

Boligpreferanseundersøkelse for Nordre Follo kommune

Kåre Elnan, Prosjektleder

kare.elnan@prognosesenteret.no

Sonja Huang, Konsulent

sonja.huang@prognosesenteret.no

10. april 2025

Innhold

Bakgrunn og formål	4
Hvordan har vi gått frem?	4
Executive summary	5
Deskriptiv analyse	5
Flyttestrømanalyse	6
Boligprosjekter i Nordre Follo – bygget de siste 15 årene	7
Telefonundersøkelsen - hovedfunn	7
Konklusjon	8
Deskriptiv analyse	10
1. Befolkning og husholdninger	10
Befolkningen	10
Husholdninger: aldersgrupper	10
Husholdninger: Familietyper	11
Husholdninger: personer per husholdning	12
2. Boligtilbudet	13
Dagens boligmasse: boligtyper	13
Dagens boligmasse: bruksareal	14
Dagens boligmasse: antall rom	14
Boligbehov	16
Boligbyggingen	18
Boligprisutvikling	22
3. Økonomi	24
Kjøpskapasitet vs. boligverdi	24
Inntekt	29
Formue	30
Flytteaktivitet i, til og fra Nordre Follo	30
Boligtyper	33
Boligtypevalg blant tilflyttere fra Oslo	33
Boligtypevalg blant internflyttere i Nordre Follo	34
Nye boligprosjekter i Nordre Follo	35

Omsetninger	35
Kjøpere	36
Flyttinger	40
Primærflyttinger.....	41
Sekundærflyttinger	43
Boligpreferansene – fellesfunksjoner og bokvaliteter.....	46
Tilbakemeldinger fra de som har kjøpt nye boliger i Nordre Follo.....	49
Boligtype - dagens bolig.....	49

Bakgrunn og formål

Nordre Follo kommune er i vekst, og åpningen av Follobanen har styrket forventningene til videre vekst, i og rundt kommunens byer og tettsteder. Kommunen har avsatt en rekke utbyggingsområder i kommuneplanen. Med pågående byutvikling i Ski og på Kolbotn, samt planlegging og fortetting i andre områder, ønsker kommunen å besvare hvorvidt dagens boligbygging møter morgendagens behov.

For å belyse disse utfordringene har Nordre Follo kommune engasjert Prognosesenteret til å gjennomføre en boligpreferanseanalyse. Formålet med analysen er å kartlegge boligmarkedet og preferanser blant viktige målgrupper, slik at kommunen bedre forstår hvem de bør bygge for, hvem som kjøper nye boliger, og hva deres preferanser er.

Innsiktene fra analysen skal brukes som et underlag for planleggingen av fremtidige boliger og utbyggingsområder – slik at kommunen skal kunne tilrettelegge for «riktige» boligtyper tilpasset morgendagens befolkning.

Hvordan har vi gått frem?

For å belyse problemstillingene har vi benyttet en kombinasjon av kvantitative analyser og kvalitative undersøkelser gjennom fire hovedtilnærminger:

Deskriptiv analyse: Bolig – og demografisk statistikk for Nordre Follo og sammenlignbare kommuner. Herunder befolkningsutvikling, husholdningssammensetning, eksisterende boligmasse, boligbygging, prisutvikling og husholdningenes økonomi. Nordre Follo er sammenlignet med utvalgte kommuner i regionen for å sette utviklingstrekkene i perspektiv.

Flyttestrømanalyse: Ved hjelp av folkeregisterdata er flyttemønstrene kartlagt. Vi har sett på omfanget av intern flytting i kommunen, tilflytting til Nordre Follo fra andre kommuner, samt utflytting til andre områder. Analysen identifiserer hvor de som flytter til Nordre Follo kommer fra, og hvilke aldersgrupper som driver flyttestrømmene.

Analyse av nye boligprosjekter: Vi har undersøkt omsetningene i, og flyttingen til, nyboligprosjekter i Nordre Follo de siste 15 årene. Analysen kartlegger hvem som er kjøperne av nye boliger og hvor tilflytterne flyttet fra. Videre kartlegges tilflytterne til de brukte boligene som de som har flyttet til de nybygde boligene flyttet fra, for å forstå hvordan nyboligprosjekter påvirker det øvrige boligmarkedet.

Telefonundersøkelse: Det er også gjennomført en telefonundersøkelse rettet mot tilflytterne til nyboligprosjektene i Nordre Follo. Undersøkelsen har kartlagt beboernes bosituasjon (boligtype, eierform, størrelse), deres preferanser for bomiljø (ønskede kvaliteter ved bolig og nabolag), samt flytteplaner og ønsket boligtype i fremtiden.

Executive summary

Deskriptiv analyse



Nordre Follo hadde i underkant av 65 000 innbyggere ved utgangen av 2024, og nesten 26 900 husholdninger. Om lag en tredjedel av husholdningene er aleneboende, en fjerdedel består av to personer, og nærmere 4 av 10 er barnefamilier. I snitt består en husholdning i kommunen av 2,4 personer.



Boligmassen består av omtrent like mange leiligheter som eneboliger, hhv. 38 og 34 prosent. Småhus utgjør 28 prosent av boligmassen. Sammenlignet med Asker, Lillestrøm og Ås (sammenligningskommunene) har Nordre Follo en noe høyere andel småhus i boligmassen.

I likhet med de andre kommunene, har **boligbyggingen** i Nordre Follo de siste årene vært sterkt dominert av leiligheter: fire av fem av nye boliger som er bygget de siste fem årene, er leiligheter.

Boligbehovet i Nordre Follo forventes å ligge i intervallet 390-450 boliger årlig de neste fem årene, og deretter i intervallet 315-444 årlig de påfølgende 6-10 årene. Basert på SSB sitt MMMM-alternativ for befolkningsframskrivninger, bør det bygges ± 410 boliger årlig, for å følge befolkningsutviklingen i kommunen de kommende 20 årene. Disse prognosene tar imidlertid ikke hensyn til effekten av Follobanen, og våre beregninger tilsier at rekrutteringen av boligkjøpere fra Oslo bør kunne økes med ± 250 husholdninger årlig, sammenlignet med dagens nivå. I sum betyr dette at boligbyggingen i Nordre Follo kan økes vesentlig, forutsatt at boligutviklingen tilpasses definerte målgrupper.

Vi har beregnet **boligdekningen** ved å sammenligne boligmassen (BM) med husholdningsstrukturen (HH) i Nordre Follo (og i sammenlignbare kommuner). Beregningen viser at det er en teoretisk underdekning av leiligheter i Nordre Follo på mer enn 2 950 leiligheter. Dette er et uttrykk for at det er betydelig flere store familieboliger enn store husholdninger, og færre leiligheter enn små husholdninger.

Den teoretiske underdekningen av leiligheter i Nordre Follo er på 9 prosent, og utgjør differansen mellom små husholdninger og leiligheter. Det er en tilsvarende overdekning av familieboliger i kommunen, som er differansen mellom store husholdninger og familieboliger.

Boligdekningen	BM vs. HH - leilighet	BM vs. HH - fam.bolig
Nordre Follo	-9 %	9 %
Asker	-18 %	18 %
Lillestrøm	-7 %	7 %
Ås	-13 %	13 %



Gjennomsnittsprisen på nye boliger i Nordre Follo var ca. 6,5 mill. kroner i 2024, tilsvarende for brukte boliger var omtrent 6,2 mill. kroner. Blant sammenligningskommunene er både ny- og bruktboligprisene høyest i Asker, mens Lillestrøm har de laveste snittprisene.

Det gjør Nordre Follo konkurransedyktig for å rekruttere førstegangsetablerere fra Oslo som vurderer Nordre Follo og sammenligningskommunene som bosettingsområder. Samtidig er kjøpskapasiteten blant typiske førstegangsetablerere fra Oslo i aldersgruppen 24-34 år begrenset både i Nordre Follo og sammenligningskommunene. Kun 13 prosent av personene, og 30 prosent av husholdningene fra Oslo i denne aldersgruppen, har råd til å kjøpe en bolig til 6 mill. kroner eller mer.

Gjennomsnittlig bruttoinntekt i Nordre Follo ligger over det nasjonale gjennomsnittet – rundt 690 000 kroner. Bruttoinntekten er nokså lik blant fokusområdene; Kolbotn, Langhus, Myrvoll/Oppegård og Ski, men høyest på Kolbotn og lavest på Langhus. Formuesnivået i kommunen ligger også over det nasjonale snittet, ca. 1,82 mill. kroner. Formuen er høyest blant skatteyterne på Kolbotn og lavest på Langhus.

Flyttestrømanalyse



Over de siste fem årene har det flyttet i overkant av 11 400 personer årlig i eller til Nordre Follo. Det er de yngre aldersgruppene som står for majoriteten av flyttingene og aldersgruppene 24-34 år og 35-44 år, står for nesten 75 prosent av årlig flytteaktivitet.

Tilflyttingen fra Oslo er betydelig, og mer enn 1 000 personer flytter fra Oslo til Nordre Follo årlig. Hele 69 prosent av de som flyttet fra Oslo til Nordre Follo, flyttet til enebolig eller et småhus.

Aldersgruppene 24-34 og 35-44 år er de som i størst grad flytter fra Oslo til Nordre Follo, der mellom 70 og 80 prosent flytter til familieboliger (eneboliger eller småhus). Innflyttingen til Nordre Follo i disse aldersgruppene utgjør om lag 500 husholdninger årlig.

Det er to vesentlige drivere til at de aldersgruppene 24-34 og 35-44 år flytter ut av Oslo til omkringliggende kommuner. Det ene er at tilgangen på familieboliger i Oslo er begrenset, dert andre er at boligprisene i Oslo er høyere enn i nabokommunene. Kombinasjonen gjør at mange barnefamilier ikke har råd til å skaffe seg den boligtypen de ønsker i Oslo, og følgelig «må» flytte til andre områder.

Med Follobanen har reisetiden fra Ski til Oslo S (11 minutter) blitt kortere enn mange opplever internt i Oslo. Follobaneeffekten tilsier følgelig at det burde være mulig å rekruttere vesentlig flere barnefamilier fra Oslo til Nordre Follo, dersom man tilrettelegger for et boligtilbud som disse foretrekker.

Boligprosjekter i Nordre Follo – bygget de siste 15 årene

For å få en best mulig innsikt i hva som er bygget av boliger i Nordre Follo de siste 15 årene har vi sett nærmere på 3 343 boliger, hvorav 2 035 leiligheter. Nesten åtti prosent av de nybygde boligene er kun omsatt én gang. Det betyr at majoriteten av de som har kjøpt de nye boligene fortsatt bor i disse, som igjen indikerer at de som har kjøpt ny bolig i Nordre Follo er fornøyde med den nye boligen de har flyttet til.

Størst andel andregangsomsetning er det for de mindre leilighetene, som også er naturlig, sett i lys av at det ofte er yngre boligkjøpere som kjøper de minste leilighetene. Ved endret familiesituasjon (fra singel til par til familie) endrer også boligbehovet seg. Konsekvensen er at disse flytter oftere.

Det har vært flest kjøpere i aldersgruppene 24-34 år og 35-44 år, med henholdsvis 1 148 og 736 personer i de nye boligprosjektene i Nordre Follo. Typiske småhuskjøpere er i aldersgruppene 24-34 år og 35-44 år. Disse aldersgruppene utgjør til sammen 80 prosent av småhuskjøperne. Det er færrest kjøpere i den yngste aldersgruppen under 24 og i den eldste aldersgruppen over 75 år. 19 prosent av leilighetskjøperne er i aldersgruppen 55-64 år.

Det er et tydelig skille mellom aldersgruppene når det gjelder hvor i kommunen man har kjøpt ny bolig. I snitt velger omtrent hver fjerde boligkjøper i de voksne aldersgruppene over 44 år en bolig på Langhus og i Oppegård. De yngste aldersgruppene 24-34 år og under 24 år har en høyere andel kjøpere av boliger på Kolbotn og Myrvoll, og i Ski.

Nær halvparten av de som har flyttet til nyboligprosjektene i Nordre Follo kommer fra en annen adresse i kommunen, og nesten 3 av 10 kommer fra Oslo. Aldersgruppen 24-34 år utgjør den største andelen av tilflyttingen, med nesten 4 av 10 tilflyttere.

Nesten halvparten av tilflytterne flyttet fra en leilighet (46 prosent), og enda flere flyttet til en leilighet. 31 prosent flyttet fra en enebolig, kun 13 prosent flyttet inn i en enebolig. Det var i gjennomsnitt 1,6 personer per husholdning som flyttet til de nye boligene i Nordre Follo. Mer enn 4 av 10 tilflyttere er to-personhusholdninger (42 prosent).

Vi har også sett på sekundærflyttingene som oppstår i forbindelse med at de som har kjøpt nye boliger, ofte flytter fra en brukt bolig. De som flytter inn i disse brukte boligene, kaller vi sekundærflyttere. Nesten 4 av 10 sekundærflyttere kom fra Oslo. Omtrent halvparten av sekundærflytterne flyttet til en enebolig (47 prosent), og over en tredjedel av disse (36 prosent) var i aldersgruppen 24-34 år. 3 av 10 var i aldersgruppen 35-44 år.

Telefonundersøkelsen - hovedfunn

Majoriteten av boligene som har blitt bygget i Nordre Follo de siste 15 årene har vært leiligheter, og 80 prosent av de som har deltatt i telefonundersøkelsen bor i en leilighet i dag. 72 prosent av respondentene har kjøpt dagens bolig direkte fra utbygger, og nesten 80

prosent av de som har kjøpt ny bolig i løpet av de siste 15 årene bor fortsatt i den boligen de da flyttet inn i.

Majoriteten av de som har kjøpt ny bolig i Nordre Follo de siste 15 årene er godt fornøyde med sitt boligkjøp.

- 46 prosent svarer at det ikke er noen ulemper ved å flytte til en nybygget bolig.
- 39 prosent svarer at den største fordelene ved å kjøpe en nybygget bolig er et lavere vedlikeholdsbehov.
- Nesten 2 av 3 svarer også at garanti, tilpasning og valgmuligheter, økonomi, og komfort og fasiliteter er viktige fordeler. 15 prosent svarer at byggefeil og reklamasjoner er den største ulempen ved å flytte til en nybygget bolig.
- Nesten halvparten av respondentene i undersøkelsen svarer at de har felles uteområder der man kan treffe naboer, i tilknytning til boligen man bor i. Dette bidrar til trivsel i boområdet

Nærhet til kollektivtrafikk og et variert butikk- og servicetilbud har stor betydning trivselen blant dem som kjøpe nye boliger.

- Mer enn 80 prosent av de som har kjøpt ny bolig i Nordre Follo svarer at de har tilgang til buss eller tog i nærheten.
- Mer enn 7 av 10 har matbutikk i nærheten. Matbutikk, bussforbindelse, togtilbud og kafé/restaurant tilbud, er de tilbudene flest i undersøkelsen ønsker mer av i nærområdet.

Ønske om en mindre bolig, en enklere boform/bosituasjon, og mer sentral beliggenhet er blant de viktigste årsakene til at respondentene flyttet inn i dagens bolig. Dette bør sees i lys av at det er en betydelig overvekt av godt voksne i undersøkelsen.

Den gjennomførte telefonundersøkelsen blant de som har kjøpt nye boliger i kommunen viser at majoriteten av boligkjøperne er godt fornøyde med sine boligkjøp. Overvekt av leiligheter med sentral beliggenhet tilpasset godt voksne boligkjøpere som ønsker en enklere boform, viser seg å ha truffet behovet i markedet godt.

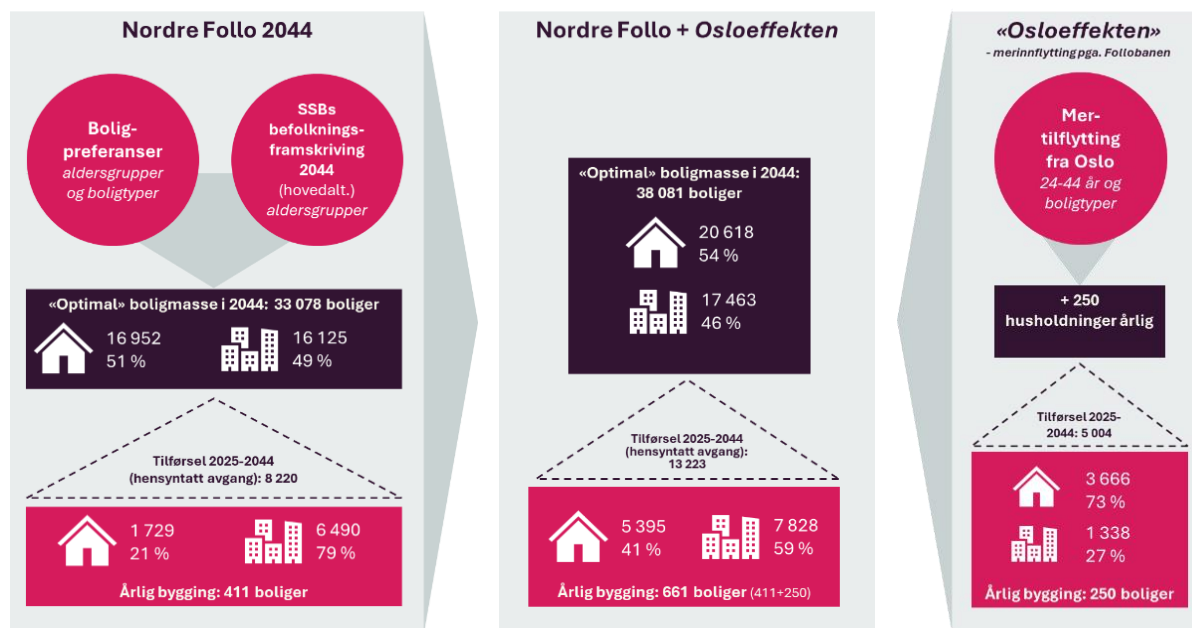
Konklusjon

Den gjennomførte analysen viser at det er behov for å bygge ca. 410 nye boliger årlig i den kommende 20-års perioden, for å dekke det demografiske boligbehovet i Nordre Follo. Beregningen er basert på SSB sitt MMMM alternativ for befolkningsframskriving for Nordre Follo.

Ut over dette boligbehovet er det imidlertid et betydelig potensial for bygging av boliger tilpasset boligetterterspørselen fra andre geografiske områder. Nordre Follo har i dag en stor innflytting fra Oslo, der nesten 75 prosent er i aldersgruppen 24-44 år. Disse boligkjøperne ønsker gjerne større boliger, og må flytte ut av Oslo for å finne disse til en pris de har råd til

å betale. Ved å tilrettelegge for nye boliger tilpasset disse aldersgruppene, bør rekrutteringen av nye yngre husholdninger kunne økes betydelig. En økning i innflyttingen fra Oslo i aldersgruppene 24-44 år med 50 prosent, vil bety at det vil være behov for ytterligere 250 nye boliger årlig i Nordre Follo.

Basert på forutsetningene over bør derfor boligbyggingen i Nordre Follo ligge i intervallet 410 pluss 250 nye boliger årlig, for å dekke behovet internt, samt tilrettelegge for rekruttering av yngre beboere fra Oslo til Nordre Follo. 40 prosent av boligbyggingen bør være familieboliger (eneboliger/småhus), 60 prosent bør være leiligheter.



Ved å bygge nye leiligheter tilpasset godt voksne og eldre (som vil frigjøre eksisterende eneboliger og småhus), samt bygge nye småhus/rekkehus, vil Nordre Follo ha mulighet til å rekruttere en større andel av de yngre boligkjøperne, enn de har gjort til nå.

Effekten av å bygge nye sentrumsnære leiligheter vil være at man frigjør større eksisterende familieboliger, til nye yngre boligkjøpere med barn. Våre beregninger viser at man ved å bygge 100 nye leiligheter i Nordre Follo, vil rekruttere mer enn 130 nye innbyggere til kommunen, med hovedvekt på aldersgruppen 24-44 år.

Den gjennomførte analysen understøtter at det vil være fornuftig å konsentrere boligbyggingen i kommunen i og i tilknytning til de prioriterte utbyggingsområdene, der Ski bør ha prioritet.

Leilighetene bør først og fremst tilpasses godt voksne og eldre som ønsker en enklere boform, men også unge førstegangsetablerere som er på jakt etter sin første bolig. Begge disse gruppene ønsker sentrumsnære leiligheter. Leilighetsbygging «innenfra og ut», vil støtte en slik boligbygging.

Deskriptiv analyse

1. Befolkning og husholdninger

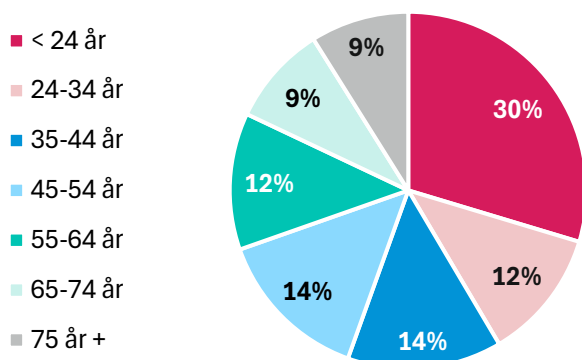
Befolkningen

Det var bosatt nær 64 700 personer i Nordre Follo kommune ved utgangen av 2024. Målt i antall innbyggere var Asker den største sammenligningskommunen med nesten 100 500 personer. Ås var minst med rundt 22 300 innbyggere.

Tabell 1.1. Befolkningen i Nordre Follo og sammenligningskommunene, aldersfordelt.

	< 24 år	24-34 år	35-44 år	45-54 år	55-64 år	65-74 år	75 år +	Totalt
Nordre Follo	19 175	7 660	9 052	9 140	8 018	5 856	5 767	64 668
Asker	28 821	10 911	14 300	14 467	13 661	9 469	8 863	100 492
Lillestrøm	26 893	14 225	14 005	13 767	11 996	7 592	7 284	95 762
Ås	6 546	3 807	3 239	2 836	2 529	1 700	1 687	22 344

Figur 1.1. Aldersfordelt befolkning i Nordre Follo



30 prosent av innbyggerne i Nordre Follo er barn eller unge voksne under 24 år. Aldersfordelingen er nokså jevn blant de voksne aldersgruppene mellom 24 og 64 år, rundt 12-14 prosent. Det er omtrent like mange i aldersgruppen 65-74 år og den eldste aldersgruppen over 75 år.

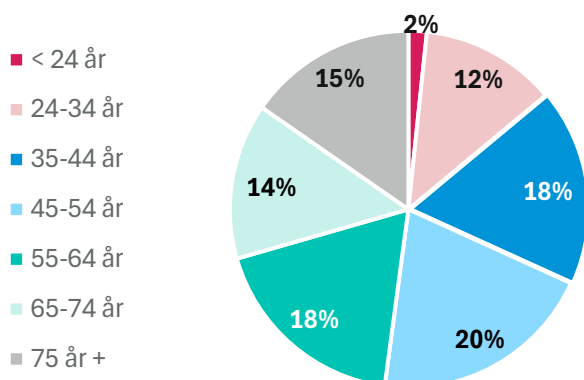
Husholdninger: aldersgrupper

Nordre Follo har 26 882 husholdninger. Det er flest husholdninger i Asker og Lillestrøm, hhv. nesten 41 800 og 41 600 husholdninger. Husholdningenes aldersfordeling er ganske lik i alle kommunene. Men i Ås er en større andel av husholdningene i aldersgruppene yngre enn 24 år og 24-34 år, selv om antall husholdninger er lavere.

Tabell 1.2. Husholdninger i Nordre Follo og sammenligningskommunene, aldersfordelt.

	< 24 år	24-34 år	35-44 år	45-54 år	55-64 år	65-74 år	75 år +	Totalt
Nordre Follo	447	3 306	4 792	5 468	4 952	3 796	4 121	26 882
Asker	553	4 435	7 363	8 553	8 371	6 148	6 401	41 824
Lillestrøm	1 141	6 681	7 521	8 192	7 532	5 059	5 450	41 576
Ås	1 453	2 360	1 813	1 682	1 623	1 074	1 205	11 210

Figur 1.2. Aldersfordelt husholdninger i Nordre Follo



Typiske førstegangsetablerere som etterspør leiligheter og småhus, er gjerne i aldersgruppen 24-34 år. Denne aldersgruppen utgjør 12 prosent av husholdningene i Nordre Follo.

Aldersgruppene 35-54 år foretrekker ofte eneboliger og småhus. Omtrent 40 prosent av husholdningene i

Nordre Follo er i disse aldersgruppene. De eldste aldersgruppene over 65 år etterspør vanligvis leiligheter. Omtrent 30 prosent av husholdningene i kommunen er i disse aldersgruppene.

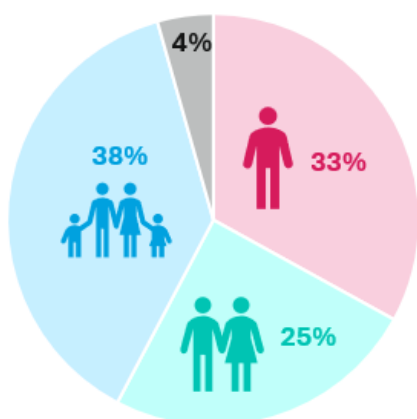
Husholdninger: familietyper

For å vurdere kommunenes over-/underdekning av boliger gitt dagens boligmasse er det hensiktsmessig å se på husholdningsstrukturen i kommunene.

Tabell 1.3. Husholdninger etter type.

				Andre	Totalt
Nordre Follo	8 875	6 640	10 189	1 178	26 882
Asker	13 843	10 359	15 735	1 887	41 824
Lillestrøm	15 087	9 651	14 310	2 528	41 576
Ås	4 736	2 591	3 013	870	11 210

Figur 1.3. Husholdningstyper i Nordre Follo

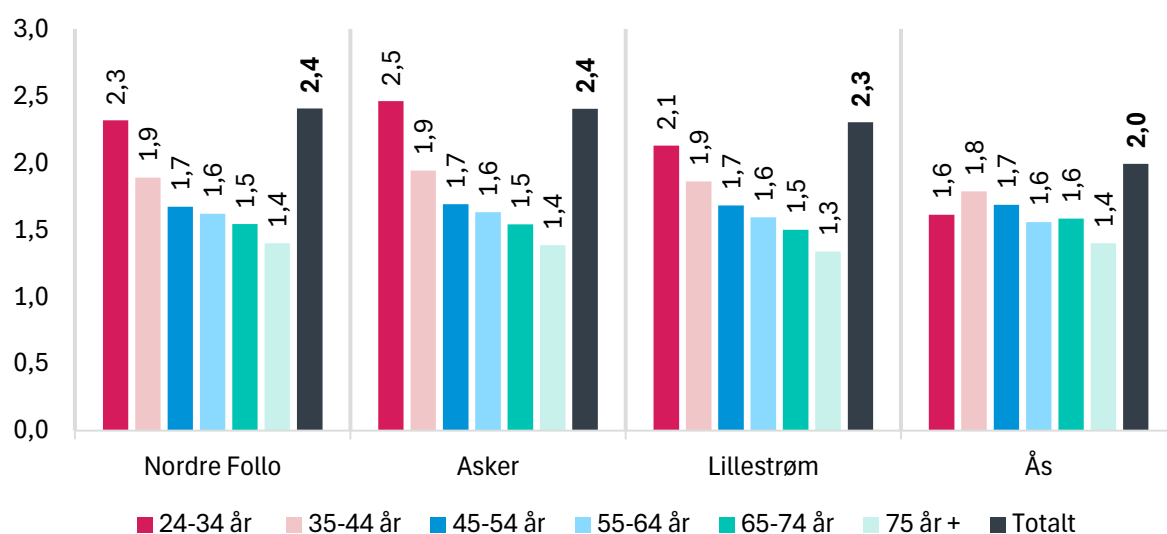


Barnefamilier er den største husholdningstypen i Nordre Follo, og utgjør nesten 40 prosent av husholdningene. Denne gruppen foretrekker gjerne å bo i småhus og eneboliger. 33 prosent av husholdningene består kun av én person, og 25 prosent består av to personer. Disse husholdningsgruppene etterspør gjerne leiligheter.

Husholdninger: personer per husholdning

Nordre Follo har like mange personer per husholdning som Asker kommune, med 2,4 personer per husholdning i gjennomsnitt. Antall personer per husholdning er synkende med alder. Antallet er lavest i Ås. Det henger sammen med at mange av kommunens innbyggere er yngre under 24 år (på grunn av et høyt antall studenter i kommunen).

Figur 1.4. Antall personer per husholdning i Nordre Follo og sammenligningskommunene.



2. Boligtilbudet

Dagens boligmasse: boligtyper

Det finnes omtrent 25 400 boliger i Nordre Follo kommune i dag. Blant sammenligningskommunene har både Asker og Lillestrøm rundt 39 200 boliger hver, mens Ås kommune kun har 10 000 boliger.

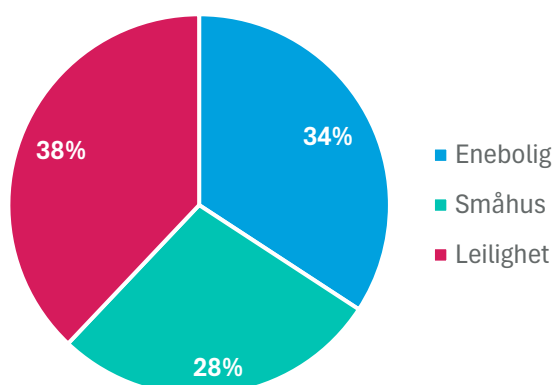
Tabell 2.1. Boligmassen i Nordre Follo og sammenligningskommunene, etter boligtype.

	Enebolig	Småhus	Leilighet	Totalt
Nordre Follo	8 688	7 075	9 635	25 398
Asker	18 725	9 132	11 317	39 174
Lillestrøm	12 757	9 670	16 783	39 210
Ås	3 888	1 820	4 310	10 018

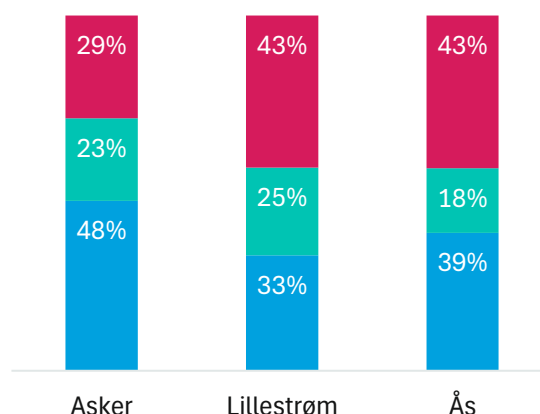
Omtrent 4 av 10 boliger i Nordre Follo er leiligheter. Nesten 3 av 10 boliger er småhus, mens litt over en tredjedel er eneboliger. Av sammenligningskommunene er boligtypefordelingen i Lillestrøm den som ligner mest på Nordre Follo.

Asker har størst andel eneboliger og lavest andel leiligheter. Nesten halvparten av boligene er eneboliger og nær 3 av 10 er leiligheter. Ås har lavest andel småhus, om lag hver femte bolig.

Figur 2.1. Boligmassen i Nordre Follo.



Figur 2.2 Boligmassen i sammenligningskommunene.

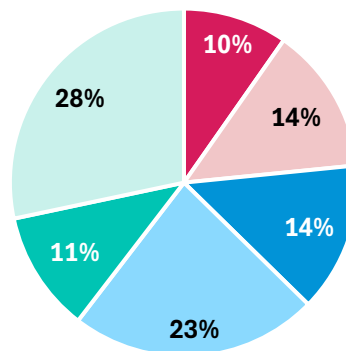


Dagens boligmasse: bruksareal

Nesten 30 prosent av boligene i Nordre Follo kommune er større enn 170 kvm og det er færrest boliger under 60 kvm. Det er omtrent like mange boliger med bruksareal mellom 61 og 80 kvm som det er boliger i størrelsesgruppen 81-100 kvm. Til sammen utgjør disse nesten 30 prosent.

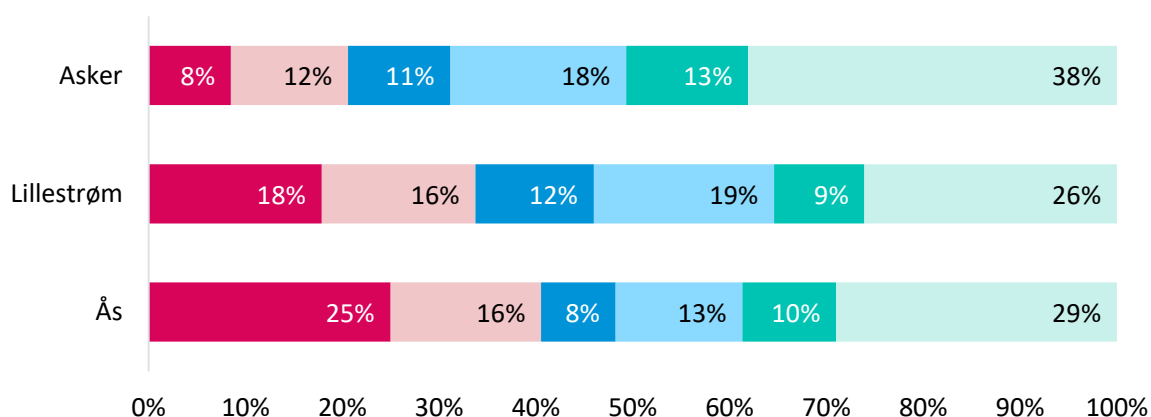
Tabell 2.2 og Figur 2.3. Boligmassen i Nordre Follo etter bruksareal

Bruksareal	Antall boliger
< 60 kvm	2 471
61-80 kvm	3 475
81-100 kvm	3 536
101-140 kvm	5 864
141-170 kvm	2 860
> 170 kvm	7 192
Totalt	25 398



Blant kommunene har Nordre Follo den høyeste andelen boliger mellom 101 og 140 kvm, på 23 prosent. Asker er kommunen med høyest andelen store boliger med bruksareal over 170 kvm (38 prosent), og lavest andel små boliger under 60 kvm (8 prosent). Blant de undersøkte kommunene har Ås den største andelen boliger som er mindre enn 60 kvm (25 prosent).

Figur 2.4. Boligmassen etter bruksareal i sammenligningskommunene.

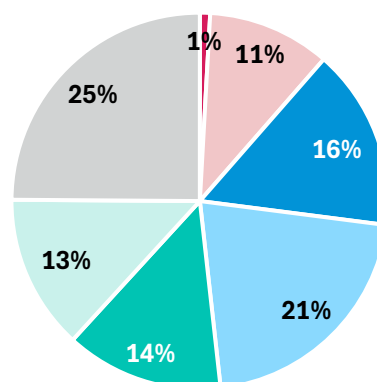


Dagens boligmasse: antall rom

Omtrent 25 prosent av boligene i Nordre Follo er en 4-romsbolig, og 27 prosent av boligene består av 5 rom eller mer.

Tabell 2.3 og Figur 2.5. Boligmassen i Nordre Follo etter antall rom.

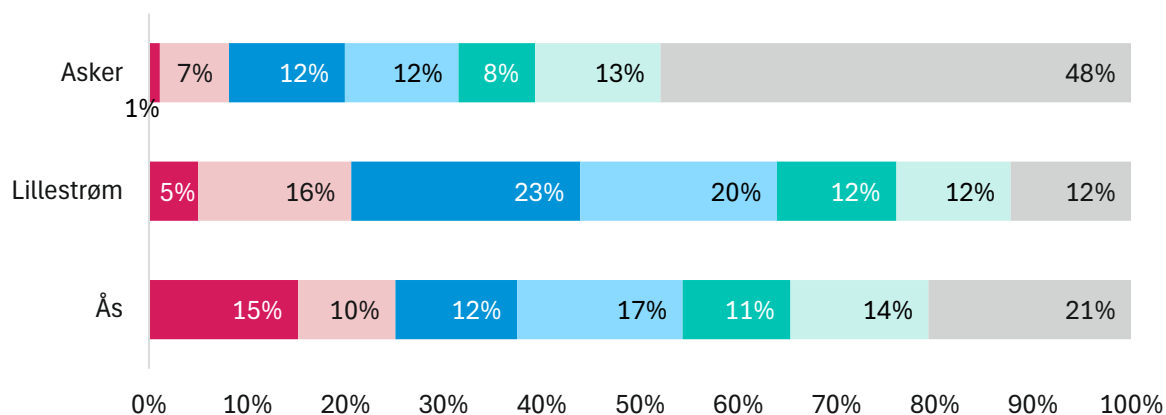
Antall rom	Antall boliger
1 rom	224
2 rom	2680
3 rom	3963
4 rom	5383
5 rom	3446
> 5 rom	3381
Ukjent	6321
Totalt	25398



Alle kommunene har en svært lav andel 1-romsboliger, med unntak av Ås kommune, der 15 prosent av boligene kun har ett rom. Andelen 2-romsboliger er størst i Lillestrøm (16 prosent).

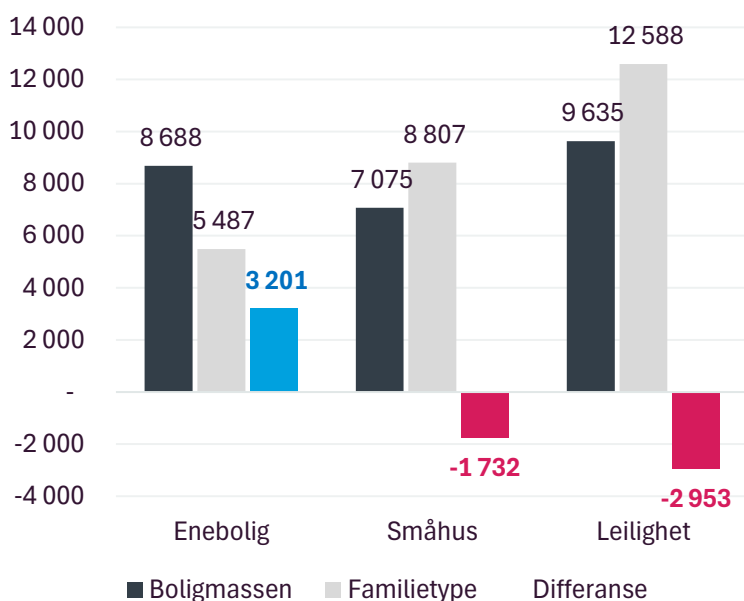
Asker og Nordre Follo skiller seg fra de øvrige kommunene med en svært lav andel 1- og 2-roms boliger. Sett i lys av at alle kommunene (med unntak av Ås) har en relativt sammenlignbar aldersfordeling i befolkningen, kan dette tyde på at tilgangen på mindre boliger tilpasset førstegangsetablererne er lavere i Asker og Nordre Follo, enn hva som er tilfelle i for eksempel Lillestrøm.

Figur 2.6. Boligmassen etter antall rom i sammenligningskommunene.



Case A: Eksisterer det en over/-underdekning av boligtypene i dag?

Figur 2.7. Enebolig-, småhus-, og leilighetshusholdninger versus dagens boligmasse i Nordre Follo.



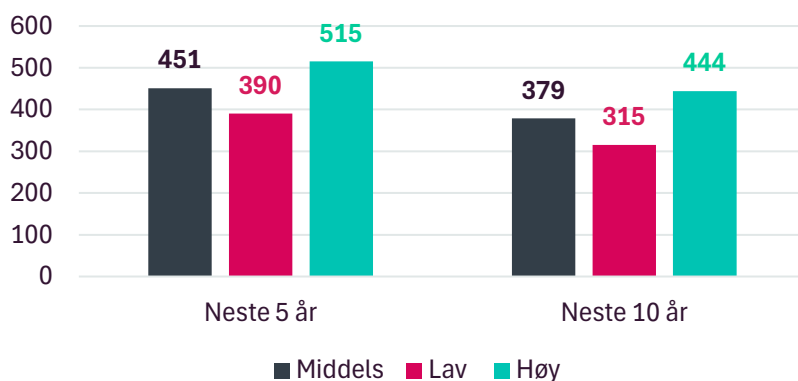
Med utgangspunkt i dagens boligmasse og husholdningenes familietyper, kan vi beregne over/-underdekningen av de ulike boligtypene i Nordre Follo i dag. Typiske enebolig-husholdninger er småbarnsfamilier, mens typiske småhusholdninger er både småbarnshusholdninger og par. Leiligheter er gjerne best tilpasset par og aleneboende.

Kommunens husholdningssammensetning og eksisterende boligmasse tilsier en overdekning av eneboliger, og en underdekning av småhus og leiligheter. Underdekningen er størst for leiligheter, nær 3 000 boenheter.

Boligbehov

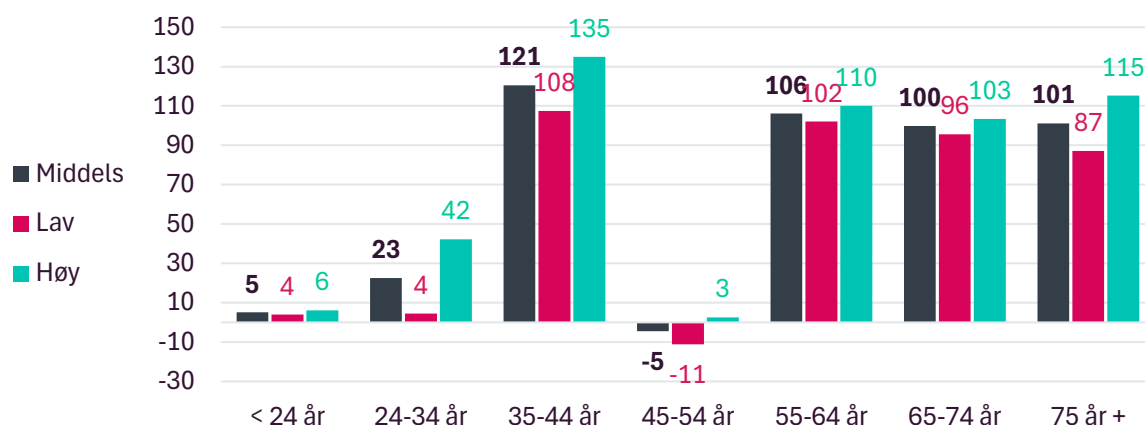
Det demografiske boligbehovet tar utgangspunkt i [SSBs befolkningsprognoser](#) for Nordre Follo, der tre av SSBs framskrivingsalternativer blir benyttet: hovedalternativet/middels nasjonal vekst, lav nasjonal vekst og høy nasjonal vekst. Boligbehovet illustrerer effekten av netto befolkningsvekst for hvor mange boliger som bør bygges for å holde tritt med husholdningsutviklingen.

Figur 2.8. Årlig boligbehov i Nordre Follo de neste 5 årene og 6-10 årene.

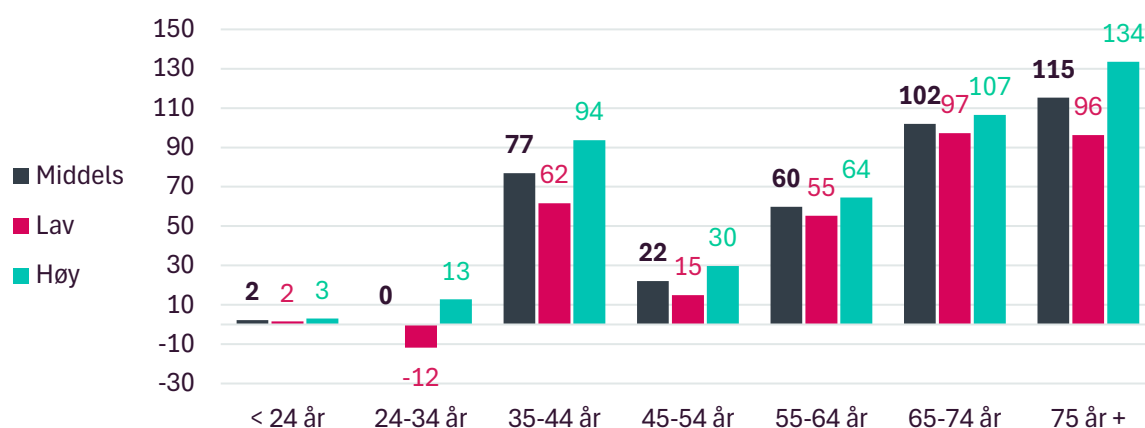


I hovedalternativet vil det årlige boligbehovet de neste 5 årene være 451 boliger, lav- og høysceneriene ligger hhv. ca. 50 boliger over/under dette. De påfølgende 6-10 årene viser et årlig behov for 379 boliger.

Figur 2.9. Årlig boligbehov i Nordre Follo neste 5 år.



Figur 2.10. Årlig boligbehov i Nordre Follo neste 6-10 år.

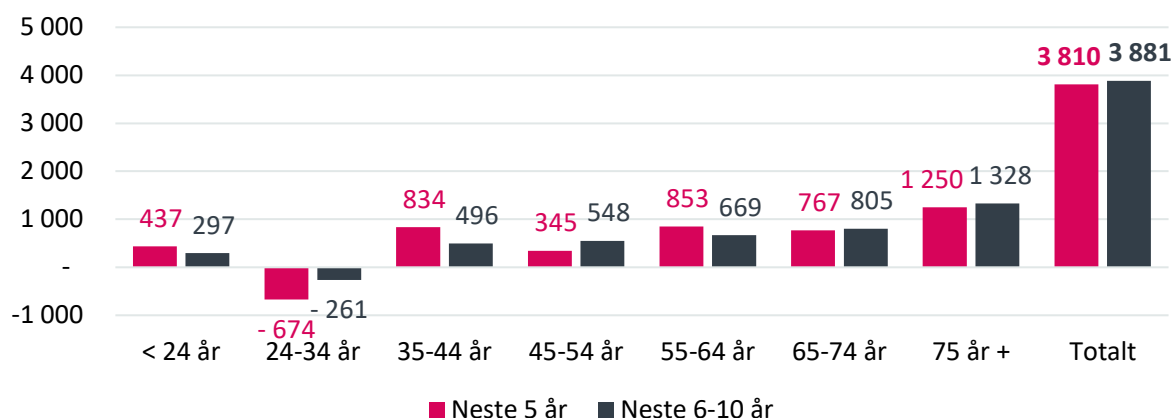


Hvordan påvirker boligmarkedet i Oslo boligbehovet i Nordre Follo?

Ettersom mange yngre boligkjøpere må flytte ut av Oslo for å realisere sitt boligbehov, vil boligbehovet i hovedstaden kunne ha betydning for boligetterspørselen i Nordre Follo. Med utgangspunkt i hovedalternativet vil det årlige boligbehovet i Oslo være 3 810 boliger de neste 5 årene, og 3 881 boliger de påfølgende 6-10 årene.

Med lite nybygging og høye boligpriser i Oslo, er det lite som tyder på at det vil bli enklere for aldersgruppen 24-34 år å etablere seg i hovedstaden fremover. Følgelig vil etterspørselen etter boliger tilrettelagt for disse husholdningene være større i omegnskommuner, som Nordre Follo. Med Follobanen bør Nordre Follo generelt, og Ski spesielt, ha en god mulighet til å rekruttere unge boligkjøpere fra Oslo til kommunen. Dette kan dels oppnås ved å frigjøre eksisterende eneboliger i kommunen, dels ved å tilrettelegge for bygging av rekkehus og småhus i randsonen rundt de prioriterte utbyggingsområdene.

Figur 2.11. Årlig boligbehov i Oslo de neste 10 årene.



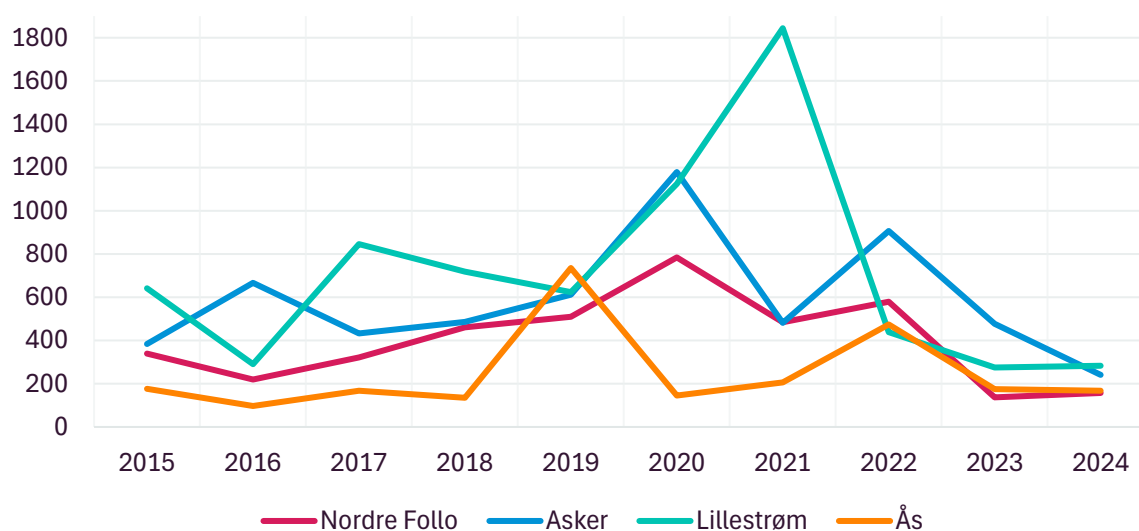
I perioden 2019-2023 flyttet 5 660 personer fra Oslo til Nordre Follo (se flyttestrømanalysen). Det tilsvarer en gjennomsnittlig årlig flytting på 1 132 personer. I snitt består en husholdning i Oslo av 1,88 personer. Det gir en årlig flytting fra Oslo til Nordre Follo på ± 600 husholdninger årlig.

Basert på flyttestrømanalysen er omtrent tre av fire tilflyttere fra Oslo i aldersgruppene 24-44 år. For å møte etterspørselen fra Oslo-tilflytterne bør det dermed bygges flere boliger tilrettelagt for aldersgruppen 24-34 år og 35-44 år, i tillegg til internbehovet på 451 boliger årlig de neste fem årene.

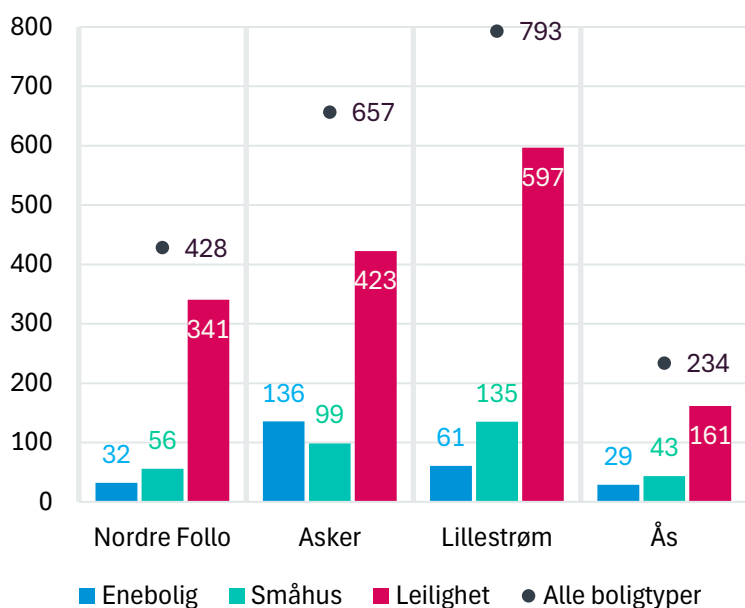
Boligbyggingen

På nasjonalt nivå har boligbyggingen avtatt de siste to årene, og vi ser en lignende utvikling for Nordre Follo og sammenligningskommunene.

Figur 2.12. Registrerte igangsettingstillatelser for alle boligtyper.



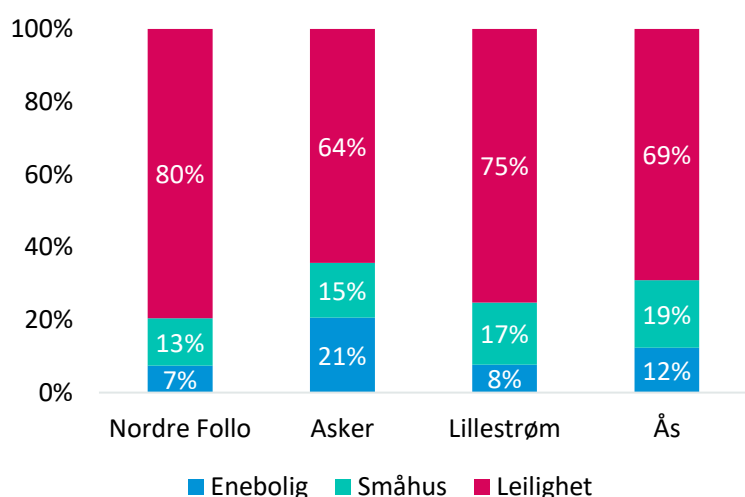
Figur 2.13. Gjennomsnittlig årlig registrerte igangsettingstillatelser siste 5 år.



De siste fem årene har det i snitt blitt bygget om lag 430 boliger årlig i Nordre Follo. Majoriteten var leiligheter, ca. 340 årlig. Ås har bygget minst de siste fem årene, i snitt ca. 230 boliger årlig. Lillestrøm har hatt høyest boligbygging, særlig i 2021. Kommunen har i snitt bygget 790 boliger årlig og majoriteten var leiligheter, nær 600 årlig.

Ettersom boligbyggingen har ligget under boligbehovet i Nordre Follo, er det et underliggende udekket behov for flere boliger. Med dagens høye byggekostnader kan det være hensiktsmessig å bygge flere boliger i og i tilknytning til de prioriterte utbyggingsområdene hvor kommunikasjonen til Oslo er god. Med Follobanen, er Ski et naturlig utgangspunkt for å tilrettelegge for utbygging av flere boliger.

Figur 2.14. Gjennomsnittlig årlig igangsettingstillatelser siste 5 år.

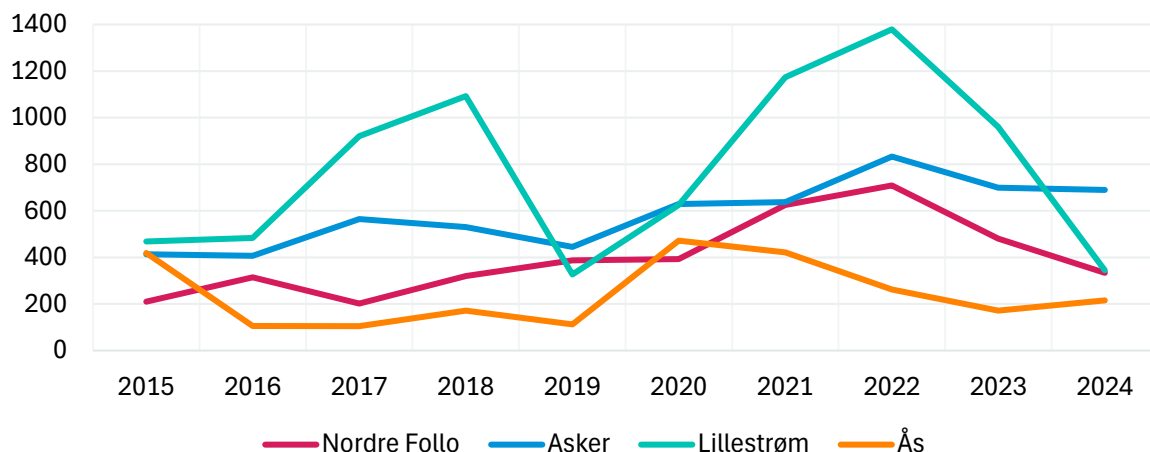


De siste 5 årene utgjorde leiligheter den største andelen av boligbyggingen i Nordre Follo og sammenligningskommunene. Andelen leiligheter er størst i Nordre Follo, hvor 80 prosent av igangsettingstillatelsene gjaldt leiligheter. Kommunen hadde den minste andelen enebolig- og småhusprosjekter.

Antall ferdigstilte boliger følger utviklingen i registrerte igangsettingstillatelser tett, men med etterslep. Følgelig har også ferdigstillingen falt i alle kommunene (med unntak av Ås) de

siste to årene. Lillestrøm er kommunen som har hatt størst fall siden 2022. I snitt har det blitt ferdigstilt ca. 510 boliger årlig i Nordre Follo de siste fem årene.

Figur 2.15. Ferdigstillelser, alle boligtyper.

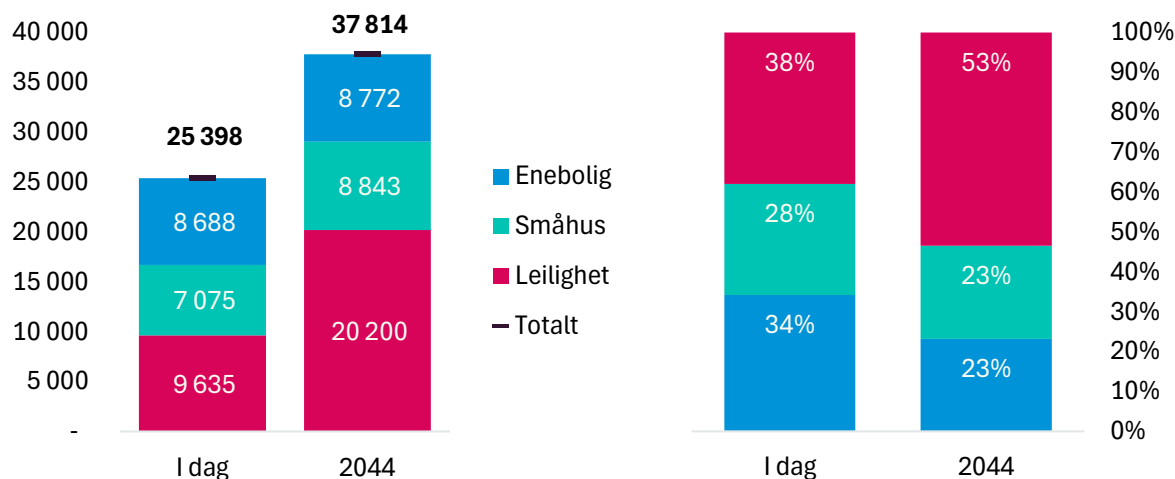


Hvordan vil planlagt boligbygging endre boligmassen?

Nordre Follos boligreserve, målt som summen av planlagte boligprosjekter, er per i dag omtrent 13 000 boliger. Etter kommunens boligtypeinndeling vil utbyggingen tilføre totalt ca. 10 600 leiligheter og 1 850 småhus. Kommunen legger til grunn en årlig bygging av 25 eneboliger.

Med planlagt utbygging vil antall boliger i kommunen øke med ca. 12 400 boliger, til totalt ca. 37 800 innen de neste 20-30 årene. Estimater inkluderer en årlig avgang på totalt 26 boliger (21 eneboliger, 4 småhus og 2 leiligheter), tilsvarende gjennomsnittet for de siste 10 årene. Andelen eneboliger og småhus ventes å gå ned fra hhv. 34 og 28 prosent, til 23 prosent. Dersom vi boligreserven realiseres i innen 20 år (2044), vil antall leiligheter mer enn doubles og vil utgjøre mer enn halvparten av boligmassen (53 prosent).

Figur 2.16. Boligmassen i dag og i 2044, etter boligtype, antall og i prosent av boligmassen.



Beregning av boligbehovet i Nordre Follo i 2044

For å beregne boligbehovet i Nordre Follo har vi sett på hvor mange boliger som bør bygges for å følge befolkningsutviklingen i kommunen i den kommende 20-års perioden, forutsatt SSB sitt MMMM-alternativ for befolkningsframskriving.

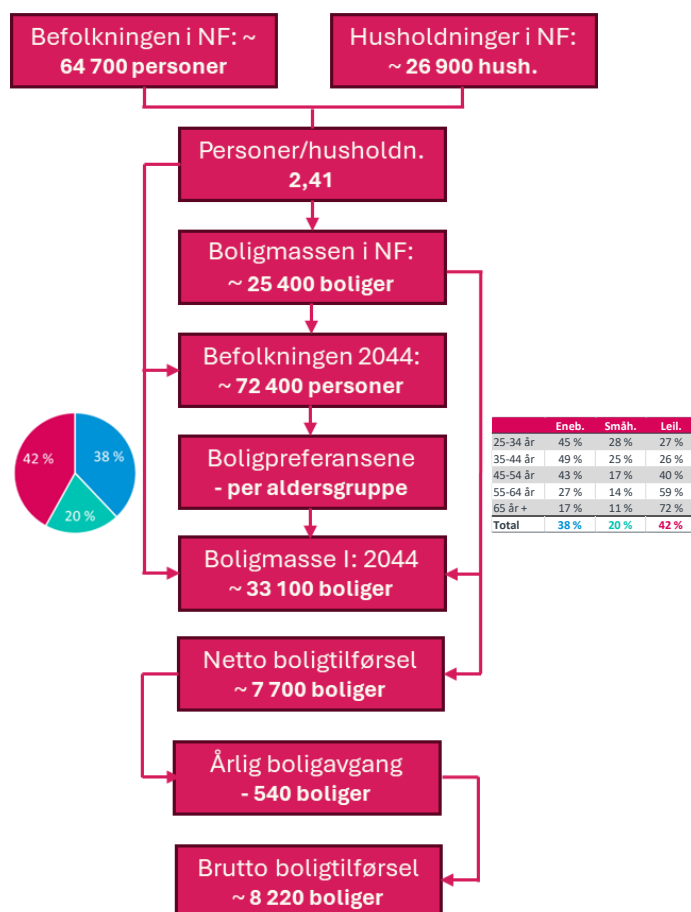
Ved å se på hvordan befolkningen forventes å øke innen definerte aldersgrupper, kan vi beregne antall husholdninger og hvilken boligmasse man trenger i kommunen om 20 år.

Den beregnede boligmassen i 2044 er et produkt av antall husholdninger innen definerte aldersgrupper, i kombinasjon med deres boligpreferanser (hvilke typer boliger man foretrekker).

Med en forventet befolkning på 72 400 personer i 2044, og en økende andel eldre i befolkningen, betyr det at det vil være ca. 33 100 husholdninger i kommunen i 2044, hvilket betyr at boligmassen bør øke med nesten 7 700 boliger de neste 20 årene.

I tillegg må man kompensere for en samlet avgang på ca. 540 boliger i samme periode.

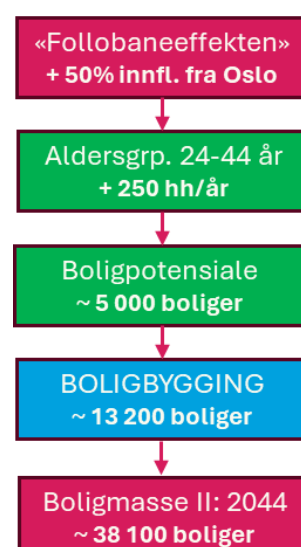
Det betyr at man bør bygge ca. 8 220 boliger i Nordre Follo de kommende 20 årene for å møte forventet befolkningsutvikling, hvilket gir et gjennomsnitt på 411 boliger årlig.



Merpotensialet – effekten av Follobanen

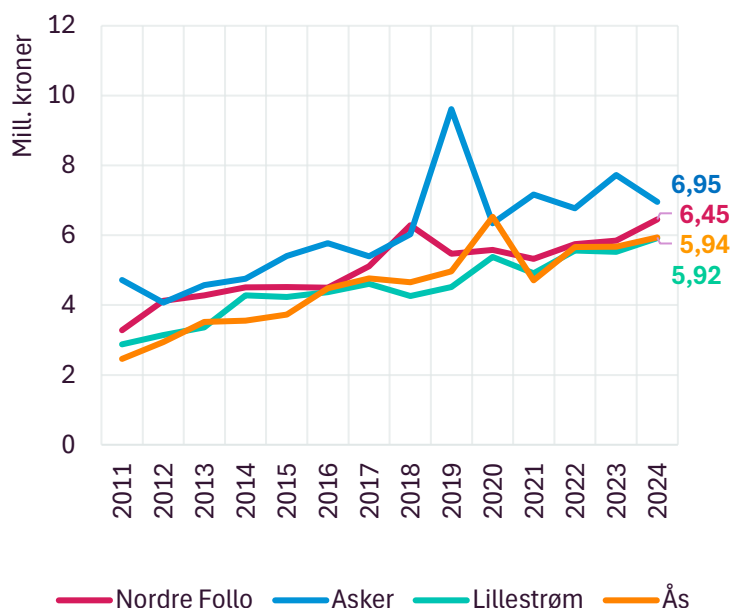
Utbyggingen av Follobanen har bidratt til å gjøre Nordre Follo generelt, og Ski spesielt, mer attraktivt som boområde. Spesielt for yngre husholdninger som i dag bor i Oslo, og som ønsker en større bolig, vil Ski være mer attraktivt. Ved å tilrettelegge for boliger og bomiljø spesielt tilpasset barnefamilier, er det sannsynlig at man kan rekruttere flere barnefamilier til Nordre Follo. Forutsatt at man klarer å øke innflyttingen i aldersgruppene 24-44 år med 50 prosent fra dagens nivå, vil antall husholdninger øke med ytterligere 250 årlig, i alt ca. 5 000 husholdninger de neste 20 årene.

Den samlede boligbyggingen bør med dette kunne ligge på ca. 13 200 boliger (snitt 660 boliger årlig) de neste 20 årene, hvilket vil gi en boligmasse på 38 100 boliger i kommunen i 2044.



Boligprisutvikling

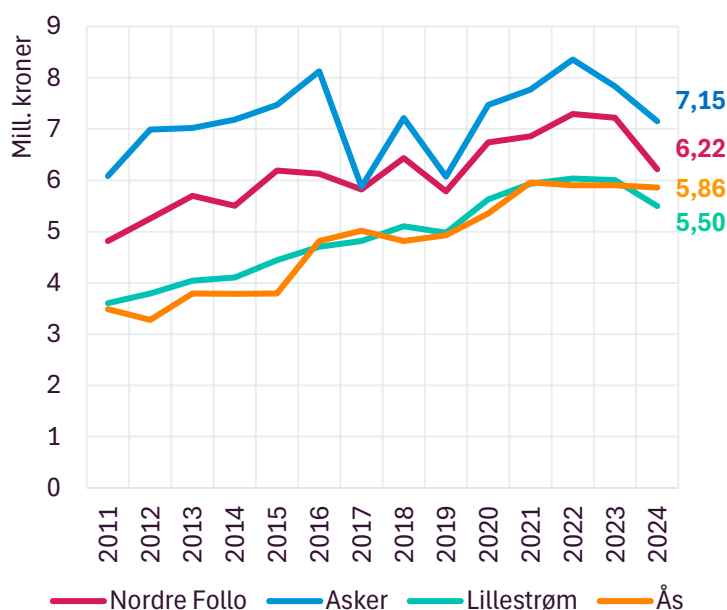
Figur 2.17. Utvikling i gjennomsnittspris for nye selveierboliger i Nordre Follo og sammenligningskommunene. Alle boligtyper.



*Boligprisene ekskluderer fellesgjeld. Statistikken tar utgangspunkt i tinglyste boligomsetninger i fritt salg av bebygd eiendom hvor bruksenheten er bolig og hvor hele eiendommen er omsatt til nye eiere.

Kommunenes gjennomsnittlige boligpriser for nye selveierboliger ligger i intervallet 5,9-7,0 mill. kroner. Nyboligprisene er høyest i Asker, nær 7 mill. kroner. Gjennomsnittsprisen er lavest i Lillestrøm, på 5,9 mill. kroner. Siden 2011 har nyboligprisene steget mest i Ås, hele 141 prosent. I samme periode har nyboligprisene nesten doblet seg i Nordre Follo (97 prosent), det tilsvarer en årsvekst på 6 prosent. Gjennomsnittsprisen for en ny bolig i Nordre Follo er ca. 6,5 mill. kroner.

Figur 2.18. Utvikling i gjennomsnittspris for brukte selveierboliger i Nordre Follo og sammenligningskommunene. Alle boligtyper.

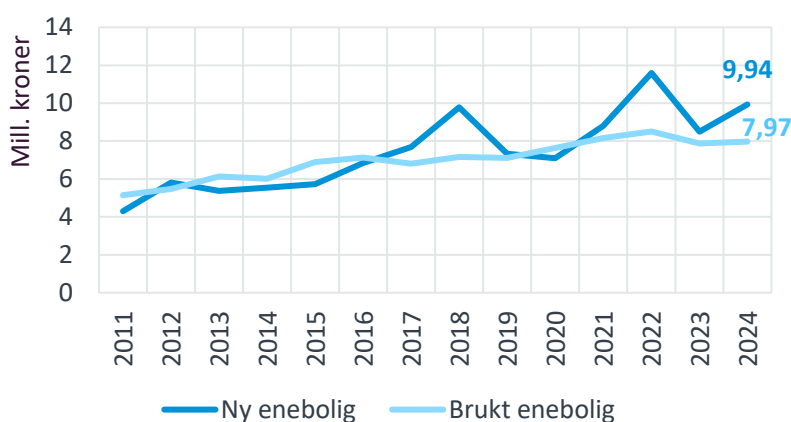


*Boligprisene ekskluderer fellesgjeld. Statistikken tar utgangspunkt i tinglyste boligomsetninger i fritt salg av bebygd eiendom hvor bruksenheten er bolig og hvor hele eiendommen er omsatt til nye eiere.

Kommunenes gjennomsnittlige boligpriser for brukte selveierboliger ligger i intervallet 5,5-7,2 mill. kroner. Bruktboligprisene er høyest i Asker, nær 7,2 mill. kroner. Lillestrøm har lavest bruktboligpriser, med en gjennomsnittspris på 5,5 mill. kroner. Siden 2011 har bruktboligprisene har steget mest i Ås, med 68 prosent. I samme periode har bruktboligprisene steget med 29 prosent i Nordre Follo, det

tilsvarer en årsvekst på 2 prosent.

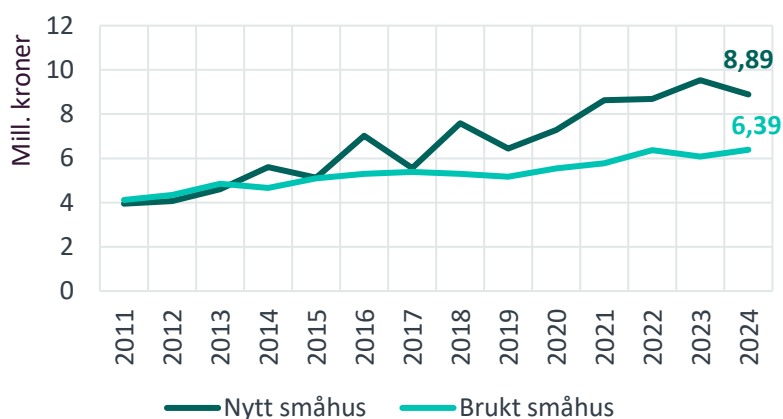
Figur 2.19. Gjennomsnittspris for nye og brukte selveier eneboliger i Nordre Follo.



**Boligprisene ekskluderer fellesgjeld. Statistikken tar utgangspunkt i tinglyste boligomsetninger i fritt salg av bebygd eiendom hvor bruksenheten er bolig og hvor hele eiendommen er omsatt til nye eiere.*

Blant de ulike boligtypene er det nye eneboliger som har hatt sterkest prisvekst i Nordre Follo de siste 15 årene, i snitt 9 prosent årlig. En ny enebolig i Nordre Follo koster i gjennomsnitt 9,94 mill. kroner, mens en brukt enebolig i snitt koster 7,97 mill. kroner.

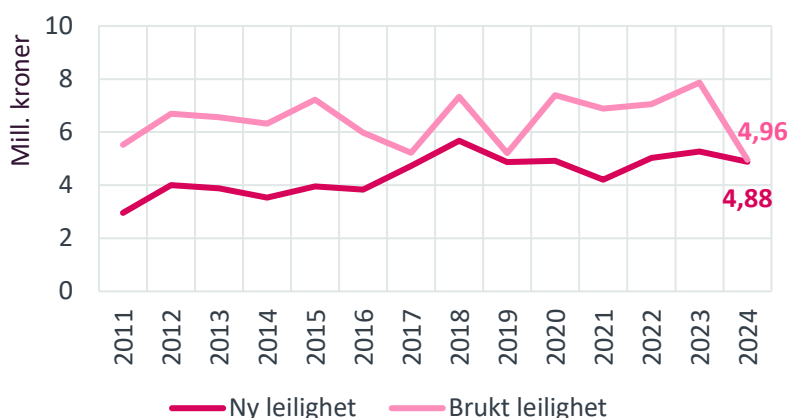
Figur 2.20. Gjennomsnittspris for nye og brukte selveier småhus i Nordre Follo.



**Boligprisene ekskluderer fellesgjeld. Statistikken tar utgangspunkt i tinglyste boligomsetninger i fritt salg av bebygd eiendom hvor bruksenheten er bolig og hvor hele eiendommen er omsatt til nye eiere.*

Gjennomsnittsprisen på nye småhus har steget ca. 8 prosent årlig siden 2011, og er i dag 8,89 mill. kroner. Brukte småhus koster i snitt 6,39 mill. kroner.

Figur 2.21. Utvikling i gjennomsnittspris for nye og brukte selveierleiligheter i Nordre Follo.



**Boligprisene ekskluderer fellesgjeld. Statistikken tar utgangspunkt i tinglyste boligomsetninger i fritt salg av bebygd eiendom hvor bruksenheten er bolig og hvor hele eiendommen er omsatt til nye eiere.*

Gjennomsnittsprisen på brukte leiligheter har ligget over snittprisen på nye leiligheter siden 2011, men er nå på et historisk likt nivå. Blant de aldersfordelte boligtypene har brukte leiligheter hatt den svakeste utviklingen de siste 15 årene, med en årsvekst på 2 prosent i snitt.

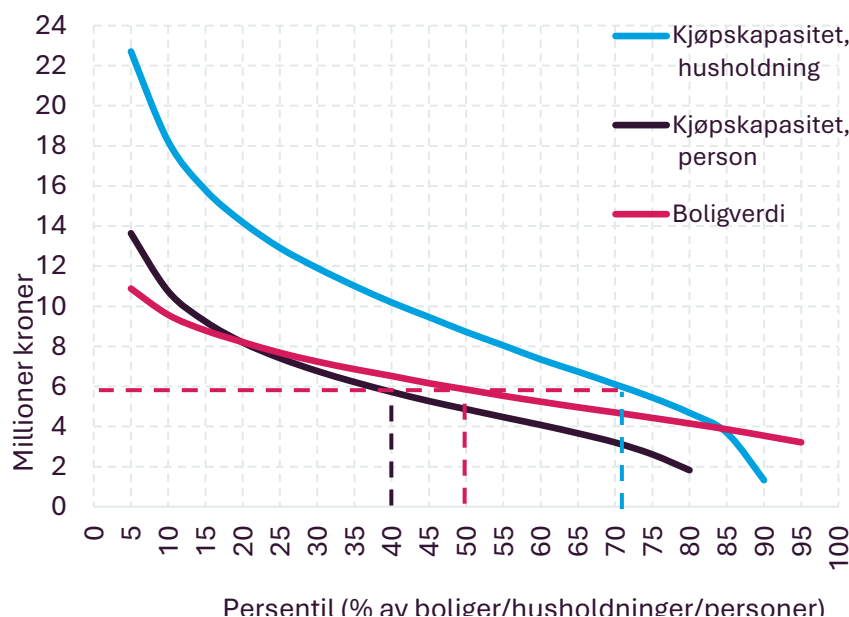
I snitt koster en ny leilighet i kommunen 4,96 mill. kroner, mens brukte leiligheter i snitt omsettes for 4,88 mill. kroner. Årsaken til at nye leiligheter har hatt en lavere gjennomsnittspris kan være at de nye leilighetene har betydelig mindre bruksareal enn de brukte.

3. Økonomi

Kjøpskapasitet vs. boligverdi

Vi vil i det etterfølgende se på forholdet mellom boligverdiene i Nordre Follo og sammenligningskommunene, sett opp mot kjøpskapasiteten i Nordre Follo og Oslo.

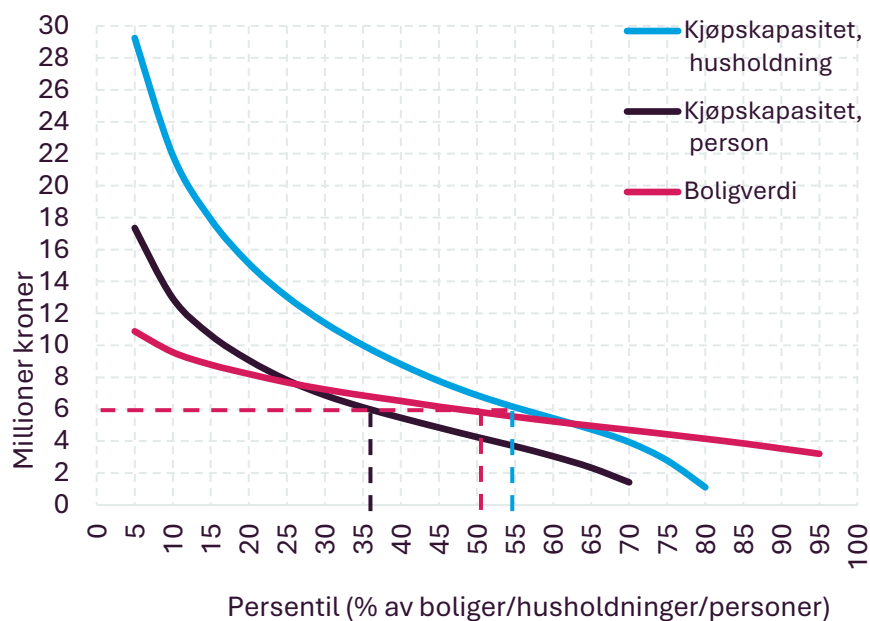
Figur 3.1. Kjøpskapasitet og boligverdier i Nordre Follo, enkeltpersoner og husholdninger.



**Kjøpskapasitet tar utgangspunkt i en gjeldsgrad på 4 ganger inntekt.*

Halvparten av boligene i Nordre Follo koster 6 mill. kroner eller mer. 40 prosent av personene, og 72 prosent av husholdningene i Nordre Follo har råd til å betale 6 mill. kroner eller mer ved kjøp av bolig. Det tilsvarer nesten 25 900 personer og 19 400 husholdninger i kommunen.

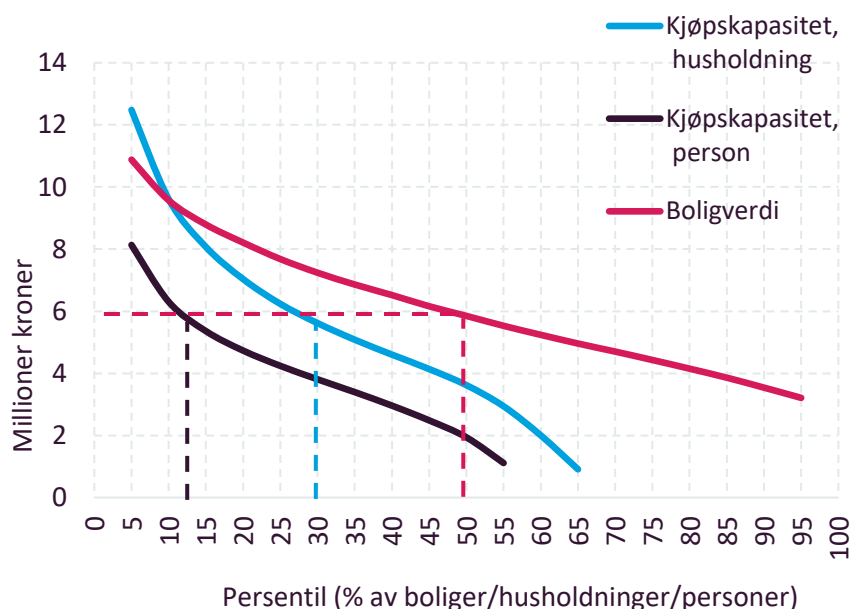
Figur 3.2. Kjøpskapasitet blant husholdninger og enkeltpersoner i Oslo, og boligverdier i Nordre Follo.



*Kjøpskapasitet tar utgangspunkt i en gjeldsgrad på 4 ganger inntekt.

Ca. 36 prosent av personene, og ca. 56 prosent av husholdningene i Oslo har råd til å betale 6 mill. eller mer ved kjøp av bolig. Det er med andre ord en mindre andel av personene og husholdningene i Oslo, enn i Nordre Follo, som har råd til å kjøpe en bolig i Nordre Follo.

Figur 3.3. Kjøpskapasitet blant husholdninger og enkeltpersoner i Oslo i aldersgruppen 24-34 år, og boligverdier i Nordre Follo.

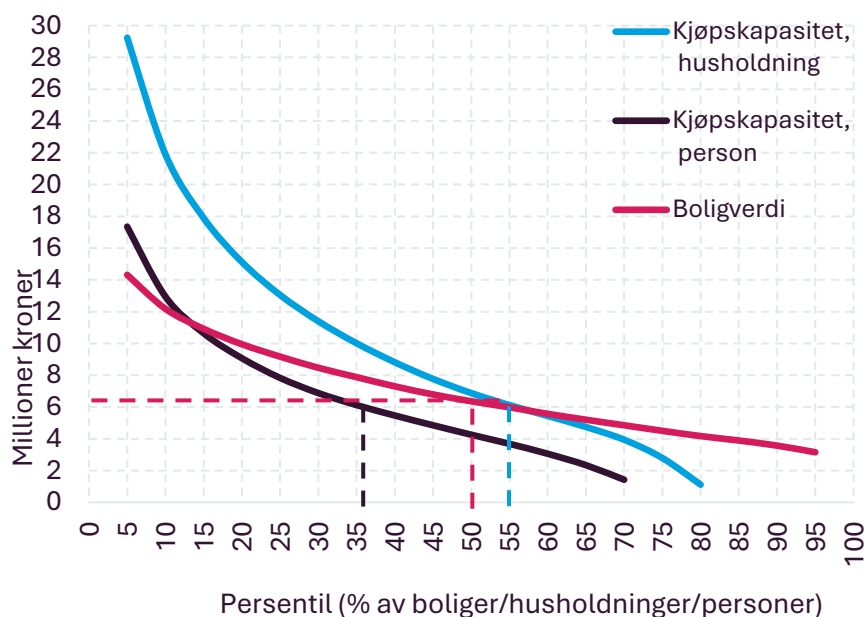


*Kjøpskapasitet tar utgangspunkt i en gjeldsgrad på 4 ganger inntekt.

Typiske førstegangs-etablerere er i aldersgruppen 24-34 år. Blant førstegangs-etablerere i Oslo, har kun ca. 13 prosent av personene, og 30 prosent av husholdningene, råd til å kjøpe en bolig til 6 mill. kroner eller mer. Med Oslos demografi i aldersgruppen 24-34 år på 162 925 personer og 96 460 husholdninger,

tilsvarer dette hhv. ca. 21 200 personer og 29 000 husholdninger.

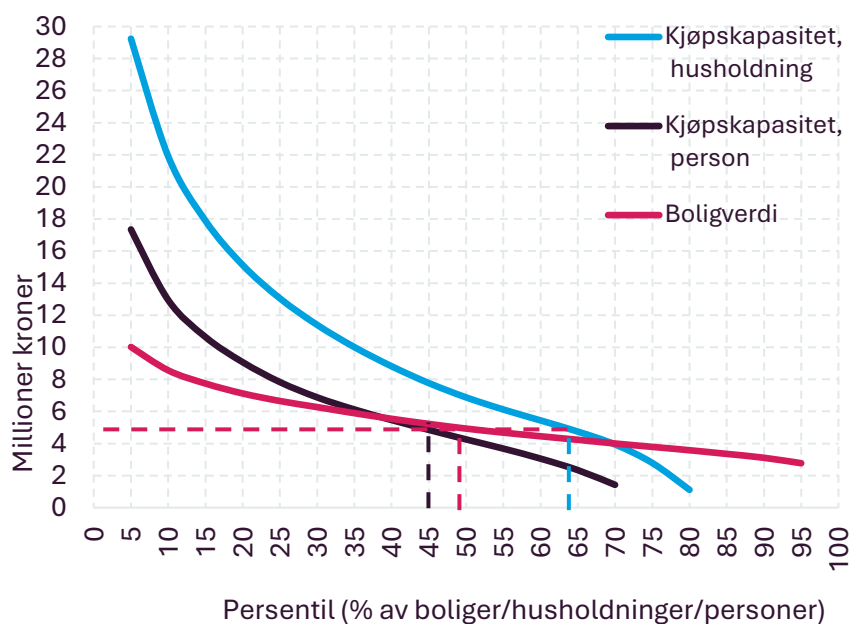
Figur 3.4. Kjøpskapasitet blant husholdninger og enkeltpersoner i Oslo, og boligverdier i Asker.



Halvparten av boligene i Asker koster 6,1 mill. kroner eller mer. 35 prosent av personene, og 55 prosent av husholdningene i Oslo har råd til å betale 6,1 mill. kroner eller mer ved kjøp av bolig.

*Kjøpskapasitet tar utgangspunkt i en gjeldsgrad på 4 ganger inntekt.

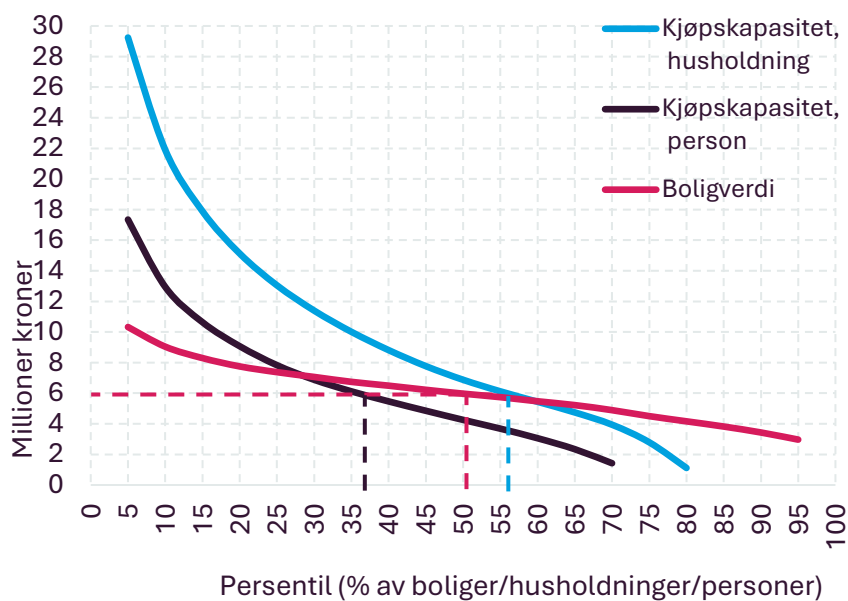
Figur 3.5. Kjøpskapasitet blant husholdninger og enkeltpersoner i Oslo, og boligverdier i Lillestrøm.



Halvparten av boligene i Lillestrøm koster 5 mill. kroner eller mer. 45 prosent av personene, og nesten 65 prosent av husholdningene i Oslo har råd til å betale 5 mill. kroner eller mer ved kjøp av bolig. Det vil si at det er en større andel av personene og husholdningene i Oslo som har råd til å kjøpe en bolig i Lillestrøm, enn i Nordre Follo.

*Kjøpskapasitet tar utgangspunkt i en gjeldsgrad på 4 ganger inntekt.

Figur 3.6. Kjøpskapasitet blant husholdninger og enkeltpersoner i Oslo, og boligverdier i Ås.



*Kjøpskapasitet tar utgangspunkt i en gjeldsgrad på 4 ganger inntekt.

Halvparten av boligene i Ås koster 6 mill. kroner eller mer, tilsvarende som i Nordre Follo. Dermed er kjøpskapasiteten for personer og husholdninger lik, det vil si at 36 prosent av personene, og 56 prosent av husholdningene i Oslo, har råd til å kjøpe en bolig i Ås.

Hva er de ulike aldersgruppenes kjøpekraft i Nordre Follo versus Oslo?

Aldersgruppenes kjøpskapasitet i områdene med høyest flytting til/fra Nordre Follo; Oslo og Nordre Follo, gjør at vi kan sammenligne de (reelle) boalternativene til husholdningene. I det forestående tar vi utgangspunkt i brukt boligpriser i Nordre Follo og Oslo, samt kjøpskapasiteten i de ulike aldersgruppene i kommunene. Tallverdien forteller hvor mye av en boligtype en husholdning har råd til.

Tabell 3.1 Kjøpskapasitet for brukt bolig i Nordre Follo blant husholdninger i Nordre Follo.

	Fra/til Nordre Follo		
	Enebolig	Småhus	Leilighet
18-23 år	0,1	0,2	0,2
24-34 år	0,6	0,8	1,0
35-44 år	1,0	1,3	1,7
45-54 år	1,3	1,6	2,1
55-64 år	1,4	1,8	2,3
65-74 år	1,4	1,8	2,3
75 år +	1,3	1,6	2,0
Total	1,2	1,5	1,9

Ingen husholdninger i Nordre Follo under 35 år har råd til å kjøpe en brukt enebolig eller et brukt småhus i kommunen. Alle de andre husholdningene har råd til alle boligtyper. Husholdningene i aldersgruppen 24-34 år har akkurat råd til én brukt leilighet.

Tabell 3.2 Kjøpskapasitet for brukt bolig i Oslo blant husholdninger i Oslo.

	Fra/til Oslo		
	Enebolig	Småhus	Leilighet
18-23 år	0,1	0,1	0,2
24-34 år	0,3	0,4	0,6
35-44 år	0,5	0,7	1,0
45-54 år	0,6	0,9	1,4
55-64 år	0,7	0,9	1,5
65-74 år	0,7	1,0	1,6
75 år +	0,7	1,0	1,5
Total	0,5	0,7	1,1

Husholdningene i aldersgruppene under 35 år i Oslo har ikke råd til noen av boalternativene i Oslo. Det er ingen aldersgrupper som har råd til en brukt enebolig og det er kun de eldste aldersgruppene over 65 år som har tilstrekkelig kjøpskapasitet for et brukt småhus.

Tabell 3.3 Kjøpskapasitet for brukt bolig i Nordre Follo blant husholdninger i Oslo.

	Fra Oslo til Nordre Follo		
	Enebolig	Småhus	Leilighet
18-23 år	0,2	0,2	0,2
24-34 år	0,5	0,6	0,8
35-44 år	0,9	1,1	1,4
45-54 år	1,2	1,5	1,9
55-64 år	1,3	1,6	2,1
65-74 år	1,4	1,7	2,2
75 år +	1,3	1,6	2,1
Total	0,9	1,1	1,5

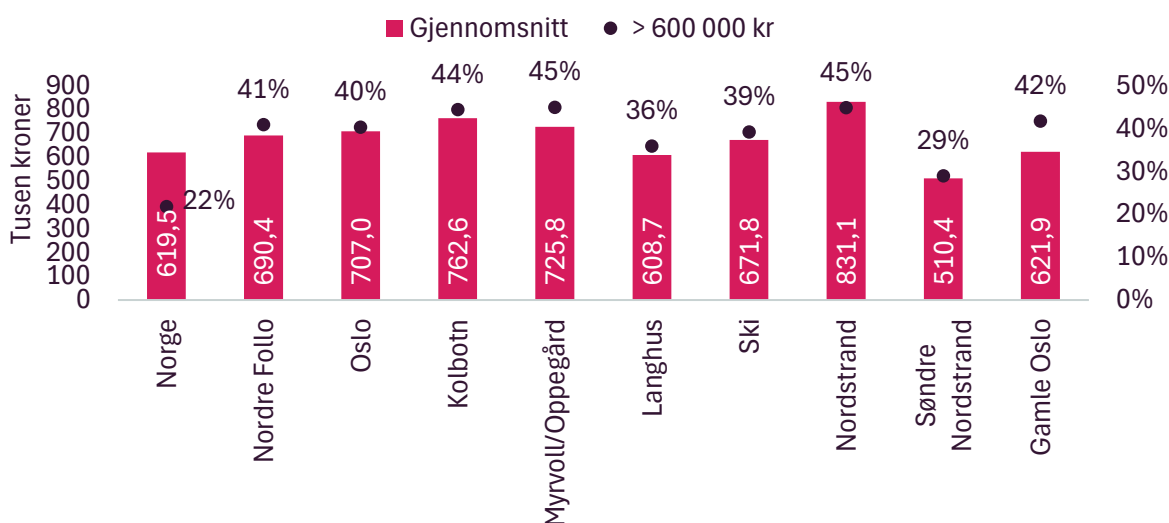
Det er ingen husholdninger i Oslo under 35 år som har råd til noen av bruktboligalternativene i Nordre Follo. Aldersgruppen 35-44 år har råd til et småhus og en leilighet, men ikke en enebolig. De eldre aldersgruppene har råd til alle bruktboligalternativene.

Inntekt

Gjennomsnittlig bruttoinntekt per skatteyter er nokså jevnt fordelt mellom de utvalgte områdene, men høyest i Nordstrand bydel i Oslo. De fleste områdene har en høyere inntekt enn det nasjonale snittet.

Bydelene Søndre Nordstrand og Gamle Oslo, og fokusområdet Langhus, har lavere gjennomsnittlig inntekt per skatteyter enn resten av landet totalt. På Nordstrand er gjennomsnittsinntekten ca. 831 000 kroner årlig, og flere enn 4 av 10 tjener 600 000 kroner eller mer (45 prosent).

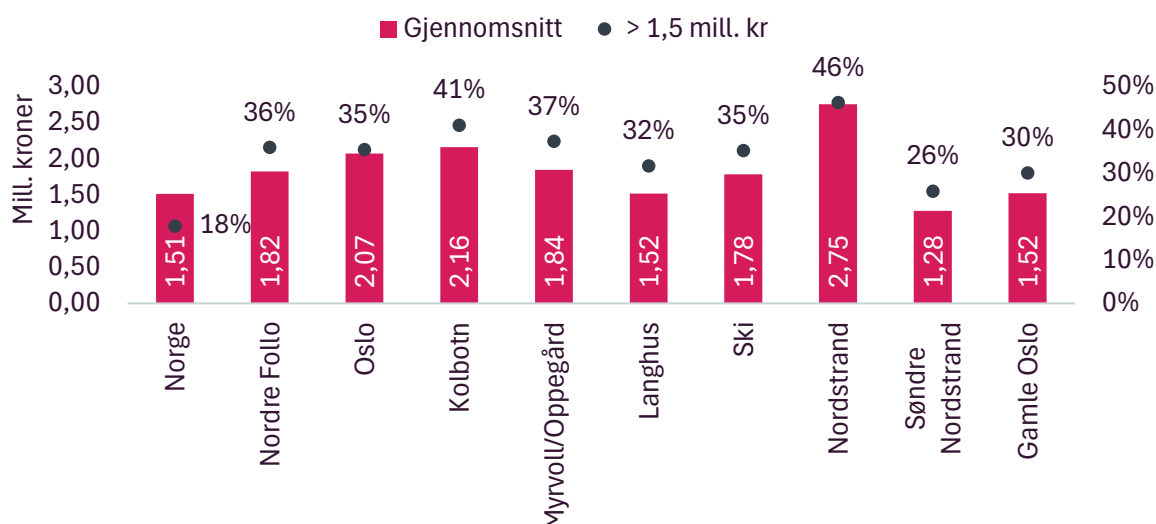
Figur 3.11. Gjennomsnittlig bruttoinntekt og prosentandel over 600 000 kroner.



Formue

Gjennomsnittlig bruttoformue per skatteyter er høyest på Nordstrand, ca. 2,7 mill. kroner, godt over det nasjonale snittet på ca. 1,5 mill. kroner. I Nordre Follo er gjennomsnittlig bruttoformue litt over 1,8 mill. kroner, og flere enn hver tredje innbygger har formue på 1,5 mill. kroner eller mer.

Figur 3.12. Gjennomsnittlig bruttoformue og prosentandel over 1,5 mill. kroner.



Flyttestrømanalyse

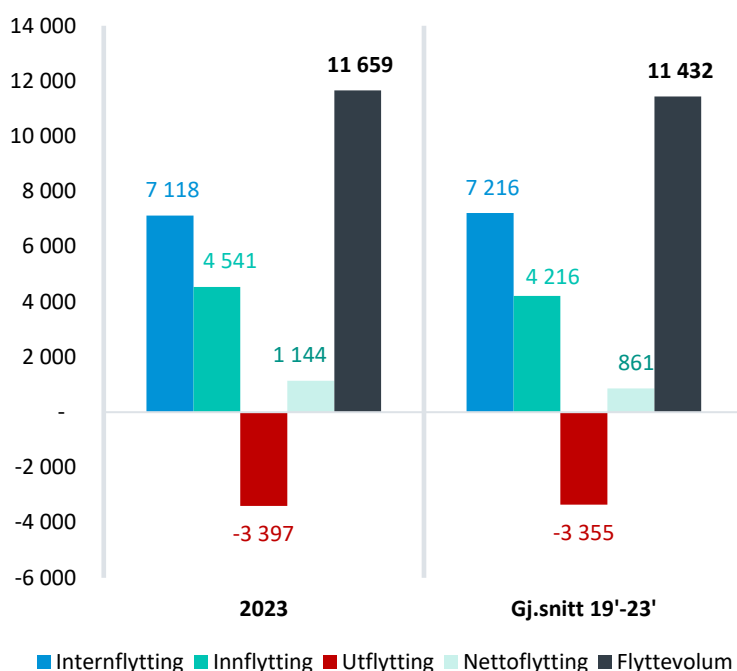
Flytteaktivitet i, til og fra Nordre Follo

I 2023 var det en betydelig netto innflytting til Nordre Follo fra Oslo. Samtidig var det netto utflytting fra kommunen til Ås og Indre Østfold.

Tabell F1. Topp 15 kommuner med høyest flytteaktivitet til og fra Nordre Follo i 2023.

Til/fra Nordre Follo	Innflytting	Utflytting	Netto
Oslo	1 876	1 065	811
Ås	277	377	-100
Indre Østfold	140	238	-98
Trondheim	88	42	46
Bærum	76	43	33
Vestby	70	124	-54
Frogn	69	49	20
Enebakk	67	40	27
Lillestrøm	63	55	8
Bergen	60	60	0
Asker	53	42	11
Moss	49	97	-48
Lørenskog	43	30	13
Nesodden	39	17	22
Fredrikstad	36	63	-27

Figur F1. Flytteaktivitet i, til og fra Nordre Follo.



*Flyttevolum er summen av intern- og innflyttinger.

Ved siste fulltelling av antall flyttinger til Nordre Follo var flyttevolumet 11 659 personer. Internflyttinger utgjør vanligvis den største delen av flyttevolumet i kommunen. Innflyttingen har imidlertid økt fra 2019 til 2023, til over 4 500 personer. Utflyttingen har i snitt ligget på ca. 3 360 personer årlig.

Kommunen opplevde netto flytting i perioden 2019-2023, i snitt ca. 861 personer årlig. Flyttevolumet har ligget i overkant av 11 400 personer årlig.

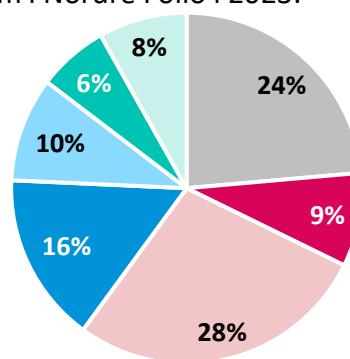
Tabell F3. Flytteaktivitet i, til og fra Nordre Follo i 2023, etter aldersgrupper.

	0-18 år	19-23 år	24-34 år	35-44 år	45-54 år	55-64 år	65 år+	Totalt
Internflytting	1 931	524	1 585	1 085	748	512	733	7 118
Innflytting	820	485	1 656	743	374	245	218	4 541
Utflytting	- 455	- 578	- 1 241	- 432	- 288	- 220	- 183	- 3 397
Nettoflytting	365	- 93	415	311	86	25	35	1 144
Flyttevolum	2 751	1 009	3 241	1 828	1 122	757	951	11 659

Nesten 30 prosent av flyttere (interne og eksterne) i/til Nordre Follo kommune i 2023 var i aldersgruppen 24-34 år. Denne aldersgruppen står for hele 36 prosent av flyttevolumet når vi ekskluderer flytterne i den yngste aldersgruppen under 19 år. Aldersgruppen 35-44 år står for 16

Figur F2. Flyttevolum i Nordre Follo i 2023.

- 0-18 år
- 19-23 år
- 24-34 år
- 35-44 år
- 45-54 år
- 55-64 år
- 65 år+



prosent av flyttingene til kommunen, blant voksne flyttere er hver femte tilflytter er i denne aldersgruppen.

Med utgangspunkt i grunnkretsene som står for 70 prosent av flyttingen i Nordre Follo, kan vi aggregere fraflyttingsregionene til å samsvare med fokusområdeinndelingen (Kolbotn, Langhus, Myrvoll/Oppegård, og Ski) og bydeler i Oslo.

Blant fokusområdene står Kolbotn og Ski for de største andelene av tilflyttingen, henholdsvis 14 og 13 prosent. Blant bydelene i Oslo står Nordstrand og Søndre Nordstrand for de største andelene, henholdsvis 4 og 3 prosent.

Tabell F4. Fraflyttingsområde, topp 70% flyttingene på grunnkrets nivå.

Fraflyttings-område	Andel av tilflyttere	Kommune
Kolbotn	13,8 %	Nordre Follo
Ski	13,5 %	Nordre Follo
Langhus	10,4 %	Nordre Follo
Myrvoll	8,6 %	Nordre Follo
Ås	3,9 %	Ås
Nordstrand	3,5 %	Oslo
Nordre Follo (øvrige grunnkretser)	2,9 %	Nordre Follo
Søndre Nordstrand	2,5 %	Oslo
Oppegård	2,0 %	Nordre Follo
Gamle Oslo	1,3 %	Oslo
Grünerløkka	1,3 %	Oslo
Østensjø	1,1 %	Oslo
Sagene	0,8 %	Oslo
Indre Østfold	0,8 %	Indre Østfold
Bjerke	0,5 %	Oslo
Vestby	0,5 %	Vestby
St.Hanshaugen	0,4 %	Oslo
Nesodden	0,2 %	Nesodden
Bærum	0,2 %	Bærum
Frogn	0,2 %	Frogn
Lørenskog	0,2 %	Lørenskog
Alna	0,2 %	Oslo
Frogner	0,2 %	Oslo
Bergen	0,2 %	Bergen
Ullern	0,2 %	Oslo
Nordre Aker	0,2 %	Oslo
Vestre Aker	0,2 %	Oslo
Totalt	70 %	

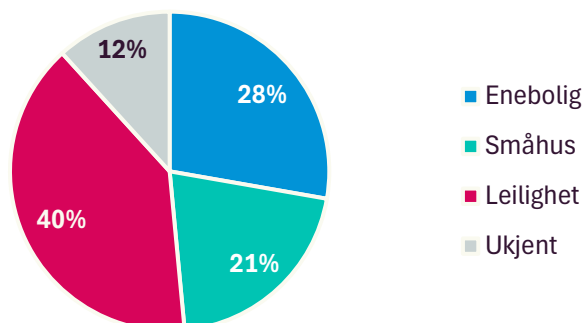
Figur F3. Fraflyttingsgrunnkretser, topp av 70% av flyttingene.



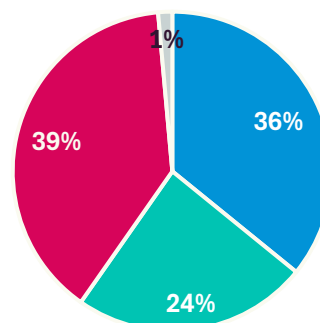
Boligtyper

Av det totale flyttevolumet til Nordre Follo, flytter 40 prosent fra leiligheter, mens nesten 30 prosent flytter fra eneboliger. Nesten 40 prosent flytter også til leiligheter i kommunen og 36 prosent flytter til eneboliger. Det er altså en større andel som flytter til en enebolig i kommunen, enn som bodde i en enebolig fra før.

Figur F4. Tilflyttere til Nordre Follo, fraflyttingsboligtype.



Figur F5. Tilflyttere til Nordre Follo, tilflyttingsboligtype.



Boligtypevalg blant tilflyttere fra Oslo

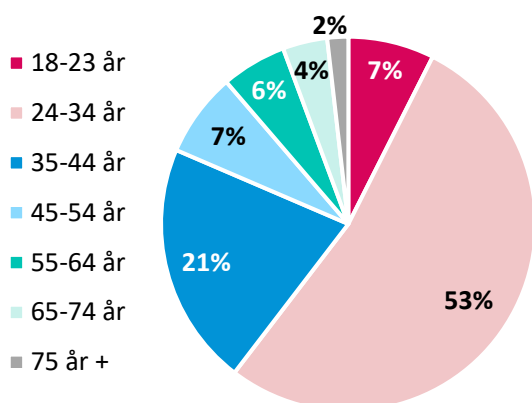
I perioden 2019-2023 flyttet 5 660 personer fra Oslo til Nordre Follo, det tilsvarer omtrent 27 prosent av den totale innflyttingen i perioden. 36 prosent flyttet til eneboliger. Nesten 80 prosent flyttet fra leiligheter.

Tabell F5. Flytting fra/til boligtype blant persontilflyttere fra Oslo til Nordre Follo, i prosent av tilflyttingene.

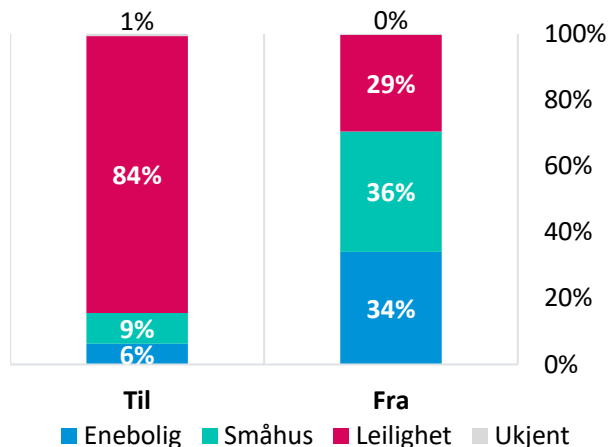
		Til boligtype				
Fra boligtype		Enebolig	Småhus	Leilighet	Ukjent	Totalt
	Enebolig	3 %	1 %	3 %	0 %	8 %
	Småhus	5 %	3 %	4 %	0 %	12 %
	Leilighet	27 %	27 %	24 %	0 %	79 %
	Ukjent	0 %	0 %	0 %	0 %	1 %
	Totalt	36 %	32 %	31 %	0 %	100 %

Majoriteten, 53 prosent, av de som flyttet fra Oslo til Nordre Follo i femårsperioden, var i aldersgruppen 24-34 år. Av disse bodde 84 prosent i en leilighet før de flyttet, og omtrent 70 prosent flyttet til eneboliger og småhus. Det tyder på at mange førstegangsetablerere i Oslo valgte å flytte ut av hovedstaden for å bo i en større og mer familievennlig bolig.

Figur F6. Tilflyttere fra Oslo.



Figur F7. Tilflyttere fra Oslo 24-34 år.



Boligtypevalg blant internflyttere i Nordre Follo

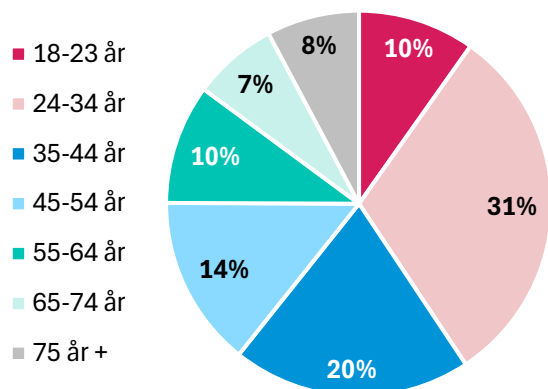
I perioden 2019-2023 flyttet 36 080 personer internt i Nordre Follo. Nesten halvparten, 46 prosent, flyttet til leiligheter, mens 30 prosent flyttet til eneboliger. 22 prosent flyttet til småhus.

Tabell F6. Flytting fra/til boligtype blant internflyttere i Nordre Follo, i prosent av interntilflyttingene.

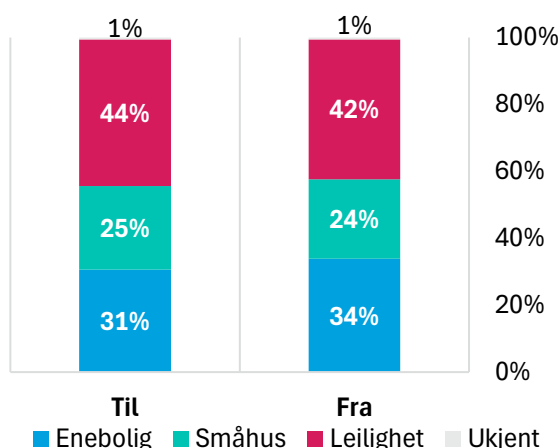
		Til boligtype			
Fra boligtype		Enebolig	Småhus	Leilighet	Ukjent
	Enebolig	12 %	7 %	18 %	1 %
	Småhus	11 %	7 %	12 %	0 %
	Leilighet	7 %	8 %	16 %	1 %
	Ukjent	0 %	0 %	0 %	0 %
Totalt		30 %	22 %	46 %	3 %

Omtrent 30 prosent av internflytterne i kommunen over femårsperioden, var i aldersgruppen 24-34 år. Av disse bodde 42 prosent i leilighet før flytting, og 44 prosent flyttet til leiligheter. Mens 31 prosent flyttet til eneboliger.

Figur F8. Internflyttere i Nordre Follo.



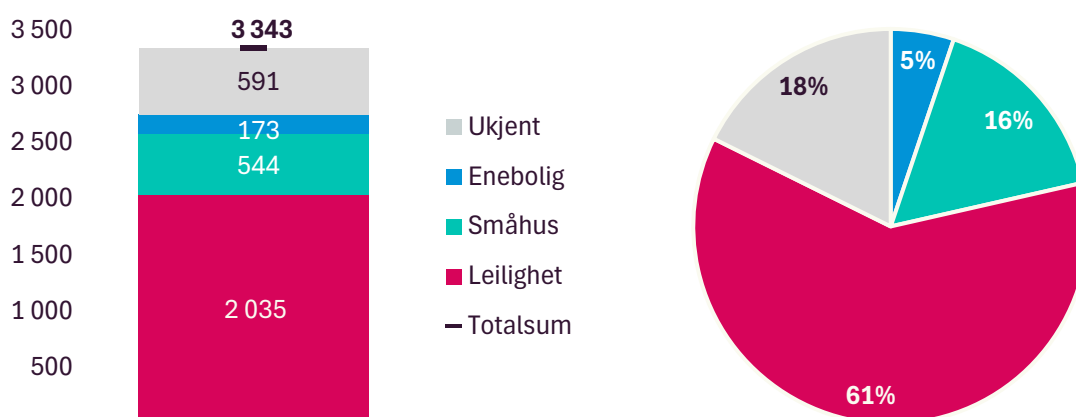
Figur F9. Internflyttere i Nordre Follo 24-34 år.



Nye boligprosjekter i Nordre Follo

Vi har registrert 3 343 nye boliger som er helt eller delvis ferdigstilt, i Nordre Follo igangsatt i 2010 eller senere. Majoriteten av de nye boligene er leiligheter, totalt 2 035 boliger.

Figur P1. Antall nye boliger siste 15 år, totalt og etter boligtype. Antall og i prosent av boligmassen.



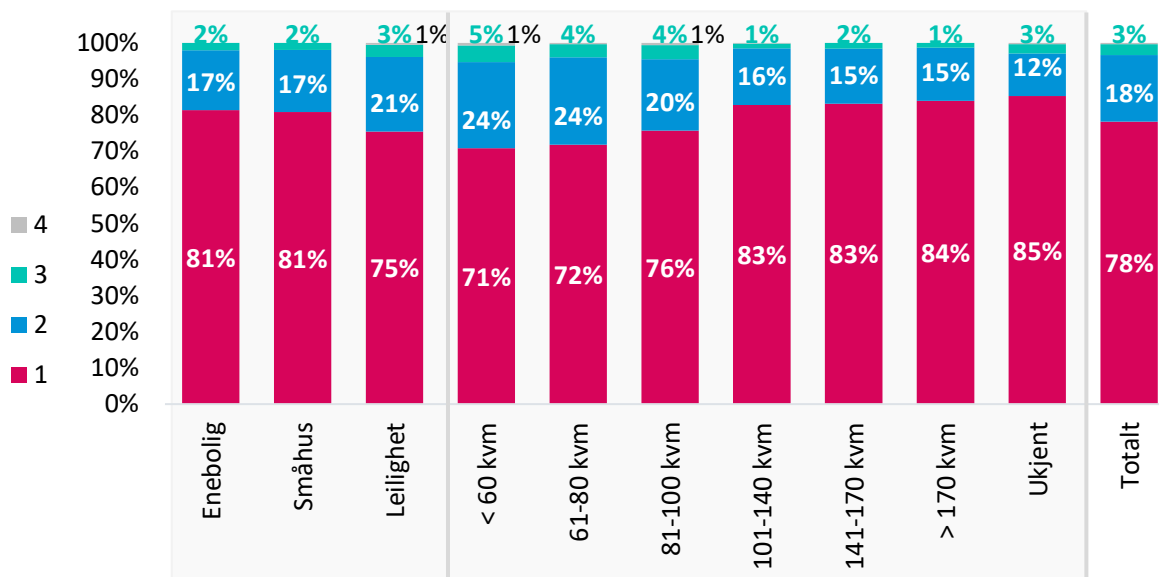
Omsetninger

For å vurdere hvilke boligprosjekter som har høy utskifting av beboere er det hensiktsmessig å vite hvor ofte boligene i kommunens nyboligprosjekter blir omsatt. Omsetningshyppighet kan gi innsikt i hvor godt boligene treffer riktig kjøpergruppe, noe som er viktig for å oppnå varige befolkningsendringer.

De nye boligene blir hovedsakelig kun omsatt én gang, noe som kan tyde på at boligene treffer kjøpernes preferanser. Av boligene i fritt salg i 15-årsperioden, gjaldt 78 prosent av omsetningene et førstegangssalg. Omtrent hvert femte salg, 18 prosent, var en andregangsomsetning. Det er svært få boliger som blir omsatt mer enn én gang.

Leiligheter har flest omsetninger, men kun 25 prosent av leilighetsomsetningene gjelder leiligheter som har blitt solgt og kjøpt én gang tidligere. Antall omsetninger øker desto mindre boligen er.

Figur P2. Antall omsetninger av nye boliger.

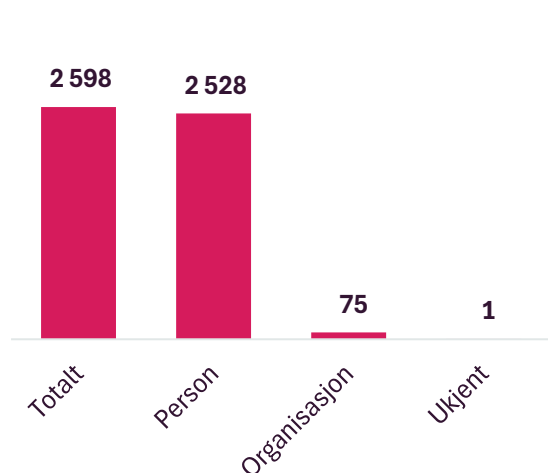


Kjøpere

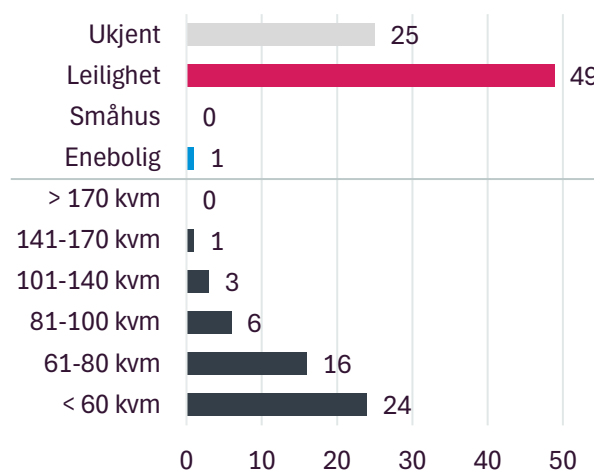
Vi har registrert 2 598 førstegangsomsetninger i fritt salg av boligprosjektene i Nordre Follo de siste 15 årene. Førstegangsomsetningene ble i hovedsak utført med privatpersoner på kjøpersiden (97 prosent).

Organisasjoner og bedrifter har kjøpt 75 av de førstegangsomsatte boligene, hovedsakelig leiligheter, særlig av mindre størrelse under 80 kvm.

Figur P3. Antall førstegangsomsetninger i fritt salg blant nyboligprosjekter.

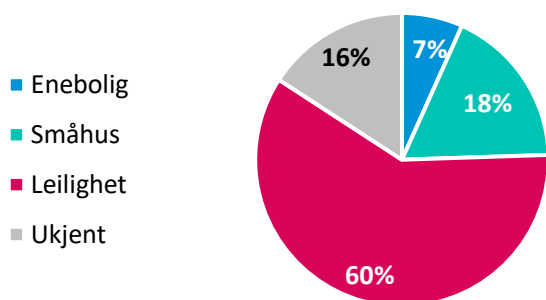


Figur P4. Organisasjonskjøpere: i nyboligprosjekter.



Blant nyboligprosjektene i kommunen de siste 15 årene har 4 057 privatpersoner vært kjøpere. Ettersom én omsetning kan bestå av flere kjøpere, er antall kjøpere blant førstegangsomsatte boliger høyere enn antall omsetninger. Det var flest kjøpere i aldersgruppene 24-34 år og 35-44 år, henholdsvis 1 148 (28 prosent) og 736 personer (18 prosent).

Figur P5. Private boligkjøpere i nyboligprosjekter.



Også privatpersoner har hovedsakelig kjøpt leiligheter (60 prosent). Det henger sammen med at majoriteten av de nybygde boenhetene er leiligheter. Samtidig kjøpte nesten en 20 prosent småhus.

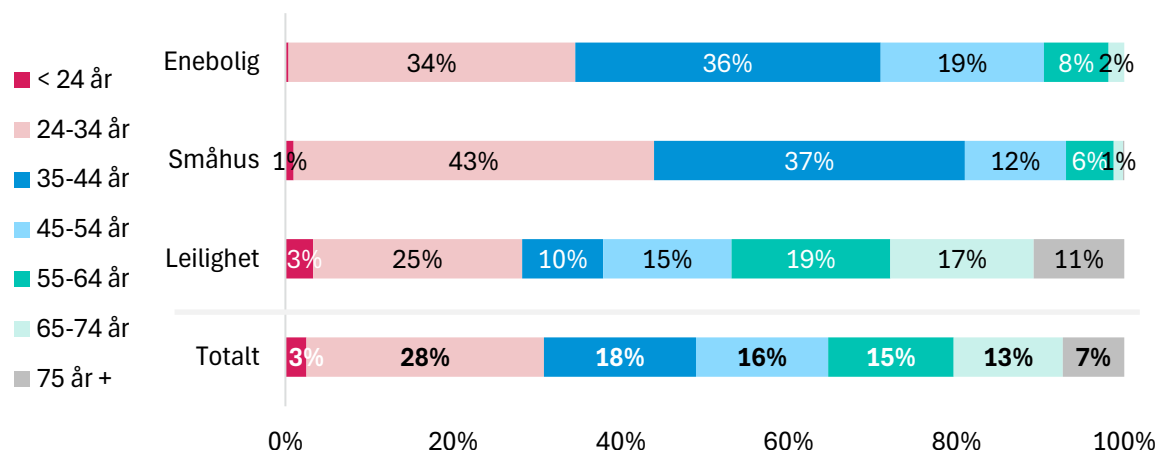
Tabell P1. Private boligkjøpere blant førstegangsomsatte nye boliger i fritt salg. Boligtype.

	Enebolig	Småhus	Leilighet	Ukjent	Totalt
< 24 år	1	7	80	14	102
24-34 år	93	310	604	141	1 148
35-44 år	99	267	234	136	736
45-54 år	53	87	370	129	639
55-64 år	21	41	459	86	607
65-74 år	5	8	414	102	529
75 år +	0	1	261	34	296
Totalt	272	721	2 422	642	4 057

Det er tydelig at leiligheter har en jevnere aldersfordeling blant kjøperne enn småhus og eneboliger. Likevel utgjør aldersgruppen 24-34 år den største andelen av leilighetskjøperne på 25 prosent. 19 prosent av leilighetskjøperne er i aldersgruppen 55-64 år. Leiligheter er den eneste boligtypen med kjøpere i den eldste aldersgruppen over 75 år (11 prosent).

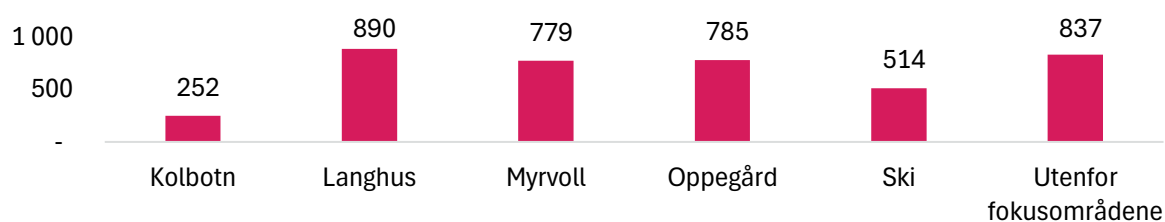
Typiske småhuskjøpere er i aldersgruppene 24-34 år og 35-44 år, disse aldersgruppene utgjør til sammen 80 prosent av småhuskjøperne. Denne fordelingen er nokså lik blant eneboligkjøperne (70 prosent). Det har knapt vært kjøpere i de yngste og eldste aldersgruppene blant kjøperne av eneboliger og småhus.

Figur P6. Private kjøpere, førstegangsomsatte nye boliger i fritt salg. Boligtype.



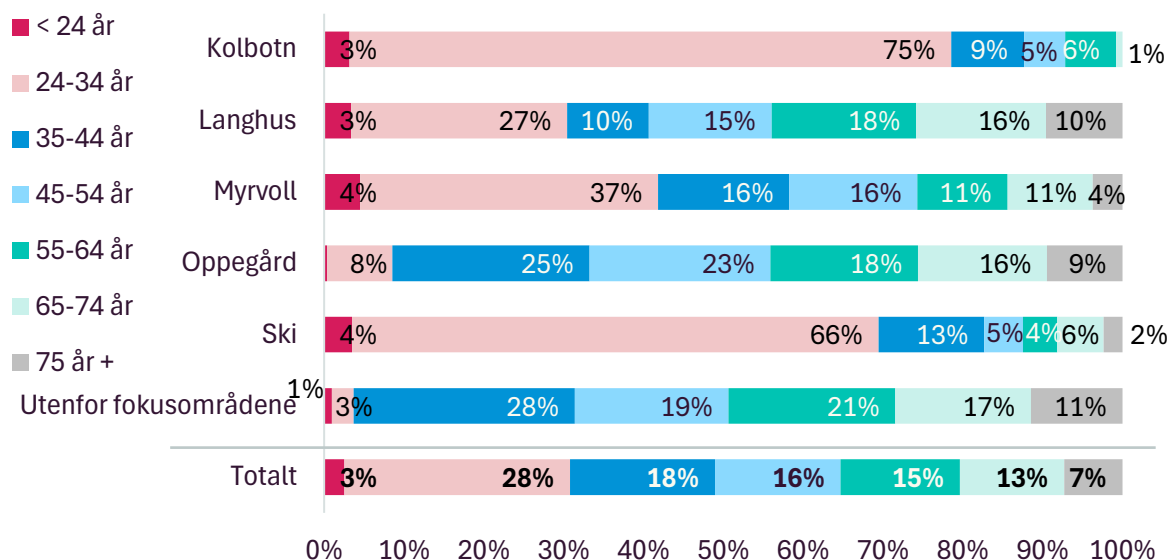
Av de totalt 4 057 kjøperne blant de førstegangsomsatte boligene i nyboligprosjektene, var det flest kjøpere av boliger på Langhus og i mindre sentrale områder utenfor for tettstedsområdene.

Figur P7. Private kjøpere, førstegangsomsatte nye boliger i fritt salg. Område.



Det er et tydelig skille mellom hvor de ulike aldersgruppene velger å kjøpe en ny bolig. 80 prosent av nyboligprosjektene på Kolbotn ble solgt første gang til personer i aldersgruppen 24-34 år. I ski var denne andelen 66 prosent. I Oppegård og utenfor fokusområdene var det en større andel kjøpere i de øvrige aldersgruppene.

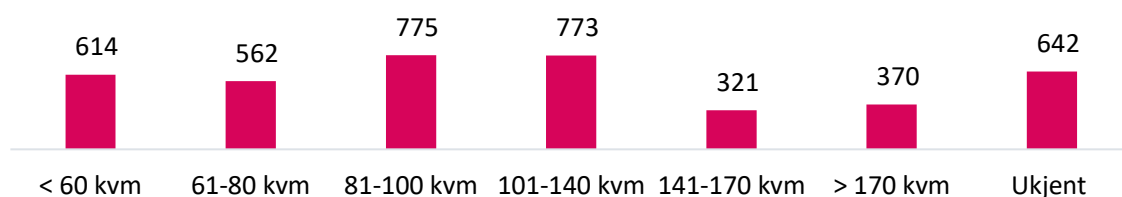
Figur P8. Private kjøpere, førstegangsomsatte nye boliger i fritt salg. Område.



*2 ukjente boligkjøpere under 24 år, disse inngår i «utenfor fokusområdene»

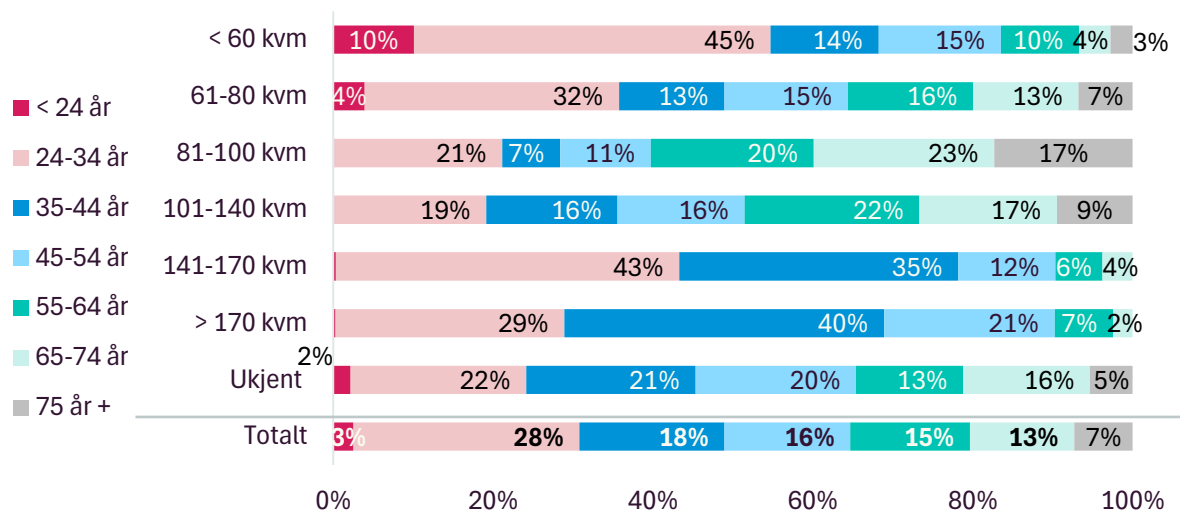
Det var flest kjøpere av boliger med bruksareal mellom 81-100 kvm og 101-140 kvm blant de førstegangsomsatte boligene i Nordre Follo de siste 15 årene.

Figur P9. Private kjøpere, førstegangsomsatte nye boliger i fritt salg. Bruksareal.



Kjøpere under 35 år kjøpte majoriteten, 55 prosent, av de minste boligene under 60 kvm. De største boligene over 170 kvm har en stor andel kjøpere i aldersgruppen 35-44 år, på 40 prosent. Aldersgrupene mellom 24-44 år utgjør 78 prosent av kjøperne av boliger mellom 141-170 kvm. Av de ulike boligstørrelsene har boligene mellom 81-140 kvm flest kjøpere i de voksne aldersgruppene mellom 55 år og 75 år +.

Figur P10. Private kjøpere, førstegangsomsatte nye boliger i fritt salg. Bruksareal.



Flyttinger

For å forstå effekten av å bygge nye boliger i Nordre Follo, har vi foretatt en studie av hvem som har flyttet til nye boliger i Nordre Follo de siste 15 årene, samt hvilke flyttekonsekvenser dette har ledet til.

Figuren under illustrerer den metodiske tilnærmingen for å kartlegge effekten av å bygge nye boliger, der vi kartlegger primær- og sekundærflyttingene, utløst av å tilføre markedet nye boliger.

Figur P10. Metodisk tilnærming for å kartlegge effekten av å bygge nye boliger.



Vi har identifisert i alt 3 343 nye boliger blant nyboligprosjektene i Nordre Follo, hvorav vi har funnet flytteopplysninger for 7 203 personer i løpet av de siste 15 årene. Det er disse 7 203 flyttingene som ligger til grunn for kartleggingen av primærflyttingene til nye boliger i Nordre Follo.

Vi har deretter sett på flyttingene til de boligene som nyboligkjøperne bodde i før flytting, og sitter igjen med 2 553 relevante flyttinger som ligger til grunn for kartleggingen av sekundærflyttingene til de aktuelle bruktboligene i Nordre Follo.

Primærflyttinger

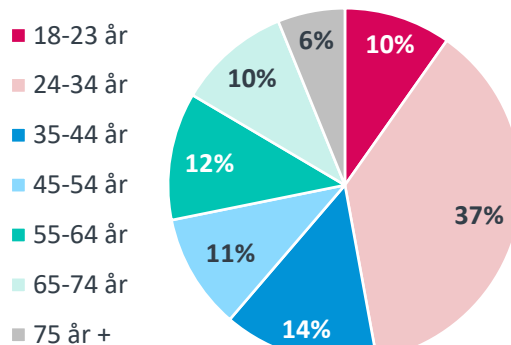
Nær halvparten av de totalt 7 203 primærflytterne, flyttet fra en annen adresse i kommunen (49 prosent), og nesten 3 av 10 flyttet fra Oslo (28 prosent).

Aldersgruppen 24-34 år utgjør den største andelen av tilflyttingen til boligprosjektene i kommunen de siste 15 årene. Det er ikke store forskjeller i valg av bolig mellom kjøperne og tilflytterne til nyboligprosjektene. Men andelen i de yngste aldersgruppene 24-34 år og under 24 år som flytter til leiligheter og mindre boliger, er større blant tilflytterne enn blant kjøperne.

Tabell P2. Primærflytternes (personer) topp 10 tidligere bostedskommuner.

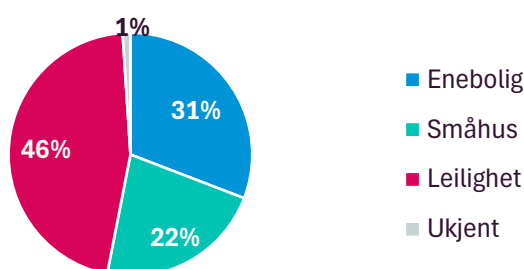
Fraflyttingsområde	Antall	Akk. Andel
Nordre Follo	3 506	49 %
Oslo	1 892	26 %
Ås	275	4 %
Indre Østfold	107	1 %
Frogn	89	1 %
Vestby	76	1 %
Bærum	71	1 %
Moss	56	1 %
Trondheim	54	1 %
Lillestrøm	47	1 %
Totalt (alle primærflyttere)	7 203	86 %

Figur P11. Primærflyttere (personer), aldersgrupper.

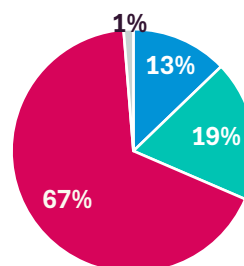


Nesten halvparten av tilflytterne til boligprosjektene, flyttet fra en leilighet (46 prosent). Enda flere, 67 prosent, flyttet til en leilighet. Andelen som flyttet fra og til småhus er omtrent lik, mellom 22 og 19 prosent. Mer enn 30 prosent flyttet fra en enebolig, mens kun 13 prosent flyttet inn i en enebolig.

Figur P12. Primærflytternes fraflyttede boligtype.

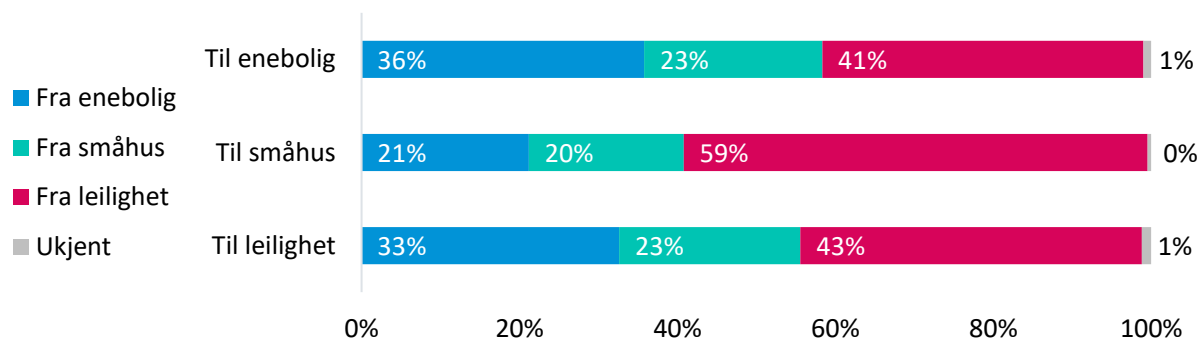


Figur P13. Primærflytternes tilflyttede boligtype.



Av de som flyttet til en enebolig, bodde 36 prosent i en enebolig fra før, mens 41 prosent flyttet fra en leilighet. Av de som flyttet til småhus bodde majoriteten, 59 prosent, i en leilighet før de flyttet.

Figur 14. Primærflyttere, fraflyttet og tilflyttet boligtype.

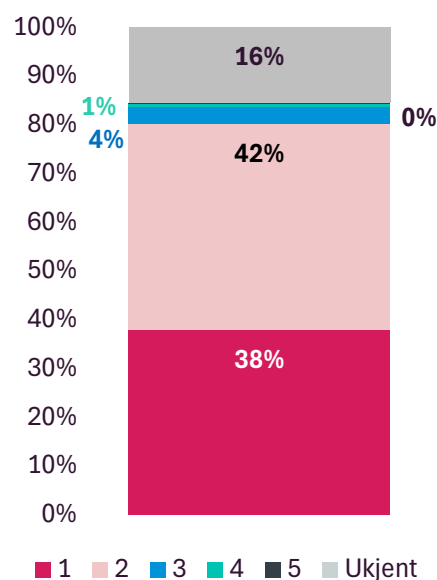


Tilflytterne til nyboligprosjektene i kommunen består nesten utelukkende av en- og to-personhusholdninger. Flere enn 40 prosent av tilflyttere er to-personhusholdninger. Nesten like mange bor alene (38 prosent). Andelene en- og to-personhusholdninger varierer lite mellom aldersgruppene. I snitt bor det 1,7 personer i eneboliger, 1,8 personer i småhus og 1,5 personer i leiligheter.

Tabell P3. Primærflyttere, antall personer per husholdning.

	Enebolig	Småhus	Leilighet	Totalt
18-23 år	1,7	2,1	1,6	1,7
24-34 år	1,6	1,8	1,4	1,5
35-44 år	1,6	1,7	1,3	1,6
45-54 år	1,9	1,7	1,6	1,7
55-64 år	1,8	2,0	1,7	1,7
65-74 år	1,7	1,9	1,7	1,7
75 år +	1,6	1,9	1,6	1,6
Totalt	1,7	1,8	1,5	1,6

Figur P15. Primærflyttere, antall personer husholdning.



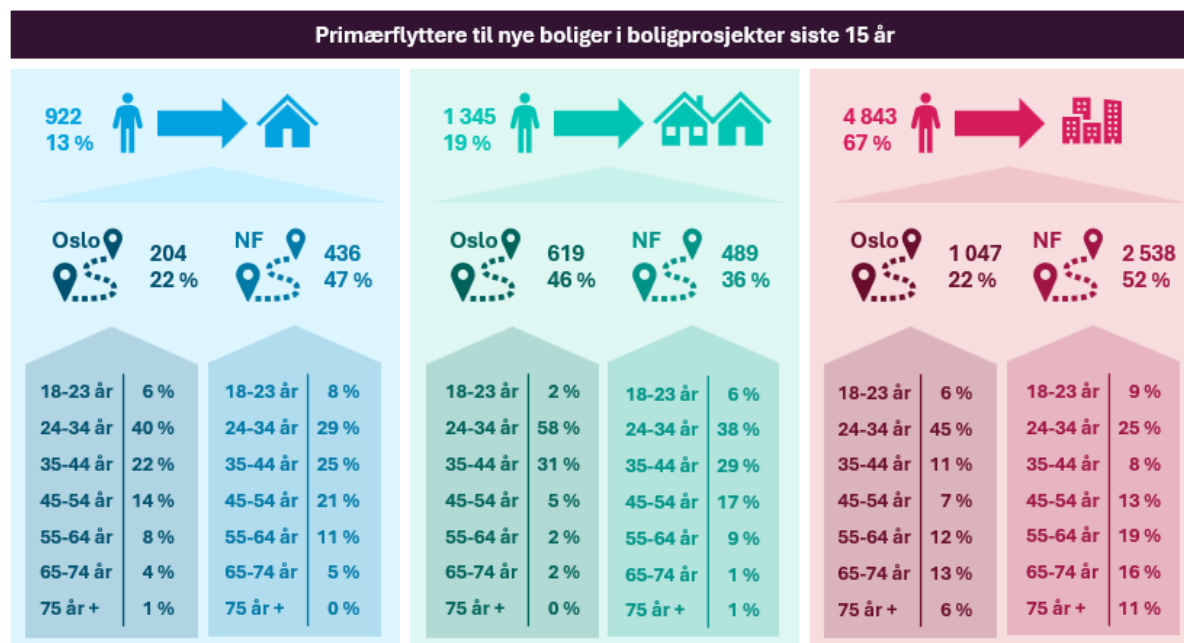
Sammendrag: Hvem har flyttet til de nye boligprosjektene i Nordre Follo?

De fleste som flyttet til en ny bolig i kommunen (primærflyttere) de siste 15 årene, flyttet til en leilighet (67 prosent). Halvparten, 52 prosent, av de som flyttet til en leilighet kom fra Nordre Follo (NF). Av disse, var det flest tilflyttere i aldersgruppen 24-34 år. Blant leilighetstilflytterne fra Oslo, utgjorde denne aldersgruppen 45 prosent.

13 prosent av tilflytterne flyttet til en enebolig. Nesten halvparten, 47 prosent, av eneboligtilflytterne kom fra Nordre Follo. Her var det en overvekt av flyttere mellom 24 og 44 år (54 prosent). Blant eneboligtilflytterne som kom fra Oslo, var aldersgruppen 24-34 år størst, på 40 prosent.

19 prosent av tilflytterne flyttet til et småhus. Nesten halvparten, 46 prosent, av småhustilflytterne kom fra Oslo. Av disse, var det hovedsakelig personer i aldersgruppene 24 og 44 år som flyttet, hele 89 prosent.

Figur P16. Primærflyttere. Tilflyttet boligtype, fraflyttingskommune og aldersfordeling.

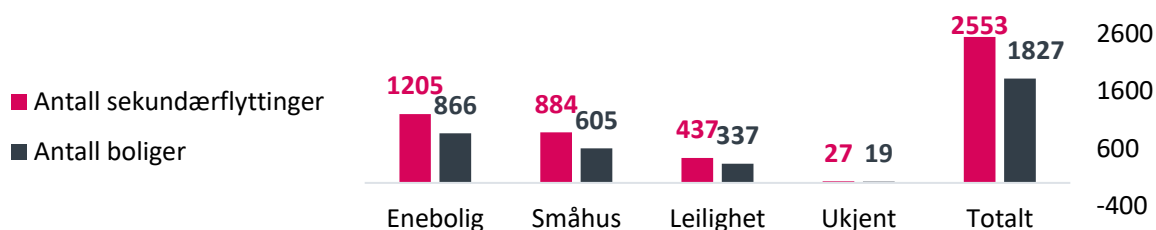


*Figuren ekskluderer tilflyttinger til ukjente boligtyper (93 flyttinger).

Sekundærflyttinger

For å besvare spørsmålene om hvilke boliger de som flyttet inn i nyboligprosjektene flyttet fra og hvem som flyttet inn i de frigitte boligene, bruker vi informasjon om de fraflyttede boligene og tilflytterne til disse.

Figur P17. Sekundærflyttinger og antall boliger (primærflytternes fraflyttede bolig).



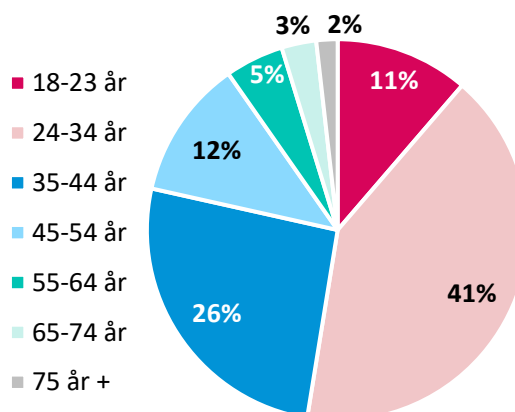
Blant de som flyttet til nye boligprosjekter i Nordre Follo (primærflyttinger), har vi registrert 2 553 flyttinger (sekundærflyttinger) til 1 827 av deres tidligere boliger.

Nesten 4 av 10 sekundærflyttere flyttet fra Oslo (37 prosent), mens litt over en femtedel flyttet fra en annen adresse i kommunen (27 prosent). Aldersgruppene 24-34 år og 35-44 år utgjør de største andelene av sekundærflytterne, hhv. 41 og 26 prosent.

Tabell P13. Sekundærflyttere (personer) topp 10 tidligere bostedskommuner.

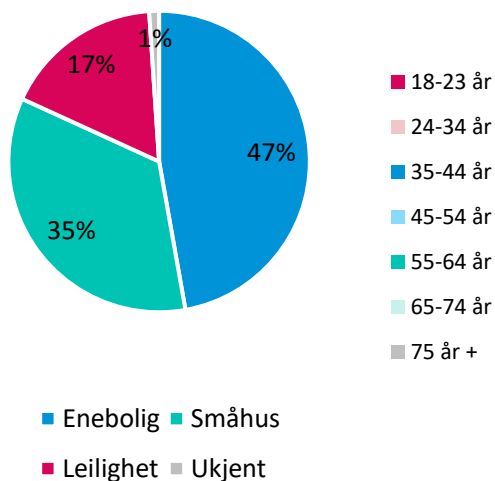
Fraflyttings-område	Antall sekundærflyttinger	Akk. Andel
Oslo	932	37 %
Nordre Follo	698	27 %
Ås	85	3 %
Indre Østfold	62	2 %
Trondheim	43	2 %
Asker	36	1 %
Vestby	32	1 %
Lørenskog	31	1 %
Moss	29	1 %
Bærum	28	1 %
Totalt (alle sekundærflyttere)	2553	77 %

Figur P18. Sekundærflyttere, aldersgrupper.

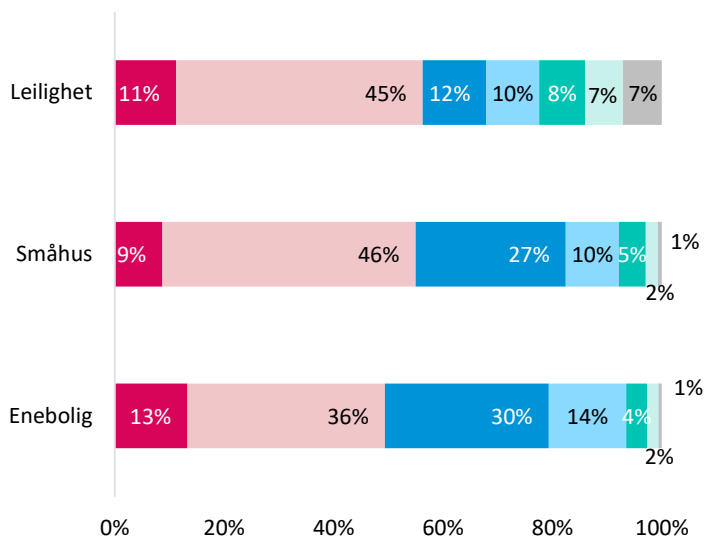


Omtrent halvparten av sekundærflytterne flyttet til en enebolig (47 prosent). Over en tredjedel av disse tilflytterne var i aldersgruppen 24-34 år (36 prosent), og 3 av 10 var i aldersgruppen 35-44 år.

Figur P19. Sekundærflyttere tilflyttet boligtype.



Figur P20. Sekundærflyttere, tilflyttet boligtype.

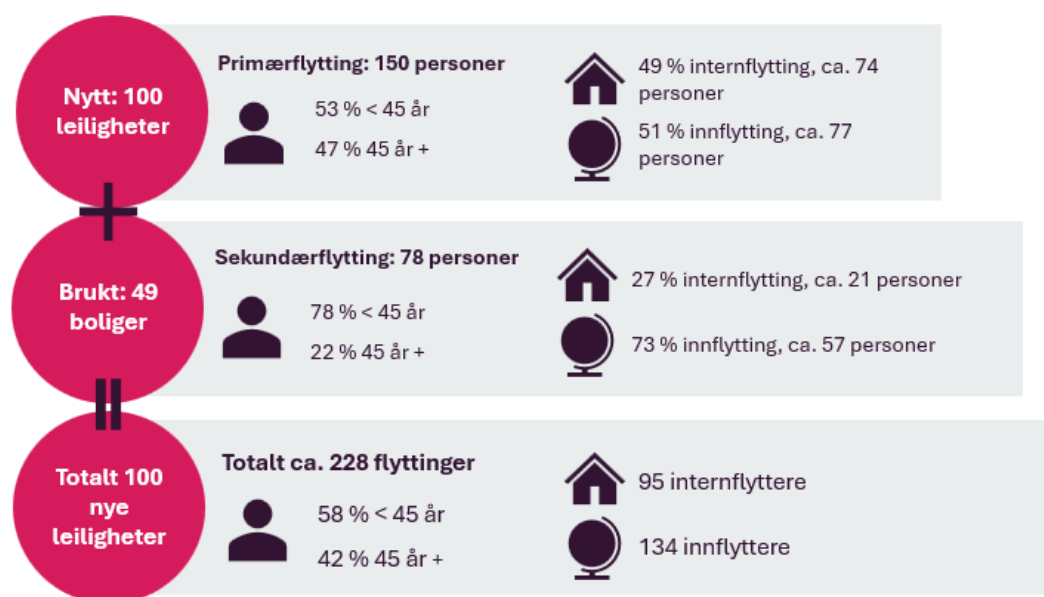


Hva er effekten av å bygge 100 nye leiligheter i Nordre Follo?

1 ny leilighet «gir» 1,34 nye innbyggere i Nordre Follo. I gjennomsnitt flytter det inn 1,5 personer per nye leilighet i Nordre Follo (primærflyttinger). I de brukte boligene som frigis ved at leilighetsflytterne flytter ut, flytter det i snitt inn 1,6 personer.

Bygging av 100 nye leiligheter i Nordre Follo vil medføre i alt 228 flyttinger, hvorav 134 er innflyttinger fra andre kommuner og der nesten 6 av 10 personer vil være under 45 år (58 prosent).

Figur P21. Primær- og sekundærflytteeffekter av å bygge 100 nye leiligheter i Nordre Follo.



Boligpreferansene – fellesfunksjoner og bokvaliteter

For å skape gode og attraktive boligområder, er det viktig å ta hensyn til hvordan ulike befolkningsgrupper foretrekker å bo. Egenskaper som er tilpasset boligkjøpernes nåværende og fremtidige livssituasjon er ofte avgjørende for boligkjøpernes valg av bolig. Vi har i det etterfølgende trukket fram noen resultater fra Prognosesenterets «Future Living» analyser, der vi gjennomfører løpende målinger av norske husholdninger sine boligpreferanser. Figuren viser de forholdene husholdningene mener er viktigst å ha i eller i tilknytning til egen bolig.

Beliggenheten	Boligen	Uteområdene
• Kollektiv-transport • Turområder • Butikker • Helsetilbud	• Boligtyper • Rom, areal • Pris • Lys og solforhold • Uteplasser • Garasjeplass	• Parkområde • Sosiale «nabosoner» • Grill/utekjøkken • Dyrkingsmuligheter

Viktige egenskaper ved valg av bolig – beliggenhet



Nærhet til kollektivtransport er den kvaliteten som er viktigst for boligkjøperne. Dette er viktig for alle aldersgrupper og boligtyper, men er spesielt viktig for de godt voksne og eldre og de som bor eller vil bo i leilighet. **Det er totalt 48 prosent som mener at det er viktig å bo med nærhet til kollektivtransport.**



Nærhet til *turområder*, skog og mark er den bokvaliteten som rangeres nest høyest. Andelen som vurderer dette som viktig øker med stigende alder, og er høyest blant de som er 55-64 år. De som bor i enebolig, vurderer nærhet til skog og mark viktigst. **Det er totalt 46 prosent som mener at det er viktig å bo med nærhet til skogen/marka.**



Nærhet til *stort utvalg av butikker* er også viktig for mange når de skal velge bolig. Spesielt de som er 55 år eller eldre er opptatt av å bo i nærheten av butikker. Aldersgruppen 35-44 år er minst opptatt av nærheten av butikker, hvilket kan skyldes at disse i større grad enn andre, bruker bil i hverdagen. **Det er totalt 42 prosent som mener at det er viktig å bo med nærhet til et stort utvalg butikker.**



Nærhet til *helsetilbud* (lege, tannlege, etc) er også viktig når nordmenn vurderer hvor de skal bo. Spesielt de eldre (65 år eller eldre), synes det er viktig med nærhet til helsetilbud når de skal velge bosted. **Det er totalt 31 prosent som mener at det er viktig å bo med nærhet til helsetilbud.**

Viktige egenskaper ved valg selve boligen

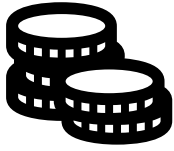


Valg av *riktig boligtype* er naturligvis styrende i mange boligkjøp. Andelen som foretrekker leilighet øker med stigende alder, og de yngre i familiesituasjon velger gjerne større boliger. Mange foretrekker eneboliger, men mange velger også andre rekkehus eller småhus når de skal vurdere hva de faktisk har råd til.

Antall soverom og størrelsen på boligen er naturligvis også viktig, der funksjon ofte trumfer areal. Det betyr at rom- og planløsning ofte er viktigere enn om arealet er «riktig». For førstegangsetablererne handler det ofte om hva de har råd til å kjøpe, hvilket kan bety at de gjerne aksepterer kompakte boløsninger, så lenge disse dekker de basale behovene i hverdagen (soverom/-plass, stue, bad og kjøkken).

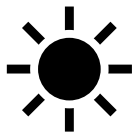
Tabellen under viser hvilke boligløsninger de ulike aldersgruppene i Nordre Follo har flyttet til, samt hvor stor andel som har flyttet til ny/brukt bolig. Aldersgruppene som er yngre enn 55 år kjøper i størst grad brukte boliger, samt eneboliger eller småhus. Aldersgruppene 55 år eller eldre kjøper i størst grad nye boliger og leiligheter.

	Brukt	Nytt	Enebolig	Småhus	Leilighet
18-29 år	83 %	17 %	37 %	22 %	41 %
30-36 år	81 %	19 %	38 %	33 %	30 %
37-55 år	82 %	18 %	43 %	29 %	28 %
56-66 år	65 %	35 %	30 %	16 %	54 %
67 år+	57 %	43 %	17 %	11 %	72 %
ALLE	78 %	22 %	36 %	24 %	40 %

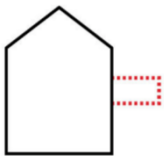


Prisen på boligen er naturligvis viktig. I nye boligprosjekter er det følgelig viktig å kunne tilby boliger som folk flest har råd til å betale. I dagens situasjon med svært høye byggekostnader, er det mange boligprosjekter som har stoppet opp fordi utbyggerne ikke klarer å få lønnsomhet i prosjektene. Mindre boenheter, materialvalg og høyere tomteutnyttelse, kan være tiltak som bidrar til at boligprisene holdes på et overkommelig nivå, for boligkjøperne.

Egenskapen som har størst betydning for attraktivitet i nye leilighetsprosjekt



For leilighetsprosjekter konkret, er *gode lys- og solforhold* det som er viktigst for attraktiviteten blant boligkjøperne. Store vinduer og lysinnslipp er viktig for å skape et lyst og trivelig innemiljø. Dette gjelder alle aldersgrupper.

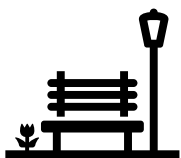


I sammenheng med lys og solforhold, er det også viktig med *private balkongløsninger* i tilknytning til leilighetene. Private uteplasser med best mulige solforhold, verdsettes høyt i leilighetsprosjekter.



Selv om mange ikke nødvendigvis benytter bil i hverdagen, er *garasjeplass* viktig for de som kjøper leiligheter. Spesielt de eldre mener at det er viktig at de har tilgang på garasjeplass ved kjøp av leilighet. Den yngste aldersgruppen er noe mindre opptatt av garasjeplass.

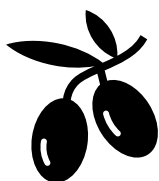
Viktige egenskaper ved valg bolig – uteområdene



Uteområder med trær, blomster og sittebanker, gjerne med sosiale soner og utemøbler er egenskapene som er mest attraktive egenskaper i tilknytning til uteområdene rundt boligområder. Med unntak av aldersgruppen under 25 år, er disse egenskapene svært attraktive for alle andre aldersgrupper.



Grillplasser, eventuelt utekjøkken er også svært attraktivt for mange. Her er det i størst grad aldersgruppen 25-34 år (småbarnsfamiliene) som mener at tilgang til felles grill/utekjøkkener attraktivt å ha i tilknytning til uteområdene ved boligen.



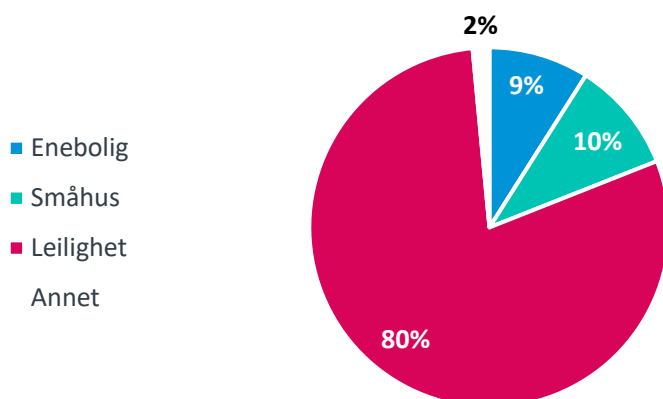
Muligheter for å dyrke frukt eller grønnsaker på uteområdene rundt boligene bidrar også til å gjøre nye boligprosjekter attraktive for enkelte boligkjøpere. I aldersgruppen 55-64 år vurderes dette som attraktivt, mens de yngste og eldste er mindre opptatt av dyrkingsmuligheter på, eller i tilknytning til, uteområdene.

Tilbakemeldinger fra de som har kjøpt nye boliger i Nordre Follo

For å forstå hvilke erfaringer boligkjøperne av nye boliger i Nordre Follo har med sitt boligkjøp, har vi gjennomført en undersøkelse rettet mot disse. Vi vil i det etterfølgende presentere de viktigste funnene fra denne undersøkelsen.

Boligtype - dagens bolig

Hele 80 prosent svarer at de bor i nybygd leilighet i dag, 10 prosent svarer at de bor i nytt småhus og 9 prosent bor i ny enebolig. Den høye leilighetsandelen i undersøkelsen speiler dels at det har blitt bygget mest leiligheter i kommunen de seneste årene, men er antageligvis også et resultat av en høy andel godt voksne og eldre i undersøkelsen.



De største fordelene og ulempene ved å flytte til en nybygget bolig

De som har kjøpt nybygget bolig trekker frem følgende forhold som de største fordelene ved å flytte inn i en nybygget bolig:

- Mindre vedlikeholdsbehov (39 prosent)
- Moderne løsninger (15 prosent)
- Bedre planløsning (11 prosent)
- Andre fordeler (65 prosent):
 - Garantiordninger
 - Tilpasnings—og valgmuligheter
 - Fast pris – ikke budrunde

- Enklere boform (heis/garasje/vaktmester, etc)

Hele 46% svarer at de ikke opplever noen ulemper med å flytte til en nybygget bolig. Byggfeil og reklamasjoner er imidlertid et opplevd problem for 15 prosent av de som har flyttet til en nybygget bolig.

Egenskaper ved uteområder man har i tilknytning til boligen

I prinsippet «alle» som har kjøpt ny bolig i Nordre Follo de senere årene svarer at de har tilgang til uteområder og grøntarealer eller friområder for å treffe naboer i tilknytning den boligen de har flyttet inn i. Dette er også en av de viktigste egenskapene for å skape gode bomiljø. I tillegg nevnes følgende utendørstilbud man har tilgang til i tilknytning til boligen:

- Lekeplass for barn (30 prosent)
- Takterrasse (10 prosent)
- Felles grillområde (10 prosent)
- Andre utendørstilbud:
 - Balkong, terrasse og hage
 - Parkering og garasje
 - Idretts- og rekreasjonsområder

Hele 69 prosent svarer at de har de utendørstilbudene de trenger i tilknytning til egen bolig, og at de følgelig ikke har behov for noe mer.

Fellesfunksjoner man har i tilknytning til boligen

De vanligste fellesfunksjonene de som har kjøpt ny bolig i Nordre Follo har i tilknytning til egen bolig er:

- Parkering/garasje
- Oppbevaring og boder
- Sykkelboder
- Utleie- og selskapslokaler

Hele 64 prosent svarer at de har de fellesfunksjonene de har behov for i dag, og er følgelig godt fornøyde med det tilbudet de har i tilknytning til den boligen de har flyttet inn i.

Kollektivtilbud, butikker og servicetilbud man har i tilknytning til boligen

Mer enn 80 prosent av de som har kjøpt ny bolig i Nordre Follo svarer at de har god tilgang til tog og/eller buss i nærheten av der de bor, mer enn 70 prosent svarer at de har en matbutikk i nærheten. Disse egenskapene er viktige ved valg av boområde.

Hele 60 prosent av de som har kjøpt ny bolig i Nordre Follo mener at de har det de trenger, og er fornøyde med transport, butikk og servicetilbudet i nærområdet.

Viktigste årsaker til at man flyttet inn i dagens bolig

Blant de som svarte på undersøkelsen var det en overvekt av godt voksne og eldre boligkjøpere som flyttet inn i nye leilighetsprosjekter. Det farger også noen av de resultatene vi har fått når det gjelder årsaker til man har flyttet til en nybygget bolig (ofte leilighet).

Den viktigste årsaken til at man har flyttet, har en sammenheng med at livssituasjonen har endret seg, og at man følgelig ønsker en mindre og enklere, mer lettstelt bolig. Dette er de viktigste årsakene til at de godt voksne og eldre flytter, fra eneboliger og småhus til leiligheter.