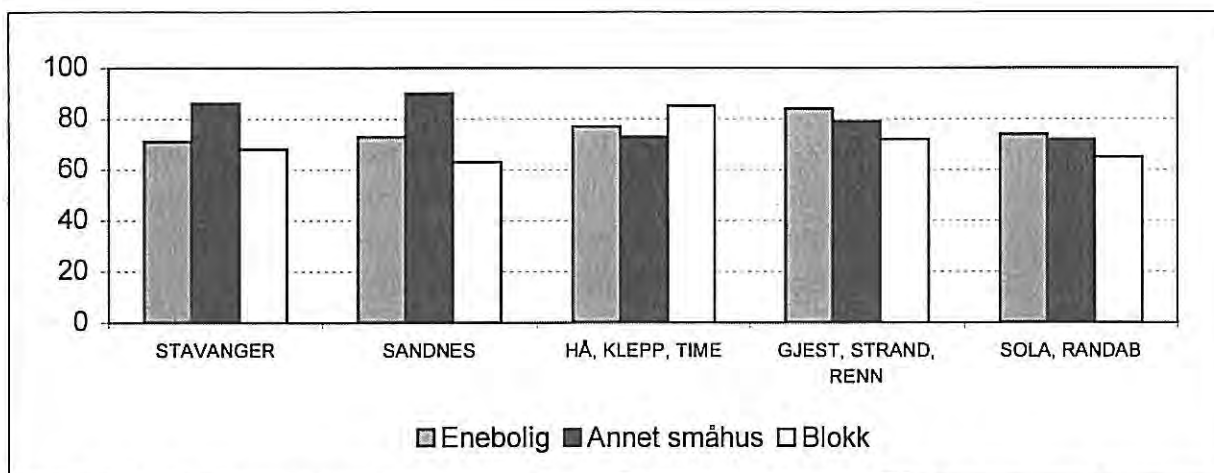
For de som både hadde kjøpt en ny bolig og solgt sin tidligere bolig har vi beregnet forholdet mellom kjøpesum for den nye boligen og salgsprisen for den gamle. Et høyt forholdstall kan være uttrykk for at en stiger raskt i boligkarrieren. For enkelte eldre personer kan det å flytte fra en stor enebolig til en mer moderne og lettstelt leilighet innebære at den nye boligen er rimeligere enn den forrige.

Tabell 6.4 Forholdet mellom kjøpesum for ny bolig og salgssum for forrige bolig. Kun personer som har kjøpt og solgt bolig.

	Stavanger	Sandnes	Hå, Klepp, Time	Gjesdal, Strand, Rennesøy	Sola, Randaberg	Alle
Hustype:						
Enebolig	1,74	1,50	1,44	1,37	1,91	1,64
Annet småhus	1,35	1,01	1,38	1,63	1,34	1,33
Blokk	1,00	1,73	*1,00	*1,85	*1,03	1,14
Alle	1,44	1,49	1,40	1,45	1,73	1,47
Alder:						
-29 år	1,44	2,41	1,33	1,22	*1,55	1,68
30-49 år	1,59	1,56	1,46	1,47	1,88	1,59
50+ år	0,98	0,77	1,30	1,49	1,10	1,01
Alle	1,44	1,49	1,4	1,45	1,73	1,47
Antall i utvalget						
Hustype:						
Enebolig	78	81	57	53	42	311
Annet småhus	51	25	31	12	10	129
Blokk	44	16	5	4	8	77
Alle	173	122	93	69	60	517
Alder:						
-29 år	22	26	10	11	7	76
30-49 år	106	69	52	38	41	306
50+ år	45	27	31	20	12	135
Alle	173	122	93	69	60	517

* Under 10 i utvalget

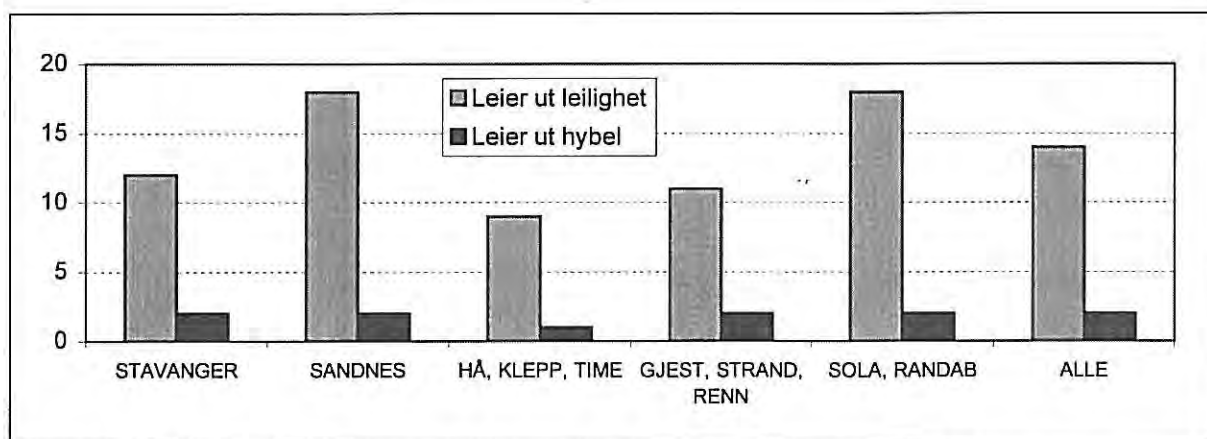
I gjennomsnitt lå kjøpesummen for den nye boligen 47 prosent høyere enn salgssummen for den gamle. Forholdstallet var høyest for eneboliger og lavest for blokkleiligheter. Mønsteret varierte noe mellom områdene. Ikke overraskende var forholdstallet lavere for personer over 50 år enn for de under 50 år. Bortsett fra i Sandnes og så vidt i Stavanger betalte de eldste mer for den nye boligen enn de fikk for den gamle boligen. Unge under 30 år i Sandnes som hadde etablert seg i eid bolig hadde nesten betalt 2,5 ganger så mye for den nye boligen som de fikk for den gamle.



Figur 6.12 Låneandel ved innflytting etter hustype og område. Prosent av kjøpesum. Selveiere og borettslavere.

Eneboligene var relativt lavest belånt i Stavanger, Sola og Randaberg. Småhusene i de samme kommunene var høyest belånt og trolig innflyttet av husholdninger som ikke var kommet like langt i boligkarrieren og som dermed ikke hadde spart seg opp så mye egenkapital. Blokkleilighetene var også lavest belånt i disse tre kommunene. Blokkleilighetene ble dels kjøpt av unge som lånte mye, men også av middelaldrende og eldre hushold som hadde lav låneandel.

6.7 Tilbudet av leide boliger

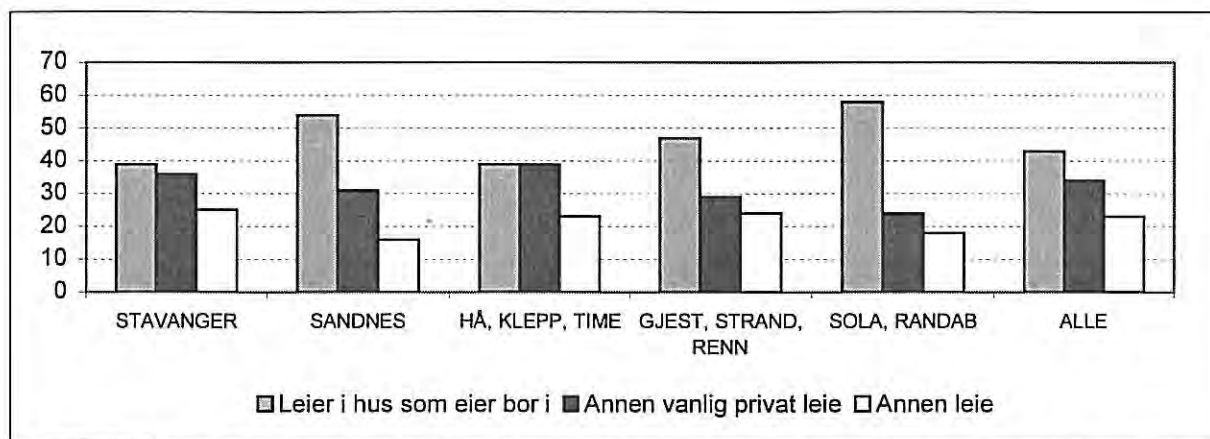


Figur 6.13 Andeler som leier ut leilighet eller hybel som ligger i huset der de selv bor. Alle selveiere i utvalget. Prosent

Det var mest vanlig at selveiere leide ut en del av boligen de hadde kjøpt i Sandnes, Sola og Randaberg. I disse områdene leide 18 prosent ut en leilighet, mens 2 prosent leide ut en hybel. I hele regionen var de tilsvarende tallene 14 og 2 prosent. En mindre del av selveierne bodde i blokkleiligheter og blokkandelen varierte mellom kommunene. I tabell 20 i vedlegget viser vi en mer detaljert tabell der vi også har avgrenset eierne til de som bor i enebolig. Da økte andelen som leide ut leilighet og hybel til hhv. 21 og 3 prosent. Variasjonen mellom

kommunene inndelt i 5 delområder var imidlertid den samme som når vi betraktet alle eiere. I hele datamaterialet var det kun én borettsshaver som leide ut en leilighet eller hybel som lå i huset.

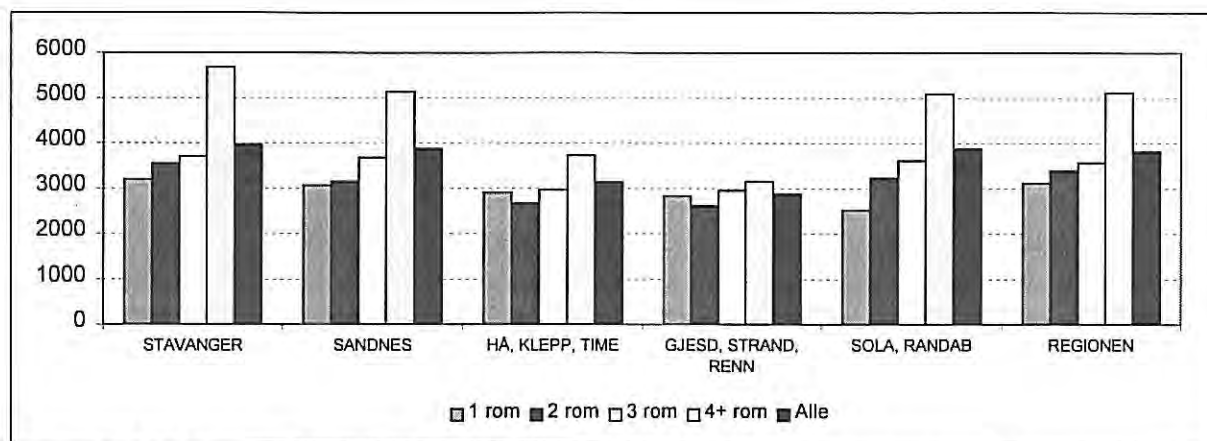
Særlig i Sandnes, Sola og Randaberg var det vanlig å leie en bolig i huset der eieren bodde. Godt over halvparten av leietakerne i disse kommunene hadde en slik eierform. Dette stemmer godt overens med at de eierne som flyttet til disse 3 kommunene oftest sa at de leide ut en leilighet eller en hybel.



Figur 6.14 Leieform etter område. Alle som ikke er selveiere eller borettsshavere. Prosent

Etter leie av leilighet i hus der eieren bodde kom annen privat utleie som dominerende leieform. Tabell 21 i vedlegget viser en mer detaljert geografisk oppsplitting. I Stavanger var det få i de indre bydelene som leide i hus der eieren bodde, mens dette var mer vanlig i de ytre bydelene. Tabell 21 i vedlegget viser også fordelingen over hvem som eide utleieboligene. En nærmere analyse av dataene viser at 22 prosent av de som hadde leieformen ”annen privat utleie” sa at boligen var eid av en gårdeier eller en organisasjon, mens 14 prosent sa at boligen var eid av slektninger eller venner. De fleste boligene av denne typen, 60 prosent, var eid av en annen privat person (enn slektninger/venner).

Vi spurte leieboerne hva de betalte i månedlig husleie for den boligen de leide.



Figur 6.15 Månedlig husleie i leide boliger i 1999 etter antall rom og område.

Det er ikke forsvarlig å lage en mer detaljert oppsplitting på geografisk område når det gjelder hva leietakerne i dag betaler i husleie. Med den geografiske inndelingen vi har foretatt, varierte husleien mellom områder med ca. 1 000 kroner. Stavanger hadde den høyeste leien med 4 000 kroner i gjennomsnitt. Den laveste enkelthusleien var på 500 kroner pr måned og den høyeste på 19 000 kroner. Gjennomsnittlig husleie i hele regionen var på 3 820 kroner pr måned. Husleien varierte med størrelse i alle regioner, mest der leieprisnivået var høyst. I de perifere kommunene fant vi ingen forskjell eller endog lavere leie for to roms boliger enn for ett roms boliger.

Tabell 6.5 Månedlig husleie i leide boliger i 1999 etter størrelse på husleie og område. Prosent

	Husleie i kroner pr måned						Sum
	< 2000	2000-2999	3000-3999	4000-4999	5000-5999	6000 +	
Stavanger	7	15	37	20	10	11	100
Sandnes	6	18	39	25	5	7	100
Hå, Klepp, Time	6	41	33	11	7	2	100
Gjesdal, Strand, Rennesøy	16	36	31	12	5	0	100
Sola, Randaberg	7	10	47	15	10	12	100
Stavanger-regionen	7	19	37	19	9	9	100

Det var stor spredning i husleiene. I Stavanger og Sola/Randaberg betalte 21-22 prosent av husholdningene 5 000 kroner eller mer i månedlig husleie, mens i kommunene Gjesdal, Strand og Rennesøy var det bare 5 prosent som hadde så stor leie. De som i Stavanger leide av arbeidsgiver betalte den høyeste leien med et gjennomsnitt på 6 025 kroner.

Vår oppfatning er at leienivået var relativt lavt. Dette var leieavtaler inngått i 1997, men husleien refererte seg til 1999. De leide boligene lå hovedsakelig i boliger der eieren bodde og mange av dem var anskaffet gjennom venner og kjente. En nærmere analyse viser at husleiene var 25 prosent høyere i "annen privat leie" enn i boliger som lå i hus der eieren bodde. Sokkelboligtilbudet fungerer derfor godt for de som får et tilbud. I denne undersøkelsen har vi ingen data som kan si oss noe om hvor vanskelig det kan være å komme inn i dette

leiemarkedet. Også når vi så på forskjellen i husleien mellom husholdninger som hadde skaffet boligen gjennom annonse og de som hadde skaffet den gjennom venner og kjente var husleiene 24 prosent høyere i de annonserte boligene.

6.8 Oppsummering

Flytterne var yngre enn befolkningen ellers og mer enn halvparten besto av enslige og par uten barn. Husholdninger der personen som svarte var 60 år eller mer utgjorde 6 prosent av alle husholdningene som flyttet. Hele 85 prosent av flyttingene gikk til de fire kommunene i Stavanger-området. Reisetiden mellom bolig og arbeid var kort selv om en bodde utenfor Stavanger og arbeidet i Stavanger. Bare 2 av 3 flyttere som nå bor i Stavanger arbeider i kommunen. Dette er med på å bekrefte at hele regionen kan oppfattes som et felles bolig- og arbeidsmarked, og at arbeid i mindre grad influerer på bostedsvalget.

Stavanger hadde de minste tomtene for eneboliger slik at de som sterkt vektlegger stor tomt, antakelig oftere vil se seg om etter en bolig i nabokommunene. Eneboligandelen økte ved siste flytting. Analyser av grunner for siste flytting i neste kapittel vil kunne belyse disse forholdene mer i detalj. Leiealternativet var mest utbredt blant unge enslige og enslige forsørgere. Leietakerne skaffet boligen oftest gjennom annonser eller gjennom slekt og venner. Mange leietakere fant et tilbud utenfor Stavanger, og da ofte i hus der eieren bor. Husleien i slike boliger var betydelig lavere enn i leieboligene ellers. Mellom områder i regionen var det ikke så stor variasjon i husleiene, men både boligprisene og husleiene var høyest i de mest sentrale områdene.

7. Flytting i Stavanger-regionen

7.1 Innledning

Vi vil i dette avsnittet først presentere data for flytting *innen*, *til* og *fra* Stavanger kommune. Dataene gir et mer helhetlig bilde av flyttemønsteret for Stavanger enn det som framkommer gjennom spørreundersøkelsen. Spørre-undersøkelsen gir i tillegg et bilde av all flytting *innen* og *til* alle kommunene i Stavanger-regionen. Disse flyttetallene kan danne bakgrunn for de bostedsvalgene vi avdekker i undersøkelsen og de planene mange hadde om skifte av bosted de nærmeste årene. Dataene ble framskaffet i forbindelse med et prosjekt om befolkningsutvikling og flytting i storbyene (Barlindhaug og Gulbrandsen, 2000).

I dette kapitlet viser vi også hvordan fordelingen på hustype har endret seg ved siste flytting, med en framheving av slike endringer for husholdninger over 60 år. En nærmere gjennomgang av endringer i hustype og disposisjonsform vil bli gjort i kapitlet om flytteplaner, der også ønsker om framtidig hustype og disposisjonsform vil bli trukket inn i analysen.

7.2 Flytting innen, til og fra Stavanger

Tabell 7.1 Hovedtall for flytting innen, til og fra Stavanger. 1990- 1997.

Fra\Til	Stavanger	Omland N-Jæren	Rest landet	Utlandet	Sum
Stavanger					
1988	7248	1944	1725	1202	12119
1990	7484	1228	1676	1771	12159
1991	7164	1321	1516	1359	11360
1992	7675	1589	1565	1189	12018
1993	8330	1700	1715	1299	13044
1994	8720	1786	1877	1445	13828
1995	10870	1696	1949	1378	15893
1996	9575	1720	1998	1466	14759
1997	8557	1736	2139	1445	13877
Omland N-Jæren					
1988	1360				1360
1990	1446				1446
1991	1492				1492
1992	1360				1360
1993	1513				1513
1994	1708				1708
1995	1737				1737
1996	1663				1663
1997	1556				1556
Rest landet					
1988	2171				2171
1990	2093				2093
1991	2359				2359
1992	2474				2474
1993	2367				2367
1994	2497				2497
1995	2379				2379
1996	2700				2700
1997	2458				2458
Utlandet					
1988	1346				1346
1990	1072				1072
1991	1313				1313
1992	1348				1348
1993	1386				1386
1994	1120				1120
1995	1107				1107
1996	1201				1201
1997	1310				1310
Sum					
1988	12125	1944	1725	1202	16996
1990	12095	1228	1676	1771	16770
1991	12328	1321	1516	1359	16524
1992	12857	1589	1565	1189	17200
1993	13596	1700	1715	1299	18310
1994	14045	1786	1877	1445	19153
1995	16093	1696	1949	1378	21116
1996	15139	1720	1998	1466	20323
1997	13881	1736	2139	1445	19201

Kilde: Spesialbestilte data fra SSB. Grunnlag for flytting: adresseendring i løpet av året.

Størrelsen på internflyttingene i Stavanger nådde et høydepunkt i 1995 med 10 870 personflyttinger. Deretter har internflyttingene avtatt noe. Etter 1995 har samtidig flyttingene

fra Stavanger til omlandet, resten av landet og utlandet økt. En mulig forklaring kan være at de høye boligprisene i Stavanger har fått folk i større grad til å flytte til områder med lavere priser i stedet for å flytte innenfor byen. Flytting fra omlandet inn til Stavanger kan av samme grunn ha gått ned.

Når det gjelder langdistanseflyttinger, som i større grad er arbeidsmotiverte enn omlandsflyttingene, viser utviklingen en stabil eller økende tendens etter 1995.

Tabell 7.2 Flyttebalanse for Stavanger ovenfor omlandet, resten av landet og utlandet. Innflytting minus utflytting. 1990-1997. Tall for hele perioden og gjennomsnitt pr år.

År	Omland N-Jæren	Rest landet	Utlandet	Sum
1990-97	-301	4892	-1495	3096
Pr år	-38	612	-187	387

Kilde: Spesialbestilte data fra SSB. Grunnlag for flytting: adresseendring i løpet av året.

Stavanger hadde på 1990-tallet et lite flytteunderskudd ovenfor omlandet og et større flytteunderskudd ovenfor utlandet. Det relativt store flytteoverskuddet ovenfor resten av landet gjør at Stavanger alt i alt hadde et flytteoverskudd på 1990-tallet, med et gjennomsnitt på 387 personer pr år.

I tabell 1-10 i vedlegget vises mer detaljerte flyttebevegelser mellom områder for året 1997, samt noen karakteristiske kjennetegn ved personene i disse flyttestrømmene, det være seg andelen barn 0-5 år, andelen 20-29 år, andelen 30-39 år, andelen ikke-vestlige innvandrere og andelen med høy utdanning.

En bearbeiding av dataene i Barlindhaug og Gulbrandsen (2000) viser at antall personer i internflyttingene og innflyttingene til Stavanger i 1997 utgjorde 13 prosent av befolkningen samme år. En alternativ måte å tolke dette tallet på er å si at av alle som bodde i Stavanger ved slutten av 1997 hadde 13 prosent skiftet bolig i løpet av siste år. De tilsvarende tallene for de andre storbyene var 15,4 prosent for Oslo, 14,3 prosent for Trondheim og 13,5 prosent for Bergen.

Det var flest barn i flyttestrømmene inn til område 1 og 4 i Stavanger, Sola og kommunene i Stavanger-regionen utenom Stavangerområdet. Lavest barneandeler var det i flyttinger inn til område 3 i Stavanger. Et noe annet mønster finner vi ved å studere andelen personer med barn i flyttestrømmene, uavhengig av antall barn som den enkelte har. Da er det bare område 3 i Stavanger som peker seg ut med lave tall, se tabell 10 i vedlegget. Område 3 i Stavanger hadde imidlertid den høyeste andelen tilflyttinger i alderen 20-29 år, med Randaberg ikke langt bak. Andelen unge var også stor i flyttinger til landet ellers. De som var noe eldre, 30-39 år, hadde de største andelene i flyttestrømmene til Sola kommune, med landet ellers og utlandet like bak. Spesielt store andeler av denne gruppen var det i flyttinger til område 3 og til dels område 2 i Stavanger og til Sola/Randaberg.

Bortsett fra i flyttestrømmer til og fra utlandet var det størst andel ikke-vestlige innvandrere i flyttestrømmer fra Rogalandskommunene utenom Stavanger-regionen og inn til område 3 i Stavanger. Flyttestrømmer med en stor andel høyt utdannede finner vi i flyttinger inn til område 2 i Stavanger, men spesielt høye andeler var det i flyttinger til og fra utlandet og i flyttinger mellom Stavanger og landet ellers.

7.3 Husholdningene i spørreundersøkelsen – hvor bodde de før?

Tabell 7.3 Nåværende og forrige bosted. Husholdninger fordelt etter hvor de kom fra ved siste flytting. Prosent

Forrige bolig	Bor i kommune					
	Stavanger	Sandnes	Hå, Klepp, Time	Gjesdal, Strand, Rennesøy	Sola, Randaberg	Alle
Stavanger	70	17	8	19	33	48
Sandnes	5	55	8	10	5	15
Hå, Klepp, Time	2	3	70	2	3	9
Gjesdal, Strand, Rennesøy	3	8	1	53	2	6
Sola, Randaberg	5	5	3	5	43	8
Andre komm. i Rogaland	2	2	1	3	2	2
Andre komm. i Norge	9	8	7	6	8	9
Utlandet	3	2	1	1	3	3
Sum	100	100	100	100	100	100

Fra tabell 7.1 kan det beregnes at internflyttingene i Stavanger utgjorde 62 prosent av flyttingene innen og inn til Stavanger i 1997. Dette gjaldt personer. I tabellen ovenfor ser vi at 70 prosent av husholdningene som etter flyttingen bodde i Stavanger, var internflyttere. En like stor andel var internflyttere i området avgrenset til kommunene Hå, Klepp og Time. I tabell 12 i vedlegget har vi gjort en mer detaljert geografisk oppsplitting. Da synker selvfølgelig andelen internflyttinger. Sola og Randaberg har lavest andel internflyttinger med 43 prosent. Hele 33 prosent av de som flyttet inn til disse kommunene kom fra Stavanger. Det var Stavanger som både relativt og absolutt rekrutterte flest husholdninger fra steder utenfor Stavanger-regionen.

Vårt inntrykk er at de yngste flytter inn til Stavanger, dels fra omlandet og dels fra resten av landet. I første omgang blir de leieboere. Mange flytter imidlertid enten direkte eller ut fra Stavanger til omegnskommunene Sandnes, Sola og Randaberg. En god del blir leietakere i sokkelboliger som det er et relativt stort tilbud av. En annen stor gruppe er barnefamilier som realiserer eneboligønsket, men som fortsatt kan arbeide og benytte seg av de ulike tilbudene som Stavanger gir.

7.4 Oppsummering

Flyttetall for 1990-årene viser at Stavanger har et flytteunderskudd ovenfor omlandskommunene og et flytteoverskudd ovenfor resten av landet. Selv om det for det på 1990-tallet har vært et flytteunderskudd også ovenfor utlandet har i alt flere flyttet inn enn ut av Stavanger på 1990-tallet.

Mange av flyttingene var internflyttinger i Stavanger. Data fra spørreundersøkelsen, som også ga informasjon om flyttingene til samtlige kommuner fra andre steder enn Stavanger, viste at flyttinger fra Stavanger til Sola og Randaberg utgjorde en svært stor andel av flyttingen inn til disse kommunene. De yngste finner vi oftest som innflyttere til Stavanger. Andelen 20-29 åringer er stor også i flyttinger til Randaberg og til landet ellers, mens andelen 30-39 åringer oftest finnes i flyttestrømmene fra Stavanger til omlandskommunene og til Sola spesielt.

8. Valg av nåværende bolig og bosted

8.1 Innledning

Vi vil her gå nærmere inn på de grunnene husholdningene oppga for at de flyttet til sin nåværende bolig, både flere mulige enkeltgrunner og viktigste flyttegrunn. Enkelte av flyttemotivene var knyttet til egenskaper ved den nye boligen, bostedet og omgivelsene, mens andre motiv var knyttet til egenskaper ved den forrige boligen og dens omgivelser. Heller enn å gruppere flyttegrunnene etter denne dimensjonen, har vi valgt å gruppere dem i mer nøytrale kategorier der både push og pull faktorene inkorporeres. Flytting på grunn av arbeid kan for eksempel enten bety at en flyttet fordi en mistet jobben der en bodde, eller at en flyttet på grunn av en ny attraktiv jobb.

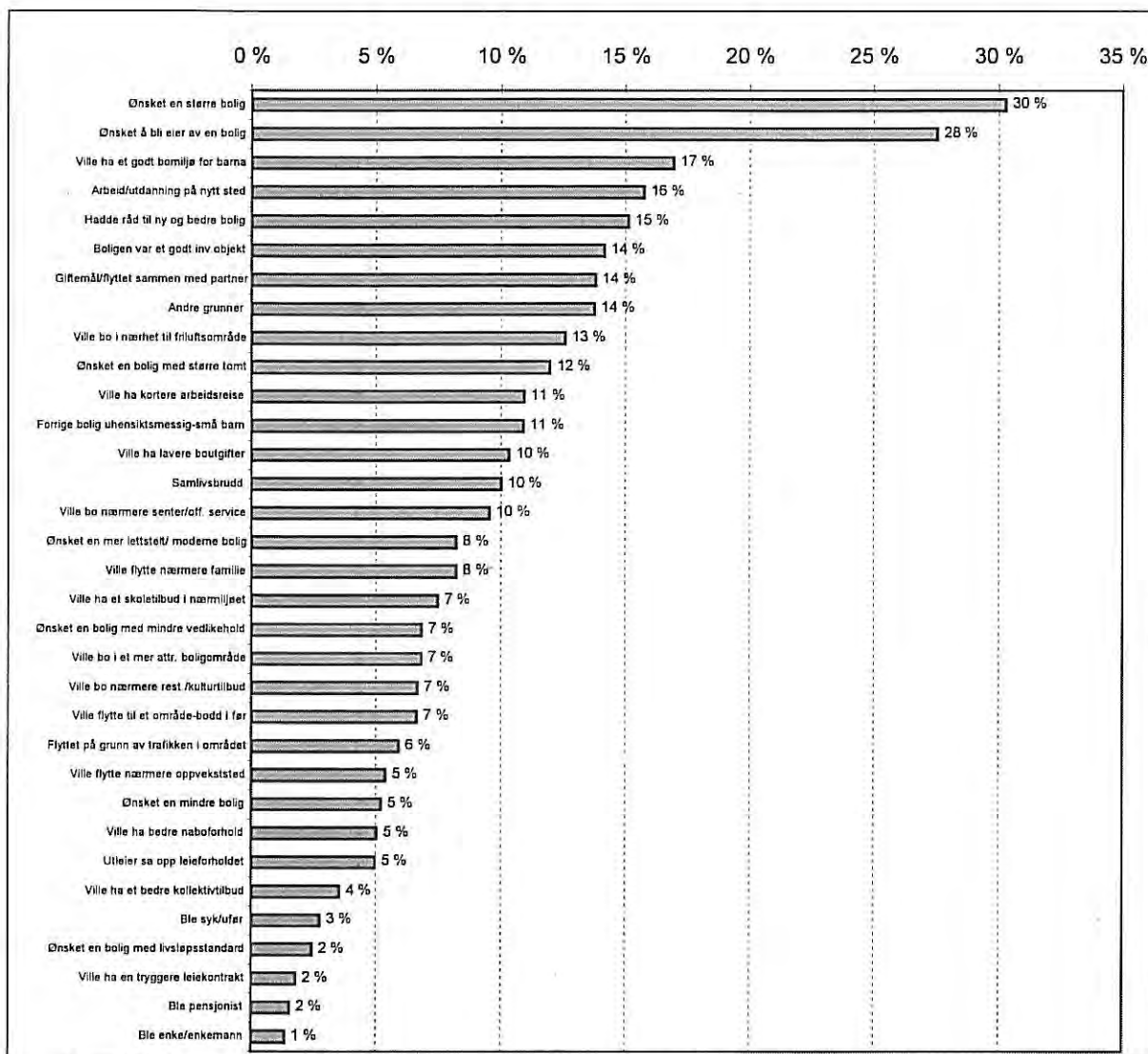
For ytterligere å få belyst forhold rundt siste flytting ble husholdningene bedt om å rangere på en skala forhold som betydde noe ved siste flytting og forhold ved den nye boligen og bostedet som en var fornøyd med. Vi ville også vite om en bestemte seg for område først eller om en valgte boligen uavhengig av hvor den lå. Flytterne ble også spurt om de flyttet til det området de helst ville bo i.

8.2 Grunner for siste flytting

I undersøkelsen ble det spurt detaljert om hvilke grunner som gjaldt ved siste flytting. Flere grunner kunne oppgis. I tillegg ble en bedt om å oppgi hvilken grunn som var den viktigste. I den første figuren har vi rangert flyttegrunnene etter hvor stor oppslutning de fikk.

Den dominerende flyttegrunnen var ønske om å flytte til en større bolig, tett fulgt av ønsket om å bli eier, se tabellen nedenfor. I neste pulje fulgte det å få et godt bomiljø for barn, arbeid og utdanning på nytt sted og det at en hadde råd til og at det var fornuftig å investere i egen bolig. Ønsket om å bo nærmere et senter eller offentlig service fikk oppslutning fra 10 prosent, mens ønske om å bo nærmere restaurant- og kultur-tilbud fikk oppslutning fra 7 prosent. Dette må sies å være svært lavt, tatt i betraktning at en kunne oppgi flere grunner. At dette ble oppgitt som viktigste flyttegrunn av enda færre var kanskje ikke så overraskende, se nedenfor. Som også Barlindhaug (1996) fant, var det å bli syk/ufør, pensjonist eller enke/enkemann ikke så ofte nevnt som flyttegrunn blant eldre som det å kunne flytte til en mindre, moderne og lettstelt bolig med mindre vedlikehold⁷.

⁷ Basert på en nærmere analyse av flyttegrunner for personer over 60 år.



Figur 8.1 Grunner for siste flytting. Flytterne kan ha krysset av for flere grunner. Alle flyttere.

Når det gjelder viktigste flyttegrunn fins en detaljert oversikt både for eiere og leiere i tabellene 23-25 i vedlegget. Her skal vi vise noen sentrale trekk for de 5 aggregerte områdene, der vi også har gruppert flyttegrunnene etter et bestemt mønster.

Flytting på grunn av arbeid og utdanning var en viktig og selvstendig grunn. Til flytting pga. "Sosiale forhold" har vi tatt med alle typer endringer i husholdningsstørrelsen pluss det å bli pensjonist eller syk/ufør samt ønske om livslepsstandard. I kategorien "Bedre boligkonsumet" har vi tatt med de som oppga ønsket om en større bolig eller tomt, å bli eier og det å ønske seg til et mer attraktivt boligområde. Til kategorien "Redusere boligkonsumet" har vi tatt med de som flyttet fordi de ville ha lavere boutgifter og de som ønsket en mindre, moderne og mer lettstelt bolig som det ikke var så mye vedlikehold knyttet til⁸. I kategorien "Miljøforhold og

⁸ Å flytte til en mindre lettstelt og moderne bolig, som kanskje kostet mer enn den gamle, kan for noen oppfattes som en standardheving og en økning i boligkonsum, selv om boligarealet gikk ned ved flyttingen.

transport" har vi inkludert de som flyttet pga. trafikkforhold, de som flyttet fordi de ville forbedre boforholdene for små barn, skoleforhold og ha nærhet til friluftsområder. Her har vi også inkludert de som ville ha et bedre kollektivtilbud. En egen kategori er opprettet for de som ble oppsagt fra leieforholdet eller som flyttet fordi de ville ha en bedre leiekontrakt. Noen av disse har blitt eiere. Under "bostedspreferanser" har vi inkludert de som flyttet nærmere familie, nærmere oppvekststed eller til et område de hadde bodd i tidligere.

Tabell 8.1 Gruppering av viktigste flyttegrunn ved siste flytting etter område. Eiere og leiere. Prosent

	STAVANGER	SANDNES	HÅ, KLEPP, TIME	GJESDAL, STRAND, RENNESØY	SOLA, RANDABERG	ALLE
Eiere						
Arbeid/utdanning	11	7	6	4	6	9
Sosiale forhold	17	17	25	18	21	18
Øke boligkonsumet	46	50	41	44	48	47
Red. boligkonsumet	6	7	7	3	1	6
Endring i leiekontrakt	1	0	0	2	1	1
Miljøforhold og transport	9	8	7	16	7	9
Bostedspreferanser	3	2	4	6	5	3
Bo sentralt	1	1	1	2	1	1
Andre grunner	6	7	8	4	10	6
Sum	100	100	100	100	100	100
Leiere						
Arbeid/utdanning	27	21	14	25	22	24
Sosiale forhold	23	26	31	23	26	24
Øke boligkonsumet	10	5	8	5	8	9
Red. boligkonsumet	11	11	12	7	4	11
Endring i leiekontrakt	6	9	11	5	8	7
Miljøforhold og transport	5	6	5	9	13	6
Bostedspreferanser	1	7	5	7	4	3
Bo sentralt	1	4	3	4	0	2
Andre grunner	14	11	11	16	15	13
Sum	100	100	100	100	100	100
Alle hushold						
Arbeid/utdanning	17	11	9	10	12	14
Sosiale forhold	19	19	27	20	23	20
Øke boligkonsumet	33	38	30	32	32	34
Red. boligkonsumet	8	8	9	4	2	8
Endring i leiekontrakt	3	3	4	3	4	3
Miljøforhold og transport	7	7	7	14	9	8
Bostedspreferanser	2	3	4	6	5	3
Bo sentralt	1	2	2	3	1	1
Andre grunner	9	8	9	7	12	9
Sum	100	100	100	100	100	100

Det å øke boligkonsumet ble oftest oppgitt som viktigste flyttegrunn. En tredjedel av flytterne nevnte dette, mens 20 prosent oppga sosiale forhold som viktigste flyttegrunn. Arbeid/utdanning fulgte deretter med 14 prosent. Det var langt flere leietakere enn eiere som oppga arbeid/utdanning som viktigste flyttegrunn. Også de sosiale grunnene for å flytte hadde større oppslutning blant leietakerne. Blant eierne var det hele 47 prosent som oppga ønske om økt

boligkonsum som viktigste grunn for å flytte. Miljøforhold og transport hadde også større betydning for eierne.

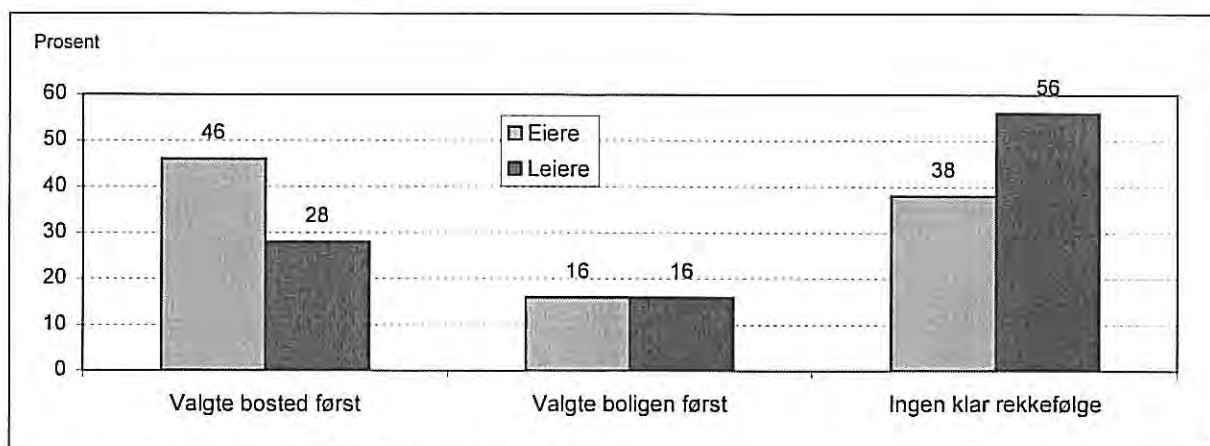
Det var stor likhet i fordelingen på viktigste flyttegrunn mellom områdene, spesielt når det ble kontrollert for disposisjonsforhold. Hå, Klepp og Time skilte seg noe ut ved at sosiale forhold hadde relativt stor betydning blant eierne og ved at arbeid/utdanning hadde relativt liten betydning blant leietakerne. I Stavanger oppga eierne oftere arbeid/utdanning som viktigste flyttegrunn, mens leietakerne noe overraskende sjelden oppga bostedspreferanser eller ønske om å bo sentralt som viktigste flyttegrunn. Miljøforhold og transport hadde relativt stor betydning for eierne i Gjesdal, Strand og Rennesøy. I enkelte kommuner er det tomtesøkerlister som betinger at en har eller har hatt tilknytning til kommunen. Dette har i liten grad gitt seg utslag i at en har oppgitt bostedspreferanser som viktigste flyttegrunn.

Tabell 8.2 Andel med arbeid eller utdanning som viktigste flyttegrunn etter ulike flyttestrømmer. Prosent

	Bor nå					
	STAVANGER	SANDNES	HÅ, KLEPP, TIME	GJESDAL, STRAND, RENNESØY	SOLA, RANDABERG	ALLE
Stavanger	5	1	6	10	7	5
Sandnes	15	4	6	5	13	7
Hå, Klepp, Time	37	5	4	0	0	8
Gjesd., Strand, Rennesøy	25	4	0	6	0	11
Sola, Randaberg	8	8	17	0	1	5
Andre kom. i Rogaland	53	87	20	33	63	57
Andre kom. i Norge	62	40	26	36	46	53
Utlandet	59	92	50	0	73	63
Alle	15	10	7	9	11	13

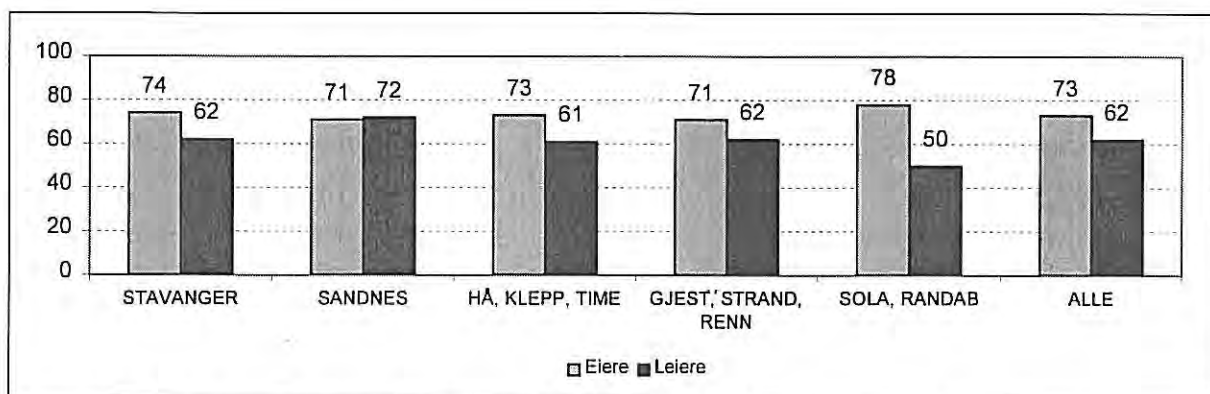
I alt oppga 13 prosent arbeid eller utdanning som viktigste flyttegrunn (litt annet utvalg enn ovenfor siden de som hadde uoppgitt på forrige bosted ble utelukket). Det var spesielt de som flyttet inn til Stavanger-regionen fra andre kommuner og utlandet som hadde arbeid og utdanning som viktigste flyttegrunn. Som i andre undersøkelser hadde langdistanseflyttinger oftere dette som flyttegrunn enn kortdistanseflyttingene. Flyttingene var i mindre grad arbeids- og utdannings-motiverte i flyttestrømmer fra områder utenfor regionen til de perifere kommunene i Stavanger-regionen. Også mange av de som flyttet inn til Stavanger fra det noe perifere omlandet i Stavanger-regionen hadde arbeid og utdanning som viktigste flyttegrunn. I flyttestrømmene den andre veien var denne flyttegrunnen mindre framtrepende. Vi legger også merke til en høy andel arbeids- og utdannings-motiverte flyttinger fra Sola/Randaberg til Hå, Klepp og Time.

8.3 Ble bosted eller bolig valgt først?



Figur 8.2 Om en valgte bosted eller bolig først. Eiere og leiere.

Nesten halvparten av eierne valgte bostedet før de valgte boligen de flyttet til. For 38 prosent av eierne var det ingen klar rekkefølge. Leietakerne var mindre opptatt av bostedet og hele 56 prosent av disse hadde ingen klar rekkefølge.



Figur 8.3 Andel som flyttet til det området en helst ville bo. Eiere og leiere.

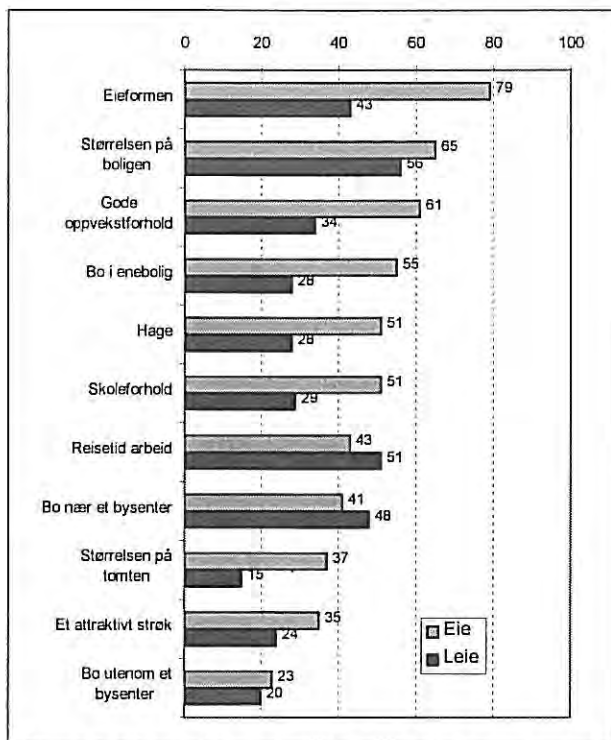
Nesten tre fjerdedeler av eierne flyttet til det området de helst ville bo i. Spesielt i Sola/Randaberg var andelen høy. Når vi gjør en mer detaljert oppsplitting på område, se tabell 27 i vedlegget, var det i Hå, Time og Strand at flest eiere oppga at de flyttet til det området de helst ville bo i. I Sandnes omegn og i Rennesøy var andelen lavest blant eierne.

En mindre andel av leietakerne enn av eierne flyttet til det området de helst ville bo i. Hele 81 prosent av leietakerne i Sandnes sentrum oppga dette, mens andelen var på bare 50 prosent i Sandnes, Sola og Randaberg.

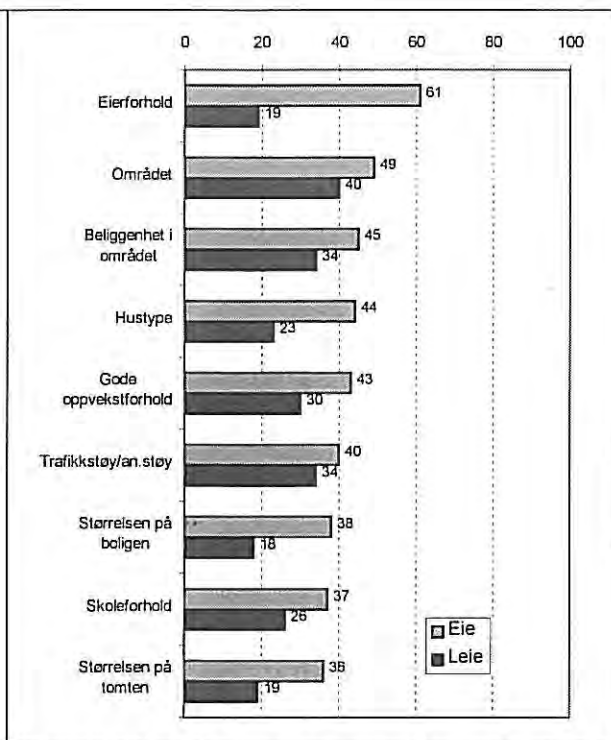
De som ikke flyttet til det området de helst ville bo, svarte at de ikke hadde noe bestemt ønske om område eller de oppga at de ville bo i et bestemt annet område. Av eierne var det i alt 7

prosent som helst ville bodd i et bestemt annet område, av leierne 11 prosent. Når vi ser nærmere på hvilke områder de helst ville bo i, svarte enkelte det samme område som de hadde flyttet til. Det kan bety at de helst ville ha bodd i et annet delområde/strøk av området/kommunen. Tabell 27 i vedlegget viser i hvilke områder de helst ville ha bodd. Tre fjerdeler av de som helst ville ha bodd i et annet område, ville bo i Stavanger og nesten alle de resterende i Sandnes. Det kan derfor virke noe overraskende at 60 prosent av de som ville bo i et annet område allerede bodde i Stavanger. Dette må skyldes at nesten alle disse beboerne helst ville bodd i et annet strøk/område av Stavanger. Det samme forholdet finner vi i Sandnes, men her ville omlag halvparten helst ha flyttet til et annet område i Sandnes, mens den andre halvparten helst ville bodd i Stavanger. Også tre av fire "misfornøyde" i Sola/Randaberg ville helst bodd i Stavanger.

8.4 Hva betydde mest ved siste flytting?



Figur 8.4 Forhold som betydde mye eller svært mye ved valg av bolig. Eiere og leiere. Prosent av husholdningene.



Figur 8.5 Forhold som en var svært fornøyd med ved valg av bolig. Eiere og leiere. Prosent av husholdningene.

Eiernes har lagt betydelig vekt på det å bli eier av boligen når de flyttet. Dernest var det størrelsen på boligen og gode oppvekstforhold for barn som flest eiere hadde oppgitt betydde mye eller svært mye ved valget. I neste gruppe kom det å bo i enebolig, ha hage og skoleforhold. Størrelsen på tomt, å bo i et attraktivt strøk og å bo utenom et bysenter scoret lavest blant eierne. I figurene ovenfor er forholdene rangert etter eiernes oppslutning om dem. Leietakerne avvek fra eierne ved at det ikke var noen enkeltfaktorer som skilte seg ut.

Størrelsen på boligen, reisetid til arbeid og det å bo nært et bysenter betydde mye eller svært mye for omlag halvparten av leietakerne. Minst betydde størrelsen på tomten og det å bo utenom et bysenter.

Det var klare geografiske forskjeller i hvilke forhold som hadde betydning for valget av bolig. I de mest bypregede områdene la husholdningene mest vekt på reisetid til arbeid og det å bo nær et bysenter og minst vekt på å bo i enebolig med stor tomt, mens i de mest perifere områdene hadde gode oppvekstforhold, skole og enebolig med stor tomt høy oppslutning, se tabell 28 i vedlegget.

Eierne var mest fornøyd med ulike forhold knyttet det boligvalget de hadde foretatt. Også nå var det eierforholdet som fikk størst oppslutning blant eierne. Et stykke bak fulgte området boligen lå i. Størrelsen på boligen kom lengere ned på listen enn i spørsmålet om hva som betydde mye ved valget av bolig. Av leietakerne var det 40 prosent som var svært fornøyd med området, mens bare 18-19 prosent av leietakerne var fornøyd med å være leietakere, størrelsen på boligen og størrelsen på tomten.

I Stavanger var færre svært fornøyd med trafikkstøy og annen støy. Område 3 i Stavanger kom dårligere ut enn andre områdene i Stavanger på de fleste forholdene. Også andelen eiere som var svært fornøyd med eierforholdet og størrelsen på tomten var lavest i Stavanger. Oppvekstforhold betydde relativt mest for eiere i de perifere kommunene. Leietakerne var mest fornøyd med hustypen i Sandnes, men minst fornøyd med området der. I Stavanger var leietakerne relativt minst fornøyd med støyforhold, skole og oppvekstforhold, se også tabell 29 i vedlegget.

En nærmere analyse av dataene viser at det var få eiere som var svært eller noe misfornøyd med boligvalget. To faktorer pekte seg noe ut. En av fire eiere var svært eller noe misfornøyd med støyforhold, mens 15 prosent av eierne svarte det samme om størrelsen på tomten. Blant leietakerne var det eierform og boligstørrelse som pekte seg ut ved at 38 prosent var svært eller noe misfornøyd med å være leietakere og 30 prosent med størrelsen på boligen.

8.5 Oppsummering

De fleste flyttet for å få en større bolig og for å bli eier av boligen. Deretter ble flyttingen oftest begrunnet med å gi barna et godt oppvekstmiljø og det å få arbeid eller utdanning på et nytt sted. Det var en klar forskjell mellom eiere og leiere, og dermed også mellom aldersgrupper i flyttebegrunnelsene. Eierne flyttet oftest for å øke boligkonsumet og av sosiale grunner, mens leietakerne oftest nevnte arbeid/utdanning og sosiale grunner. For leietakerne hadde ønsket om å redusere boligkonsumet også betydning. De mer urbane flyttegrunnene som å bo nær offentlig service eller nær restaurant- og kulturtilbud fikk mindre oppslutning. Det å flytte nærmere familie ble oftere oppgitt som flyttegrunn.

Arbeid og utdanning hadde større betydning for de som flyttet langt enn for andre, men slike flyttemotiver var også utbredt i flyttinger fra omlandet inn til Stavanger. Nesten 3 av 4 flyttet

til det området der de helst ville bo. De som helst ville bo et annet sted oppga oftest Stavanger og Sandnes som ønsket bostedskommune. Men hele 60 prosent av de som helst ville bo i et annet område bodde allerede i Stavanger, noe som må tolkes som at de helst ville bo i et annet område innen Stavanger kommune.

9. Framtidige flytteplaner

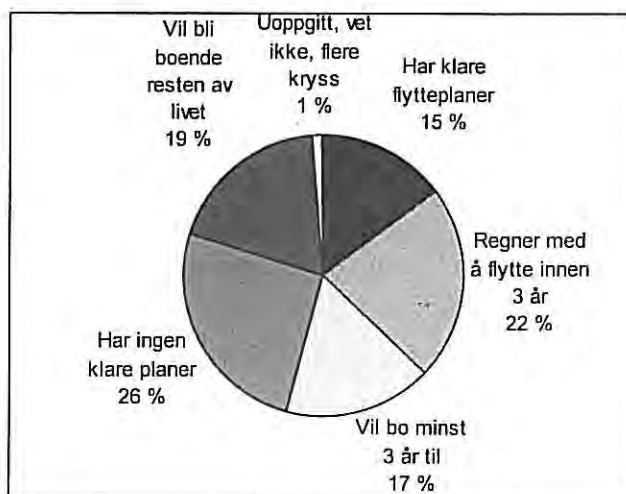
9.1 Innledning

Vi visste fra tidligere undersøkelser at svært mange av de som akkurat har flyttet, igjen har flytteplaner. Dette gjelder oftest de yngste som har skaffet seg en leid bolig. Gjennom å spørre de som akkurat har flyttet om sine flytteplaner og framtidige boforhold, vil dette kunne gi signaler om hvilke bolig- og bostedspreferanser den yngre generasjonen har når de går over i sin mer permanente etableringsfase. Spørsmålene forsøker i den grad det er mulig å avdekke ideelle ønsker og det som husholdningene mener er realistisk å gjennomføre innen hhv. 3 og 6 år fram i tid. Motivene som de oppgir for å flytte blir satt i sammenheng med om en tenker seg å flytte langt eller kort.

Selv om en har klare planer for en videre boligkarriere, kan det av ulike grunner være problemer knyttet til å kjøpe en bolig. Vi har derfor spurt leietakere som har forsøkt å kjøpe en bolig om hvorfor de ikke foretok et boligkjøp.

9.2 Ulike flytteplaner hos eiere og leiere

Vel en tredjedel av de som flyttet i 1997 hadde forholdsvis klare forestillinger om at de kom til å flytte videre, i det minste innen tre år hadde gått. Hovedtallene er vist i figuren nedenfor.



Figur 9.1 Om en har flytteplaner. Prosent alle områder.

De fleste, eller over 60 prosent, regnet med å bli boende i minst 3 år til i den boligen de nå bodde i. Denne andelen var nær den samme som vi har sett i andre store undersøkelser. I Levekårsundersøkelsen 1997 regnet 59 prosent av de som hadde flyttet inn i perioden 1995-1997 med å bli boende i minst 3 år til. Blant de som hadde flyttet inn i nåværende bolig samme året som undersøkelsen ble gjort var andelen 55 prosent. Også andelen som hadde klare flytteplaner lå på samme nivå i de to undersøkelsene.

Siden eieralternativet er så sterkt foretrukket i Norge, er det naturlig at flytteplanene er forskjellig i de to gruppene. Tabellen nedenfor viser det grove bildet.

Tabell 9.1 Om en har flytteplaner etter disposisjonsform. Flyttere i 1997 i Stavanger-regionen. Prosent.

	Eiere	Leiere	Alle
Har klare flytteplaner	7	30	15
Regner med å flytte innen 3 år	12	44	22
Vil bo minst 3 år til	21	8	17
Har ingen klare planer	33	12	26
Vil bli boende resten av livet	27	3	19
Uoppgitt, vet ikke, flere kryss	0	3	1
Sum	100	101	100
Antall, N=	(1442)	(625)	(2177)

Totalt netto utvalg 2360 husholdninger, herav 84 med ubesvart leieform

Ønsket om å flytte var tydelig knyttet sammen med hvilken disposisjonsform en hadde. Bare to av ti av de som eide boligen hadde klare flytteplaner eller regnet med å flytte innen 3 år, mens hele tre av fire leietakere hadde flytteplaner. Samtidig var ønskene forskjellig i ulike aldre. De som leide var oftere noe yngre enn eierne. I de to neste tabellene har vi skilt eierne og leierne og tabulert hver gruppe etter alder.

Tabell 9.2 Om en har flytteplaner etter alder. Eiere av nåværende bolig. Prosent

Alder	Har klare flytteplaner	Vil flytte innen 3 år	Vil bo minst 3 år	Ingen planer	Vil bo her alltid	Uoppgitt	Total %	Antall
Under 30 år	9	19	27	29	17	-	100	472
30-39 år	8	13	20	33	26	-	100	530
40-49 år	4	4	23	37	31	-	100	208
50-59 år	4	4	13	48	30	1	100	101
60 + år	4	2	4	26	61	3	100	128
Alle	7	12	21	33	27	1	100	1442

Tabell 9.3 Om en har flytteplaner etter alder. Leiere av nåværende bolig. Prosent

Alder	Har klare flytteplaner	Vil flytte innen 3 år	Vil bo minst 3 år	Ingen planer	Vil bo her alltid	Uoppgitt	Total %	Antall
Under 30 år	31	48	8	10	1	2	100	323
30-39 år	28	51	7	11	-	2	100	162
40-49 år	49	26	9	12	3	1	100	61
50-59 år	24	24	14	26	2	9	100	38
60 + år	5	6	12	16	49	13	100	38
Alle	30	44	8	12	43	3	100	625

Blant leierne spilte ikke alderen så stor rolle for om de ønsket å flytte raskt. Hele syv-åtte av 10 av alle som var under 50 år og leide, ville flytte i det minste innen tre år. Bare blant de som var minst 60 år var det svært få som ville flytte enten ganske raskt eller innen tre år. Aldersgruppen 50-59 år sto i en mellom stilling med ca. halvparten som vil flytte innen tre år eller raskere.

Blant eierne derimot var det et lite mindretall på ca. en femtedel av de under 40 år som ville flytte med det samme eller innen tre år. For de noe eldre var andelen under 10 prosent. Denne oversikten hvor alder og disposisjonsform kombineres, viser med stor tydelighet at det var leietakerne som først og fremst ønsket å flytte. Dernest spilte alderen en viss rolle, men med langt mindre utslag enn om en eide eller leide boligen.

Det var en bemerkelsesverdig høy andel av leierne i aldersgruppen 50-59 år som ønsket å flytte, hele 48 prosent. Blant den tilsvarende gruppen av eiere, som er betydelig større, var andelen med flytteplaner "bare" åtte prosent.

9.3 Husholdningenes perspektiver på framtiden

Husholdningene ble spurt om forventet inntekts-, husholdnings- og bosituasjon om hhv. 3 og 6 år fram i tid. I tråd med etablering som en prosess over tid, og en boligkarriere av nærmest livslang varighet, er det av interesse å plassere husholdningene inn i en slik ramme. Det ble spurt om hvor mange barn som en forventet ville bo i boligen. Enkelte husholdninger, med barn som etter hvert vil flytte ut, vil oppgi at det i framtiden vil bo færre barn i boligen enn i dag.

Tabell 9.4 Inntektsgrunnlag og antall barn i dag, om 3 år og om 6 år.

Inntektsgrunnlag for husholdningen	Nåsituasjonen	Om 3 år	Om 6 år
- To voksne med en inntekt	2 %	11 %	8 %
- To voksne med to inntekter	55 %	59 %	68 %
- En voksen med en inntekt	41 %	23 %	13 %
- Uoppgitt inntekt (2 voksne NÅ)	2 %	7 %	11 %
Sum	100 %	100 %	100 %

Antall barn som bor i boligen	Nåsituasjonen	Om 3 år	Om 6 år
- ingen barn nå, andel av disse som vil ha uendret eller flere om 3 eller 6 år	55 %	Uendret: 68 %	Uendret: 51 %
		Flere: 32 %	Flere: 49 %
		100 %	100 %
- 1 barn nå, andel av disse som vil ha uendret/færre/flere om 3 eller 6 år	22 %	Uendret: 37 %	Uendret: 35 %
		Færre: 6 %	Færre: 9 %
		Flere: 53 %	Flere: 47 %
		Ubesvart: 4 %	Ubesvart: 9 %
100 %	100 %		
- 2 barn nå, andel av disse som vil ha uendret/færre/flere om 3 eller 6 år	15 %	Uendret: 70 %	Uendret: 57 %
		Færre: 8 %	Færre: 17 %
		Flere: 21 %	Flere: 20 %
		Ubesvart: 1 %	Ubesvart: 6 %
100 %	100 %		
- 3-4 barn nå, andel av disse som vil ha uendret/færre/flere om 3 eller 6 år	8 %	Uendret: 81 %	Uendret: 63 %
		Færre: 10 %	Færre: 27 %
		Flere: 8 %	Flere: 7 %
		Ubesvart: 1 %	Ubesvart: 3 %
100 %	100 %		
Sum	100 %	100 %	100 %

En stor del av husholdningene hadde bare én inntekt i 1998, som vi kaller "nåsituasjonen". Inntektsforholdene kan ha endret seg fra 1998 til 1999 da undersøkelsen ble gjennomført, men

neppe så mye. Etter 6 år regnet over to tredjedeler med å være i en situasjon med to voksne og to inntekter. Flertallet av de som i dag har ett barn forventet å få flere barn i løpet av de nærmeste 3 årene. Blant de som på undersøkelsestidspunktet hadde to barn var det 20 prosent som ønsket å få flere barn.

Hvis antakelsene om framtida slår til, vil vel 60 prosent av husholdningene være barnefamilier om tre år, og vel 70 prosent om seks år. Det betyr på den andre siden at 30-40 prosent *ikke* vil ha barn i de nærmeste årene, hvilket også utgjør en gruppe av betydelig størrelse.

De fleste av flytterne bor i dag i de mest sentrale områdene, se tabellen nedenfor. Etter hvert vil en lavere andel av disse husholdningene bo der. En bør merke seg at en relativt stor andel av husholdningene ikke har svart på spørsmålet. I tabellen er disse inkludert. Da er det bare Sandnes omegn som vil få en større andel av våre flyttere om 3-6 år enn de har i dag. Resten av områdene ser ut til å opprettholde sin andel eller få en svak nedgang. Det er også verdt å merke seg at etter 3 år er det 7 prosent som sier de vil bo utenfor Stavanger-regionen, mens dette tallet har økt til 9 prosent etter 6 år.

Tabell 9.5 Oversikt over områder en bor i, hvor en vil bo om 3 og 6 år, og hvor en arbeider. Alle flyttere i 1997

	Bosted nå	Vil bo om 3 år	Vil bo om 6 år	Arbeider nå
Stav. Hundv/Tasta	13	9	8	8
Stav. Eig/SthSV/Hill.	15	13	10	14
Stav. Vål/Kamp/Sth.NØ	11	7	6	9
Stav. Madla og Hinna	18	14	13	13
Sandnes – Sentrum	13	9	9	8
Sandnes – omegn	3	5	5	11
Sandnes – Riska	2	2	2	1
Hå kommune	4	3	3	2
Klepp kommune	5	4	3	2
Time kommune	4	3	3	3
Gjesdal kommune	3	2	2	1
Sola kommune	6	5	5	9
Randaberg kommune	2	2	2	1
Strand kommune	2	2	2	1
Rennesøy kommune	1	1	1	0
Andre kom.i Rogal.	0	1	1	1
Andre kom. i Norge	-	4	6	2
Utlandet	-	2	2	1
Utaskj.i Nordsjøen	-	-	0	2
Uoppgitt	-	14	17	14
Sum	100	100	100	100

Disse tallene stemmer godt overens med andre flyttetall som viser at Stavanger har et flytteunderskudd mot omlandskommunene.

Vi har nedenfor inndelt de 15 områdene i to, ett sentrumsområde som består av de fire områdene i Stavanger pluss Sandnes sentrum og ett område som dekker resten av Stavanger-

regionen. Dette bygger på en antakelse om at områdene hvor en bor nå og hvor færre vil bo om 3 og 6 år, er områder hvor flere bor til leie og i blokk.

Tabell 9.6 Hustype og disposisjonsform for beboere i dag etter type område. Prosent

Område	Bor i enebolig	Andre småhus	Blokk	Annet	Sum
Sentrumsområder	33	34	16	*) 16	99
Andre områder	60	19	5	**) 15	99

Område	Bor i eid bolig	Borettslag	Leid bolig	Annet	Sum
Sentrumsområder	48	16	31	4	99
Andre områder	63	3	29	4	99

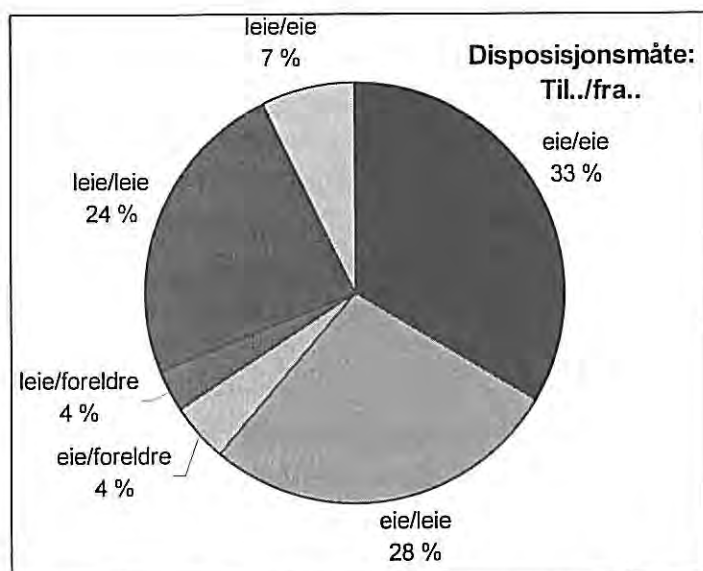
*) Inklusive 4 prosent i terrassehus. **) inklusive 2 prosent i terrassehus.

Tabellen viser at enebolig- og eierandelen var minst i områdene som færre ønsket å bo i etterhvert. Det er selvsagt ikke mulig å trekke noen klare konklusjoner om årsaks-sammenhenger her siden det er rimelig å regne med at det er et bredt sett av sammenfallende faktorer som karakteriserer et område med hensyn til hvor attraktivt det er. På den andre siden støtter fordelingen opp om tolkningen av at muligheten for å kunne ha en selveid enebolig har betydning for hvor en ønsker å bo.

9.4 Hvor i karrieren er de med flytteplaner?

Innledningsvis satte vi opp en tenkt modell for boligkarriere. Etablering er en prosess som starter med flytting fra foreldre, ofte til en leid bolig. Den videre boligkarrieren henger sammen med at en skaffer seg familie, utdanning og jobb. Senere får en muligheter til å forbedre bosituasjonen, ofte i forbindelse med nye endringer i familie- eller jobbsituasjonen. For enkelte kan endringene være så omfattende at det kan virke rimelig å snakke om en reetablering, for eksempel ved oppløsning av parforhold. Den åpenbare sammenhengen det er mellom hvor langt en er kommet i sin boligkarriere og hvilken disposisjonsform en har til boligen, gjør det interessant å se sammenhengen mellom flytteplaner og siste endring i disposisjonsform. Med eiere menes her både selveie og andelseie.

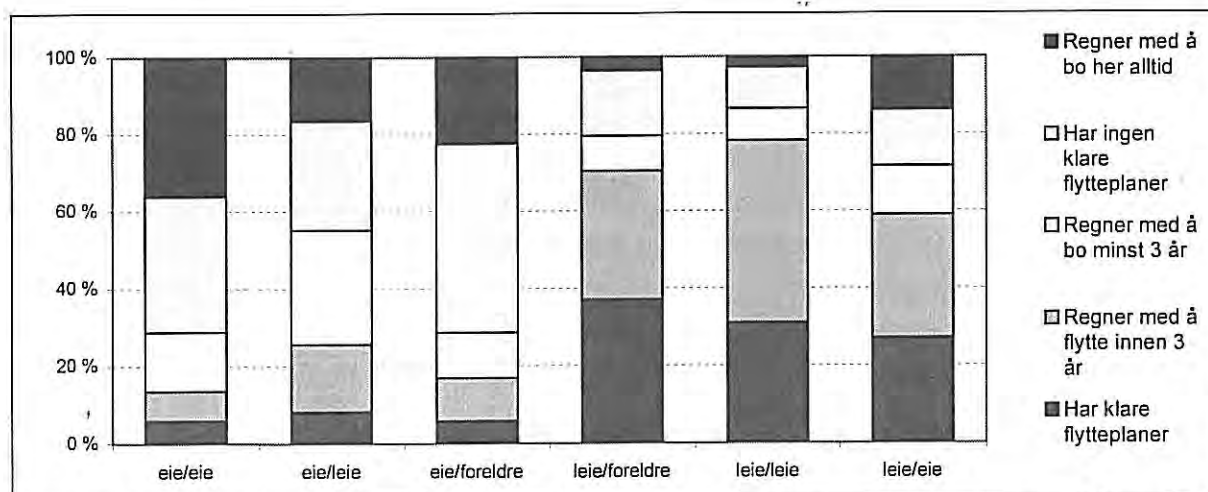
Først vil vi vise en fordeling av flytterne gruppert etter hvor en befant seg i boligkarrieren.



Figur 9.2 Prosentvis fordeling av husholdningene etter eierforhold til nåværende og forrige bolig. Uoppgitte holdt utenom.

Nåværende eiere utgjorde 65 prosent av alle flytterne. Omtrent halvparten av dem kom fra en eid bolig, mens den andre halvparten hadde før bodd i en leid bolig eller hos foreldrene. Det er først og fremst leietakerne som kan sies å være i en tidlig fase av sin boligkarriere. Disse utgjorde bare en tredjedel av alle. Mange var kommet ganske langt i "karrieren" ved at de bodde i eid bolig, og hadde flyttet fra en eid bolig.

Like mange flyttet fra foreldrehjemmet til en eid bolig som til en leid bolig. Til sammen utgjorde disse 8 prosent av alle flytterne. Om lag en fjerdedel flyttet innen leiemarkedet og må sies å være "underveis" i boligkarrieren. Den tredjedelen som flyttet innen eiermarkedet ligger noe nærmere "toppen" av boligkarrieren. Det var 7 prosent som flyttet fra en eid til leid bolig.



Figur 9.3 Flytteplaner til personer i forskjellige faser av boligkarrieren. Nåværende bolig/forrige bolig. Prosent alle områder.

Også framstilt på denne måten framtrer nåværende leiere som en gruppe med klare flytteplaner eller med planer om å flytte innen tre år. Leietakere som kom fra en eid bolig hadde i mindre grad flytteplaner enn andre leietakere, men også blant disse var det nær 60 prosent som hadde planer om å flytte innen 3 år. Eierne ville oftest bli boende, og da særlig de som ved siste flytting kom fra en eid bolig: over 70 prosent av dem ville bli boende der alltid eller hadde ingen planer om å flytte. Nesten like mange av de som kom rett fra foreldrene til en eid bolig, ville bli boende. Noe færre av dem som bodde i leid bolig, og som nå eier boligen, ville bli boende, men også blant disse var det bare et mindretall som regnet med å flytte innen tre år.

Vi vil nå se nærmere på hvordan de som ønsket å flytte i løpet av 3 år fordeles etter alder og boligkarriere.

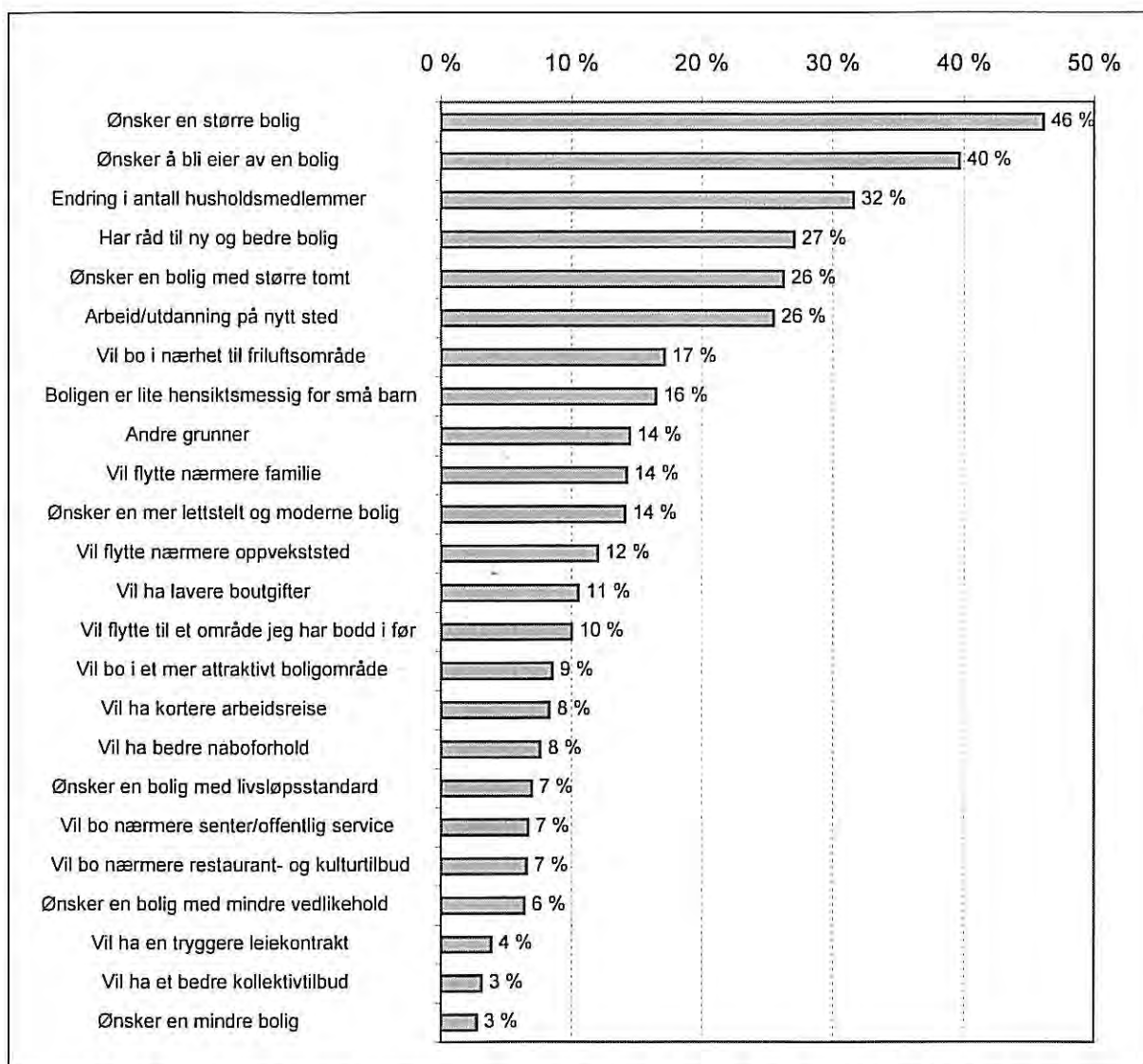
Tabell 9.7 Alle som har klare flytteplaner eller vil flytte innen tre år, etter alder og disposisjonsform for nåværende og forrige bolig. Stavanger-regionen. Prosent av totalen.

Alder	Nåværende bolig/forrige bolig						Uoppgitt	Total
	eie/eie	eie/leie	eie/ foreldre	leie/ foreldre	leie/leie	leie/eie		
under 30 år	4	9	1	5	28	3	1	52
30-44år	6	9	1	1	17	6	0	40
45+år	3	0	0	0	3	2	0	8
Total, prosent	12	19	2	6	48	11	1	100

Mens leietakerne utgjorde 35 prosent av alle flytterne, var 2 av 3 husholdninger med flytteplaner leietakere. Flytterne innen leiemarkedet dominerte. Gruppen med en "negativ karriere" (fra eie til leie) utgjorde 11 prosent av alle som ville flytte innen tre år. Mer enn halvparten var under 30 år og 40 prosent mellom 30 og 44 år.

9.5 Årsaker til at en eventuelt vil flytte videre

De som anså videre flytting som en mulighet, ble spurt om ulike grunner til å vurdere flytting og ble også bedt om å angi den viktigste grunnen for å flytte i framtiden. Svarene var prekodet, og uvanlig mange hadde funnet relevante svar som de krysset av for. Først vil vi presentere en oversikt over oppslutningen om de enkelte grunnene til å ville flytte. Hver husholdning kunne på dette spørsmålet oppgi flere grunner.



Figur 9.4 Grunner for at husholdningen vil flytte i framtiden. Husholdningene kan ha krysset av for flere grunner. Alle som har klare flytteplaner eller som regner med å bo i nåværende bolig i minst 3 år til.

Det var et godt samsvar mellom det husholdningene oppga som grunn for siste flytting og den begrunnelsen husholdningene oppga for å flytte igjen. Ønsket om en større bolig og det å bli eier av en bolig dominerte svarene mer på dette spørsmålet enn på spørsmålet omkring grunner for siste flytting. Ønsket om å flytte nærmere familie, nærmere oppvekststed eller til et område en hadde bodd i før fikk også relativt større oppslutning her sammenlignet med grunner for siste flytting. Det samme gjorde ønsket om en mer lettstelt bolig og ønsket om å skaffe seg en bolig med livsløpsstandard.

Mens hele utvalget svarte på siste flyttegrunn, er det her vel halvparten av husholdningene som er bedt om å svare på hvorfor de vil flytte igjen. Resten av husholdningene har ingen klare flytteplaner eller svarer at de regner med å bo i nåværende bolig resten av livet. Dette betyr igjen at enkelthushold ikke har svart det samme på spørsmålet om siste flytting og på spørsmålet om framtidig flytting. Heller er det slik at de yngre uetablerte med flytteplaner

uttrykker det samme om sin framtidige flytting som de mer etablerte oppga som grunn ved sin permanente etablering. Dette tar vi som et uttrykk for at preferansene hos de yngre som skal etablere seg mer permanent er i stor overenstemmelse med preferansene til de som er noe eldre og allerede etablert.

Når det gjelder viktigste grunn for å flytte fins detaljerte tall både for eiere og leiere i tabellene 30-31 i vedlegget. Her skal vi vise noen sentrale trekk for de 5 aggregerte områdene, der vi også har gruppert flyttegrunnene etter et bestemt mønster.

Flytting på grunn av arbeid og utdanning er en viktig og selvstendig grunn. Til flytting pga "Sosiale forhold" har vi tatt med alle typer endringer i husholdningsstørrelsen pluss det å bli pensjonist eller syk/ufør samt ønske om livsløpsstandard. I kategorien "Bedre boligkonsumet" har vi tatt med de som oppga ønsket om en større bolig eller tomt, å bli eier, å få en tryggere leiekontrakt og å ønske seg til et mer attraktivt boligområde. Til kategorien "Redusere boligkonsumet" har vi tatt med de som flyttet fordi de ville ha lavere boustgifter og de som ønsket en mindre, moderne og mer lettstelt og bolig som det ikke var så mye vedlikehold knyttet til. I kategorien "Miljøforhold og transport" har vi inkludert de som flyttet pga trafikkforhold, de som flyttet fordi de ville forbedre boforholdene for små barn, skoleforhold og ha nærhet til friluftsområder. Her har vi også inkludert de som ville ha et bedre kollektivtilbud. Under "bostedspreferanser" har vi samlet de som vil flytte nærmere oppvekststed eller til et område de hadde bodd i tidligere. De som vil flytte nærmere familie er her satt i en egen kategori.

Tabell 9.8 Gruppering av viktigste grunn til å ville flytte, etter område. Eiere og leiere. Prosent

	STAVANGER	SANDNES	HÅ, KLEPP, TIME	GJESDAL, STRAND, RENNESØY	SOLA, RANDABERG	ALLE
Eiere						
Arbeid/utdanning	15	8	17	8	10	13
Sosiale forhold	22	20	10	13	21	19
Øke boligkonsumet	36	37	33	28	33	35
Red. boligkonsumet	7	6	10	5	5	7
Miljøforhold og transport	2	6	3	0	0	2
Nær familie	9	6	7	21	5	9
Bostedspreferanser	3	5	3	3	5	4
Bo sentralt	2	3	3	3	5	3
Andre grunner	4	9	13	21	15	9
Sum	100	100	100	100	100	100
Leiere						
Arbeid/utdanning	18	14	12	17	13	15
Sosiale forhold	7	9	7	5	5	7
Øke boligkonsumet	61	66	66	56	66	63
Red. boligkonsumet	3	3	4	2	3	3
Miljøforhold og transport	0	0	0	2	1	0
Nær familie	3	3	3	5	1	3
Bostedspreferanser	2	0	2	2	0	1
Bo sentralt	0	0	1	2	0	0
Andre grunner	6	5	6	10	11	7
Sum	100	100	100	100	100	100
Alle hushold						
Arbeid/utdanning	16	12	14	13	12	14
Sosiale forhold	15	15	8	8	10	12
Øke boligkonsumet	48	51	54	45	55	50
Red. boligkonsumet	5	4	6	3	3	5
Miljøforhold og transport	1	3	1	1	1	1
Nær familie	6	4	4	11	3	5
Bostedspreferanser	3	2	2	2	2	2
Bo sentralt	1	2	2	2	2	2
Andre grunner	5	7	8	14	12	8
Sum	100	100	100	100	100	100

Halvparten av husholdningene med flytteplaner ville flytte for å øke boligkonsumet, 14 prosent pga. arbeid og utdanning, mens 12 prosent sa de vil flytte av sosiale grunner. Sammenlignet med begrunnelser for siste flytting fikk miljøforhold og transport lav oppslutning. Å flytte nærmere familie fikk større oppslutning her enn ved spørsmål knyttet til siste flytting.

Det var spesielt nåværende leietakere som ville øke boligkonsumet, men dette alternativet hadde også størst oppslutning blant eierne. Flere eiere enn leiere ville flytte av sosiale grunner, for å redusere boligkonsumet og for å flytte nærmere familie. Dette kan bekrefte inntrykket av at de som bor til leie er kommet kortere i karrieren, dvs. de har ikke begynt å tenke etablering med familie og barn i samme grad som de som har skaffet seg eid bolig. En forklaring på at sosiale grunner, særlig blant leietakere, får mindre oppslutning i spørsmål om framtidige flyttemotiver enn i spørsmål om grunner for siste flytting, er at oppløsning av

parforhold i liten grad er planlagt. Mange av de som oppga oppløsning av parforhold som grunn ble leietakere. Svært få leiere oppga som viktigste grunn for å flytte at de ville bo mer sentralt.

Flyttemotivene hadde noenlunde samme fordeling i alle fem områder, spesielt når det ble korrigeret for disposisjonsform. Spesielt mange i kommunene Gjesdal, Strand og Rennesøy ville flytte for å komme nærmere familie.

Den del av husholdningene som hadde klare flytteplaner eller at de regnet med å flytte innen tre år, ble spurt om de hadde tenkt å flytte innen samme område eller om de ville flytte lengre unna, etter samme definisjon som tidligere i rapporten.

Tabell 9.9 Om en kommer til å flytte langt eller kort, etter område⁹. Alle med flytteplaner

	STAVANGER	SANDNES	HÅ, KLEPP, TIME	GJESDAL, STRAND, RENNESØY	SOLA, RANDABERG	ALLE
Vil flytte langt	15	13	13	30	12	15
Vil flytte kort	85	87	87	70	88	85
Sum	100	100	100	100	100	100

Med en oppdeling av regionen i fem områder var det Gjesdal, Strand og Rennesøy som pekte seg ut med en høy andel som vurderte å flytte langt ved neste flytting. I tabell 32 i vedlegget vises resultatene for alle 15 områdene. Der framtrer også området Madla/Hinna i Stavanger og Hå kommune som områder med en høy andel som vurderte å flytte langt.

I tabellen nedenfor har vi sett nærmere på de som sa de enten hadde klare flytteplaner, hadde tenkt å flytte innen tre år eller som regnet med å bo hvor de bodde i minst tre år til. Områdene som de hadde tenkt å bosette seg i om tre år ble kategorisert som å ligge langt eller kort unna det område de i dag bodde i.

⁹ "Lang flytting" er fra andre ikke tilgrensende kommune-område eller over sjø der dette danner grensen. "Kort flytting" er innen kommunene eller til tilgrensende kommune-områder. Stavanger, Sandnes sentrum, Sola og Randaberg danner et kommune-område. Det samme gjør Klepp og Sandnes, samt et tredje ved Hå, Time og Gjesdal. Rennesøy og Strand danner hvert sitt område på grunn av at de har forbindelse til naboene over sjoområde.

Tabell 9.10 Viktigste grunn til å flytte, etter om en kommer til å flytte langt eller kort. Alle med flytteplaner innen tre år, eller som vil bo minst tre år til. Prosent

Viktigste flyttegrunn	Vil flytte langt	Vil flytte kort	Sum
Arbeid/utdanning	37	10	15
Sosiale forhold	6	15	14
Øke boligkonsumet	15	52	46
Red. boligkonsumet	1	5	4
Miljøforhold og transport	0	2	1
Nær familie	20	2	5
Bostedspreferanser	6	1	2
Bo sentralt	0	2	1
Andre grunner	15	11	12
Sum	100	100	100

Det var hovedsakelig er to grunner som ble oppgitt av de som hadde planer om å flytte langt. Å ta arbeid eller utdanning på et annet sted ble nevnt av 37 prosent, mens det å ville flytte nærmere familie ble nevnt av 20 prosent. De boligrelaterte grunnene som å øke boligstandarden telte også, men i betydelig høyere grad for kortdistanse-flytterne. Også endringer av husholdningen, sosiale årsaker, var viktigere for kortdistanse-flytterne.

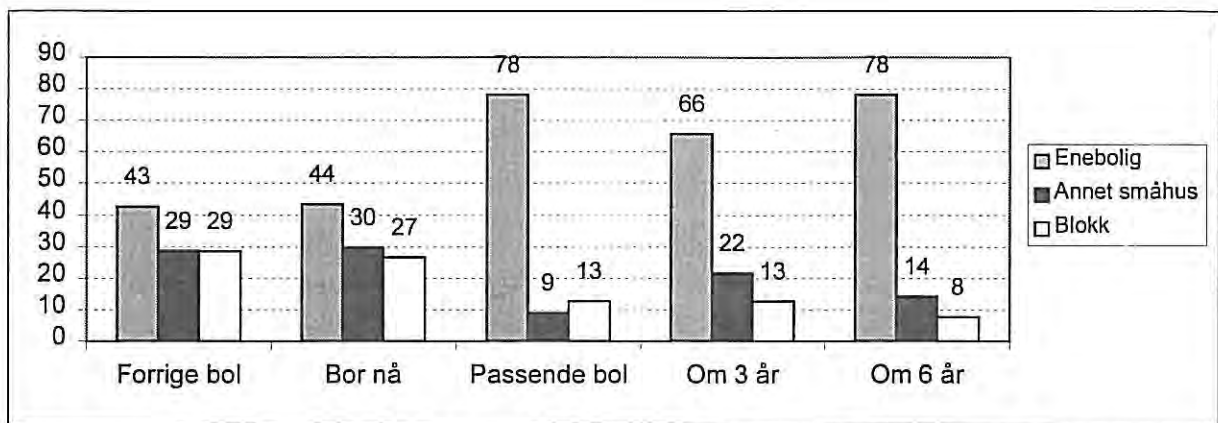
Tabell 9.11 Viktigste grunn til å flytte, etter alder. Alle med flytteplaner innen tre år, eller vil bo tre år til. Prosent

Viktigste flyttegrunn	under 30 år	30-49 år	50 år eller mer	Sum
Arbeid/utdanning	16	14	7	15
Sosiale forhold	17	10	8	14
Øke boligkonsumet	46	45	38	45
Red. boligkonsumet	2	5	15	4
Miljøforhold og transport	1	2	0	1
Nær familie	3	7	2	5
Bostedspreferanser	2	1	4	2
Bo sentralt	1	1	7	1
Andre grunner	12	15	19	13
Sum	100	100	100	100

Flytting på grunn av arbeid/utdanning gjaldt først og fremst de yngre, naturlig nok. Å øke boligkonsumet, som bl.a. inkluderer å bli eier av bolig, var en viktig grunn, og den gjaldt omtrent like ofte for personer i alle aldersgrupper. Ønske om mindre bolig slo ut for de over 50 år. Det å flytte nærmere familie gjaldt mest middelgruppen i alderen 30-49 år.

9.6 Endringer i hustype og disposisjonsforhold over tid

Som vi har vært inne på tidligere, er mange av flyttere i en livsfase der de er underveis i sin boligkarriere. De betrakter sin nåværende bolig som noe midlertidig, har noen ønsker om hvordan de helst kunne tenke seg å bo og har i tillegg mer eller mindre klare forventninger om hvordan de vil bo i den nærmeste framtid. I figuren nedenfor er dette illustrert ved den faktiske beskrivelsen av forrige og nåværende bolig, og ved hva en tenker seg vil være en passende bolig, og hva en forventer oppnådd i løpet av hhv. 3 og 6 år fra undersøkelsestidspunktet.



Figur 9.5 *Hustype i forrige og nåværende bolig, hva slags hustype som er passende og hvordan en tror en vil bo om henholdsvis 3 og 6 år. Prosent alle områder.*

Endring i hustype ved siste flytting var minimal. Av samtlige flyttere i Stavanger-regionen (som svarte på alle de fem spørsmålene i skjemaet om hustype) bodde 44 prosent i enebolig, 29 prosent i et annet småhus og 27 prosent i blokk etter flyttingen. En nærmere analyse av hustype kombinert med størrelsen på boligen, viste at andelen som nå bodde i en enebolig på 4 rom eller mer økte fra 25 til 29 prosent ved flyttingen. Det er også grunn til å bemerke at mange av de som tidligere bodde hos foreldre kom fra en stor enebolig, og at det kan ha vært unøyaktigheter knyttet til registreringen av størrelsen på forrige bolig¹⁰.

Når de samme husholdningene ble spurt om hva som var en passende bolig for dem, svarte 78 prosent enebolig. I innledningen til spørsmålet ble det understreket at svaret skulle være betinget av at de kunne velge helt fritt. Småhusandelen falt helt ned i 9 prosent og blokkandelen til 13 prosent.

Husholdningene ble deretter stilt et mer realistisk spørsmål om hvordan de trodde de ville bo og hvordan husholdningen ville være sammensatt etter henholdsvis 3 og 6 år. Som figuren viser, lå eneboligandelen etter 3 år mellom faktisk eneboligandel og hva som var en passende eneboligandel. Tre av 4 husholdninger trodde at de ville bo i enebolig om 3 år. Når realismen ble brakt inn, var det flere som hadde valgt en annen type småhus enn eneboligen. Etter ytterligere 3 år lå eneboligandelen svært nær det som husholdningene oppga som en passende eneboligandel. Blokkandelen var nå nede i 8 prosent.

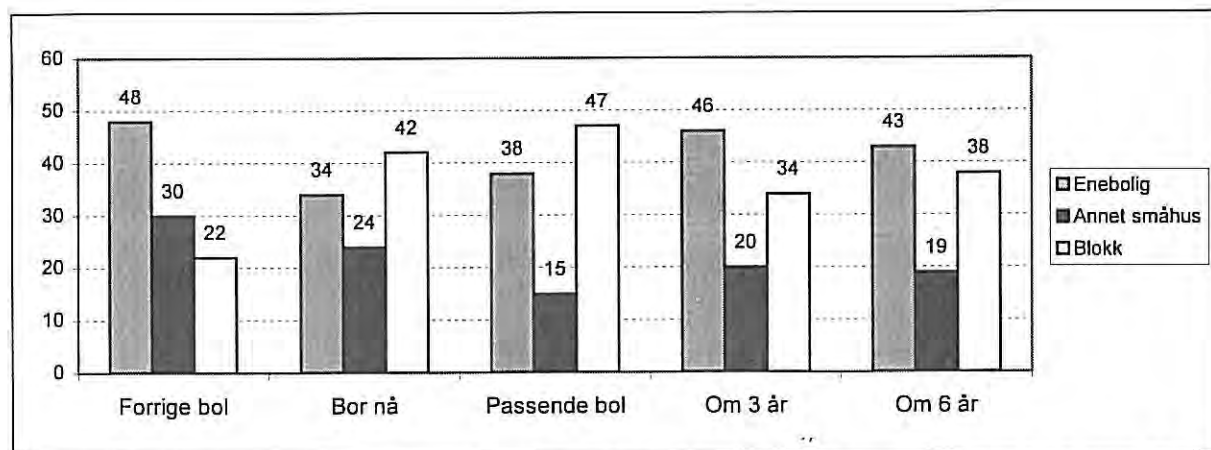
Variasjonen mellom områdene var små, se tabell 33 i vedlegget. Blant flytterne var eneboligandelen minst i Stavanger, spesielt i område 2 og 3 der eneboligandelen lå mellom 26 og 28 prosent. Også på spørsmålet om hva som var en passende bolig hadde disse områdene

¹⁰ Noen av de som i forrige bolig bodde til leie i en enebolig, kan ha oppgitt romantallet i hele huset fordi det kun ble spurt om antall rom i forrige bolig, ikke om hvor mange rom en disponerte slik som i spørsmålet knyttet til den nåværende boligen.

lavest oppslutning om eneboligalternativet. I område 3 var det slik at flere trodde de ville bo i enebolig etter 6 år enn det antallet som syntes enebolig var et passende alternativ.

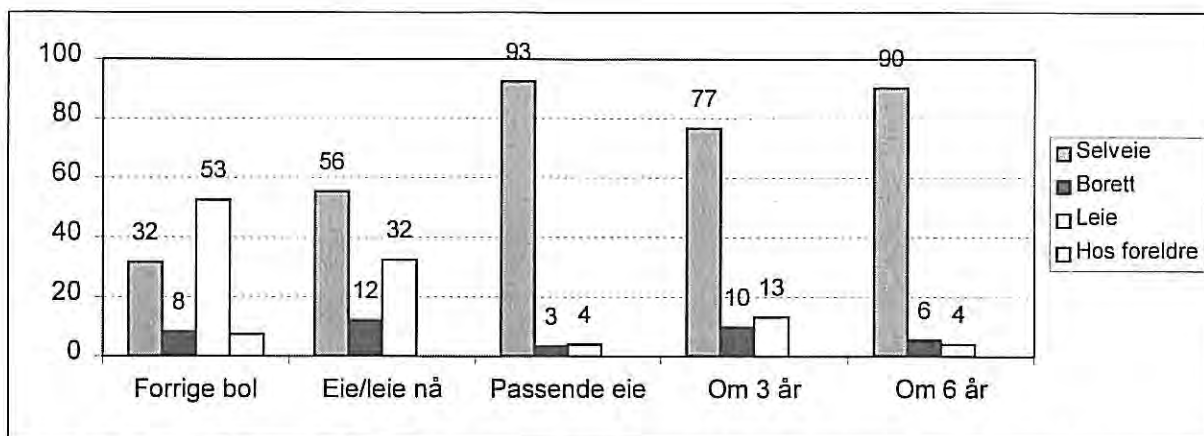
I tabell 33 i vedlegget ser vi at kommunene utenom storbyområdet skilte seg ut. I de mer perifere kommunene bodde over halvparten i enebolig etter siste flytting. Bare 11 prosent syntes at en blokkleilighet ville være passende og bare 5-6 prosent trodde de vil bo i en blokkleilighet etter 3 til 6 år.

Flyttemønsteret og også preferansene vil variere med alder. Vi har i figuren nedenfor plukket ut husholdninger som var 50 år eller mer og studert svarene på de samme spørsmålene. Fordelingen på 3 nærmere definerte områder fins i tabell 34 i vedlegget. Disse aldersgruppene var inne i en avvikende boligkarriere. Andelen som bodde i blokk økte fra 22 til 42 prosent etter siste flytting, mens 47 prosent sa at blokk ville være en passende bolig for dem. Likevel var det bare 34 prosent som trodde de vil bo i blokk om 3 år. Dette må bety at det i denne gruppen både er enkelte som ønsker seg enebolig/småhus, men som bor i blokk i dag og at det er enkelte som ønsker seg blokk og som bor i enebolig/småhus i dag.



Figur 9.6 Hustype i forrige og nåværende bolig, hva slags hustype som er passende og hvordan en tror en vil bo om henholdsvis 3 og 6 år. Prosent alle områder. Husholdninger 50 år eller mer som flyttet i 1997¹¹.

¹¹ Her var det nokså mange av de som hadde svart på spørsmålet om nåværende og forrige bolig som ikke hadde svart på spørsmålene omkring ønsket hustype samt antatt hustype om 3 og 6 år. Bare de som hadde svart på alle spørsmålene er med i figuren. Av de som hadde svart på nåværende og forrige hustype var det 11 prosent som ikke hadde svart på spørsmålet om ønsket boligtype, 28 prosent hadde ikke svart på antatt boligtype om 3 år og 31 prosent hadde ikke svart på spørsmålet om antatt boligtype 6 år fram i tid. Dersom vi inkluderer disse i svarene på spørsmålene om nåværende og forrige bolig, øker eneboligandelen fra 48 til 50 prosent i forrige bolig, mens eneboligandelen reduseres fra 34 til 28 prosent i nåværende bolig. Dette betyr at tallene i figuren undervurderer overgangen fra enebolig til annen hustype (oftest blokk) ved siste flytting for denne aldersgruppen.



Figur 9.7 Disposisjonsform i forrige og nåværende bolig, hva slags disposisjonsform som er passende og hvordan en tror en vil bo om henholdsvis 3 og 6 år. Prosent alle områder. I figuren er bare de som har svart på alle spørsmålene om forrige, nåværende og framtidig bolig med.

Når husholdningene ble stilt spørsmål om hva de hadde og ville få som disposisjonsform, fant vi et lignende mønster som for hustype. Til forskjell fra kartleggingen av hustype nå og i forrige bolig, økte eierandelen fra 32 til 56 prosent ved siste flytting. Hele 93 prosent syntes det var passende å eie sin egen bolig og bare 3 prosent foretrakk en borettslagsbolig dersom de kunne velge fritt. Heller ikke leie ble foretrukket. Et utbredt ønske om å eie selv er i tråd med resultater fra andre preferanseundersøkelser, der en kan tenke fritt uten for mange begrensende rammebetingelser.

Når realismen ble brakt inn, var det 77 prosent som trodde de ville bli eiere i løpet av 3 år. Både andelen borettslavere og andelen leiere var høyere enn hva som ble ansett som passende. De intervjuede ble spesielt bedt om å ta hensyn til forventet inntekts- og livssituasjon og det en visste om prisene på dagens boligmarked når de tenkte tre og seks år fram i tid. Etter 6 år var det 90 prosent som trodde de ville være eiere. På dette tidspunktet var det igjen bare 4 prosent som trodde de ville bo i en borettslagsbolig. Vi må konkludere med at det hersker en utstrakt optimisme blant beboerne. Den gruppen som undersøkelsen dekker, kommer med stor sannsynlighet til å gjøre seg sterkt gjeldende på markedet i årene framover.

Eierandelen etter siste flytting var lavest i Stavanger, spesielt i område 2 og 3. Når det gjaldt hva som ville være en passende eierform, var ikke forskjellen mellom områdene særlig stor, se tabell 35 i vedlegget. Også husholdninger i område 2 og 3 i Stavanger ønsket å bli eiere, enten der eller i andre områder. I et treårs perspektiv ville likevel mange av dem ikke ha realisert sitt eierønske, men etter 6 år var de fleste overbevist om at faktisk eierform i høy grad ville samsvare med hva de syntes var passende.

9.7 Leietakere som har forsøkt å kjøpe bolig

Kjøp av bolig er husholdningenes største investering. Tilgangen på lån er varierende for de forskjellige. Særlig de som skal inn på eiermarkedet for første gang, vil det være med

varierende suksess en gjør sine forsøk på å få lån. Ved to spørsmål i undersøkelsen har vi villet kartlegge hvor godt leietakerne eller de som bor hos foreldrene har lykket i dette.

Det viser seg at flertallet av leietakerne ikke har prøvd å kjøpe bolig, mens en tredjedel har prøvd. Disse fikk spørsmål om hvorfor det ikke ble noe av boligkjøpet. I tabellen nedenfor er fordelingen av svarene vist.

Tabell 9.12 Hvorfor det ikke ble noe av boligkjøpet. Leietakere som har prøvd å kjøpe bolig

	Prosent
Fant ingen passende bolig	11
Boligen(e) som passet var for kostbare	63
Avslag på lånesøknad i bank/kredittinstitusjon	17
Avslag på lånesøknad i kommunen	3
Hadde ikke nok egenkapital	37
Andre grunner	9
Ubesvart/vet ikke	1
Antall, N=	238

Siden det var tillatt å krysse av for flere svar, vil summen overstige 100 prosent. To tredjedeler hadde prøvd å kjøpe boliger som var for kostbare, mens vel en tredjedel ikke hadde tilstrekkelig med egenkapital. Av de husholdningene som hadde forsøkt å kjøpe bolig var 30 prosent enslige, 16 prosent enslige forsørgere, 19 prosent par uten barn, 19 prosent par med barn mens 16 prosent tilhørte en restkategori.

9.8 Oppsummering

Om lag 1 av 3 av de som hadde flyttet i 1997 hadde planer om å flytte innen 3 år fra undersøkelsestidspunktet. Mange hadde også flyttet mellom 1997 og 1999 da undersøkelsen ble foretatt. Hele 74 prosent av leierne hadde flytteplaner, men bare 19 prosent av eierne. Av husholdningene på 60 år eller mer var det 11 prosent av leierne som hadde planer om å flytte i løpet av 3 år, blant eierne 6 prosent. Også blant de med flytteplaner var ønsket om å eie boligen mest utbredt. De motivene som ble oppgitt som grunn for siste flytting var nokså like de motivene en hadde for å flytte i framtida.

På spørsmål om hvilken hustype og disposisjonsform som kunne være passende var oppslutningen om den eide eneboligen stor. En mer realistisk vurdering av boligsituasjonen om 3 års tid ga en noe lavere oppslutning om dette alternativet, men andelen var langt høyere enn dagens andel. I et tidsperspektiv på 6 år var det stort sett samsvar mellom de ideelle ønskene og hvordan husholdningen faktisk trodde den hadde tilpasset seg.

De som var i alderen 50 år eller mer var inne i en avvikende boligkarriere. Andelen som bodde i blokk økte fra 22 til 42 prosent etter siste flytting, mens 47 prosent sa at blokk ville være en passende bolig for dem. Likevel var det bare 34 prosent som trodde de vil bo i blokk

om 3 år. Dette må bety at det i denne gruppen *både* er enkelte som ønsker seg enebolig/småhus, men som bor i blokk i dag og at det er enkelte som ønsker seg blokk og som bor i enebolig/småhus i dag.

Om lag en tredjedel av leietakerne sa de hadde forsøkt å kjøpe en bolig uten at det ble noe av. Årsaken til at det ikke ble noe av kjøpet var at boligene som passet var for kostbare og at en ikke hadde nok egenkapital.

10. Bolig- og utbyggingspolitikk

10.1 Hva viste spørreundersøkelsen?

Gjennom en årrekke har det skjedd en sentralisering av befolkningen i Norge. Det er imidlertid viktig å skille mellom sentralisering, knyttet til større befolkningskonsentrasjoner i og rundt de store byene, og urbanisering som ønsket om i større grad å bo og oppholde seg i de indre delene av byen. Et større kultur-, kafé- og restauranttilbud for unge har blitt tatt til inntekt for at denne aldersgruppen i økende grad orienterer seg mot de sentrale delene av byen.

Internasjonale sammenligninger fra 1970-tallet gir betydelig høyere flyttefrekvenser i urbane områder enn i ytterkanten av storbyene (Long 1988, s.268). Dette skyldes at storbyene tiltrekker seg unge som skal utdanne seg eller ta seg sin første jobb. Boligmassen er også ofte utformet slik at den passer for denne gruppen som forventes å ha kort botid i boligene. Når de unge etablerer seg med familie flytter de ut igjen til områder utenfor storbyen. Barnefamilier er vanligvis mest opptatt av boligens omgivelser og flytter ofte fra leiligheter og småhus til eneboliger med stor tomt i utkanten av byen.

Blant et utvalg av ett års flyttere, vil andelen som finner seg en leid bolig være større enn leieandelen i boligmassen som helhet. Dette skyldes at botiden i leide boliger er kortere enn i eide boliger.

I undersøkelsen av flyttere i Stavanger-regionen får vi bekreftet at flytting i høy grad er livsfasebestemt. De som har kommet langt i sin boligkarriere har i overveiende grad endt opp i en selveid enebolig. Vi har til dels truffet denne gruppen av husholdninger, men oftere noe yngre husholdninger som er underveis i sin boligkarriere. Mange av disse starter i leiemarkedet. Usikkerhet knyttet til inntekt, sivilstatus og framtidig bosted, gjør leiealternativet attraktivt. Dette skyldes igjen at det koster lite å skifte leid bolig, mens det er store kostnader knyttet til kjøp og salg av en eid bolig. Etablering i egen eid bolig skjer ofte når en skaffer seg fast arbeide og familie. Eieralternativet foretrekkes av flere grunner, ikke minst fordi denne eierformen er skattemessig begunstiget.

Flytterne var yngre enn befolkningen ellers og mer enn halvparten besto av enslige og par uten barn. Husholdninger der personen som svarte var 60 år eller mer utgjorde 6 prosent av alle husholdningene som flyttet. Hele 85 prosent av flyttingene gikk til de fire kommunene i Stavanger-området. Reisetiden mellom bolig og arbeid var kort selv om en bodde utenfor Stavanger og arbeidet i Stavanger. Bare 2 av 3 flyttere som nå bor i Stavanger arbeider i kommunen. Dette er med på å bekrefte at hele regionen kan oppfattes som et felles bolig- og arbeidsmarked, og at arbeid i mindre grad influerer på bostedsvalget.

Stavanger hadde de minste tomtene for eneboliger. De som vektlegger å ha stor tomt vil antakelig oftere se seg om etter en bolig i nabokommunene. Andelen av flytterne som bodde i enebolig økte ved siste flytting. Undersøkelsen avdekker imidlertid at leiemarkedet er viktig

for de noe yngre husholdningene i de fleste kommunene. Leiealternativet var mest utbredt blant unge enslige og enslige forsørgere. Leietakerne skaffet oftest boligen gjennom annonser eller gjennom slekt og venner. Mange leietakere fant et tilbud utenfor Stavanger, og da ofte i hus der eieren bor. Husleien i slike boliger var betydelig lavere enn i leieboligene ellers. Mellom områder i regionen var det ikke så stor variasjon i husleiene, men både boligprisene og husleiene var høyest i de mest sentrale områdene. Ønsket om å bo sentralt var ikke framtrepende. Dette skyldes muligens den korte reiseavstanden inn til de mest sentrale områdene, som Stavanger. De som har flyttet til sentrale områder er i mindre grad enn andre fornøyd med trafikkstøy og annen støy.

De fleste flyttet for å få en større bolig og for å bli eier av boligen. Deretter ble flyttingen oftest begrunnet med å gi barn et godt oppvekstmiljø og det å få arbeid eller utdanning på et nytt sted. Det var en klar forskjell mellom eiere og leiere, og dermed også mellom aldersgrupper i flyttebegrunnelsene. Sosiale grunner var viktig både for eiere og leiere. Eiere flyttet oftest for å øke boligkonsumet, mens leietakerne oftest nevnte arbeid og utdanning som grunn for siste flytting. For leietakerne hadde ønsket om å redusere boligkonsumet også betydning. De mer urbane flyttegrunnene som å bo nær offentlig service eller nær restaurant- og kulturtilbud fikk mindre oppslutning. Det å flytte nærmere familie ble oftere oppgitt som flyttegrunn.

Arbeid og utdanning hadde større betydning for dem som flyttet langt enn for andre, men slike flyttemotiver var også utbredt i flyttinger fra omlandet og inn til Stavanger. Nesten 3 av 4 flyttet til det området der de helst ville bo. De som helst ville bo et annet sted, oppga oftest Stavanger og Sandnes som ønsket bostedskommune. Men hele 60 prosent av dem som helst ville bo i et annet område bodde allerede i Stavanger, noe som må tolkes som om de ville bo i et annet område innen Stavanger kommune.

Om lag 1 av 3 av dem som hadde flyttet i 1997 hadde planer om å flytte innen 3 år fra undersøkelsestidspunktet. Mange hadde også flyttet mellom 1997 og 1999 da undersøkelsen ble foretatt. Hele 74 prosent av leierne hadde flytteplaner, men bare 19 prosent av eierne. Av husholdningene på 60 år eller mer var det 11 prosent av leierne som hadde planer om å flytte i løpet av 3 år, blant eierne 6 prosent. Også blant dem med flytteplaner var ønsket om å eie boligen mest utbredt. De motivene som ble oppgitt som grunn for siste flytting var nokså like de motivene en hadde for å flytte i framtida.

På spørsmål om hvilken hustype og disposisjonsform som kunne være passende, var oppslutningen om den eide eneboligen stor. En mer realistisk vurdering av boligsituasjonen 3 år fram i tid ga en noe lavere oppslutning om dette alternativet, men andelen var langt høyere enn dagens eneboligandel. I et tidsperspektiv på 6 år var det stort sett samsvar mellom de ideelle ønskene og hvordan husholdningen faktisk trodde den ville ha tilpasset seg.

Om lag en tredjedel av leietakerne sa de hadde forsøkt å kjøpe en bolig uten at det ble noe av. Årsaken til at det ikke ble noe av kjøpet var at de boligene som passet var for kostbare og at en ikke hadde nok egenkapital.

Folk i Stavanger-regionen ser ut til å være mere orientert mot å eie sin egen enebolig enn for eksempel husholdninger i Hordaland. Betydningen av boligrelaterte forhold overstiger ønsket om å utnytte mer urbane kvaliteter, som ulike kulturtilbud og det å bo nær et sentrum. Dagens boligstruktur med et allerede stort eneboliginnslag fører antakelig til at de fleste oppfatter dette som et realistisk alternativ.

Blant husholdninger over 60 år var det 57 prosent av flytterne som valgte å flytte inn i en blokkleilighet. Like mange valgte blokk som en annen type småhus av dem som kom fra en blokkleilighet i sin forrige bolig. Boligpreferansene i denne gruppen går derfor i retning av ulike boligtyper, men mest i mot blokk. Dette viser seg også når vi ber dem se 3 og 6 år fram i tid. Da øker andelen som tror de vil bo i blokk i forhold til blokkandelen i nåværende bolig.

10.2 Hva kan undersøkelsen brukes til?

Vanligvis vil det være prisene i bruktboligmarkedet som gir signaler til utbyggere og boligprodusenter om hvilke boligtyper som kan tilbys hvor. Høye priser i et område betyr at det er mulig å bygge der for salg med fortjeneste. Reguleringsmyndighetene må imidlertid tenke mer langsiktig i sitt arbeid med å lage rammebetingelser for utbyggerne. Befolkningsutvikling, trafikkplanlegging og avklaring av konflikter omkring framtidig arealbruk må inngå i dette. I et slikt arbeid vil det være nyttig å kunne trekke inn kunnskap om befolkningens bolig- og bostedspreferanser.

I hvilken grad vil resultatene fra en spørreundersøkelse av flyttere i 1997 representere dem som kommer til å være aktive på boligmarkedet i regionen framover? En undersøkelse blant dem som nylig har flyttet gir det ferskeste bilde av hvordan husholdninger i regionen faktisk tilpasser seg i boligmarkedet. Når så undersøkelsen suppleres med opplysninger om begrunnelser for det foretatte valget, og gir informasjon om hvilke flytteplaner disse husholdningene har, kan vi sannsynliggjøre en betydelig del av den framtidige aktiviteten på boligmarkedet.

Det vi er mest usikre på er flytteaktiviteten til morgendagens 50- og 60-åringer. I dag er det få av dem som flytter og derfor finner vi dem sjelden i et utvalg av flyttere. På grunnlag av flyttetall og befolkningstall fra SSB, var det 3,2 prosent av alle personer over 60 år i Stavanger-regionen som flyttet i 1997. Flyttefrekvensen for hele den voksne befolkningen var 10 prosent i 1997. En utfyllende undersøkelse av hele denne gruppens framtidige flytteplaner kunne gi signaler om en eventuell endring i framtidig flytteatferd. Et bedre uttrykk for slike endringer kan en imidlertid få ved å gjenta en preferanseundersøkelse av faktiske flyttere om noen år.

Ved å avdekke boligpreferanser hos dem som har ønske om å flytte, er det ikke opplagt at en skal bygge nye boliger som dekker dette behovet. En må også ta i betraktning det tilbudet som kommer fra den eksisterende boligmassen. De aller fleste som flytter, flytter til en brukt bolig.

Dermed nærmer en seg et regnskapsmessig oppsett, hvor en må se hele tilbudssiden i relasjon til hele etterspørselssiden.

Dersom 100 eldre husholdninger ønsker seg blokkleilighet og i dag bor i en enebolig og 100 yngre husholdninger ønsker seg eneboliger, men bor i dag i blokk, vil jo problemet kunne løses ved flytting, ikke ved å bygge nytt. For å si noe om utbyggingspolitikken, må en forholde seg til dagens boligmasse, dagens befolkning og hvordan befolkningsutviklingen som helhet vil utvikle seg i regionen framover.

En befolkningsvekst i hele regionen kombinert med lite bygging i sentrale områder, vil kunne øke prisforskjellene mellom sentrum og periferi i regionen. Dette må det tas hensyn til når en skal utnytte en undersøkelse av boligpreferanser og bostedspreferanser som er basert på dagens prisforhold. I tillegg vil infrastrukturinvesteringer i vei og kollektive transportmidler påvirke prisstrukturen på boligmarkedet. Reisetid og framkommelighet vil bety mye for bolig- og bostedsvalget.

10.3 Befolkningsutviklingen vil forsterke arealkonfliktene

I perioden fra i dag og fram til 2009 vil befolkningen i Stavanger-regionen etter SSBs middelalternativ øke med i alt 9 prosent. Veksten kommer spesielt i aldersgruppen 45-65 år. I vedlegg 1 har vi foretatt en enkel boligfrekvensberegning for alle de 10 kommunene under ett. Boligfrekvensene er hentet fra Boforholdsundersøkelsen 1995 og er estimert for hele Rogaland. I framskrivningsperioden er boligfrekvensene holdt konstant, slik at den beregnede framtidige boligmassen bestemmes av befolkningsutviklingen alene. For å anslå nybyggingsbehovet ut fra den framskrevne boligmassen, har vi antatt samme avgangsrate av boliger som for perioden 1980-1990 i de 10 kommunene, beregnet til 228 boliger pr. år.

I perioden 1991-98 var den årlige nybyggingen på 1390 boliger i gjennomsnitt for de 10 kommunene. Våre beregninger gir en årlig nybygging på 1295 boliger de neste 10 årene. Dette er noe lavere enn på 1990-tallet. Behovet vil være størst i de nærmeste årene, faller rundt 2002-04 for så å stige igjen deretter.

Ser vi nærmere på våre to utvalgte aldersgrupper, vil gruppen 20-24 år etterspørre 290 flere boliger i 2009 enn i 1999, en økning på bare 0,6 prosent. Aldersgruppen 45-66 år vil som nevnt ovenfor vokse kraftig og etterspørre hele 10 362 flere boliger i 2009 enn i 1999, en økning på 34 prosent. Dersom vi i SSBs alternativ med høy sentralisering legger all ekstra vekst i befolkningen på gruppen 20-44 år, vil aldersgruppens boligetterspørsel øke med 5,6 prosent i motsetning til 0,6 prosent i middelalternativet. Siden spørreundersøkelsen viser at de som i dag er noe yngre og har flytteplaner ønsker seg en selveid enebolig når de flytter, vil denne utviklingen legge et sterkt press på eneboligmarkedet i Stavanger-regionen. De som i dag er i denne aldersgruppen vil i overveiende grad bli boende der de er, samtidig som yngre aldersgrupper ønsker å komme inn i dette markedet. Vi understreker samtidig usikkerheten omkring hvor mange i aldersgruppen 45-66 år som vil flytte fra sine eneboliger og over i blokkleiligheter. Trolig vil utformingen av slike blokkleiligheter, dvs. forhold på tilbudssiden,

også bety mye for den framtidige interessen. Hovedbilde vil likevel være en sterk etterspørsel etter eneboliger som etter vår vurdering vil forsterke arealkonfliktene i årene som kommer.

Våre beregninger kan ikke gi svar på hvor det skal bygges nye boliger og hvilke boligtyper som skal bygges. Skal det gis kvalifiserte svar på dette, må en bl.a. trekke inn forhold på tilbudssiden i de ulike områdene av regionen og ta hensyn til befolkningsframskrivningene i hver enkelt kommune.

Dersom en ønsker å bygge leiligheter i sentrale områder for personer over 50 år som ønsker å selge sin enebolig, gir rapporten fra NIBR (1998) grunnlag for flere anbefalinger. Trivelige gater og plasser, nærhet til sjø og grøntarealer i nærheten er viktig. Uavhengighet av daglig bilbruk, men parkeringsanlegg for bil, og et godt utbygd kollektivtransporttilbud ble også høyt vektlagt. Kaféliv og sosial kontakt framsto som mindre viktig, mens nærhet til service- og underholdningstilbud betydde mye. Trafikk med støy og forurensning samt støy fra næringsvirksomhet bør unngås og en bør være oppmerksom på frykten for gatekriminalitet.

Aldersgruppen 20-44 år vil vokse helt minimalt i perioden og vil ikke i seg selv gi argumenter for å øke tilbudet av leide boliger. Dersom vi i SSBs alternativ med høy sentralisering legger all ekstra vekst i befolkningen på gruppen 20-44 år, vil aldersgruppens boliggetterspørsel øke med 5,6 prosent i motsetning til 0,6 prosent i middelalternativet, noe som også vil øke etterspørselen etter utleieboliger.

Tilbudet av leide boliger kommer for en stor del fra utleie av leiligheter og hybler i enebolig- og småhus-massen. Nordvik og Lappegård (1998) viser at sokkelboligmarkedet i Norge først og fremst er et tilbud til følgende tre grupper; unge enslige som for noen år framover vil bo i midlertidige boliger, en gruppe unge rundt 30 år som om kort tid vurderer å skaffe seg en selveid bolig og til sist en reetableringsgruppe som alene eller sammen med barn leier en sokkelbolig som separert eller skilt. Hvorvidt dagens utleiere og de nye kjøperne av slike boliger vil fortsette å leie ut er usikkert. Vi vet ikke i hvor stor utstrekning slik utleie er knyttet til de første årene etter byggingen/boligkjøpet. De relativt lave husleiene vi har registrert i spørreundersøkelsen kan være et signal om at tilbudet flere steder er stort nok i dag.

Nordvik og Lappegård (1998) fant at utleietilbøyeligheten ble påvirket av utleierens inntekter og boutgifter samt den husleien utleieren kunne ta. Tilbøyeligheten til å leie ut ble i mindre grad påvirket av størrelsen på utleieenheten og hovedboligen. Siden eieren ofte bor i huset som utleieboligen ligger i, og at svært mange skaffer seg utleieboligen gjennom slekt og venner, kan dette markedet være utilgjengelig for dem som ikke har kontakter på stedet. Nordvik og Lappegård (1998) fant at de som hadde "svake bånd" til utleier i størst grad opplevde leieforholdet som positivt. Rollekonflikter ble oftest opplevd av de med "sterke bånd" mellom utleier og leietaker. I den forbindelse kan en spørre om kommunene burde skaffe seg flere utleieboliger for vanskeligstilte, enten gjennom selv å eie dem eller ved å gjøre avtaler med private. Å drøfte slike problemstillinger ligger imidlertid utenfor denne rapporten.

For å finne en balanse mellom knappe arealressurser og ønske om å eie sin egen enebolig, vil det være en utfordring å finne fram til mer konsentrerte boformer som kan ivareta mange av eneboligens fordeler. Økt etterspørsel og et begrenset tilbud vil føre til sterk prisstigning i eneboligmarkedet, noe som vil føre til at de minst kjøpesterke trolig vil bli skjøvet over i et annet segment av boligmarkedet. Også av denne grunn kan det, spesielt i kommuner med knapphet på areal som kan utnyttes til boligformål, være en løsning å legge til rette for noe mindre boliger for at husholdningene skal klare de løpende boligutgiftene. Siden reisetiden mellom bolig og arbeid er kort nesten overalt hvor en bor og arbeider i regionen, vil mere perifere kommuner som fortsatt kan tilby store eneboligtomter kunne komme til å tiltrekke seg nye innbyggere. Dette taler for at kommunene samarbeider om sine boligutbyggingsplaner.

Litteratur:

- Barlindhaug, Rolf (1995) *Kan eldres boligformue redde velferdsstaten? Mulige virkninger av å omgjøre bundet kapital i boliger til kontanter*. Norges byggforskningsinstitutt. Prosjektrapport 186.
- Barlindhaug, Rolf (1996) *Residential mobility and equity release among the elderly*. Paper presentert på ENHRs boligkonferanse i Helsingør, 26-31. august 1996
- Barlindhaug, Rolf og Ole Gulbrandsen (2000) *Befolkningsutvikling og flytting i storbyene*. Norges byggforskningsinstitutt. Prosjektrapport, kommer.
- Brox, Ottar (1999) Bykultur, økonomi og mobilitet. *Regionale trender 2/99*. NIBR
- Bysveen, Tor, Sigmund Knutsen og Olav Foss (1981) *Flyttekjeder i Oslo – området. Boligbyggingens ringvirkninger i boligmarkedet*. NIBR-rapport 1981:5
- Clark, William A.V. and Dieleman, Frans M. (1996) *Households and Housing: Choice and Outcomes in the Housing Market*. New Brunswick: Center for Urban Policy Research.
- Innst. S. nr. 100 (1998-99) *Innstilling fra kommunalkomiteen om boligetablering for unge og vanskeligstilte*. St.meld. nr. 49 (1997-98)
- Hjorthol, Randi (1998) *Bostedspreferanser, aktivitets- og reisemønstre i Oslo-området*. Transportøkonomisk institutt. Rapport 403/1998.
- Husbanken, Hordaland fylkeskommune og Bergen kommune (1999) *Flytting og flyttemotiv i Hordaland 1998*. Delrapport 1. ISBN 82-91679-28-2
- Kendig, Hal L. (1990) *A Life Course Perspective on Housing Attainment*. In *Housing Demography - Linking Demographic Structure and Housing Markets*. Edited by Dowell Myers. The University of Wisconsin Press.
- Kok, Hermann og Zoltán Kovács (1999) The Process of Suburbanization in the Agglomeration of Budapest. *Netherlands Journal of Housing and The Built Environment, Vol. 14 (1999) No. 2*.
- Lian, Rolv (1987) *Boligetterspørsel i Lillehammer*. Prosjektrapport innen 3B-programmet. Norges byggforskningsinstitutt
- Lian, Rolv og Siri Nørve (1987) *Valg av bolig. Kommentarer til 5 boligpreferanseprosjekter*. Prosjektrapport nr. 16 1987. 3B-programmet 11-20108. NTNØ

- Long, Larry (1988) *Migration and Residential Mobility in the United States*. Russel Sage Foundation / New York
- Nordvik, Viggo og Trude Lapppegård (1999) *Sokkelboliger i det norske boligmarkedet*. Prosjektrapport 237. Norges byggforskningsinstitutt
- Nordvik, Viggo (1999) Boligetterpørsel, boligkarrierer og flytting. I Siri Ytrehus (red.) *Perspektiver på boligforskning*. Prosjektrapport 251. Norges byggforskningsinstitutt
- Orderud, Geir Inge og Kjetil Sørli (1996) *Flyttestrømmer og flyttemotiver på Karmøy*. Notat 1996:121, NIBR, Oslo.
- Orderud, Geir Inge og Knut Onsager (1998) *Flytting – mønstre og årsaker. En kunnskapsoversikt*. NIBR. Prosjektrapport 1998:6
- Stambøl, Lasse (red.) (1997) *Flytting og sysselsetting i nordiske land. Bruttostrømsanalyser og tilbudsidetilpasninger i de regionale arbeidsmarkedene*. TemaNord 1997:599. København: Nordisk Ministerråd. Referert i Orderud og Onsager 1998, s. 45.
- Wessel, Terje (1997) *Boligsegregasjon. En drøfting av underliggende prosesser*. Prosjektrapport 220 1997. Norges byggforskningsinstitutt
- Øistensen, Bård (1998) *Boligetablering. Analyse av problemer og evaluering av virkemidler*. Prosjektrapport 232. Norges byggforskningsinstitutt
- Østby, Lars (1998) I Philip Rees, Lars Østby, Helen Durham & Marek Kupiszewski (red): *Internal Migration and Regional Population Dynamics in Europe; Norway case study*. Working Paper 98/4. School of Geography, University of Leeds 1998.

Vedlegg 1: Befolknings- og boligutvikling i 10 kommuner i Stavanger-regionen

Befolknings- og boligutvikling i 10 kommuner i Stavanger-regionen

Befolkning pr 1.1

	0-19 år	20-44 år	45-66 år	67-79 år	80 år og mer	Sum
1999	73 928	96 154	53 278	18 267	8 021	249 648
2000	74 926	96 764	55 004	18 193	8 172	253 059
2001	75 721	97 139	56 841	17 832	8 549	256 082
2002	76 552	97 262	58 532	17 548	8 798	258 692
2005	78 547	97 003	63 565	17 435	9 132	265 682
2010	79 645	96 713	71 331	18 825	9 232	275 746
2015	78 650	96 860	76 524	23 757	9 185	284 976
2020	78 326	97 691	80 094	28 555	9 650	294 316

Boligfrekvenser i 10 kommuner

0	0,518	0,574	0,696	0,574
---	-------	-------	-------	-------

Boligmassen

	0-19 år	20-44 år	45-66 år	67-79 år	80 år og mer	Sum
1999	0	49808	30582	12714	4604	97707
2000	0	50124	31572	12662	4691	99049
2001	0	50318	32627	12411	4907	100263
2002	0	50382	33597	12213	5050	101243
2005	0	50248	36486	12135	5242	104110
2010	0	50097	40944	13102	5299	109443
2015	0	50173	43925	16535	5272	115905
2020	0	50604	45974	19874	5539	121991

Tilvekst i boligmassen i de enkelte periodene

	0-19 år	20-44 år	45-66 år	67-79 år	80 år og mer	Sum
1999	0	316	991	-52	87	1342
2000	0	194	1054	-251	216	1214
2001	0	64	971	-198	143	980
2002-04	0	-134	2889	-79	192	2868
2005-09	0	-150	4458	967	57	5332
2010-14	0	76	2981	3433	-27	6463
2015-19	0	430	2049	3339	267	6086

Netto tilvekst pr år 1999-2009

	0-19 år	20-44 år	45-66 år	67-79 år	80 år og mer	Sum
	0	26	942	35	63	1067

Årlig gj.sn. bygging 1991-98:

1390 boliger

Avgang i % pr år

0,22 % Tilsvarende avgangen på 1980-tallet i de 10

Beregnet årlig av gang

228 kommunene

Nybygging pr år 1999-2009

1295

Vedlegg 2: Tabeller

Tabell 1. Flyttinger til og fra Stavanger. Antall personer i alle aldre (ikke husholdninger). 1997	2
Tabell 2. Flyttinger til og fra Stavanger. Prosentuert etter hvor de hvor de flyttet. Internflyttinger ikke med. 1997	2
Tabell 3. Flyttinger til og fra Stavanger. Prosentuert etter hvor de kom fra. Internflyttinger ikke med. 1997	3
Tabell 4. Flyttinger til og fra Stavanger. Prosentuert etter hvor de kom fra. Internflyttinger med. 1997	3
Tabell 5. Stavanger 1997: andel i alderen 0-5 år i flyttestrømmene	4
Tabell 6. Stavanger 1997: andel i alderen 20-29 år i flyttestrømmene	4
Tabell 7. Stavanger 1997: andel i alderen 30-39 år i flyttestrømmene	4
Tabell 8. Stavanger 1997: andel ikke-vestlige innvandrere i flyttestrømmene	5
Tabell 9. Stavanger 1997: andel med høy utdanning i flyttestrømmene	5
Tabell 10. Stavanger 1997: andel med barn i flyttestrømmene	5
Tabell 11. Fordeling av husholdninger etter husholdningstype, alder, hustype og leieforhold. Alle 15 områder. Prosent	6
Tabell 12. Fordeling av husholdninger etter område en arbeider, område en vokste opp og område hvor forrige bolig lå. Alle 15 områder. Prosent	7
Tabell 13. Husholdningens samlede bruttoinntekt. Gjennomsnittlig inntekt etter hustype og disposisjonsform. Alle 15 områder	8
Tabell 14. Hvordan boligen ble anskaffet. Eiere og leiere. Alle 15 områder. Prosent	9
Tabell 15. Fordeling på boligtype i nåværende og forrige bolig. Eiere og leiere. Alle 15 områder. Prosent	10
Tabell 16. Fordeling på boligtype i nåværende og forrige bolig. Alle 15 områder. Alle husholdninger. Prosent	11
Tabell 17. Gjennomsnittlig kjøpesum etter hustype. Eiere i 15 områder	12
Tabell 18. Gjennomsnittlig låneandel etter hustype. Eiere i 15 områder	12
Tabell 19. Fordeling av husholdninger etter størrelse på tomten. Eiere i eneboliger og andre småhus. Alle 15 områder. Prosent	13
Tabell 20. Om husholdningen leier ut leiligheter eller hybler som ligger i huset. Alle selveiere og kun selveiere i enebolig. Alle 15 områder. Prosent	14
Tabell 21. Type leieform og hvem som eier utleieboligen. Alle leietakere i 15 områder. Prosent	15
Tabell 22. Gjennomsnittlig husleie pr. måned etter nåværende bosted og husholdningstype	16
Tabell 23. Viktigste flyttegrunn. Eiere i alle 15 områder. Prosent	17
Tabell 24. Viktigste flyttegrunn. Leiere i alle 15 områder. Prosent	18
Tabell 25. Viktigste flyttegrunn. Alle husholdninger. Alle 15 områder. Prosent	19
Tabell 26. Ble bosted eller bolig valgt først? Leiere og eiere. Alle 15 områder. Prosent	20
Tabell 27. Om en flyttet til det området en helst ville bo i og hvilket annet område en helst ville ha bodd i. Eiere og leiere. Alle 15 områder. Prosent	21
Tabell 28. Hvilke forhold var av størst betydning ved valg av bolig? Prosent som oppga at forholdet betydde mye eller svært mye. Eiere og leiere. Alle 15 områder	22
Tabell 29. Hva husholdningene var svært fornøyd med når det gjaldt boligvalget? Prosent av husholdningene. Eiere og leiere. Alle 15 områder	23
Tabell 30. Viktigste grunn for å ville flytte. Alle grunner. Alle husholdninger med flytteplaner i 15 områder. Prosent	24
Tabell 31. Viktigste grunn for å ville flytte. Grupperte grunner. Alle husholdninger med flytteplaner i 15 områder. Eiere og leiere. Prosent	25
Tabell 32. Husholdningene inndelt etter om de vil flytte kort eller langt innen 3 år. Alle 15 områder	26
Tabell 33. Hustype i forrige og nåværende bolig, hva slags hustype som er passende og hvordan en tror en vil bo om hhv 3 og 6 år. Alle 15 områder. Prosent	27
Tabell 34. Hustype i forrige og nåværende bolig, hva slags hustype som er passende og hvordan en tror en vil bo om hhv 3 og 6 år. Alle 15 områder. Husholdninger 50 år eller mer. Prosent	28
Tabell 35. Disposisjonsform i forrige og nåværende bolig, hva slags disposisjonsform som er passende og hvordan en tror en vil bo om hhv 3 og 6 år. Prosent alle områder	29

Tabell 1. Flyttinger til og fra Stavanger. Antall personer i alle aldre (ikke husholdninger). 1997

	FLYTTET TIL											ALL
	A SONE 1	B SONE 2	C SONE 3	D SONE 4	E SAND- NES	F RAND- ABERG	G SOLA	H ANDRE N-JÆR	I ROGAL ELLE- RS	J LAND- ET ELLE- RS	K UTLA- NDET	
FLYTTET FRA												
A SONE 1	1106	239	275	290	115	66	60	97	77	342	219	2886
B SONE 2	349	905	493	513	169	33	95	102	80	503	424	3666
C SONE 3	340	492	903	297	123	50	63	99	59	476	337	3239
D SONE 4	277	453	264	1240	301	63	162	131	82	513	450	3936
E SANDNES	71	119	123	226	.	.	.	.	.	.	.	539
F RANDABERG	45	57	68	69	.	.	.	.	.	.	.	239
G SOLA	68	101	94	162	.	.	.	.	.	.	.	425
H ANDRE N-JÆR	48	100	117	83	.	.	.	.	.	.	.	348
I ROGAL ELLERS	47	65	101	90	.	.	.	.	.	.	.	303
J LANDET ELLERS	283	559	669	636	.	.	.	.	.	.	.	2147
K UTLANDET	207	366	324	412	.	.	.	.	.	.	.	1309
ALL	2841	3456	3431	4018	708	212	380	429	298	1834	1430	19037

Tabell 2. Flyttinger til og fra Stavanger. Prosentuert etter hvor de hvor de flyttet. Internflyttinger ikke med. 1997

	FLYTTET TIL											ALL
	A SONE 1	B SONE 2	C SONE 3	D SONE 4	E SAND- NES	F RAND- ABERG	G SOLA	H ANDRE N-JÆR	I ROGAL ELLE- RS	J LAND- ET ELLE- RS	K UTLA- NDET	
FLYTTET FRA												
A SONE 1	.	13	15	16	6	4	3	5	4	19	12	100
B SONE 2	13	.	18	19	6	1	3	4	3	18	15	100
C SONE 3	15	21	.	13	5	2	3	4	3	20	14	100
D SONE 4	10	17	10	.	11	2	6	5	3	19	17	100
E SANDNES	13	22	23	42	.	.	.	.	.	.	.	100
F RANDABERG	19	24	28	29	.	.	.	.	.	.	.	100
G SOLA	16	24	22	38	.	.	.	.	.	.	.	100
H ANDRE N-JÆR	14	29	34	24	.	.	.	.	.	.	.	100
I ROGAL ELLERS	16	21	33	30	.	.	.	.	.	.	.	100
J LANDET ELLERS	13	26	31	30	.	.	.	.	.	.	.	100
K UTLANDET	16	28	25	31	.	.	.	.	.	.	.	100
ALL	12	17	17	19	5	1	3	3	2	12	10	100

Tabell 3. Flyttinger til og fra Stavanger. Prosentuert etter hvor de kom fra. Internflyttinger ikke med. 1997

	FLYTTET TIL											ALL
	A SONE 1	B SONE 2	C SONE 3	D SONE 4	E SAND- NES	F RAND- ABERG	G SOLA	H ANDRE N-JÆR	I ROGAL ELLE- RS	J LAND- ET ELLE- RS	K UTLA- NDET	
FLYTTET FRA												
A SONE 1	.	9	11	10	16	31	16	23	26	19	15	12
B SONE 2	20	.	20	18	24	16	25	24	27	27	30	19
C SONE 3	20	19	.	11	17	24	17	23	20	26	24	16
D SONE 4	16	18	10	.	43	30	43	31	28	28	31	18
E SANDNES	4	5	5	8	.	.	.	.	.	.	.	4
F RANDABERG	3	2	3	2	.	.	.	.	.	.	.	2
G SOLA	4	4	4	6	.	.	.	.	.	.	.	3
H ANDRE N-JÆR	3	4	5	3	.	.	.	.	.	.	.	2
I ROGAL ELLERS	3	3	4	3	.	.	.	.	.	.	.	2
J LANDET ELLERS	16	22	26	23	.	.	.	.	.	.	.	14
K UTLANDET	12	14	13	15	.	.	.	.	.	.	.	9
ALL	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Tabell 4. Flyttinger til og fra Stavanger. Prosentuert etter hvor de kom fra. Internflyttinger med. 1997

	FLYTTET TIL											ALL
	A SONE 1	B SONE 2	C SONE 3	D SONE 4	E SAND- NES	F RAND- ABERG	G SOLA	H ANDRE N-JÆR	I ROGAL ELLE- RS	J LAND- ET ELLE- RS	K UTLA- NDET	
FLYTTET FRA												
A SONE 1	39	7	8	7	16	31	16	23	26	19	15	15
B SONE 2	12	26	14	13	24	16	25	24	27	27	30	19
C SONE 3	12	14	26	7	17	24	17	23	20	26	24	17
D SONE 4	10	13	8	31	43	30	43	31	28	28	31	21
E SANDNES	2	3	4	6	.	.	.	.	.	.	.	3
F RANDABERG	2	2	2	2	.	.	.	.	.	.	.	1
G SOLA	2	3	3	4	.	.	.	.	.	.	.	2
H ANDRE N-JÆR	2	3	3	2	.	.	.	.	.	.	.	2
I ROGAL ELLERS	2	2	3	2	.	.	.	.	.	.	.	2
J LANDET ELLERS	10	16	19	16	.	.	.	.	.	.	.	11
K UTLANDET	7	11	9	10	.	.	.	.	.	.	.	7
ALL	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Tabell 5. Stavanger 1997: andel i alderen 0-5 år i flyttestrømmene.

	FLYTTET TIL											ALL
	A SONE 1	B SONE 2	C SONE 3	D SONE 4	E SAND- NES	F RAND- ABERG	G SOLA	H ANDRE N-JÆR	I ROGAL ELLE- RS	J LAND- ET ELLE- RS	K UTLA- NDET	
FLYTTET FRA												
A SONE 1	14	10	8	15	10	12	13	21	12	17	14	14
B SONE 2	13	8	5	12	9	6	14	13	10	8	10	9
C SONE 3	9	9	7	13	11	10	5	14	5	11	9	9
D SONE 4	12	8	5	12	9	14	16	12	9	13	9	11
E SANDNES	13	8	4	12	.	.	.	.	.	.	.	9
F RANDABERG	9	2	6	16	.	.	.	.	.	.	.	8
G SOLA	15	9	6	22	.	.	.	.	.	.	.	14
H ANDRE N-JÆR	4	13	4	11	.	.	.	.	.	.	.	8
I ROGAL ELLERS	11	9	6	14	.	.	.	.	.	.	.	10
J LANDET ELLERS	10	9	5	15	.	.	.	.	.	.	.	10
K UTLANDET	16	10	6	16	.	.	.	.	.	.	.	12
ALL	13	9	6	14	9	11	13	15	9	12	10	11

Tabell 6. Stavanger 1997: andel i alderen 20-29 år i flyttestrømmene.

	FLYTTET TIL											ALL
	A SONE 1	B SONE 2	C SONE 3	D SONE 4	E SAND- NES	F RAND- ABERG	G SOLA	H ANDRE N-JÆR	I ROGAL ELLE- RS	J LAND- ET ELLE- RS	K UTLA- NDET	
FLYTTET FRA												
A SONE 1	25	32	47	35	30	48	35	27	30	31	14	30
B SONE 2	33	28	43	32	25	48	34	31	39	46	18	33
C SONE 3	33	36	38	31	50	24	43	37	36	39	17	35
D SONE 4	34	41	52	25	34	44	31	41	28	44	16	32
E SANDNES	35	38	51	40	.	.	.	.	.	.	.	42
F RANDABERG	51	51	54	48	.	.	.	.	.	.	.	51
G SOLA	29	28	60	38	.	.	.	.	.	.	.	39
H ANDRE N-JÆR	40	48	55	35	.	.	.	.	.	.	.	46
I ROGAL ELLERS	43	66	60	49	.	.	.	.	.	.	.	55
J LANDET ELLERS	48	51	58	43	.	.	.	.	.	.	.	50
K UTLANDET	17	19	30	18	.	.	.	.	.	.	.	21
ALL	31	36	46	32	34	42	34	35	33	41	16	35

Tabell 7. Stavanger 1997: andel i alderen 30-39 år i flyttestrømmene.

	FLYTTET TIL											ALL
	A SONE 1	B SONE 2	C SONE 3	D SONE 4	E SAND- NES	F RAND- ABERG	G SOLA	H ANDRE N-JÆR	I ROGAL ELLE- RS	J LAND- ET ELLE- RS	K UTLA- NDET	
FLYTTET FRA												
A SONE 1	22	21	21	21	21	17	18	23	21	28	25	22
B SONE 2	23	19	21	24	24	24	34	20	29	24	23	22
C SONE 3	25	25	25	28	20	34	33	30	29	32	35	28
D SONE 4	24	17	17	20	21	17	25	20	15	21	21	20
E SANDNES	21	27	15	23	.	.	.	.	.	.	.	22
F RANDABERG	11	11	10	14	.	.	.	.	.	.	.	12
G SOLA	24	23	16	21	.	.	.	.	.	.	.	21
H ANDRE N-JÆR	19	14	10	14	.	.	.	.	.	.	.	14
I ROGAL ELLERS	4	9	12	13	.	.	.	.	.	.	.	11
J LANDET ELLERS	22	23	23	21	.	.	.	.	.	.	.	22
K UTLANDET	34	26	29	21	.	.	.	.	.	.	.	26
ALL	23	21	22	21	22	22	28	23	23	26	26	23

Tabell 8. Stavanger 1997: andel ikke-vestlige innvandrere i flyttestrømmene.

	FLYTTET TIL											ALL
	A SONE 1	B SONE 2	C SONE 3	D SONE 4	E SAND- NES	F RAND- ABERG	G SOLA	H ANDRE N-JÆR	I ROGAL ELLE- RS	J LAND- ET ELLE- RS	K UTLA- NDET	
FLYTTET FRA												
A SONE 1	2	2	6	3	1	2	0	3	0	3	4	3
B SONE 2	2	2	4	2	2	0	2	1	0	2	4	3
C SONE 3	3	5	6	5	2	6	3	0	3	6	8	5
D SONE 4	2	2	4	2	1	0	0	2	0	1	4	2
E SANDNES	3	3	3	4	.	.	.	.	.	.	.	4
F RANDABERG	0	0	3	7	.	.	.	.	.	.	.	3
G SOLA	0	0	1	0	.	.	.	.	.	.	.	0
H ANDRE N-JÆR	2	6	8	0	.	.	.	.	.	.	.	5
I ROGAL ELLERS	2	2	6	2	.	.	.	.	.	.	.	3
J LANDET ELLERS	2	2	3	4	.	.	.	.	.	.	.	3
K UTLANDET	19	15	23	11	.	.	.	.	.	.	.	16
ALL	3	4	6	4	2	2	1	1	1	3	5	4

Tabell 9. Stavanger 1997: andel med høy utdanning i flyttestrømmene.

	FLYTTET TIL											ALL
	A SONE 1	B SONE 2	C SONE 3	D SONE 4	E SAND- NES	F RAND- ABERG	G SOLA	H ANDRE N-JÆR	I ROGAL ELLE- RS	J LAND- ET ELLE- RS	K UTLA- NDET	
FLYTTET FRA												
A SONE 1	22	19	23	23	30	27	31	10	35	45	71	27
B SONE 2	32	36	32	42	32	38	37	47	53	56	65	41
C SONE 3	29	33	29	35	32	42	18	36	36	52	37	35
D SONE 4	23	37	21	28	25	25	29	22	47	51	78	34
E SANDNES	25	46	39	35	.	.	.	.	.	.	.	37
F RANDABERG	19	15	21	22	.	.	.	.	.	.	.	19
G SOLA	19	36	23	31	.	.	.	.	.	.	.	28
H ANDRE N-JÆR	23	42	22	30	.	.	.	.	.	.	.	30
I ROGAL ELLERS	22	48	29	28	.	.	.	.	.	.	.	32
J LANDET ELLERS	51	63	56	50	.	.	.	.	.	.	.	55
K UTLANDET	65	60	53	67	.	.	.	.	.	.	.	61
ALL	30	42	35	37	29	32	29	28	43	51	62	38

Tabell 10. Stavanger 1997: andel med barn i flyttestrømmene.

	FLYTTET TIL											ALL
	A SONE 1	B SONE 2	C SONE 3	D SONE 4	E SAND- NES	F RAND- ABERG	G SOLA	H ANDRE N-JÆR	I ROGAL ELLE- RS	J LAND- ET ELLE- RS	K UTLA- NDET	
FLYTTET FRA												
A SONE 1	25	21	15	22	25	24	22	25	19	22	16	22
B SONE 2	24	24	16	21	21	30	21	20	17	17	16	20
C SONE 3	24	22	16	24	18	18	17	23	15	14	10	18
D SONE 4	20	21	16	24	23	24	21	23	24	19	16	21
E SANDNES	20	14	12	13	.	.	.	.	.	.	.	14
F RANDABERG	27	7	15	20	.	.	.	.	.	.	.	17
G SOLA	24	21	9	20	.	.	.	.	.	.	.	18
H ANDRE N-JÆR	17	17	12	17	.	.	.	.	.	.	.	15
I ROGAL ELLERS	19	14	17	19	.	.	.	.	.	.	.	17
J LANDET ELLERS	16	14	9	17	.	.	.	.	.	.	.	14
K UTLANDET	5	4	4	5	.	.	.	.	.	.	.	4
ALL	22	18	13	19	22	24	21	23	19	18	15	18

Tabell 11. Fordeling av husholdninger etter husholdningstype, alder, hustype og leieforhold. Alle 15 områder. Prosent

	Bosted nå															
	Stav. Hundv/-Tasta	Stav. Eig/St-hsv/Hil. l.	Stav. Vål/Kamp/Sth.-NØ	Stav. Madla og Hinna	Sandnes Sentrum	Sandnes omegn	Sandnes Risika	Hå kommune	Klepp kommune	Time kommune	Gjesdal kommune	Sola kommune	Randaberg kommune	Strand kommune	Rennesøy kommune	ALL
HUSHOLDNINGSTYPE 2																
ENSLIG < 30	7	18	15	10	9	13	4	13	9	11	11	9	8	9	11	11
ENSLIG >= 30	15	21	17	12	16	13	11	15	11	20	21	9	17	16	20	15
PAR U/BARN < 30	11	11	14	12	14	11	11	5	10	9	9	9	12	13	6	12
PAR U/BARN >= 30	17	12	13	12	13	21	19	16	15	12	12	17	11	10	17	14
ENSLIG M/BARN	9	5	7	13	8	12	18	13	8	10	11	9	7	6	3	9
PAR M/BARN	34	25	14	35	32	23	32	35	35	33	31	42	37	38	34	31
ANNEN HUSH	7	8	20	7	7	9	6	5	11	4	4	4	8	8	9	8
ALL	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Hvor gammel er du?																
-29 år	31	41	46	32	38	37	35	39	41	35	38	31	32	39	35	37
30-39 år	44	29	34	42	34	37	30	26	30	36	32	39	38	28	32	36
40-49 år	13	16	11	14	12	13	23	12	12	17	15	16	17	19	12	14
50-59 år	8	9	4	8	9	6	8	11	6	6	7	9	5	7	15	8
60 + år	4	5	4	4	8	7	5	12	11	6	7	5	9	7	6	6
ALL	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Hvilken hustype er boligen																
Enebolig/våningshus	23	15	12	23	24	29	45	48	43	36	38	35	30	41	69	25
Eneb./vån.hus m/hybell.	13	11	13	12	24	25	18	7	16	12	12	25	33	17	11	16
Tomannsbolig, vert.	12	9	5	10	10	9	11	6	6	5	14	5	10	4	3	9
Tomannsbolig, hori.	6	14	19	2	4	4	6	2	1	1	3	3	1	3	3	7
Rekkehus med 3+leil.	19	9	4	17	6	6	2	6	6	17	10	3	2	4	.	10
Andre småhus	2	8	9	4	2	4	6	5	8	4	5	4	1	6	3	5
Terassehus	1	3	0	7	6	3	1	.	.	.	1	3	.	1	.	3
Blokk på 2-4 etasjer	11	16	8	14	10	6	.	6	5	4	2	7	9	1	.	10
Blokk på 5+ etasjer	3	4	4	3	5	2	.	.	.	.	.	.	.	1	.	3
Annenn hustype	10	10	25	9	10	12	11	21	15	21	14	15	13	21	11	13
ALL	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Eie-leieform i nåværende bolig																
Selveier	51	44	36	45	68	56	68	73	63	56	71	58	59	66	66	53
Borettslag	21	16	6	25	7	10	.	1	.	9	1	2	.	.	.	12
Leier boligen	24	33	54	27	21	30	29	20	33	32	26	31	39	26	34	31
Låner bol.u/betaling	2	4	2	1	1	2	2	1	0	1	2	3	1	2	.	2
Annet	2	3	2	2	2	2	1	6	4	3	.	5	1	6	.	3
ALL	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Tabell 12. Fordeling av husholdninger etter område en arbeider, område en vokste opp og område hvor forrige bolig lå. Alle 15 områder. Prosent

	Bosted nå															
	Stav. Hundv./Tasta	Stav. Eig/St.-Hundv./Tasta	Stav. Vål/Kamp/Sth. .NØ	Stav. Madla og Hinna	Sandnes Sentrum	Sandnes omegn	Sandnes Riska	Hå kommune	Klepp kommune	Time kommune	Gjesdal kommune	Sola kommune	Randaberg kommune	Rennesøy kommune	ALL	
Arbeider nå	73	64	67	62	37	32	16	11	12	16	24	36	49	19	48	51
STAVANGER	11	21	17	18	43	45	65	10	26	22	29	15	12	5	6	22
SANDNES	1	0	1	1	5	5	1	66	46	52	12	3	1	1	1	7
HÅ, KLEPP, TIME	1	1	1	1	1	3	1	1	1	2	26	1	1	51	29	2
GJESD, STRAND, RENN	10	7	9	12	10	7	9	5	10	4	4	43	30	5	6	11
SOLA, RANDAB	1	1	2	1	0	1	1	3	1	1	1	1	1	9	1	1
ANDRE KOM. I ROGALAND	0	4	0	4	1	2	1	1	2	1	1	1	1	3	1	2
ANDRE KOM. I NORGE	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	3	1	1
UTLANDET	3	2	2	2	3	3	6	1	1	3	1	2	3	4	3	2
UTASKJÆRSANS. I NORDSJØEN	1	1	1	0	1	1	1	3	1	1	4	1	1	1	6	0
FLERE KRYSS	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALL	42	29	26	37	11	13	15	5	2	3	11	13	28	13	33	24
Oppvekst	2	2	5	4	41	38	41	3	9	12	15	1	2	2	6	11
STAVANGER	1	6	4	2	4	7	1	66	57	55	7	3	1	1	1	9
SANDNES	2	4	5	1	3	5	4	1	1	4	39	3	1	49	27	5
HÅ, KLEPP, TIME	6	4	4	2	4	4	4	2	2	1	4	34	28	1	6	6
GJESD, STRAND, RENN	9	10	12	8	8	11	6	3	6	12	7	8	10	10	6	9
SOLA, RANDAB	24	31	30	36	25	18	19	18	19	10	11	31	23	17	15	27
ANDRE KOM. I ROGALAND	13	13	13	10	3	4	10	1	5	4	5	6	5	6	6	9
ANDRE KOM. I NORGE	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALL	39	10	8	9	4	2	5	3	3	2	1	6	15	2	20	11
Forrige bolig	17	32	23	14	2	3	1	2	1	1	1	9	10	5	14	14
Stav. Eig/Sthsv/Hill.	11	14	24	8	2	1	1	1	2	1	5	1	4	5	3	9
Stav. Vål/Kamp/Sth.NØ	8	15	8	36	11	6	1	3	2	4	5	15	11	3	3	14
Stav. Madla og Hinna	2	1	3	2	33	14	8	1	4	2	5	5	2	1	3	7
Sandnes - Sentrum	2	4	2	4	16	36	14	1	5	10	14	1	1	1	3	6
Sandnes - omegn	1	1	1	1	5	5	42	1	1	1	1	1	1	1	1	2
Sandnes - Riska	1	1	1	0	1	2	1	68	6	4	1	1	1	1	1	3
Hå kommune	1	1	1	1	2	5	3	4	43	9	1	2	1	1	1	4
Klepp kommune	1	0	1	1	1	1	1	8	16	54	2	2	2	2	1	3
Time kommune	1	0	3	1	4	10	9	1	2	2	54	2	1	1	1	3
Gjesdal kommune	1	2	4	6	5	6	1	2	3	2	1	43	42	2	6	6
Sola kommune	5	2	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	14	2
Randaberg kommune	1	1	1	1	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2
Strand kommune	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2
Rennesøy kommune	3	3	2	3	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	23	1
Andre kom. i Rogal.	7	9	11	11	9	5	8	6	7	9	6	8	7	7	6	9
Andre kom. i Norge	2	3	6	2	2	2	3	1	3	1	1	3	4	2	3	3
Utlandet	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALL	39	10	8	9	4	2	5	3	3	2	1	6	15	2	20	11

Tabell 13. Husholdningens samlede bruttoinntekt. Gjennomsnittlig inntekt etter hustype og disposisjonsform. Alle 15 områder

	Bosted nå															
	Stav. Hundv/-Tasta	Stav. Eig/St-hsv/Hi-ll.	Stav. Vål/Kamp/Sth-NG	Stav. Madla og Hinna	Sandnes Sentrum	Sandnes omegn	Sandnes Risika	Hå kommune	Klepp kommune	Time kommune	Gjesdal kommune	Sola kommune	Randaberg kommune	Strand kommune	Rennesøy kommune	ALL
HUSTYPE ETTER ANTALL ROM																
ENEBOL 1-3 ROM	377	684	284	265	250	335	197	360	289	415	298	293	301	406	463	364
ENEBOL 4 + ROM	566	673	418	657	559	606	505	357	429	477	417	687	603	418	416	560
SMÅHUS 1-3 ROM	665	380	512	669	515	313	1441	249	321	191	288	450	165	187	240	511
SMÅHUS 4 + ROM	540	557	428	461	481	456	293	362	283	387	385	545	526	275	220	477
BLOKK	476	340	500	332	388	271	375	270	304	706	308	349	241	364	373	392
ALL	534	488	462	497	459	455	518	331	359	480	366	529	427	364	403	473
Eie-leieform i nåværende bolig																
Eie	539	568	538	498	520	523	455	368	399	430	400	642	519	408	432	513
Leie	517	314	401	495	245	313	717	207	287	577	249	298	271	265	316	383
ALL	534	488	462	497	459	455	518	331	359	480	366	529	427	364	403	473
ANTALL HUSHOLDNINGER																
HUSTYPE ETTER ANTALL ROM																
ENEBOL 1-3 ROM	18	17	7	15	11	18	9	16	16	20	14	14	27	17	3	222
ENEBOL 4 + ROM	45	23	15	54	39	64	54	63	51	41	60	58	44	47	22	680
SMÅHUS 1-3 ROM	27	23	24	17	10	10	8	11	13	14	10	9	3	12	3	194
SMÅHUS 4 + ROM	38	23	18	45	11	24	18	12	9	20	27	8	11	9	1	274
BLOKK	46	39	41	43	36	33	16	28	24	32	18	30	27	21	5	439
ALL	174	125	105	174	107	149	105	130	113	127	129	119	112	106	34	1809
Eie-leieform i nåværende bolig																
Eie	130	82	49	127	84	106	81	100	72	81	105	81	67	75	25	1265
Leie	44	43	56	47	23	43	24	30	41	46	24	38	45	31	9	544
ALL	174	125	105	174	107	149	105	130	113	127	129	119	112	106	34	1809

Tabell 14. Hvordan boligen ble anskaffet. Eiere og leiers. Alle 15 områder. Prosent

..... Eie-leieform i nåværende bolig=Eie

	Bosted nå													Rennes-øy kommune	ALL	
	Stav. Hundv/-Tasta	Stav. Eig/St-hsv/Hill.	Stav. Vål/Kamp/Sth.NØ	Stav. Madla og Hinna	Sandnes Sentrum	Sandnes omegn	Sandnes Riska	Hå kommune	Klepp kommune	Time kommune	Gjesdal kommune	Sola kommune	Randaberg kommune			Strand kommune
Hvordan ble boligen anskaffet	8	2	5	10	11	18	15	33	29	19	19	16	22	35	61	12
Bygget selv	1	.	5	.	1	2	4	2	8	1	1	7	2	3	9	2
Arv, odel eller gave	62	74	75	60	67	53	76	49	54	53	61	66	61	37	26	63
Annonse, megler o.li.	1	.	.	.	.	.	.	.	.	.	1	.	2	2	.	0
Arbeidsgiver	23	18	10	27	6	12	.	2	.	11	1	2	2	.	.	14
Boligbyggerlag	.	.	.	.	1	1	.	1	.	.	.	.	.	.	.	0
Kommunal boligform.	4	5	6	3	11	9	5	10	4	8	13	7	10	19	4	6
Slekt./venner/kjente	2	.	.	0	2	5	.	3	4	8	3	2	4	5	.	2
På andre måter	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALL	148	98	57	144	96	120	82	118	83	95	117	90	67	88	27	1430

..... Eie-leieform i nåværende bolig=Leie

	Bosted nå													Rennes-øy kommune	ALL	
	Stav. Hundv/-Tasta	Stav. Eig/St-hsv/Hill.	Stav. Vål/Kamp/Sth.NØ	Stav. Madla og Hinna	Sandnes Sentrum	Sandnes omegn	Sandnes Riska	Hå kommune	Klepp kommune	Time kommune	Gjesdal kommune	Sola kommune	Randaberg kommune			Strand kommune
Hvordan ble boligen anskaffet	4	.	.	4	6	2	.	6	4	3	.	4	6	6	.	3
Bygget selv	.	1	.	1	.	.	.	3	2	3	.	2	.	3	.	1
Arv, odel eller gave	37	36	36	25	47	30	37	15	30	40	30	36	31	25	17	34
Annonse, megler o.li.	9	8	3	11	.	5	.	12	5	8	.	6	3	6	8	6
Arbeidsgiver	3	2	.	5	.	2	.	.	.	.	.	.	.	.	.	1
Boligbyggerlag	10	8	8	13	4	.	7	3	4	8	7	2	14	13	8	8
Kommunal boligform.	26	30	42	25	37	47	44	45	43	35	48	41	44	31	42	35
Slekt./venner/kjente	11	16	11	15	4	14	11	15	12	5	15	9	3	16	25	12
På andre måter	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALL	148	98	57	144	96	120	82	118	83	95	117	90	67	88	27	1430

Tabell 15. Fordeling på boligtype i nåværende og forrige bolig. Eiere og leiere. Alle 15 områder. Prosent

		Bosted nå														
		Stav. Hundv/Tasta	Stav. Eig/St-hsv/Hil.	Stav. Vål/Kamp/Sth-NØ	Stav. Madla og Hinna	Sandnes Sentrum	Sandnes omegn	Sandnes Riska	Hå kommune	Klepp kommune	Tjime kommune	Gjesdal kommune	Sola kommune	Randaberg kommune	Strand kommune	Rennesøy kommune
EIE OG BORETT																
HUSTYPE ETTER ANTALL ROM																
ENEBOL 1-3 ROM	2	5	3	0	3	4	4	10	4	7	6	3	8	6	10	
ENEBOL 4 + ROM	30	20	24	37	44	51	65	48	56	42	48	57	54	60	86	
SMÅHUS 1-3 ROM	19	15	11	5	9	8	5	7	16	10	10	7	2	8	5	
SMÅHUS 4 + ROM	26	26	25	27	14	18	19	12	10	22	21	11	16	6		
BLOKK	23	34	38	30	30	19	7	22	15	19	15	21	20	19		
ALL	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
HUSTYPE ETTER ANTALL ROM FORR BOL																
ENEBOL 1-3 ROM	20	11	12	15	25	12	16	8	20	22	20	15	14	16	5	
ENEBOL 4 + ROM	20	24	28	25	30	30	32	46	41	25	30	36	28	40	43	
SMÅHUS 1-3 ROM	13	21	24	15	6	18	16	6	10	12	14	10	8	19	19	
SMÅHUS 4 + ROM	16	15	17	15	12	13	25	16	11	14	13	19	16	6	19	
BLOKK	30	29	22	29	28	27	12	25	18	27	24	19	34	18	14	
ALL	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
N	147	95	57	145	96	119	84	114	80	93	117	89	66	86	25	
LEIE																
HUSTYPE ETTER ANTALL ROM																
ENEBOL 1-3 ROM	34	21	12	24	32	40	33	13	31	30	27	37	50	21	25	
ENEBOL 4 + ROM	11	3	12	5	17	14	19	34	29	13	15	17	14	21	33	
SMÅHUS 1-3 ROM	13	29	33	22	13	9	19	6	8	13	23	7	3	18	8	
SMÅHUS 4 + ROM	9	10	6	13	2	7	7	9	5	8	15	5	8	6	8	
BLOKK	33	36	37	36	37	30	22	38	27	38	19	34	25	33	25	
ALL	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
HUSTYPE ETTER ANTALL ROM FORR BOL																
ENEBOL 1-3 ROM	18	11	17	24	21	14	15		14	18	12	28	28	18	8	
ENEBOL 4 + ROM	23	13	13	12	17	33	33	53	36	15	31	27	17	30	33	
SMÅHUS 1-3 ROM	18	20	27	15	8	12	26	9	5	5	27	7	19	15	8	
SMÅHUS 4 + ROM	17	18	13	8	13	19	11	9	17	15	8	6	17	6	8	
BLOKK	25	38	30	42	41	23	15	28	28	48	23	33	19	30	42	
ALL	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
N	51	67	72	62	29	51	34	40	50	56	32	55	51	42	14	

Tabell 16. Fordeling på boligtype i nåværende og forrige bolig. Alle 15 områder. Alle husholdninger. Prosent

	Bosted nå														
	Stav. Hundv/-Tasta	Stav. Eig/St-hsv/Hil. I.	Stav. Vål/Kamp/Sth.-NØ	Stav. Madla og Hinna	Sandnes Sentrum	Sandnes omegn	Sandnes Riska	Hå kommune	Klepp kommune	Time kommune	Gjesdal kommune	Sola kommune	Randaberg kommune	Strand kommune	Rennesøy kommune
HUSTYPE ETTER ANTALL ROM															
ENEBOL 1-3 ROM	11	12	9	7	10	16	13	11	14	15	11	17	26	12	15
ENEBOL 4 + ROM	25	14	17	28	37	39	50	45	46	32	39	41	37	46	67
SMÅHUS 1-3 ROM	17	20	24	10	10	9	10	7	13	11	13	7	2	12	6
SMÅHUS 4 + ROM	21	20	14	23	11	14	15	12	8	17	20	9	13	6	3
BLOKK	26	35	37	32	31	23	12	26	19	26	16	26	22	24	9
ALL	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
HUSTYPE ETTER ANTALL ROM FØRRE BOL															
ENEBOL 1-3 ROM	20	11	15	18	24	13	15	6	18	20	18	20	20	17	6
ENEBOL 4 + ROM	21	19	19	21	27	31	32	48	39	21	30	32	23	37	39
SMÅHUS 1-3 ROM	14	20	26	15	6	16	19	7	8	10	18	9	13	18	15
SMÅHUS 4 + ROM	16	16	14	14	12	15	20	14	13	14	11	14	16	6	15
BLOKK	29	33	27	32	31	26	13	26	22	35	24	25	28	22	24
ALL	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
N	198	162	129	207	125	170	118	154	130	149	144	144	117	128	39

Tabell 17. Gjennomsnittlig kjøpesum etter hustype. Eiene i 15 områder

	Bosted nå															
	Stav. Hundv/-Tasta	Stav. Eig/St-hsv/Hil. ll.	Stav. Vål/Kamp/Sth.-NØ	Stav. Madla og Hinna	Sandnes Sentrum	Sandnes omegn	Sandnes Riska	Hå kommune	Klepp kommune	Time kommune	Gjesdal kommune	Sola kommune	Randaberg kommune	Strand kommune	Rennesøy kommune	ALL
Hvilken hustype er boligen	1361	1467	1045	1635	1324	1107	990	1015	1115	1115	914	1377	1275	910	1078	1306
Enebolig	919	855	891	948	822	771	658	772	841	775	852	879	923	685	520	878
Annet småhus	856	870	1088	679	1299	772	963	665	887	738	1645	956	826	764	1200	923
Blokk	1041	1017	999	1120	1204	961	906	889	1005	941	1011	1204	1112	847	1058	1066
ALL																

Tabell 18. Gjennomsnittlig låneandel etter hustype. Eiene i 15 områder

	Bosted nå															
	Stav. Hundv/-Tasta	Stav. Eig/St-hsv/Hil. ll.	Stav. Vål/Kamp/Sth.-NØ	Stav. Madla og Hinna	Sandnes Sentrum	Sandnes omegn	Sandnes Riska	Hå kommune	Klepp kommune	Time kommune	Gjesdal kommune	Sola kommune	Randaberg kommune	Strand kommune	Rennesøy kommune	ALL
Hvilken hustype er boligen	79	67	70	68	69	74	91	82	75	73	95	75	74	86	60	73
Enebolig	82	93	88	84	93	77	85	71	78	67	77	72	73	82	88	85
Annet småhus	60	69	77	67	61	72	106	80	97	71	72	69	52	72	75	68
Blokk	77	78	80	73	72	74	90	79	79	71	86	73	69	82	62	76
ALL																

Antall eiere

	Bosted nå															
	Stav. Hundv/-Tasta	Stav. Eig/St-hsv/Hil. ll.	Stav. Vål/Kamp/Sth.-NØ	Stav. Madla og Hinna	Sandnes Sentrum	Sandnes omegn	Sandnes Riska	Hå kommune	Klepp kommune	Time kommune	Gjesdal kommune	Sola kommune	Randaberg kommune	Strand kommune	Rennesøy kommune	ALL
Hvilken hustype er boligen	38	27	10	48	38	59	47	56	41	45	64	47	40	45	19	624
Enebolig	62	38	22	44	17	28	21	23	20	28	34	12	9	13	3	374
Annet småhus	29	30	19	40	29	20	8	19	12	13	12	20	13	13	2	279
Blokk	129	95	51	132	84	107	76	98	73	86	110	79	62	71	24	1277
ALL																

Tabell 19. Fordeling av husholdninger etter størrelse på tomt. Eiere i eneboliger og andre småhus. Alle 15 områder. Prosent

	Bosted nå															
	Stav. Hundv/-Tasta	Stav. Eig/St-hsv/Hil. ll.	Stav. Vål/Kamp/Sth. NØ	Stav. Madla og Hinna	Sandnes Sentrum	Sandnes omegn	Sandnes Riska	Hå kommune	Klepp kommune	Time kommune	Gjesdal kommune	Sola kommune	Randaberg kommune	Strand kommune	Rennesøy kommune	
Eiere i eneboliger	27	19	48	9	6	4	3	6	4	6	6	2			11	
Hvor mange kvadratmeter er boligens tomt	32	36	31	25	11	24	19	8	10	9	12	21	31		20	
-349 KVM	23	28	21	42	48	36	38	46	36	63	56	31	34	33	37	
350-499 KVM	6	12		15	26	18	14	18	18	9	9	22	17	28	21	
500-799 KVM	12	4		9	11	18	27	22	32	14	18	24	17	38	32	
800-999 KVM	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
1000+ KVM																
ALL	40	28	12	52	41	60	52	65	46	45	64	51	41	54	20	
N																671

	Bosted nå															
	Stav. Hundv/-Tasta	Stav. Eig/St-hsv/Hil. ll.	Stav. Vål/Kamp/Sth. NØ	Stav. Madla og Hinna	Sandnes Sentrum	Sandnes omegn	Sandnes Riska	Hå kommune	Klepp kommune	Time kommune	Gjesdal kommune	Sola kommune	Randaberg kommune	Strand kommune	ALL	
Eiere i andre småhus	53	49	47	54	52	31	64	40	39	36	40	33	67	38	49	
Hvor mange kvadratmeter er boligens tomt	30	33	24	18	38	31	7	7	42	45	35	5	22	13	28	
-349 KVM	6	14	17	22	10	13	21	27	13	9	20	33	11	25	15	
350-499 KVM	2	5	9					13	6			19		13	4	
500-799 KVM	9		3	5		25	7	13		9	5	10		13	5	
800-999 KVM	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
1000+ KVM																
ALL	36	27	17	22	11	22	22	21	19	13	32	12	10	14	278	
N																671

Tabell 20. Om husholdningen leier ut leiligheter eller hybler som ligger i huset. Alle selveiere og kun selveiere i enebolig. Alle 15 områder. Prosent

	Bosted nå															
	Stav. Hundv/Tasta	Stav. Eig/St-hsv/Hill.	Stav. vål/Kamp/sth. .NØ	Stav. Madla og Hinna	Sandnes Sentrum	Sandnes omegn	Sandnes Riska	Hå kommune	Klepp kommune	Time kommune	Gjesdal kommune	Sola kommune	Randaberg kommune	Strand kommune	Rennesøy kommune	ALL
Alle selveiere																
Leier ut leil./hybel som ligger i huset	10	11	13	15	18	25	11	5	10	11	10	17	22	11	14	14
Ja, leier ut leil.	2	1	5	3	3	.	.	.	1	2	3	.	6	2	.	2
Ja, leier ut hybel	88	88	82	82	79	75	89	95	89	88	87	83	71	87	86	84
Nei	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALL																
N	103	71	48	86	79	97	84	116	83	81	114	86	65	86	26	1225
Selveiere i eneboliger																
Leier ut leil./hybel som ligger i huset	21	21	13	20	28	33	13	8	12	18	17	24	33	17	15	21
Ja, leier ut leil.	1	2	9	3	6	.	.	.	1	3	6	.	10	2	.	3
Ja, leier ut hybel	78	77	77	77	66	67	87	92	87	79	77	76	57	80	85	76
Nei	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALL																
N	43	28	13	50	41	63	54	68	48	48	66	55	42	57	21	697

Tabell 21. Type leieform og hvem som eier utleieboligen. Alle leietakere i 15 områder. Prosent

	Bosted nå															
	Stav. Hundv/-Tasta	Stav. Eig/St-hsv/Hill.	Stav. Vål/Kamp/Sth.,NØ	Stav. Madla og Hinna	Sandnes Sentrum	Sandnes omegn	Sandnes -Riska	Hå kommune	Klepp kommune	Time kommune	Gjesdal kommune	Sola kommune	Randaberg kommune	Strand kommune	Rennesøy kommune	ALL
Hvilken av disse leieformene har du/dere	4	11	2	10	.	.	.	13	8	3	.	7	3	3	.	6
Leier av arbeidsgiver	55	28	25	56	52	59	54	13	44	47	62	55	70	47	17	43
Leier i hus som eier bor i	23	44	58	10	33	27	25	50	36	34	27	27	13	20	58	34
Annens vanlig privat leie	5	3	1	1	.	.	.	7	4	11	4	.	7	3	.	2
Trygde-, service-, aldersbolig	8	9	5	12	.	.	8	3	3	3	.	2	7	17	8	6
Annens leie av kommune/stift.	.	.	.	.	.	.	4	3	4	.	4	.	.	7	.	1
Kårbolig	.	2	7	5	.	5	.	.	3	.	.	.	.	.	.	3
Framleie	4	3	2	5	15	10	8	10	.	3	4	9	.	3	17	5
Annens privat person	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALL	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Hvem eier boligen du/dere leier	16	6	8	17	.	.	7	13	4	13	8	2	15	15	9	9
Kommune	.	8	.	2	4	2	.	.	.	3	.	2	.	.	.	2
Staten/Fylket	1	.	.	.	4	.	.	.	.	.	.	.	.	7	.	1
Stiftelse	.	8	3	5	.	.	.	17	5	.	.	.	.	4	.	4
Bedrift eller organisasjon	12	10	17	5	9	2	7	3	4	13	12	19	27	7	27	11
Privat gårdeier/organisasjon	.	4	2	2	.	2	.	.	.	.	.	.	.	.	.	1
Andelseier i borettslag	10	13	17	8	31	27	30	23	20	16	15	17	12	30	9	16
Slektninger eller venner	61	52	54	59	52	66	56	43	66	55	65	59	45	37	55	56
Annens privat person	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALL	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Tabell 22. Gjennomsnittlig husleie pr. måned etter nåværende bosted og husholdningstype

	HUSHOLDNINGSTYPE ETTER PAR/BARN					ALL
	ENSLIG	PAR UTEN BARN	ENSLIG M/BARN	PAR M/BARN	ANNEN HUSH	
Bosted nå - gj.sn. husleie						
STAVANGER	3170	3550	3583	4366	4208	3633
SANDNES	2471	3472	3720	3509	4900	3308
HÅ, KLEPP, TIME	2913	3099	3878	3613	3800	3290
GJESD, STRAND, RENN	2553	2713	2700	3183	3250	2804
SOLA, RANDAB	2553	3596	4933	3965	3113	3508
ALL	2868	3376	3870	3854	4011	3411
Bosted nå - antall						
STAVANGER	57	51	12	27	20	167
SANDNES	17	19	10	11	3	60
HÅ, KLEPP, TIME	26	22	9	16	7	80
GJESD, STRAND, RENN	16	11	4	12	2	45
SOLA, RANDAB	21	12	9	17	4	63
ALL	137	115	44	83	36	415

Tabell 23. Viktigste flyttegrunn. Eiere i alle 15 områder. Prosent

	Bosted nå															
	Stav. Hundv/-Tasta	Stav. Eig/St-hsv/Hill.	Stav. Vål/Kamp/Sth.,NØ	Stav. Madia og Hinna	Sandnes Sentrum	Sandnes Omegn	Sandnes Risika	Hå kommune	Klepp kommune	Time kommune	Gjesdal kommune	Sola kommune	Randaberg kommune	Strand kommune	Rennesøy kommune	ALL
Viktigste grunn	9	11	2	10	5	.	10	5	7	2	2	5	5	2	.	7
Arbeid/utd. på nytt sted	10	8	9	8	10	12	16	12	13	12	5	16	11	16	15	10
Flyttet sammen med partner	7	3	15	6	4	4	8	7	8	5	8	4	.	4	5	6
Samlivsbrudd	.	2	.	.	.	.	.	1	2	.	.	1	2	.	.	0
Ble enke/enkemann	0	1	.	.	.	.	.	1	1	.	2	.	.	.	.	0
Ble pensjonist	1	1	2	1	2	.	.	3	3	5	.	.	.	2	.	0
Ble syk/ufør	23	28	32	23	36	29	20	32	25	28	30	27	23	31	25	28
Ønsket å bli eier	22	16	8	20	16	12	12	7	7	8	17	17	18	2	5	16
Ønsket en større bolig	1	2	4	2	4	1	.	3	6	.	.	.	2	.	.	2
Ønsket en mindre bolig	3	2	1	1	3	1	.	1	2	.	2	.	.	.	.	2
Ønsket mindre vedlikeh.	0	.	.	1	1	1	.	1	.	2	.	.	7	.	.	1
Ønsket livslopsstandard	1	1	.	1	1	4	2	1	.	3	2	1	.	2	.	1
Ønsket lettstelt/moderne bolig	1	2	.	2	.	1	4	7	2	10	3	5	5	.	10	2
Ønsket en bolig med større tomt	.	4	.	.	.	1	2	.	.	2	2	2	.	2	5	1
Utleier sa opp leieforholdet	1	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	0
Ville ha tryggere leiekontrakt	4	1	1	3	2	3	2	.	3	5	3	2	2	4	.	2
For.bolig uhens. for små barn	1	1	3	3	1	1	2	.	.	2	2	.	.	2	.	1
Flyttet pga trafikken i området	2	2	3	2	3	1	.	.	1	2	2	1	2	4	.	2
Ville ha kortere arbeidsreise	.	.	3	.	.	.	2	.	2	.	.	.	2	2	.	0
Ville ha bedre naboforhold	3	1	4	4	1	1	2	3	2	2	3	4	2	.	.	2
Ville flytte nærmere familie	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	0
Ville flytte nærmere oppvekstst.	.	.	.	.	.	.	2	1	2	3	5	2	.	4	.	1
Ville flytte til omr. - bodd i før	4	3	.	3	1	15	8	3	3	5	7	2	5	6	20	3
Ville ha et godt bomiljø for barna	2	2	.	1	2	3	2	1	.	2	2	.	.	2	5	0
Ville ha et skoletilbud i nærmiljøet	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	0
Ville bo i nærheten til friluftsområde	.	.	.	1	.	3	2	1	.	2	2	2	.	2	.	1
Ville bo nærmere senter/off. service	.	.	.	.	.	1	.	.	1	2	.	1	2	6	.	0
Ville bo nærmere rest.- og kulturtilbud	1	3	3	.	2	.	.	1	.	.	2	.	.	.	.	1
Ville bo i et mer attraktivt boligomr.	1	2	.	1	.	3	2	1	2	2	2	.	.	2	.	0
Ville ha lavere boutgifter	2	3	4	1	1	1	2	3	.	2	.	.	.	2	.	1
Hadde råd til ny og bedre bolig	.	3	3	2	3	.	.	1	6	2	.	.	.	2	.	2
Boligen var et godt investeringsobjekt	0	6	3	6	6	.	4	4	8	.	2	12	5	4	10	5
Andre grunner	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Sum	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Tabell 24. Viktigste flyttegrunn. Leiery i alle 15 områder. Prosent

Stav. Hundv/-Tasta	Stav. Eig/St-hsv/Hill.	Stav. Vål/Kamp/Sth.NØ	Stav. Madla og Hinna	Sandnes Sentrum	Sandnes omsagn	Sandnes Riska	Bosted nå										Rennesøy kommune	ALL
							Hå kommune	Klepp kommune	Time kommune	Gjesdal kommune	Sola kommune	Handberg kommune	Strand kommune					
Viktigste grunn	15	22	28	24	20	26	4	10	9	18	21	19	31	27	21			
Arbeid/utd. på nytt sted	16	9	10	10	10	9	9	3	18	10	7	11	11	11	10			
Flyttet sammen med partner	10	5	11	16	10	17	22	13	15	18	16	11	12	9	12			
Samlivsbrudd		1		1				3		3					0			
Ble enke/enkemann								3		5	2				0			
Ble pensjonist	1	2	1	1	5			10	1	6		7	4		0			
Ble syk/ufør								3	3						2			
Ønsket å bli eier								3	3						0			
Ønsket en større bolig	5	6	3	18	5	3	4	3	6	3	5	11	8		7			
Ønsket en mindre bolig									1						0			
Ønsket mindre vedlikeh.									4						0			
Ønsket livsleppstandard									1						0			
Ønsket levertelt/moderne bolig		3	1	4				3	3				4		0			
Ønsket lettstelt/moderne tomt						3		3	3						2			
Ønsket en bolig med større tomt	17	2	5	4	5	9	22	3	16	6	9	4	8		0			
Utleier sa opp leieforholdet								3	3		2				7			
Ville ha tryggere leiekontrakt			2				9	3	7		5	4	4		1			
For bolig uhens. for små barn								3	7		5	4	4		1			
Flyttet pga trafikken i området															0			
Ville ha kortere arbeidsreise		7	6	1	3	3		3		6	10	4			4			
Ville ha bedre kollektivtilb.		2										4			0			
Ville ha bedre naboforhold			2												4			
Ville flytte nærmere familie															0			
Ville flytte nærmere oppvekstst.	3			1	9	3	4	10	1	3	10	4	4		2			
Ville flytte til omr. - bodd i før															1			
Ville ha et godt bomiljø for barna		2													1			
Ville ha et godt bomiljø for barna	3	5		4	5	3			1			4			2			
Ville ha et skoletilbud i nærmiljøet															0			
Ville bo i nærheten til friluftsområde	3	2													1			
Ville bo nærmere senter/off. service					5		4		1	6	5	4	4		1			
Ville bo nærmere rest.- og kulturtilbud										3					1			
Ville bo nærmere rest.- og kulturtilbud	10	10	8	8	10	17		7	10	9	15	4			8			
Ville ha lavere boliggifter		2	3	3						3					1			
Hadde råd til ny og bedre bolig										3					0			
Andre grunner	18	19	13	6	10	9	17	20	6	12	10	15	19	18	13			
Sum	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			

Tabell 25. Viktigste flyttegrunn. Alle husholdninger. Alle 15 områder. Prosent

	Bosted nå														Rennes-øy kommune	ALL
	Stav. Hundv./Tasta	Stav. Eig/St-hsv/Hil. ll.	Stav. Vål/Kamp/Sth.-NØ	Stav. Madla og Hinna	Sandnes Sentrum	Sandnes omegn	Sandnes Riska	Hå kommune	Klepp kommune	Time kommune	Gjesdal kommune	Sola kommune	Randaberg kommune	Strand kommune		
Viktigste grunn	10	15	17	13	8	9	7	8	7	7	1	11	10	12	10	12
Arbeid/utd. på nytt sted	12	8	10	9	10	11	10	14	10	7	6	12	13	10	10	10
Flyttet sammen med partner	7	4	13	8	6	9	8	12	8	11	11	9	4	6	6	8
Samlivsbrudd	0	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
Ble enke/enkemann	0	1	1	1	1	1	1	1	2	1	2	1	1	1	1	0
Ble pensjonist	1	1	1	1	2	1	1	1	5	2	1	1	3	3	1	1
Ble syk/ufør	18	17	13	17	28	19	23	14	17	18	22	16	14	21	16	18
Ønsket å bli eier	18	12	5	19	13	9	6	9	6	6	14	12	15	4	3	13
Ønsket en større bolig	1	1	2	1	3	1	2	1	2	1	1	1	1	1	1	1
Ønsket en mindre bolig	3	1	2	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Ønsket mindre vedlikeh.	0	1	0	1	0	1	1	1	1	1	1	1	4	3	1	1
Ønsket livsstandsstandard	1	2	0	2	0	3	2	3	6	1	2	1	0	3	1	1
Ønsket lettstelt/moderne bolig	1	1	1	1	1	2	1	3	1	6	2	4	3	1	1	1
Ønsket en bolig med større tomt	4	3	3	1	1	4	1	8	1	3	2	5	1	4	3	3
Utleier sa opp leieforholdet	1	1	1	1	1	1	1	3	1	1	1	1	1	1	1	0
Ville ha tryggere leiekontrakt	3	0	0	2	2	2	1	1	1	4	3	3	3	4	3	2
For bolig uhens. for små barn	1	0	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Flyttet pga trafikken i området	1	4	5	2	3	2	1	1	1	1	4	1	1	3	3	2
Ville ha kortere arbeidsreise	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
Ville ha bedre kollektivtilb.	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
Ville ha bedre naboforhold	3	0	2	3	3	1	1	1	5	2	1	3	3	1	3	0
Ville flytte nærmere familie	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	5	3	3	1	1	2
Ville flytte nærmere oppvekstst.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	3	1	1	1	3	1	0
Ville flytte til omr. - bodd i før	4	4	1	3	1	11	2	5	2	3	5	3	4	4	13	3
Ville ha et godt bomiljø for barna	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
Ville ha et skoletilbud i nærmiljøet	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Ville bo i nærheten til friluftsområde	2	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	3	1	3	1	1
Ville bo nærmere senter/off. service	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Ville bo nærmere rest.- og kulturtilbud	0	2	4	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
Ville bo i et mer attraktivt boligomr.	3	5	6	3	2	8	1	1	2	5	4	1	1	1	1	4
Ville ha lavere boutgifter	2	1	3	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1
Hadde råd til ny og bedre bolig	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Boligen var et godt investeringsobjekt	5	11	9	6	7	3	8	8	7	4	4	13	8	9	13	8
Andre grunner	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Sum	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Tabell 26. Ble bosted eller bolig valgt først? Leiere og eiere. Alle 15 områder. Prosent

	Bosted nå															
	Stav. Hundv/-Tasta	Stav. Eig/St-hsv/Hill.	Stav. Vål/Kamp/Sth-.NØ	Stav. Madla og Hinna	Sandnes Sentrum	Sandnes omegn	Sandnes Riska	Hå kommune	Klepp kommune	Time kommune	Gjesdal kommune	Sola kommune	Randaberg kommune	Strand kommune	Rennesøy kommune	ALL
Eiere	35	49	44	52	39	31	52	53	52	54	49	53	50	47	60	46
Valgte bosted først	18	17	21	14	17	16	9	13	13	11	10	14	14	11	15	16
Valgte boligen for bostedet	47	33	36	33	44	53	39	34	35	35	41	34	36	42	25	38
Det var ingen klar rekkefølge	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALL																
Leiere	38	31	25	16	25	24	35	39	31	39	50	32	21	29	27	28
Valgte bosted først	15	13	24	18	9	19	15	6	19	16	8	14	18	6	9	15
Valgte boligen for bostedet	47	56	51	66	66	57	50	55	50	45	42	54	62	65	64	56
Det var ingen klar rekkefølge	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALL																
Alle	36	42	33	42	36	29	46	50	44	49	49	44	38	41	48	40
Valgte bosted først	17	16	23	16	15	17	11	11	15	13	10	14	15	10	13	16
Valgte boligen for bostedet	47	42	44	43	49	54	43	39	41	38	41	42	46	49	39	44
Det var ingen klar rekkefølge	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALL																

Tabell 28. Hvilke forhold var av størst betydning ved valg av bolig? Prosent som oppga at forholdet betydde mye eller svært mye. Eiere og leiere. Alle 15 områder

	Bosted nå															
	Stav. Hundv/-Tasta	Stav. Eig/St-hsv/Hil. l.	Stav. Vål/Kamp/Sth.-NØ	Stav. Madla og Hinna	Sandnes Sentrum	Sandnes omegn	Sandnes Riska	Hå kommune	Klepp kommune	Time kommune	Gjesdal kommune	Sola kommune	Randaberg kommune	Strand kommune	Rennesøy kommune	ALL
Eiere																
Reisetid arbeid	44	55	37	47	43	35	21	33	37	30	22	36	41	44	39	43
Bo nær et bysenter	47	63	73	34	51	22	7	7	15	22	9	13	20	21	16	41
Bo utenom et bysenter	23	10	2	21	19	36	41	39	40	35	38	36	38	49	74	23
Bo i enebolig	41	37	43	46	55	74	73	83	81	71	84	78	77	88	81	55
Hage	47	47	30	50	48	59	79	59	67	51	52	70	61	72	58	51
Storrelsen på boligen	70	71	47	69	64	62	67	57	73	54	53	60	61	68	47	65
Storrelsen på tomten	37	28	19	34	37	42	43	42	49	35	49	56	42	59	53	37
Gode oppvekstforhold	63	48	30	64	52	71	80	79	65	75	68	83	68	81	80	61
Skoleforhold	53	39	27	54	45	48	62	62	61	60	55	71	52	69	53	51
Et attraktivt strøk	36	38	44	42	36	19	29	32	21	25	20	26	28	29	42	35
Eieformen	74	74	79	73	88	78	76	90	86	72	89	87	86	77	100	79
Leie																
Reisetid arbeid	34	52	59	54	66	37	27	42	41	45	24	63	47	58	30	51
Bo nær et bysenter	42	54	74	38	74	21	17	4	20	47	5	26	17	35	10	48
Bo utenom et bysenter	16	12	2	24	24	37	19	35	40	33	37	34	37	41	40	20
Bo i enebolig	28	16	26	21	30	31	35	56	46	46	52	39	27	21	56	28
Hage	26	24	25	28	25	19	24	41	44	35	38	33	32	22	40	28
Storrelsen på boligen	58	45	54	67	71	45	61	48	48	62	50	57	54	54	33	56
Storrelsen på tomten	12	13	11	12	10	17	19	24	33	27	15	20	31	5	22	15
Gode oppvekstforhold	45	26	15	36	34	43	42	42	59	35	62	52	38	43	33	34
Skoleforhold	32	26	21	28	26	33	21	29	42	31	45	37	28	45	33	29
Et attraktivt strøk	37	31	17	25	24	16	15	9	13	31	0	20	19	13	22	24
Eieformen	46	51	45	33	51	28	53	38	27	35	50	46	56	19	22	43
Alle																
Reisetid arbeid	41	53	49	49	48	35	23	35	39	35	22	47	43	48	36	45
Bo nær et bysenter	45	59	74	35	56	21	10	6	17	29	8	18	19	25	14	43
Bo utenom et bysenter	21	11	2	22	20	36	34	38	40	34	38	35	38	47	62	22
Bo i enebolig	38	28	33	39	49	60	62	76	68	64	76	62	58	68	73	46
Hage	41	38	27	44	43	46	62	55	59	46	48	55	50	57	52	43
Storrelsen på boligen	67	61	51	68	66	56	65	55	64	56	52	59	58	64	43	62
Storrelsen på tomten	30	22	15	28	32	33	36	43	46	33	41	42	38	43	43	30
Gode oppvekstforhold	58	39	22	56	48	62	69	70	63	63	67	71	57	70	66	52
Skoleforhold	47	34	24	47	41	43	50	54	54	52	53	57	43	62	46	43
Et attraktivt strøk	36	35	30	38	33	18	25	26	18	26	15	24	25	24	36	31
Eieformen	67	65	60	62	80	61	69	77	66	62	80	71	75	61	76	67

Tabell 30. Viktigste grunn for å ville flytte. Alle grunner. Alle husholdninger med flytteplaner i 15 områder. Prosent

Stav. Hundv/Tasta	Bosted nå														Rennesøy kommune	ALL
	Stav. Eig/St-hsv/Hil. ll.	Stav. Vål/Kamp/Sth. .NØ	Stav. Madla og Håna	Sandnes Sentrum	Sandnes omegn	Sandnes Riska	Hå kommune	Klepp kommune	Time kommune	Gjesdal kommune	Sola kommune	Randaberg kommune	Strand kommune			
Viktigste grunn	14	15	19	17	6	3	11	9	15	10	19	24	17	15		
Arbeid/utdanning på nytt sted	12	15	9	18	13	8	14	5	6	10	6	8	17	12		
Endring i antall husholdsmedlemmer	4	2	2	3	2	3	3	2	2	3	3	3	3	2		
Boligen er lite hensiktsmessig for små barn	21	24	31	25	26	28	25	49	28	40	28	20	42	28		
Ønsker å bli eier av en bolig	23	13	15	13	13	14	3	8	9	10	13	16	8	14		
Ønsket en større bolig	.	.	.	.	.	3	.	.	.	.	.	.	.	0		
Ønsket en mindre bolig	.	1	1	.	.	.	.	.	.	2	.	.	.	1		
Ønsker en bolig med mindre vedlikehold	.	3	.	.	.	6	.	.	.	2	.	4	.	1		
Ønsker en bolig med livsloppsstandard	5	2	.	.	2	.	.	6	4	.	3	.	.	1		
Ønsket en mer lettstelt og moderne bolig	3	1	1	8	6	.	3	3	9	1	3	.	.	2		
Ønsker en bolig med større tomt	.	3	.	.	.	.	3	5	4	.	.	4	.	1		
Vil ha en tryggere leiekontrakt	.	.	1	.	.	.	6	.	6	2	3	4	.	1		
Vil ha et bedre kollektivtilbud	.	.	.	.	9	.	.	.	.	2	.	.	.	1		
Vil ha bedre naboforhold	.	.	2	.	2	.	.	.	.	.	.	.	.	0		
Vil flytte nærmere familie	5	3	3	3	4	8	11	.	.	3	.	8	.	5		
Vil flytte nærmere oppvekststed	2	1	.	3	.	.	.	4	6	1	.	.	.	1		
Vil flytte til et område jeg har bodd i før	.	1	.	1	.	3	.	.	2	.	.	.	8	1		
Vil bo i nærheten til friluftsområde	.	.	.	4	4	.	3	.	.	.	.	.	.	1		
Vil bo nærmere senter/offentlig service	3	1	.	.	.	6	6	.	.	7	.	.	.	1		
Vil bo nærmere restaurant- og kulturtilbud	.	3	1	.	.	3	3	.	.	.	.	.	.	1		
Vil bo i et mer attraktivt boligområde	1	1	4	.	4	3	.	3	6	.	.	.	.	2		
Vil ha lavere boutgifter	1	5	5	3	2	6	.	3	4	.	3	8	.	3		
Har råd til ny og bedre bolig	5	6	7	6	8	6	11	5	9	13	16	4	25	7		
Andre grunner	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100		
ALL	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100		

Tabell 31. Viktigste grunn for å ville flytte. Grupperte grunner. Alle husholdninger med flytteplaner i 15 områder. Eiere og leiere. Prosent

	Bosted nå															
	Stav. Hundv/-Tasta	Stav. Eig/St-hsv/Hill.	Stav. Vål/Kamp/Sth-NØ	Stav. Madla og Hinna	Sandnes Sentrum	Sandnes omsegn	Sandnes Risika	Hå kommune	Klepp kommune	Time kommune	Gjesdal kommune	Sola kommune	Randaberg kommune	Strand kommune	Rennesøy kommune	ALL
Eiere																
Viktigste grunn	16	14	20	11	14	11	.	20	15	22	10	4	30	14	33	14
ARBEID/UTDANNING	18	33	20	22	22	26	17	13	20	4	.	25	10	29	.	22
SOSIALE FORHOLD	40	35	41	30	44	30	39	13	20	43	10	35	30	43	.	36
ØKE BOLIGKONSUMET	7	7	2	8	.	7	6	.	25	9	10	6	.	.	.	6
RED. BOLIGKONSUMET	.	.	5	3	8	11	11	7	.	.	.	.	.	.	.	3
MILJØFORHOLD OG TRANSPORT	8	4	7	13	5	4	11	13	.	9	20	8	.	14	.	8
NÆR FAMILIE	3	1	.	4	7	.	6	.	10	4	10	2	.	.	.	3
BOSTEDSPREFERANSER	4	3	.	2	.	.	17	13	.	.	10	6	.	.	.	3
BO SENTRALT	3	3	7	6	.	11	6	20	10	9	30	13	30	.	67	6
ANDRE GRUNNER	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Leiere																
Viktigste grunn	11	15	20	21	20	19	6	14	7	10	18	16	18	33	11	17
ARBEID/UTDANNING	11	9	7	6	14	4	17	14	.	6	.	3	9	6	.	8
SOSIALE FORHOLD	65	60	59	60	54	65	61	48	84	61	53	66	59	50	67	61
ØKE BOLIGKONSUMET	4	2	6	3	.	4	6	.	4	10	6	.	5	.	.	3
RED. BOLIGKONSUMET	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	6	3	.	.	.	0
MILJØFORHOLD OG TRANSPORT	.	2	2	6	.	4	6	10	.	3	12	.	.	6	.	2
NÆR FAMILIE	.	1	.	2	.	.	.	5	2	.	.	.	.	.	11	1
BOSTEDSPREFERANSER	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	6	.	.	.	.	0
BO SENTRALT	9	9	7	3	11	4	6	5	4	10	.	13	9	6	11	7
ANDRE GRUNNER	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Alle																
Viktigste grunn	14	15	20	16	17	15	3	17	9	15	15	11	22	28	17	16
ARBEID/UTDANNING	16	20	11	15	18	15	17	14	5	6	.	11	9	12	.	14
SOSIALE FORHOLD	49	49	53	43	49	47	50	33	68	54	37	54	50	48	50	49
ØKE BOLIGKONSUMET	6	4	4	6	.	6	6	.	9	9	7	2	3	.	.	5
RED. BOLIGKONSUMET	.	.	2	2	4	6	4	3	.	.	4	2	.	.	.	1
MILJØFORHOLD OG TRANSPORT	5	3	3	9	3	4	8	11	.	6	15	3	.	8	.	5
NÆR FAMILIE	2	1	.	3	4	.	3	3	4	2	4	1	.	.	8	2
BOSTEDSPREFERANSER	3	1	.	1	.	.	8	8	.	.	7	2	.	.	.	1
BO SENTRALT	5	6	7	5	6	8	6	11	5	9	11	13	16	4	25	7
ANDRE GRUNNER	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Tabell 32. Husholdningene inndelt etter om de vil flytte kort eller langt innen 3 år. Alle 15 områder

	Bosted nå															
	Stav. Hundv/-Tasta	Stav. Eig/St-hsv/Hill.	Stav. Vål/Kamp/Sth-NØ	Stav. Madla og Hinna	Sandnes Sentrum	Sandnes omegn	Sandnes Riska	Hå kommune	Klepp kommune	Time kommune	Gjesdal kommune	Sola kommune	Randaberg kommune	Strand kommune	Rennesøy kommune	ALL
Vil flytte langt eller kort om 3 år	6	13	18	22	14	10	14	23	2	21	26	12	14	23	58	15
VIL FLYTTE LANGT	94	87	82	78	86	90	86	77	98	79	74	88	86	77	42	85
VIL FLYTTE KORT	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
ALL																

Tabell 33. Hustype i forrige og nåværende bolig, hva slags hustype som er passende og hvordan en tror en vil bo om hhv 3 og 6 år. Alle 15 områder. Prosent

		Bosted nå														
		Stav. Eig/St-hsv/Hil. Tasta	Stav. Eig/St-hsv/Hil. Tasta	Stav. Vål/Kamp/Sth. NØ	Stav. Mølla og Hinna	Sandnes Sentrum	Sandnes omegn	Sandnes Riska	Hå kommune	Klepp kommune	Time kommune	Gjesdal kommune	Sola kommune	Randaberg kommune	Strand kommune	Rennesøy kommune
Hva slag hustype var forrige bolig		39	31	35	40	53	44	49	49	58	43	48	52	43	51	48
Enebolig		31	35	28	28	18	30	39	20	21	21	25	25	29	27	30
Annet småhus		30	34	26	32	29	26	13	31	21	36	27	23	29	22	22
Blokke		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Hvilken hustype er boligen		39	28	26	39	49	63	67	61	64	52	52	63	69	58	81
Enebolig		37	38	39	33	23	23	21	17	19	24	32	16	14	20	7
Annet småhus		24	35	35	27	28	14	13	22	17	23	16	20	17	22	11
Blokke		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Hva slags hustype vil du/dere helst bo i		77	71	64	83	77	85	81	82	86	86	94	82	86	88	89
Enebolig		9	12	19	7	4	8	11	7	9	6	3	8	4	7	11
Annet småhus		14	17	17	10	18	7	8	11	5	7	4	9	10	5	.
Blokke		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Hustype om 3 år		61	49	51	66	71	80	79	84	77	74	81	82	77	84	89
Enebolig		28	31	32	20	14	14	17	11	18	17	15	8	11	11	11
Annet småhus		11	20	17	14	14	5	4	5	5	9	4	9	11	5	.
Blokke		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Hustype om 6 år		74	70	72	78	81	86	81	83	84	85	90	84	86	86	93
Enebolig		18	19	20	14	10	11	13	11	14	10	8	9	7	10	4
Annet småhus		7	12	7	8	9	3	7	6	2	5	3	7	7	4	4
Blokke		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
N		169	139	109	175	98	137	102	122	110	125	126	123	94	110	33

Tabell 34. Hustype i forrige og nåværende bolig, hva slags hustype som er passende og hvordan en tror en vil bo om hhv 3 og 6 år. Alle 15 områder. Husholdninger 50 år eller mer. Prosent

	Bosted nå			
	STAVAN- GER	SANDNE- S, SOLA- RANDAB	REST N- JÆREN	ALLE
Hva slag hustype var forrige bolig				
Enebolig	46	49	52	48
Annet småhus	30	36	21	30
Blokk	24	15	27	22
ALL	100	100	100	100
Hvilken hustype er boligen				
Enebolig	26	40	50	34
Annet småhus	24	21	29	24
Blokk	50	39	21	42
ALL	100	100	100	100
Hva slags hustype vil du/dere helst bo i				
Enebolig	32	27	76	38
Annet småhus	15	16	13	15
Blokk	54	57	11	47
ALL	100	100	100	100
Hustype om 3 år				
Enebolig	41	42	68	46
Annet småhus	16	23	27	20
Blokk	42	35	5	34
ALL	100	100	100	100
Hustype om 6 år				
Enebolig	38	41	65	43
Annet småhus	14	23	29	19
Blokk	48	36	6	38
ALL	100	100	100	100
N	67	50	59	176

Tabell 35. Disposisjonsform i forrige og nåværende bolig, hva slags disposisjonsform som er passende og hvordan en tror en vil bo om hhv 3 og 6 år. Prosent alle områder.

		Bosted nå													
Stav. Hundv/Tasta	Stav. Eig/St-hsv/Hill.	Stav. Vål/Kamp/Sth-NØ	Stav. Madla og Hinna	Sandnes Sentrum	Sandnes omegn	Sandnes Riska	Hå kommune	Klepp kommune	Time kommune	Gjesdal kommune	Sola kommune	Randaberg kommune	Strand kommune	Rennesøy kommune	
Eide eller leide du/dere forrige bolig															
Selveie	32	25	23	37	33	38	38	37	28	49	33	34	31	36	
Borettslag	16	8	2	12	7	9	7	4	11	1	5	4	6	4	
Leie	44	60	69	47	55	43	47	48	54	43	53	50	47	32	
Foreldre	8	7	5	4	6	10	8	11	7	7	10	12	16	29	
ALL	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
Eie-leieform i nåværende bolig															
Selveie	53	45	39	50	71	60	68	66	56	77	62	62	67	68	
Borettslag	21	18	6	24	7	10	10	10	9	1	2	1	1	1	
Leie	26	36	56	27	22	31	32	34	35	23	35	38	33	32	
ALL	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
Hva slags eieform vil du/dere ha															
Selveie	92	88	91	95	93	95	93	95	93	98	96	92	98	100	
Borettslag	4	5	4	3	5	3	1	1	1	1	1	4	1	1	
Leie	4	7	5	2	2	2	6	5	6	2	3	4	1	1	
ALL	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
Eierforhold om 3 år															
Eie	75	68	66	78	80	79	81	82	76	90	89	81	86	93	
Borettslag	16	16	9	13	8	9	3	3	9	1	2	3	1	1	
Leie	9	16	24	9	12	13	16	14	16	10	8	16	14	7	
ALL	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
Eierforhold om 6 år															
Eie	87	88	84	93	93	90	89	95	89	96	94	92	94	96	
Borettslag	9	10	4	6	5	5	3	1	6	1	2	1	1	4	
Leie	3	2	12	1	3	5	8	5	5	4	4	7	5	1	
ALL	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
N	172	144	114	183	107	148	106	112	135	130	124	99	114	34	





Undersøkelse blant personer som har flyttet i 1997

Viktig: Blanketten skal leses maskinelt. Derfor er det viktig at utfyllingen blir utført nøyaktig. Bruk helst blå eller svart penn.

Sett kryss slik:

og ikke slik:

Hvis kryss i feil rute:

Skriv tall slik:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Først vil vi gjerne vite litt om deg og din husholdning. Til husholdningen regnes alle personer som er fast bosatt i boligen og som vanligvis har minst ett måltid felles

1. Hvor gammel er du?

	år
--	----

2. Er du mann eller kvinne?

Kryss av

- 1 Mann
2 Kvinne

3. Hva er din sivilstatus?

Kryss av

- 1 Ugift
2 Gift
3 Samboende
4 Enke/enkemann
5 Separert
6 Skilt

4. Hvem bor du sammen med i husholdningen?

Sett ev. flere kryss

- a Bor alene
- b Ektefelle/samboer
- c Sønn/datter. Alder på, d) barn 1: e) barn 2: f) barn 3: g) barn 4:
- h Svigersønn/-datter
- i Barnebarn
- j Foreldre
- k Svigerforeldre
- l Søsken
- m Besteforeldre
- n Annen slektning
- o Annen ikke-slektning

5. Hvor mange personer er det i alt i denne husholdningen?

Antall personer:

6. Hvor bor du/dere nå, hvor arbeider du, hvor vokste du opp og hvor var din forrige bolig?

Sett ett kryss i hver kolonne

	a Bosted nå	b Arbeider nå	c Oppvekst	d Forrige bolig
01 Stavanger – Hundvåg og Tasta	01 <input type="checkbox"/>	01 <input type="checkbox"/>	01 <input type="checkbox"/>	01 <input type="checkbox"/>
02 Stavanger – Eiganes, Storhaug (sørvestre del og øyene), Hillevåg...	02 <input type="checkbox"/>	02 <input type="checkbox"/>	02 <input type="checkbox"/>	02 <input type="checkbox"/>
03 Stavanger – Våland, Kampen, Storhaug (nordøstre del).....	03 <input type="checkbox"/>	03 <input type="checkbox"/>	03 <input type="checkbox"/>	03 <input type="checkbox"/>
04 Stavanger – Madla og Hinna	04 <input type="checkbox"/>	04 <input type="checkbox"/>	04 <input type="checkbox"/>	04 <input type="checkbox"/>
05 Sandnes - Sentrum.....	05 <input type="checkbox"/>	05 <input type="checkbox"/>	05 <input type="checkbox"/>	05 <input type="checkbox"/>
06 Sandnes - Omegn.....	06 <input type="checkbox"/>	06 <input type="checkbox"/>	06 <input type="checkbox"/>	06 <input type="checkbox"/>
07 Sandnes - Riska	07 <input type="checkbox"/>	07 <input type="checkbox"/>	07 <input type="checkbox"/>	07 <input type="checkbox"/>
08 Hå kommune	08 <input type="checkbox"/>	08 <input type="checkbox"/>	08 <input type="checkbox"/>	08 <input type="checkbox"/>
09 Klepp kommune.....	09 <input type="checkbox"/>	09 <input type="checkbox"/>	09 <input type="checkbox"/>	09 <input type="checkbox"/>
10 Time kommune	10 <input type="checkbox"/>	10 <input type="checkbox"/>	10 <input type="checkbox"/>	10 <input type="checkbox"/>
11 Gjesdal kommune.....	11 <input type="checkbox"/>	11 <input type="checkbox"/>	11 <input type="checkbox"/>	11 <input type="checkbox"/>
12 Sola kommune.....	12 <input type="checkbox"/>	12 <input type="checkbox"/>	12 <input type="checkbox"/>	12 <input type="checkbox"/>
13 Randaberg kommune	13 <input type="checkbox"/>	13 <input type="checkbox"/>	13 <input type="checkbox"/>	13 <input type="checkbox"/>
14 Strand kommune	14 <input type="checkbox"/>	14 <input type="checkbox"/>	14 <input type="checkbox"/>	14 <input type="checkbox"/>
15 Rennesøy kommune.....	15 <input type="checkbox"/>	15 <input type="checkbox"/>	15 <input type="checkbox"/>	15 <input type="checkbox"/>
16 Andre kommuner i Rogaland.....		16 <input type="checkbox"/>	16 <input type="checkbox"/>	16 <input type="checkbox"/>
17 Andre kommuner i Norge.....		17 <input type="checkbox"/>	17 <input type="checkbox"/>	17 <input type="checkbox"/>
18 Utlandet		18 <input type="checkbox"/>	18 <input type="checkbox"/>	18 <input type="checkbox"/>
19 Utaskjærsansatt i Nordsjøen		19 <input type="checkbox"/>		

7. Hvis du bor sammen med *ektefelle/samboer*. I hvilket område arbeider, vokste opp og bodde sist din *ektefelle/samboer*? Skriv inn områdets/kommunens nr. fra listen ovenfor.

- a Arbeider i område/kommunenr.:
- b Vokste opp i område/kommunenr.:
- c Bodde i forrige bolig i område/kommunenr.:

Vi vil nå stille deg noen spørsmål omkring nåværende bolig

8. Hvilket år flyttet du/dere inn i nåværende bolig?

Årstall:

1 9

9. Hva slags hustype er boligen? ⊥

Sett ett kryss

- 01 Enebolig eller våningshus på gård
02 Enebolig eller våningshus på gård, med hybelleilighet, sokkelleilighet eller lignende
03 Tomannsbolig, vertikalt delt
04 Tomannsbolig, horisontalt delt
05 Rekkehus med 3 leiligheter eller mer
06 Andre småhus
07 Terrassehus
08 Blokk på 2, 3 eller 4 etasjer
09 Blokk på 5 etasjer eller mer
10 Annen hustype

10. Hvilken eie- /leieform har du/dere til nåværende bolig?

Sett ett kryss

- 1 Selveier
2 Borettslaver
3 Leier boligen
4 Låner boligen uten betaling
5 Annet ⊥

11. Hvor mange rom *utenom* kjøkken, gang, entre, bad, WC, vaskerom og boder disponerer du/dere i boligen? (I kjeller og på loft skal bare beboelsesrom tas med.)

Antall rom:

12. Når ble huset bygd?

Sett ett kryss

- 01 1900 eller før
02 1901 - 1920
03 1921 - 1940
04 1941 - 1960
05 1961 - 1970
06 1971 - 1980
07 1981 - 1990
08 1991 - 1997

13. Var boligen ny da du/dere flyttet inn?

- 1 Ja
2 Nei ⊥

14. Hvordan ble boligen anskaffet?

Sett ett kryss

- 01 Bygget selv
02 Arv, odel eller gave
03 Kjøpt eller leid gjennom annonse, eiendomsmegler, utbygger o.l.
04 Gjennom arbeidsgiver
05 Gjennom boligbyggelag
06 Gjennom kommunal boligformidling
07 Ved hjelp av slektninger, venner eller kjente
08 På andre måter

15. Hvor mange kvadratmeter er tomta som hører til denne boligen/huset?

Antall kvadratmeter:

16. Leier du/dere ut leiligheter eller hybler som ligger i huset?

Sett ett kryss

- 1 Ja, leier ut leilighet(er) i huset
2 Ja, leier ut hybel/hybler i huset
3 Nei, leier ikke ut til andre

TIL SELVEIERE OG BORETTSHAVERE:

17. Hvor mye betalte du/dere for boligen? Ta med eventuell fellesgjeld dersom boligen tilhører et borettslag.

000 kroner

⊥

18. Hvor mye lånte du/dere da du/dere flyttet inn? Ta med eventuell fellesgjeld i borettslag.

- a
1 Har ikke lån
2 Har lån

b

000 kroner

VED LEIE AV BOLIG:

19. Hvilken av disse leieformene har du/dere?

Sett ett kryss

- 1 Leier av arbeidsgiver
2 Leier bolig som ligger i samme hus som eieren bor i
3 Annen vanlig privat leie
4 Trygdebolig, servicebolig, aldersbolig
5 Annen leie av kommune/stiftelse
6 Kårbolig
7 Framleie (Leier av en annen leier eller av borettslaver)
8 Annet

⊥

VED LEIE AV BOLIG:

20. Hvem eier boligen som du/dere leier?

Sett ett kryss

- 1 Kommune
2 Staten/Fylket
3 Stiftelse
4 Bedrift eller organisasjon
5 Privat gårdeier eller organisasjon
6 Andelseier i borettslag
7 Slektninger eller venner
8 Annen privat person
9 Andre

VED LEIE AV BOLIG:

⊥

21. Hva betales i husleie pr. måned?

kroner

VED LEIE AV BOLIG ELLER BOR HOS FORELDRE:

22. Har du forsøkt å kjøpe bolig i 1997, 1998 eller 1999?

- 1 Ja, men det ble ikke noe av
2 Nei

HVIS JA PÅ SPM. 22:

23. Hvorfor ble det ikke noe av boligkjøpet?

Sett ev. flere kryss

- a Fant ingen passende bolig
b Boligen(e) som passet var for kostbare
c Avslag på lånesøknad i bank/kredittinstitusjon
d Avslag på lånesøknad i kommunen
e Hadde ikke nok egenkapital
f Andre grunner
g Ubesvart/vet ikke

Om den forrige boligen

24. Hvem bodde du sammen med i den forrige boligen?

Sett ev. flere kryss

- a Bodde alene
b Ektefelle/samboer
c Sønn/datter. Antall barn: d)
e Svingersønn/-datter
f Barnebarn
g Foreldre
h Svingeforeldre
i Søsken
j Besteforeldre
k Annen slektning
l Annen ikke-slektning

25. Hvor mange personer omfattet husholdningen i forrige bolig?

Antall personer:

26. Eide eller leide du/dere den forrige boligen?

Sett ett kryss

- 1 Eide boligen selv
2 Var borettslaver
3 Leide en vanlig bolig
4 Leide en kommunal bolig
5 Annen leiebolig med spesiell leieavtale, tjenestebolig, lånt bolig eller annet
6 Mine foreldres bolig

HVIS FORRIGE BOLIG VAR EN LEID BOLIG:

27. Hva betalte dere i husleie pr. måned?

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

 kroner

⊥

TIL ALLE:

28. Hva slags hustype var forrige bolig?

Sett ett kryss

- 01 Enebolig eller våningshus på gård
- 02 Enebolig eller våningshus på gård, med hybelleilighet, sokkelleilighet eller lignende
- 03 Tomannsbolig, vertikalt delt
- 04 Tomannsbolig, horisontalt delt
- 05 Rekkehus med 3 leiligheter eller mer
- 06 Andre småhus
- 07 Terrassehus
- 08 Blokk på 2, 3 eller 4 etasjer
- 09 Blokk på 5 etasjer eller mer
- 10 Annen hustype

29. Hvor mange rom *utenom* kjøkken, gang, entre, bad, WC, vaskerom og boder hadde forrige bolig? (I kjeller og på loft skal bare beboelsesrom tas med.)

Antall rom:

--	--	--	--	--

30. Hvis forrige bolig ble solgt, hva ble den solgt for? Ta med eventuell fellesgjeld i borettslag.

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

 000 kroner

⊥

31. Når ble du *eier* av en bolig for første gang (selveier eller borettslaver)?

Årstall:

a b
 Har aldri eid en bolig

⊥

Om valget av nåværende bolig

32. Det er ulike grunner til at folk flytter. Hvilke av grunnene til flytting gjaldt for deg ved din siste flytting? Hvilken av grunnene vil du si var den viktigste?

⊥	Kryss for ev. flere grunner	e2 Viktigste grunn, sett ett kryss
Arbeid/utdanning på nytt sted.....	a <input type="checkbox"/>	01 <input type="checkbox"/>
Giftemål/flyttet sammen med partner	b <input type="checkbox"/>	02 <input type="checkbox"/>
Samlivsbrudd	c <input type="checkbox"/>	03 <input type="checkbox"/>
Ble enke/enkemann.....	d <input type="checkbox"/>	04 <input type="checkbox"/>
Ble pensjonist	e <input type="checkbox"/>	05 <input type="checkbox"/>
Ble syk/ufør	f <input type="checkbox"/>	06 <input type="checkbox"/>
Ønsket å bli eier av en bolig	g <input type="checkbox"/>	07 <input type="checkbox"/>
Ønsket en større bolig	h <input type="checkbox"/>	08 <input type="checkbox"/>
Ønsket en mindre bolig.....	i <input type="checkbox"/>	09 <input type="checkbox"/>
Ønsket en bolig med mindre vedlikehold.....	j <input type="checkbox"/>	10 <input type="checkbox"/>
Ønsket en bolig med livsløpsstandard.....	k <input type="checkbox"/>	11 <input type="checkbox"/>
Ønsket en mer lettstelt og moderne bolig.....	l <input type="checkbox"/>	12 <input type="checkbox"/>
Ønsket en bolig med større tomt	m <input type="checkbox"/>	13 <input type="checkbox"/>
Utleier sa opp leieforholdet.....	n <input type="checkbox"/>	14 <input type="checkbox"/>
Ville ha en tryggere leiekontrakt	o <input type="checkbox"/>	15 <input type="checkbox"/>
Førrige bolig var lite hensiktsmessig for små barn	p <input type="checkbox"/>	16 <input type="checkbox"/>
Flyttet på grunn av trafikken i området	q <input type="checkbox"/>	17 <input type="checkbox"/>
Ville ha kortere arbeidsreise	r <input type="checkbox"/>	18 <input type="checkbox"/>
Ville ha et bedre kollektivtilbud	s <input type="checkbox"/>	19 <input type="checkbox"/>
Ville ha bedre naboforhold.....	t <input type="checkbox"/>	20 <input type="checkbox"/>
Ville flytte nærmere familie	u <input type="checkbox"/>	21 <input type="checkbox"/>
Ville flytte nærmere oppvekststed	v <input type="checkbox"/>	22 <input type="checkbox"/>
Ville flytte til et område jeg har bodd i før	w <input type="checkbox"/>	23 <input type="checkbox"/>
Ville ha et godt bomiljø for barn.....	x <input type="checkbox"/>	24 <input type="checkbox"/>
Ville ha skoletilbud i nærmiljøet.....	y <input type="checkbox"/>	25 <input type="checkbox"/>
Ville bo i nærhet til friluftsområde	z <input type="checkbox"/>	26 <input type="checkbox"/>
Ville bo nærmere senter/offentlig service	æ <input type="checkbox"/>	27 <input type="checkbox"/>
Ville bo nærmere restaurant- og kulturtilbud	ø <input type="checkbox"/>	28 <input type="checkbox"/>
Ville bo i et mer attraktivt boligområde	å <input type="checkbox"/>	29 <input type="checkbox"/>
Ville ha lavere boutgifter.....	a2 <input type="checkbox"/>	30 <input type="checkbox"/>
Hadde råd til ny og bedre bolig.....	b2 <input type="checkbox"/>	31 <input type="checkbox"/>
Denne boligen var et godt investeringsobjekt.....	c2 <input type="checkbox"/>	32 <input type="checkbox"/>
Andre grunner	d2 <input type="checkbox"/>	33 <input type="checkbox"/>

⊥

33. Da du/dere flyttet, avgjorde du/dere først *hvor* boligen skulle ligge, og valgte deretter boligen, eller valgte du/dere boligen i første rekke og lot dette valget bestemme bostedet, eller var det ikke noen klar rekkefølge i valget mellom bosted og bolig?

Sett ett kryss

- 1 Valgte bostedet først
 2 Valgte boligen før bostedet
 3 Det var ingen klar rekkefølge

⊥

34. Flytte du/dere til den kommunen/det området du/dere helst ville bo i?

- | | | | |
|---|--------------------------|---|--------------------------|
| | a | | b |
| 1 | <input type="checkbox"/> | Ja | <input type="checkbox"/> |
| 2 | <input type="checkbox"/> | Nei, ville helst bodd i område/kommune nr.: (se spørsmål 6) | <input type="checkbox"/> |
| 3 | <input type="checkbox"/> | Hadde ikke ønske om noe bestemt område | |
| 4 | <input type="checkbox"/> | Vet ikke | |

⊥

35. Mange gjør en avveining mellom pris, størrelse på boligen, reisetid til arbeid og nærhet til større bysentra. Hvilke forhold var av betydning ved valg av bolig?

Sett ett kryss på hver linje

	Uten betydning	Betydde noe	Betydde mye	Betydde svært mye
	1	2	3	4
a. Kort avstand/reisetid til arbeidssted.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b. Bo nær et bysenter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c. Bo utenom et bysenter.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d. Bo i enebolig.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e. Hage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
f. Størrelsen på boligen.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
g. Størrelsen på tomten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
h. Gode oppvekstforhold for barn	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
i. Skoleforhold.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
j. Å bo i et attraktivt strøk.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
k. Eieformen (Selveie, borettslag, leie).....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

36. Hvordan passer størrelsen på boligen for deg/dere?

Sett ett kryss

- | | | |
|---|--------------------------|------------|
| 1 | <input type="checkbox"/> | Passe stor |
| 2 | <input type="checkbox"/> | For liten |
| 3 | <input type="checkbox"/> | For stor |

⊥

37. I hvor stor grad er du/dere fornøyd med det boligvalget dere har gjort?

Sett ett kryss på hver linje

	Svært misfornøyd	Noe misfornøyd	Fornøyd	Svært fornøyd
	1	2	3	4
a. Hustype.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b. Eierforhold	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c. Størrelse på boligen.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d. Størrelse på tomten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e. Området boligen ligger i.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
f. Boligens beliggenhet i området	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
g. Trafikkstøy og annen støy.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
h. Skoleforhold.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
i. Gode oppvekstforhold for barn	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

⊥

Om framtidige flytteplaner

38. Vil du/din husholdning bli boende i denne boligen lenge, eller har du/dere planer om å flytte nå eller senere? Hvilket av de følgende svarene passer best?

Sett ett kryss

- | | | |
|---|--------------------------|--|
| 1 | <input type="checkbox"/> | Har klare flytteplaner |
| 2 | <input type="checkbox"/> | Regner med å flytte innen 3 år, men har ingen klar planer nå |
| 3 | <input type="checkbox"/> | Regner med å bo her minst i 3 år til dersom ikke noe uventet skjer |
| 4 | <input type="checkbox"/> | Har ingen klare planer |
| 5 | <input type="checkbox"/> | Regner med å bo her alltid/resten av livet |

HVIS FLYTTING ER EN MULIGHET – DVS. DU HAR SVART 1, 2 ELLER 3 OVENFOR:

39. Hvorfor vil din husholdning flytte?

⊥	Kryss for ev. flere grunner	y	Viktigste grunn, sett ett kryss	⊥
Arbeid/utdanning på nytt sted.....	a <input type="checkbox"/>		01 <input type="checkbox"/>	
Endring i antall husholdsmedlemmer	b <input type="checkbox"/>		02 <input type="checkbox"/>	
Boligen er lite hensiktsmessig for små barn.....	c <input type="checkbox"/>		03 <input type="checkbox"/>	
Ønsker å bli eier av en bolig.....	d <input type="checkbox"/>		04 <input type="checkbox"/>	
Ønsker en større bolig.....	e <input type="checkbox"/>		05 <input type="checkbox"/>	
Ønsker en mindre bolig.....	f <input type="checkbox"/>		06 <input type="checkbox"/>	
Ønsker en bolig med mindre vedlikehold.....	g <input type="checkbox"/>		07 <input type="checkbox"/>	
Ønsker en bolig med livsløpsstandard.....	h <input type="checkbox"/>		08 <input type="checkbox"/>	
Ønsker en mer lettstelt og moderne bolig.....	i <input type="checkbox"/>		09 <input type="checkbox"/>	
Ønsker en bolig med større tomt.....	j <input type="checkbox"/>		10 <input type="checkbox"/>	
Vil ha en tryggere leiekontrakt.....	k <input type="checkbox"/>		11 <input type="checkbox"/>	
Vil ha kortere arbeidsreise.....	l <input type="checkbox"/>		12 <input type="checkbox"/>	
Vil ha bedre kollektivtilbud.....	m <input type="checkbox"/>		13 <input type="checkbox"/>	
Vil ha bedre naboforhold.....	n <input type="checkbox"/>		14 <input type="checkbox"/>	
Vil flytte nærmere familie.....	o <input type="checkbox"/>		15 <input type="checkbox"/>	
Vil flytte nærmere oppvekststed.....	p <input type="checkbox"/>		16 <input type="checkbox"/>	
Vil flytte til et område jeg har bodd i før.....	q <input type="checkbox"/>		17 <input type="checkbox"/>	
Vil bo i nærhet til friluftsområde.....	r <input type="checkbox"/>		18 <input type="checkbox"/>	
Vil bo nærmere senter/offentlig service.....	s <input type="checkbox"/>		19 <input type="checkbox"/>	
Vil bo nærmere restaurant- og kulturtilbud.....	t <input type="checkbox"/>		20 <input type="checkbox"/>	
Vil bo i et mer attraktivt boligområde.....	u <input type="checkbox"/>		21 <input type="checkbox"/>	
Vil ha lavere boutgifter.....	v <input type="checkbox"/>		22 <input type="checkbox"/>	
Har råd til ny og bedre bolig.....	w <input type="checkbox"/>		23 <input type="checkbox"/>	
Andre grunner.....	x <input type="checkbox"/>		24 <input type="checkbox"/>	

TIL ALLE:

Enten du/dere har flytteplaner eller ikke, hvis du/dere kunne velge helt fritt, hva slags bolig passer best for deg/dere?

40. Hva slags hustype vil du/dere helst bo i?

Sett ett kryss

- 01 Enebolig
- 02 Enebolig med hybelleilighet, sokkelleilighet eller lignende
- 03 Tomannsbolig, vertikalt delt
- 04 Tomannsbolig, horisontalt delt
- 05 Rekkehus med 3 leiligheter eller mer
- 06 Andre småhus
- 07 Terrassehus
- 08 Blokk på 2, 3 eller 4 etasjer
- 09 Blokk på 5 etasjer eller mer
- 10 Annen hustype

41. Hvor mange rom utenom kjøkken, gang, entre, bad, WC, vaskerom og boder bør den helst ha?

Antall rom, noter:

42. Hva slags eieform vil du/dere helst ha?

Sett ett kryss

- 1 Egen selveid bolig
- 2 Andelsbolig i borettslag
- 3 Leilighet i boligaksjeselskap
- 4 Vanlig leid bolig
- 5 Kårbolig, alders/trygdebolig
- 6 Annen leieform

⊥

43. Hvordan tror du din situasjon er og at du vil bo om ca. 3 og 6 år fra nå? Ta hensyn til forventet inntekt- og livssituasjon og det du vet om prisene på dagens boligmarked.

(Sett ett kryss på hver linje)

⊥

		Om 3 år	Om 6 år
Framtidig inntektsgrunnlag	To voksne med én inntekt	a1 1 <input type="checkbox"/>	a2 1 <input type="checkbox"/>
	To voksne med to inntekter	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>
	En voksen med én inntekt	3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
Antall barn som bor i boligen	Uendret	b1 1 <input type="checkbox"/>	b2 1 <input type="checkbox"/>
	Færre	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>
	Flere	3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
Eie/leieforhold	Eie	c1 1 <input type="checkbox"/>	c2 1 <input type="checkbox"/>
	Borettslag	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>
	Leie	3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
Hustype	Enebolig	d1 1 <input type="checkbox"/>	d2 1 <input type="checkbox"/>
	Annet småhus	2 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>
	Blokk	3 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
Vil bo i område/kommune	Skriv nr: (se spm. 6)	e1 <input type="text"/>	e2 <input type="text"/>

⊥

44. Er det svært viktig, noe viktig, ikke så viktig å bo i samme bydel, samme område eller samme kommune i framtiden?

- | | Svært viktig | Noe viktig | Ikke så viktig |
|---------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| a Bo i samme kommune | 1 <input type="checkbox"/> | 2 <input type="checkbox"/> | 3 <input type="checkbox"/> |
| b Bo i samme "område" i kommunen | 1 <input type="checkbox"/> | 2 <input type="checkbox"/> | 3 <input type="checkbox"/> |
| c Bo i samme bydel i kommunen/området | 1 <input type="checkbox"/> | 2 <input type="checkbox"/> | 3 <input type="checkbox"/> |

⊥

Om reisetid til arbeid og personlig økonomi

HVIS DU ER I ARBEID:

45. Hvor lang tid tar vanligvis din reise fra boligen til arbeidsstedet? Regn med all ventetid.

Reisetid i minutter:

⊥

HVIS DU HAR EKTEFELLE ELLER SAMBOER SOM ER I ARBEID:

46. Hvor lang tid tar vanligvis ektefelle/samboers reise fra boligen til arbeidsstedet? Regn med all ventetid.

Reisetid i minutter:

47. Hva vil du anslå *din* samlede brutto inntekt til i 1998? Ta med lønn, trygdeytelser, stønader og barnebidrag. Hvis ingen inntekt, marker med 0.

Din inntekt i 1998, noter: 000 kroner

48. Hva vil du anslå *husholdningens* samlede brutto inntekt til i 1998? Ta med lønn, trygdeytelser, stønader og barnebidrag. Hvis ingen inntekt, marker med 0.

Husholdningens samlede inntekt i 1998, noter: 000 kroner

49. Hvor mange timers inntektsgivende arbeid har du vanligvis pr. uke? Regn også med eventuelle overtidstimer og ekstrajobber.

Timer pr. uke:

⊥

HVIS DU HAR EKTEFELLE/SAMBOER:

50. Hvor mange timers inntektsgivende arbeid har din ektefelle/samboer vanligvis pr. uke? Regn også med eventuelle overtidstimer og ekstrajobber.

Timer pr. uke:

51. Har du/dere andre lån enn lån på boligen? Hvor meget har dere samlet i gjeld for slike lån utenom eventuelle lån på boligen? Hvis ingen gjeld utenom til bolig, skriv 0.

Gjeld utenom boliggjeld, noter beløp: 000 kroner

⊥

52. Har du/dere annen formue enn verdien av boligen, kan dere eventuelt anslå denne verdien totalt i nærmeste 10 000 kr? Dette kan være verdi av bil, hytte, båt, kontanter, bankinnskudd, og annet. Hvis ingen formue utenom bolig, skriv 0.

Samlet formue utenom bolig, noter beløp: 000 kroner

⊥

53. Noter ned med noen få ord hva du/dere er mest fornøyd med vedrørende din/deres nåværende bolig:

└

└

54. Er det noe du/dere er lite fornøyd med vedrørende din/deres nåværende bolig, noter også ned dette:

└

└