

# Statusrapport bolig

Valdres Natur- og Kulturpark



**VALDRES**  
Natur- og Kulturpark



## FORORD

Denne rapporten er blitt utarbeidet etter et politisk vedtak fattet av alle ordførere i Valdres. Beslutningen ble tatt i regionstyret, og oppgaven ble gitt som en tilleggsoppgave i handlingsplanen til Valdres Natur- og Kulturpark (VNK) for 2022. Rapporten er skrevet av Torkjell Haugen ved VNK. Arbeidet med rapporten ble støttet økonomisk fra omstillingsprogrammet i Nord-Aurdal og egne midler i VNK.

VNK vil takke alle informanter som har bidratt med sin kunnskap og tid for velvillig å ha stilt opp til intervju. Dette har bidratt til at rapporten kunne gi et godt bilde av hvordan den enkelte informant har opplevd boligsituasjonen i regionen basert på sine behov og ønsker om bolig. Vi vil også takke kommunene, utbyggere og meglere som har levert gode data innenfor sine fagfelt, for å gi rapporten tidsriktig og oppdatert informasjon.



## INNHOOLD

Sammendrag.....	4
Innledning .....	5
Begrensninger ved undersøkelsen .....	5
Undersøkelsens reliabilitet.....	5
Validitet.....	6
Hoveddel .....	7
Valdres som bo- og arbeidsregion.....	7
Teori.....	9
1. Bo-mønster .....	9
2. Flytting .....	9
Boligmarkedet.....	10
Metode.....	10
Valg av informanter.....	11
Presentasjon av funn og analyse.....	11
Boliger i regionen .....	11
Kommuner.....	13
Byggefirma.....	13
Innflyttere.....	14
Eiendomsmeglere.....	14
Befolkningsutvikling.....	15
Oppsummering og anbefalinger.....	17



## Sammendrag

Denne rapporten beskriver nå-situasjonen over boligstatus i Valdres. Rapporten baserer seg på kvalitative og kvantitative data fra relevante aktører som er naturlig å ta med i en slik rapport. Det er hentet inn kvalitative data fra ulike informanter, slik som tilflyttere, kommuner, utbyggere og eiendomsmeglere. Kvantitative data er utelukkende hentet inn fra Statistisk sentralbyrå (SSB) sine tabeller. Det er mange som har en mening og oppfatning om hvordan boligsituasjonen i Valdres er, men dette bidraget fokuserer på å kunne beskrive dette systematisk og analytisk i ett dokument. Det er sett mest på det åpne salgsmarkedet da data for dette har vært lett tilgjengelig. Utleiemarkedet eksisterer det mindre tilgjengelige tall på, så her har en basert seg på snittet i Norge i geografiske områder som vi kan sammenligne oss med.

Analysen viser at det omsettes svært få boliger i Valdres pr år, og selv om de fleste kommunene har gode planer for nye boligfelt så er det lite ledige boliger som er direkte innflyttingsklare. Leiemarkedet i Valdres er nesten ikke eksisterende, men basert på at så mange sannsynligvis leier også her i regionen er det rimelig å anta at dette foregår basert på bekjentskaper og mindre på et åpent marked.

Avslutningsvis sier rapporten litt om hvordan økt boligbygging kan foregå med mindre risiko for utbyggere.



## INNLEDNING

Valdres er en region med mange kvaliteter gjennom unik natur, kultur og mattradisjoner, og er kanskje mest kjent som en ferie og fritidsregion. Men Valdres har så mye mer å by på som en god og trygg arbeids- og bo-region. Regionen består av seks kommuner som har et samlet innbyggertall på omkring 17500 innbyggere (2022), hvorav Nord-Aurdal er den største kommunen i innbyggertall med regionsenteret Fagernes. Det finnes også flere mindre tettsteder i alle de andre Valdres kommunene. Gjennom sitt omstillingsprogram har Nord-Aurdal kommune en ambisjon om å skape flere arbeidsplasser, lignende programmer er også i gang eller vil bli startet opp i de andre kommunene. Med flere arbeidsplasser kommer også behovet for flere boliger som holder en standard og størrelse som markedet etterspør.

**Formålet med denne rapporten er å gi en kvalifisert status på boligsituasjonen i Valdres. Rapporten er ment å gi et kunnskapsbidrag til aktører som skal arbeide videre med bolyst-prosjektet i regionen.**

Vi har en antagelse basert på tidligere studier gjort i Vang og Sør-Aurdal, og erfaringer gjort av andre gjennom ulike bo-prosjekt at boligsituasjonen i regionen Valdres har store mangler i forhold til behovet. Denne studien kan være et bidrag av flere som gir bedre beslutninger og strategivalg for å nå de ambisjonene om fremtidig bosetning og befolkningsvekst i regionen med gode og relevante bomiljø. Det er stor politisk enighet om at regionen må jobbe kontinuerlig for å bli en attraktiv bo- og arbeidsregion, hvor ett av målene må være å bygge riktig boligmasse for fremtiden. Informasjon om boliger og boforhold er i dag styrt mye av hvordan den enkelte kommune har strukturert dette, derfor har vi flere systemer i regionen. Et annet mål bør være at denne informasjonen for hele regionen ligger digitalt ett sted lett tilgjengelig online for den som ønsker slik informasjon.

### Begrensninger ved undersøkelsen

Undersøkelse av nåsituasjon av denne typen har begrensninger når det kommer til å avdekke alle utfordringer og problemstillinger knyttet til boligsituasjonen i regionen. Grunnet knapphet på ressurser, og tidsbruken informantene kunne avse til et slikt formål var tid og mengde spørsmål justert i forhold til dette. Likevel mener vi at svarene er gode nok for å gi en kvalifisert beskrivelse av nåsituasjonen. Selv om datasettene for analysen er innhentet både som kvalitative- og kvantitative data vil det likevel være områder som vi skulle ønsket oss mere data om, eller områder som vi ikke har fått tilgang til grunnet GDPR-regler for

eksempel. Blant annet tilgang til enkelte kommuners liste over nyinnflyttede innbyggere sett i relasjon til adresser for å kunne analysere eie eller leie forhold til bolig kunne gitt undersøkelsen gode regionspesifikke data for en grundigere analyse. Det har vært utfordrende å finne lokale data over hvor stor del av befolkningen i regionen som leier bolig. Denne spesifikke analysen ble basert på landsgjennomsnittet, og ville vært mer nøyaktig med egne tall fra regionen. Samtidig mener vi at analysen gir et godt nok bilde for vår region basert på data fra landet som helhet. Innhenting av data og design av intervjuguide er utført av oss. Optimalt kunne man brukt en tredjepart med erfaring for å innhente datagrunnlaget slik at all data som var nødvendig for en god analyse var sikret. Så vil vi understreke at datagrunnlaget fra den kvalitative delen allerede er godt sikret gjennom SSB sine kvalitetssystemer.

Til tross for dette mener vi at datasettet for analysen har en god kvalitet. Svakheter som informantenes kunnskapsnivå og bakgrunn, som diskuteres i rapporten, samt en subjektiv vurdering sett ut fra informantenes ståsted må også tas i vurderingen. Vi mener de metodiske valgene som har blitt tatt i undersøkelsen er tilfredsstillende, og gir et godt grunnlag for videre arbeid basert på vitenskapelige data og analyser med god forankring i datamateriale fra regionen Valdres.

Datagrunnlaget for rapporten ble innhentet før flyktningkrisen, derfor er denne faktoren ikke tatt med i drøftingen. Men det er rimelig å anta at bosetning av flyktninger i regionen og kommunenes ansvar for å skaffe disse bolig, har medført økte utfordringer på et allerede presset boligmarked.

### Undersøkelsens reliabilitet

Reliabilitet sier noe om undersøkelsens nøyaktighet og pålitelighet. Det har vært viktig å være kritisk til de datasettene som vi har brukt, og hvordan vi har samlet inn disse. Under arbeidet men undersøkelsen ble kvantitative data hentet inn fra Statistisk sentralbyrå (SSB) sine datasett. Det er SSB selv som har kvalitetssikret statistikken, og SSB har lang og god erfaring på slikt arbeid. Det er derfor rimelig å anta at datagrunnlaget som representerer kvantitativ data er nøyaktig og pålitelig. Riktignok er modellene som presenteres grafisk med blant annet befolkningsframskriving modifisert og forenklet for å gi en bedre visuell fremstilling i dokumentform. Men dette har ikke gått på bekostning av nøyaktigheten i datagrunnlaget, selv om vi har vært klar over at punching og sammentrekning av data kan være et grunnlag for feil. For å minimalisere risikoen for dette har data

som presenteres i denne studien blitt nøye kontrollert opp mot SSB sitt originale datasett.

Når det gjelder kvalitative data og valg av informanter har vi gått direkte på miljøer og organisasjoner som etter vår oppfatning har nok kunnskap og erfaring fra det området undersøkelsen har fokus på. Dette har vært, innflyttere, boligmeglere, boligutbyggere og teknisk sektor i kommunen. Riktignok kan denne oppfatningen være subjektiv fra vår side, men vi hevder likevel at det er rimelig å anta at de som vi har intervjuet har hatt god og relevant kunnskap om området rapporten omfatter, innenfor sitt segment. I samtaler med den enkelt informant har vi også vært beviste på å stille oppklarende spørsmål for å bekrefte at vi har forstått uttalelsene riktig, eller slik som informanten har ment at det skal oppfattes av andre. Likevel kan vi ikke garantere oss helt mot at svarene fra informantene gir et hundre prosent objektivt syn, da disse ofte også ser sakene fra sitt ståsted. Men vi hevder likevel at flere svar fra ulike informantgrupper gir oss god nok nøyaktighet og pålitelighet for et godt datagrunnlag for våre videre analyser. Avisartikler og ulike rapporter om emnet fra andre deler av landet har også bidratt til å belyse problemstillingen som rapporten setter fokus på. Når vi setter sammen grunnlags-

data, kvalitative- og kvantitative data i vår analyse så mener vi at våre analyser er basert data som har høy reliabilitet.

## Validitet

Validitet sier noe om gyldigheten og relevansen av undersøkelsen. Validitet vil gå på hvordan vi på best mulig måte kan fange opp egenskapene vi undersøkt. Boforhold er et samfunnsaspekt som kan inneholde mange ulike faktorer alt fra selve boligen til omliggende strukturer som barnehage, skole, butikk og fritidsmuligheter. I denne studien vil vi imidlertid kun se på boligmasse da det er hovedformålet med denne. Selv om denne studien trekker slutninger basert på et begrenset utvalg, så mener vi gjennom utvalgets representativitet for det vi undersøker og spenne i informasjonsnivået at denne undersøkelsen vil være representativ for området vi undersøker, og validiteten på studien er ivaretatt basert på de avgrensninger som er skissert.



# HOVEDDEL

## Valdres som bo- og arbeidsregion

I regionen er det mange som pendler. I denne studien definerer vi en pendler som en arbeidstager med bosted i en kommune og arbeidssted i en annen. Det skiller på pendlerfrekvens, slik som dag- og ukependler. I denne studien har vi fokus på dagpendlere, som omfatter de aller fleste som defineres som pendlere og som pendler innad i regionen. Denne store graden av pendlere i alle kommunene gir oss en klar indikasjon på at Valdres er en bo- og arbeidsregion selv om Valdres består av seks kommuner. Her er det daglig stor flyt av arbeidskraft utover kommunegrensene.

Tallene i oversikten viser oss at det er spesielt tre kommuner som skiller seg ut ved at det er mange som dagpendler ut av egen bo-kommune, dette er Øystre Slidre, Vestre Slidre og Etnedal. Dette kan forklares med flere forhold. Etnedal, Vestre og Øystre Slidre er nabokommuner til regionsenteret Fagernes og Nord-Aurdal og slik sett vil det være kort vei for eventuelle arbeidstakere å pendle til Fagernes i en jobbsituasjon. Det er derfor rimelig å anta at dette er noe av grunnen til det relativt store antallet som pendler dit. Få arbeidsplasser i egen kommune kan også være en medvirkende årsak til at statistikken viser så store tall fra disse kommunene, men på den annen side så har Øystre Slidre mange sesongrelaterte arbeidsplasser relatert til Beitostølen og turisme og slik sett burde ikke tallene på pendling fra denne kommune vært så store.

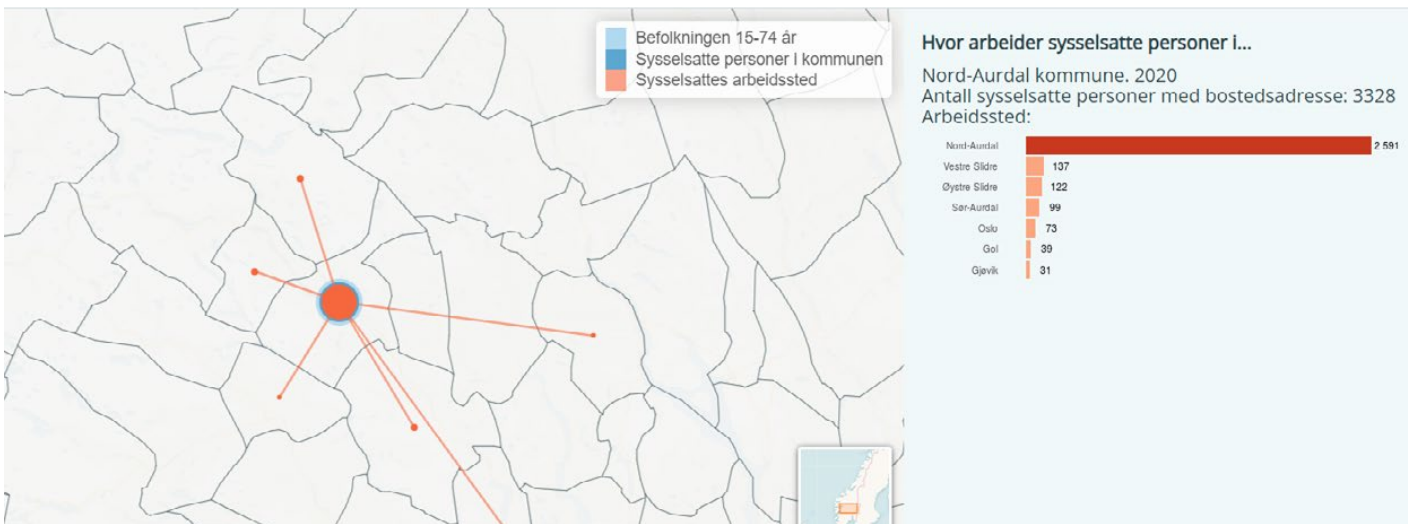


Fig. 1. Pendlertall for Nord-Aurdal (SSB)

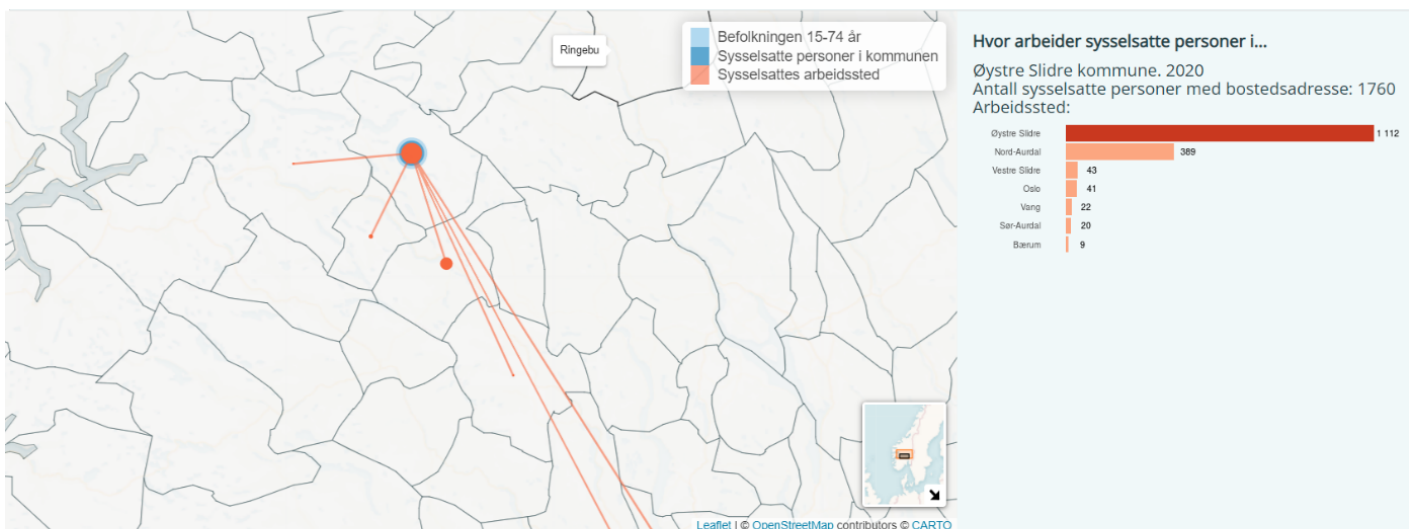


Fig. 2. Pendlertall for Øystre Slidre (SSB)

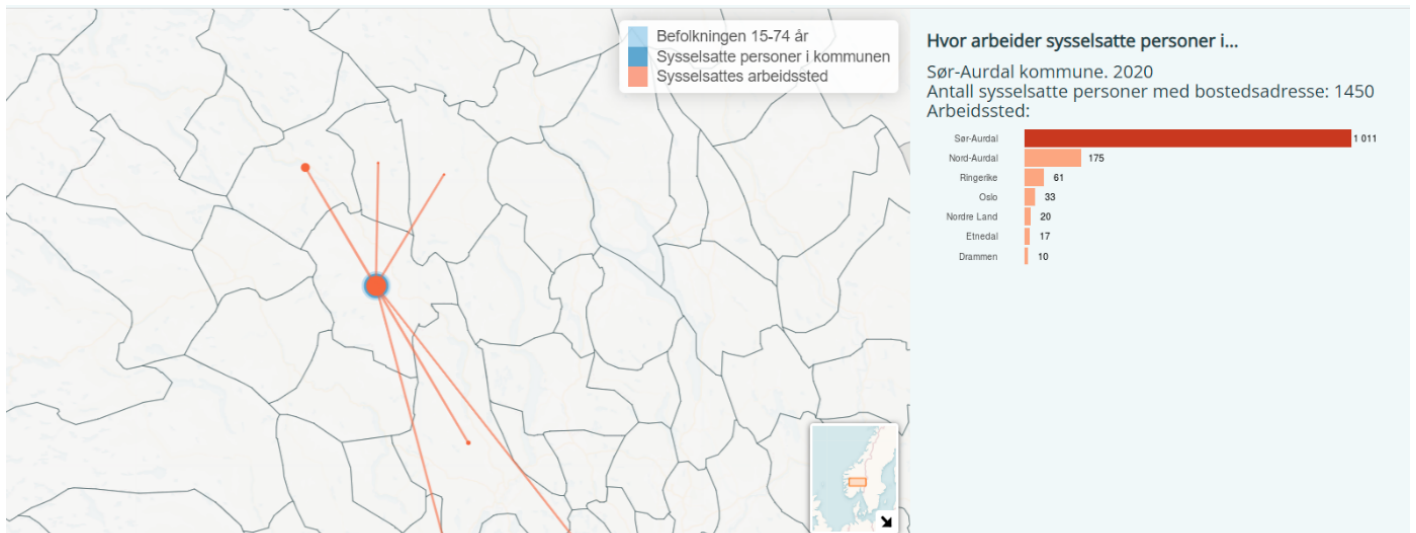


Fig. 3. Pendlertall for Sør-Aurdal (SSB)

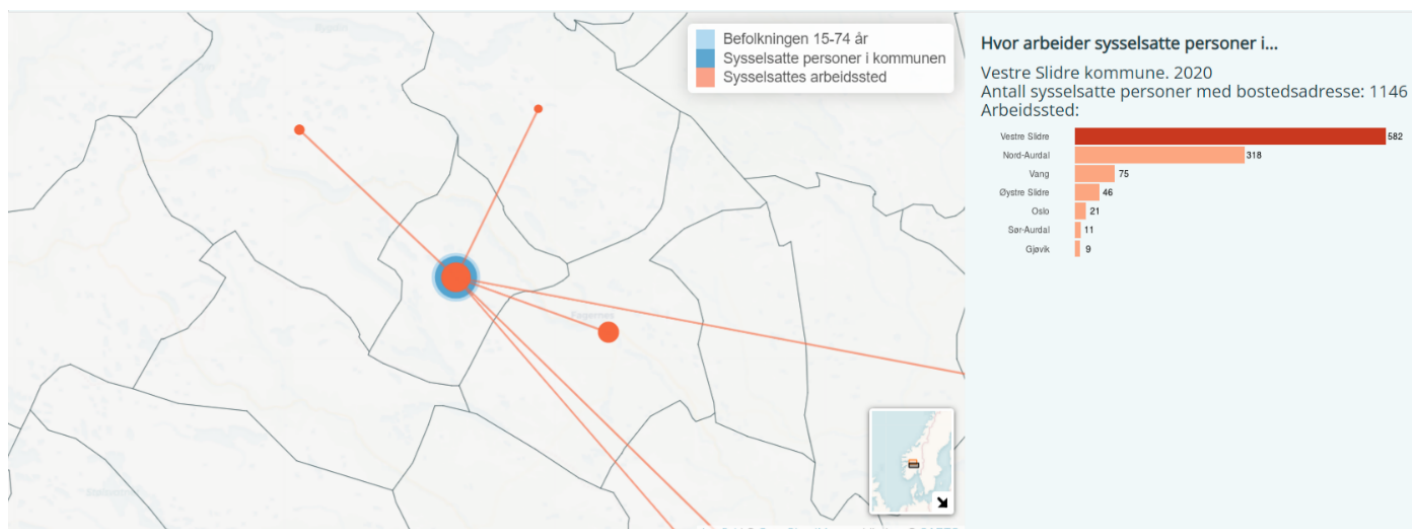


Fig. 4. Pendlertall for Vestre Slidre (SSB)

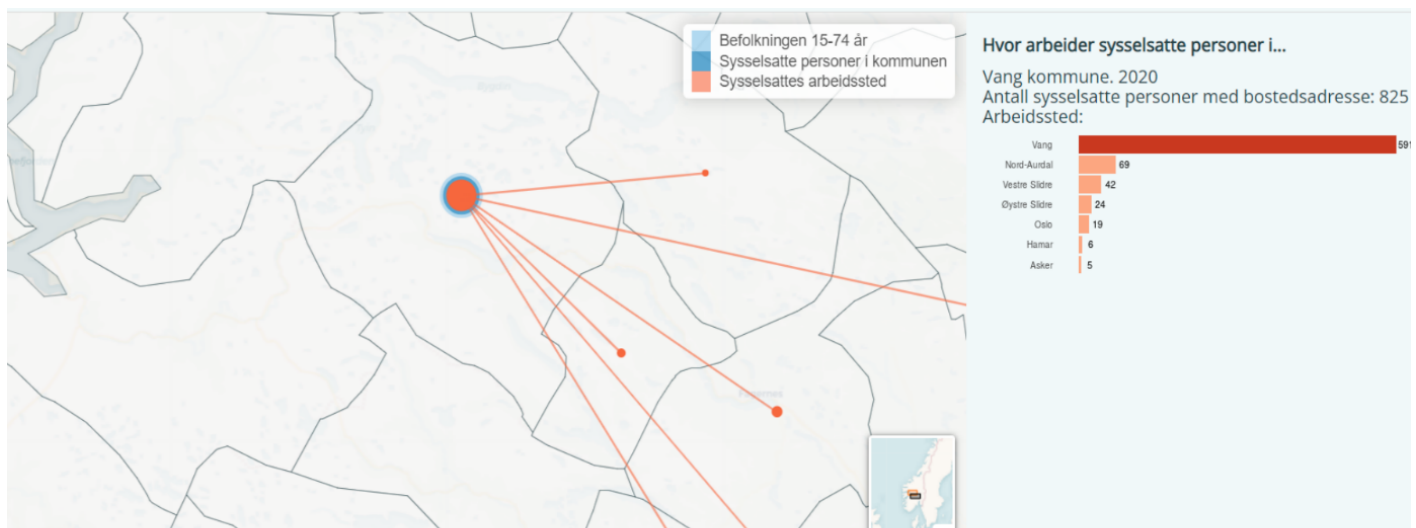


Fig. 5. Pendlertall Vang (SSB)



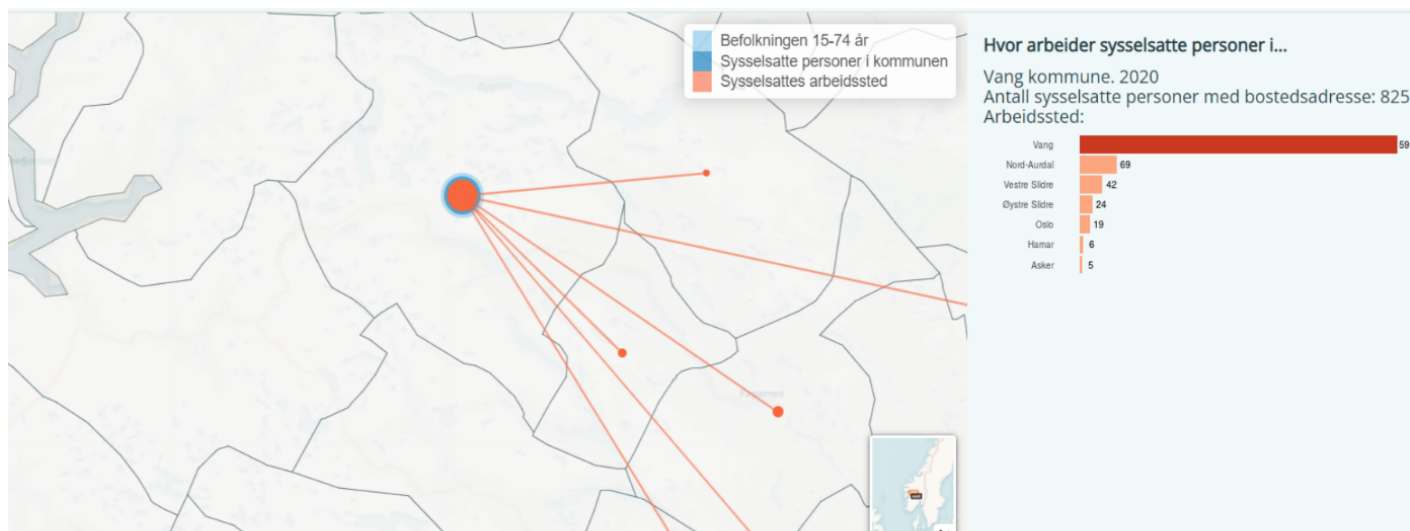


Fig. 6. Pendlertall for Etnedal (SSB)

## TEORI

### 1. Bo-mønster

Regionen Valdres består av typiske distriktskommuner hvor befolkningen er liten og bor spredt, unntaket er Fagernes-området og de ulike mindre tettstedene i de andre kommunene. En slik bosetning skaper større avstand mellom folk, arbeidsplasser og tjenester. Vårt kanalisierende dalføre gjør også at selv om den direkte avstanden kan være kort, så gjør begrenset utbygget infrastruktur at reisen likevel kan ta uforholdsmessig lang tid og kostbar. Samtidig gir denne kanaliseringen i dalføre den fordel at selv om bosetningen er spredd så er den likevel i hovedsak kanalisert til dalførene. Bosettingsmønsteret i regionen er historisk basert på hvor naturressursene var gjennom blant annet spredt jordbruk, men dette har endret seg gjennom nye bosetningsmønster som lokaliserer til sentere der tjenestefunksjoners lokalisering samt lokalisering og konsentrasjon av sekundær- og tertiærsektorene. Likevel vil sentralisert boligbygging ha en historisk treghet over seg ved at endringer skjer langsomt, men heller som en konsekvens av grunnleggende endringer innen bo-, arbeids- og levemåte. Men vi har fremdeles et bosetningsmønster med flere små tettsteder noe som kan gi lange avstander til tjenester og alternative arbeidsplasser. Likevel vil vi se at også i vår region er noe pendling mellom kommunene som vist tidligere i dokumentet, som betyr at vi bør se på Valdres som en bo- og arbeidsregion og i mindre grad som seks autonome kommuner. Selv om noen vil hevde at for den enkelte kommune er bostedsadressen viktig for både med tanke på skatteinntekter, overføringer fra staten gitt i «Grønt hefte» og for utvikling av infrastruktur og tjenester for nærmiljøet.

### 2. Flytting

Gjennom sine analyser har Statistisk sentralbyrå (SSB) publisert nye befolkningsframskrivninger. Hovedalternativet fra SSB viser en liten nedgang de første to til tre årene for så å stabilisere seg frem mot 2050. Likevel har det vært en klar tendens de siste sytti årene at vi har et sentraliserende flyttemønster, hvor unge voksne er den gruppen som relativt sett er de som flytter mest. Det er også noe flytting blant barnefamilier, noe som bidrar til at relativt mange barn i barnehage- og skolealder flytter. I små distriktskommuner som i vår region kan slike flyttinger få prosentvis store endringer for barnehage- og skolesituasjonen. Dette har vi sett og ser i flere av kommunene i regionen med reduksjon i antall barnehager og skoler hvor det sentraliserer mer i kommunenes sentra. Så er det også en tendens at eldre ungdommer flytter fra distriktene, dette har ofte en sammenheng med utdanning, og er den enkeltfaktoren som har sterkest sentraliserende effekt på flyttemønsteret. Flyttingen avtar så med stigende alder, og blant pensjonister er det relativt få som flytter mellom kommunene overhode. Dette bidrar til en aldrende befolkningsgjennomsnitt og stabilisering av befolkningen i regionen. Studier viser også at eldre mennesker ønsker å bo hjemme lenger, og gis også muligheter til det med gode kommunale tjenester ved hjemmehjelpen i de ulike kommunene. Men denne aldrende befolkningen sitter også ofte på, eller beslaglegger boligmasse i form av middels til store eneboliger som ikke frigjøres på boligmarkedet i like stor grad som tidligere.

Så viser nyere studier at arbeid betyr mindre for flyttingen en tidligere, og vi ser at det er få som flytter etter de har blitt arbeidsledige. Den nye trenden innen større arbeidsmarkeder er at arbeidsledige heller velger å pendle eller bytte yrke fremfor å flytte. Dette gjelder imidlertid ikke i like stor grad i mindre arbeidsmarked som for eksempel i vår region hvor det er mer vanlig å flytte for å få ny jobb, det vil si flytte til regionen.

## Boligmarkedet

Boligomsetningen i regionen er lav, det omsettes langt flere fritidsboliger en faste boliger viser tall fra lokale meglerfirmaer i Valdres. Samtidig er boligmarkedet i regionen relativt ensartet hvor eneboliger er det som er dominerende, og leiligheter og rekkehus er relativt sjeldnere, dette har også sammenheng med hvilke nye boligtyper som også bygges. Studier viser at kommuner som er aktive i boligpolitikken kan lykkes i å stimulere til økt boligvekst. Dette gir selvfølgelig ringvirkninger for lokalt næringsliv, ved at det blir enklere å finne bolig til nyansatte. Boligutviklingen er nært knyttet til evnen lokalsamfunnet har for å inkludere og bidra til livskvalitet og folkehelse for befolkningen lokalt. Et større boligmarked vil også gjøre det enklere for å bosette arbeidsinnvandrere og flykninger. Det å kunne etablere seg i egen bolig fremfor kommunale gjennomgangsboliger gir tydelig signaler om å bli, noe som kan bidra til bedre legitimitet og anerkjennelse i lokalsamfunnet. Kommunene i regionen har tatt og tar en stadig større rolle i helhetlig planlegging og aktiv tilrettelegging for å realisere flere utbygginger sammen med lokale utbyggere og private aktører. På det private leiemarkedet er imidlertid ikke like enkelt. I regionen er dette lite synlig da langt de fleste leieforholdene baserer seg på informasjon som går via nettverk eller bekjentskaper. Et lite søk på både kommunale sider og Finn.no viser at det er et lavt antall boliger og leiligheter til leie i regionen. Her er det et stort potensial for forbedring og økning i synlighet. Mange tilflyttere ønsker kanskje ikke i første omgang å investere i et usikkert boligmarked hvor ofte bygge- kostnadene kan være større enn selve markedsværdien på boligen, men ønsker heller å leie for å se om det er aktuelt å bosette seg permanent i regionen. I et marked med lave boligpriser og svak prisvekst kan dette bidra til at potensielle tilflyttere velger andre områder hvor dette med leie er bedre tilrettelagt.

## Metode

Hensikten med denne rapporten er å gi en kvalifisert status på boligsituasjonen i Valdres. Rapporten er ment å gi et kunnskapsbidrag til aktører som skal arbeide videre med Bolyst-prosjektet i regionen. For å samle in data som kan gi grunnlag for å mene noe kvalifisert om boligsituasjonen i regionen er det nødvendig å se på hvilke metoder som best kan skaffe data for videre analyse. Det finnes ulike metoder, som kan passe for en slik undersøkelse, slik som kvalitativ- og kvantitative datainnsamling

Kvalitative studier nytter informanter som intervjues etter en intervjuguide. Strukturen er knyttet til fordeling av roller mellom deltakerne i intervjuet. Intervjueren stiller spørsmålene og følger opp svar fra informanten. Kvalitativt intervju har til hensikt å få fram informantenes beskrivelse av sin hverdagsverden. Dette legger grunnlag for å kunne tolke betydningen av fenomenene som beskrives. Ved denne metoden benyttes få informanter, og metoden gjør det mulig å gå i dybden på det som skal undersøkes.

Kvantitative undersøkelser derimot har et større nedslagsfelt og større avstand til informantene ved at det benyttes spørreskjemaer med faste spørsmål og oppgitte svaralternativer. Kvantitative data analyseres vanligvis ved statistiske metoder, mens kvalitativ metode gjør det mulig å fortolke svarene ut fra teksten.

Med hensyn til oppgavens hensikt så vi en klar styrke med å kombinere kvalitativ og kvantitativ metode. Kvalitativ metode ble brukt mot informanter som vi antok hadde relevant kunnskap og informasjon om boligbygging og boligmarkedet i regionen og som satt inne med svar på det som det ble spurt om. Samtidig ville kvalitative data gi oss viktig grunnlag basert på statistikk. Her ble det utelukkende benyttet statistikk fra SSB, som gjorde at datamaterialet har blitt kvalitetssikret gjennom de rutiner og prosedyrer som ligger hos SSB. Kvantitative data blir i hovedsak nyttes for å se på boligsammensetning demografi, befolkningsframskriving og pendlersituasjonen.

## Valg av informanter

Kvalitative undersøkelser søker informasjon fra et begrenset antall personer som betegnes som informanter. Begrensingen i antallet gjør det viktig å treffe riktig målgruppe for å skaffe best mulig relevante data. Deretter må det vurderes antall informanter som er hensiktsmessig å håndtere i den enkelte undersøkelse. Vi ønsket å bruke bedrifter og personer som vi mente gjennom sin posisjon kunne svare godt på våre spørsmål. Både innenfor teknisk sektor i kommunene, lokale utbyggere og boligmeglermiljøet var aktuelle informanter. Vi valgte ut informanter ved at de også skulle representere ulike miljøer i størrelse, og med en geografisk spredning. Gitt den begrensede tiden vi hadde så ble valget av informanter relativt nøkternt i omfang, men vi mener likevel at vi fikk nok data til en god analyse.

## PRESENTASJON AV FUNN OG ANALYSE

I denne delen presenteres våre funn ut fra kvalitative data og statistikk fra SSB. Vi velger å presentere funnene etter inndeling av rolle som informantene hadde, og deretter presentere statistikk fra SSB ved grafiske fremstillinger med noen kommentarer til hver fremstilling.

## Boliger i regionen

I regionen har det historisk sett vært arbeid fra jordbruk og skogbruk som har vært dominerende. I Valdres er det mange gårdsbruk med ulike størrelse, som vi kan si ligger innenfor små til medium store jordbrukseiendommer. Bygging i boligfelt utenfor Fagernes kom først i gang i større omfang på 1960 og 70 tallet. Det betyr at vi på mange gårder har flere bolighus med både kårbolig og hovedhus. Dette var vanlig at den eldre generasjonen fikk mulighet til å sette opp et kårhus når den yngre generasjonen skulle overta eiendommen. Det betyr at vi har mange bolighus i Valdres, men mange er gamle og ikke egnet til å bo i grunnet forfall og manglende vedlikehold. Salg eller utleie av slike kårhus vil koste relativt mye å sette i stand til den standarden som dagens marked ser etter, og mange er rett og slett ikke interessert i å bo tett på i et gårdstun med andre beboere. Så selv om det er mange boliger i regionen så er mange av disse ikke egnet som boliger basert på dagens byggekrav og standard. Ser vi videre på antall boliger i regionen de siste årene så er denne ganske stabil på eneboliger. På boligblokker er det kun Nord-Aurdal som har et betydelig antall, og dette har vært stigende. Antall rekkehus er også størst i Nord-Aurdal og er stigende der, de øvrige kommunene er det ganske stabilt bortsett fra Vang, som hadde en relativt stor nedgang i 2019, hva dette skyldes har vi ikke kunne tatt rede på. Tomannsboliger har vært litt nedadgående kurve i Nord-Aurdal og Vestre Slidre, i Øystre Slidre har det vært noe mer svingninger. Øvrige kommuner er det relativt stabilt med få endringer.

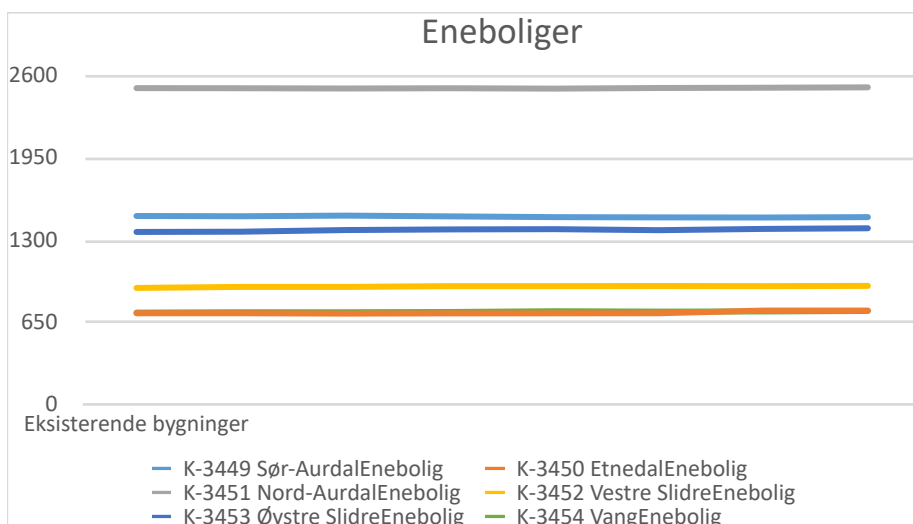


Fig. 7. Utvikling eneboliger (SSB)

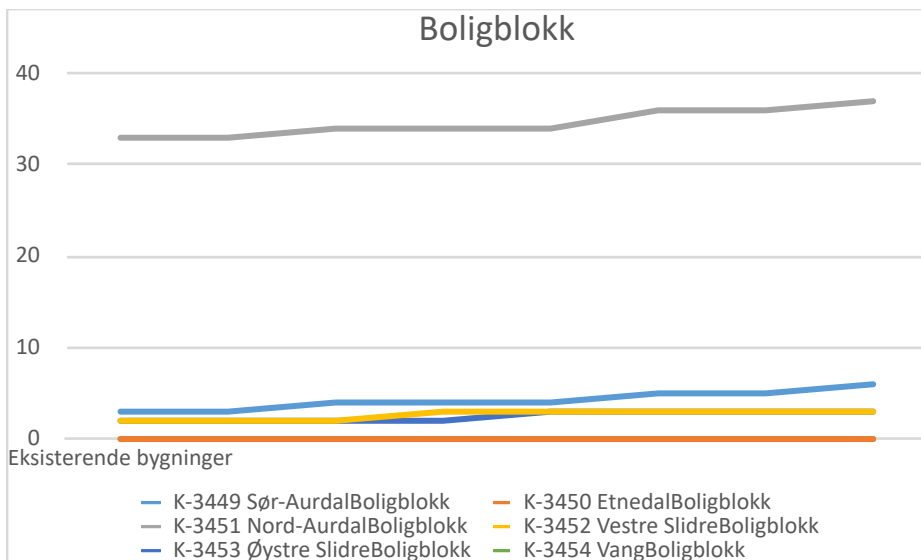


Fig. 8. Utvikling boligblokk (SSB)

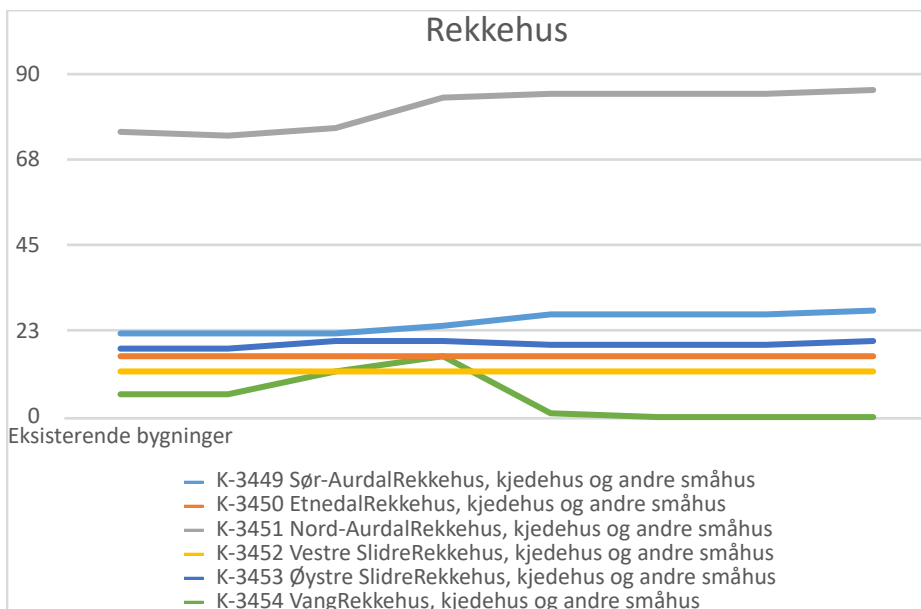


Fig. 9. Utvikling rekkehus (SSB)

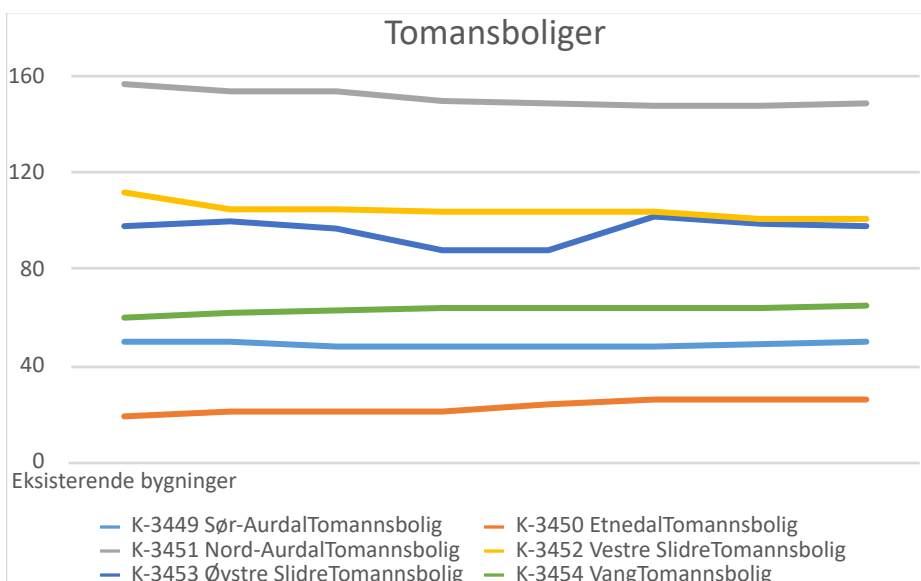


Fig. 10. Utvikling tomannsboliger (SSB)



## Kommuner

I alle kommuner i regionen er det stort fokus på å utvikle gode og trygge boligområder, og kommunene har gode planer for dette. Mange områder er regulert til boligformål og noen områder er allerede godt i gang med utbygging av nye boliger. I noen av områdene går imidlertid salg av tomter og boligbyggingen ikke så raskt, dette kan gjøre at boligfeltene kan oppleves som et anleggsområde over lang tid for de som allerede har bosatt seg. Dette har man sett som en utfordring, og tiltak for å minimalisere ulemper ved dette er tatt av enkelte kommuner gjennom at de i større grad forsøker å gjøre fellesområder og grøntarealer ferdige før hele feltet er utbygd. I enkelte kommuner er det også private aktører som har fått områder regulert til boligfelt og er i gang med utbygging. Innenfor alle feltene i kommunene er det kun boliger for salg som settes opp så langt vi har kunne avdekket, og det er i hovedsak eneboliger som settes opp. Så er det noen kommuner som har sett behovet for informasjon rundt ledige boliger og har ansatte som skal ha oversikt over både boliger for salg og utleie, og noen kommuner har ingen slik oversikt. De som har denne tjenesten sier at de får gode tilbakemeldinger fra de som tar kontakt, men samtidig er det altså kommuner som ikke har dette like tilgjengelig, og hvor det er vanskelig å få eller finne informasjon. Andre kommuner er igjen flinke til å informere om fritidseiendommer, men har kanskje glemt, eller ikke prioritert informasjon til de som ønsker å bosette seg i kommunen og hvor det er ledige hus eller tomter for boformål.

## Byggefirma

Regionen preges av mange byggefirma, men det er i hovedsak mindre firmaer, og det er bare ett større firma i regionen. Selv om også mange er involvert i bygging av fritidsboliger så er også eneboliger en aktivitet som disse tar del i. Det er kun det store byggefirmaet som har vært involvert i større leilighetsbygg. Vi har hentet inn informasjon fra tre byggefirmaer, og disse bygger boliger kun for salg på oppdrag fra enkeltpersoner eller investeringsselskaper. Den ene informanten fra det største selskapet uttalte; *det er for stor kostnad i forhold til risiko å bygge for utleie marked i Valdres, og vårt selskap er ikke rigget for å bygge for utleie. Da måtte vi også ha brukt ressurser på utleie, vaktmester og vedlikehold, noe som er en helt annen forretningsidé en slik vi driver.* Han poengterte videre at framleie heller ikke er gunstig da leieprisene er så lave sett i forhold til bygge kostnadene at dette ikke gir stor nok avkastning på investeringene ved bygging. Så lenge det ikke finnes noe boligbyggerlag eller tilsvarende i regionen vil bygging for utleie ikke være aktuelt i Valdres grunnet høye bygge kostnader og lave utleiepriser. Videre så fortalte han at bygge kostnadene stort sett er like her i Valdres som i Oslo, men den store forskjellen ligger selvfølgelig i tomtekostnadene. Dette firmaet har vært involvert i større utbygginger som litt større leilighetskompleks for salg, og også større kommunale bygg.

De to andre selskapene er mindre firma hvor det stort sett er eneboliger som settes opp på oppdrag fra private boligeiere,

men begge to har jobbet med mindre to- og firemannsboliger delvis på eget initiativ, også disse for salg. Riktignok strandet det ene prosjektet med firemannsboliger før det ble realisert grunnet utenforliggende årsaker, sier den ene informanten. Begge informantene for disse mindre selskapene poengterte også det samme som det litt større firmaet; risikoen ved bygging for utleie er for stor slik boligmarkedet er i Valdres, da måtte eventuelt kommunene gått inn med bidrag som en strategi for å få opp antall boliger for utleie. Begge de mindre firmaene setter opp et prosjekt for deretter å komme seg videre til neste, når bygget er overlevert til eieren er de ferdig med jobben var den røde tråden i intervjuet i forhold til hvordan de driver med bygging. Også disse var sterkt involvert i bygging av fritidsboliger.

## Innflyttere

Informasjon hentet inn fra innflyttere viser at det er vanskelig å finne boliger som er ferdige til å flytte rett inn i. Enten så må det større renovering og modernisering til, eller så er det rett og slett ikke noen ledige på eiendomsmarkedet der de har ønsket å bosette seg. Alternativet blir da enten å renovere eller kjøpe tomt og bygge nytt, begge alternativene medfører at det går noe tid før boligen ville være klar for innflytting. Renovering kan også bli like dyrt som å bygge nytt, og utgjør også en risiko som taler mot å kjøpe oppussingsobjekt. Hus eller leilighet for leie er det nesten ingen av som ligger ute og er søkbart, det meste går via

bekjentskaper. En brukte nesten tre år for å finne en bolig som passet, og det etter god hjelp fra en kommune. Selv om de flytter til mindre sentrale strøk er det fremdeles ønske om å ha nærhet til tjenester og tilbud for øvrig. Derfor er det ønske om sentrumsnære utbyggingsmuligheter. Med dagens byggekostnader er det også en risiko at du ikke får igjen denne ved et eventuelt senere salg dersom en velger å flytte til et annet område av landet. Selve leiemarkedet i regionen er magert, sier en.

## Eiendomsmeglere

I regionen er det flere firma som driver med eiendomsmegling. Disse selger både fritidsboliger og ordinære boliger, men ser vi på vedlagt statistikk for 2021 (fig. 11) så er det overveiende stort flertall av fritidsboliger, neste tre ganger så mange som ordinære boliger. Her ser vi også at det er langt flest av eneboliger, og at leiligheter og rekkehus/tomannsboliger er det veldig få av som blir omsatt. Sett fra eiendomsmeglernes ståsted er det sentrumsnære boliger som de har mest tro på, og vi trenger mer boligmasse i regionen som er av en standard som folk vil kjøpe. Det største presset er på Fagernes, men også Øystre Slidre, Vestre Slidre og Vang har økende behov. Også omløpstiden på hvor lenge boliger ligger ute for salg har gått ned de siste årene. Igjen er det sentrumsnære boliger som går fortest, og de som ligger noe mer perifert kan det være vanskeligere å selge samtidig som selger får en god pris.



Boligtype	Ant. salg	Snittpris	m2 pris	Prisantydning			Takst			Oms. hast.
				under	lik	over	under	lik	over	
Enebolig	77	2 281	16	39	12	49	50	14 %	36 %	70 dg.
Leilighet	15	1 928	30	53	33	13	33	33 %	33 %	56 dg.
Fritidsbolig	423	2 541	32	42	16	41	48	14 %	38 %	46 dg.
Tomannsbolig	7	2 314 286	20 681	43 %	14 %	43 %	0 %	0 %	100 %	16 dg.
Annet	12	2 929	24	58	8 %	33	33	100	0 %	48 dg
<b>Totalt</b>	<b>534</b>	<b>2 492</b>	<b>29</b>	<b>43</b>	<b>16</b>	<b>42</b>	<b>48</b>	<b>14 %</b>	<b>37 %</b>	<b>49 dg.</b>

Fig. 11. Omsatt boligtyper i regionen Valdres 2021 av meglerfirmaer (Meglerbransjen)

## Befolkningsutvikling

Vi har hentet inn statistikk fra SSB for å se på befolkningsutviklingen og sammensetning slik som SSB har gitt i sin framskrivning til 2050. SSB opererer med tre nivåer i sin framskrivning av befolkningen, disse er lav, hoved og høy. Alle tre nivåene vil bli vist grafisk i denne studien, men vi vil i hovedsak konsentrere oss om å kommentere hovedkurven. Selve framskrivningen forventer en linjer utvikling og tar ikke høyde for interne eller eksterne faktorer slik som vi har vært vitne til med pandemi og krig i Europa. Slike hendelser kan selvfølgelig påvirke framskrivningen, men er helt umulig å forutse. Så ser vi på alle kommunene som ett fordi vi tenker bo- og arbeidsregionen Valdres, og derfor blir det feil om her skulle endre fokus til den enkelte kommune. Så vil vi også vise den totale aldersgruppen sammen med gruppen 0 – 66 år og se på ulikhetene rundt disse. Hvorfor vi har valgt 0 - 66 år begrunnes i at det er disse som både er fremtiden, med de yngre, og de litt eldre er større bidragsytere til økonomisk verdiskapning i regionen en de som er blitt pensjonister. Samtidig, som nevnt tidligere, er gruppen over 66 år den gruppen som flytter mindre, og som ikke er de som flytter til regionen for arbeidsmessige årsaker.

Så har vi valgt å ta med statistikk på hvordan husholdningene her endret seg de siste årene, her har vi brukt statistikk for hele Norge og Oppland frem til 2019. Men tendensen er ganske lik og derfor representativ også for regionen Valdres. Den viser at det blir færre og færre husholdninger som består av flere personer, og en klar økning i antall husholdninger som kun består av en person. Dette mener vi er viktig å ta inn i beregningene i forhold til fremtidig boligbehov og vil kanskje måtte endre boligutbyggingen til mindre boenheter i rekkehus eller leilighetskompleks. Vi antar at enslige har behov for mindre boareal enn familier med flere i husholdningen, og vil derfor være en mindre aktuell gruppe som potensielle kjøpere av eneboliger. Signalene siden 2015 er ganske tydelige. Men boligmarkedet ligger nok litt etter i forhold til å skreddersy boliger for hvordan husholdningene endrer seg og det ser ikke ut som denne endringen i antall husholdningsmedlemmer er fanget opp i boligmarkedet enda.

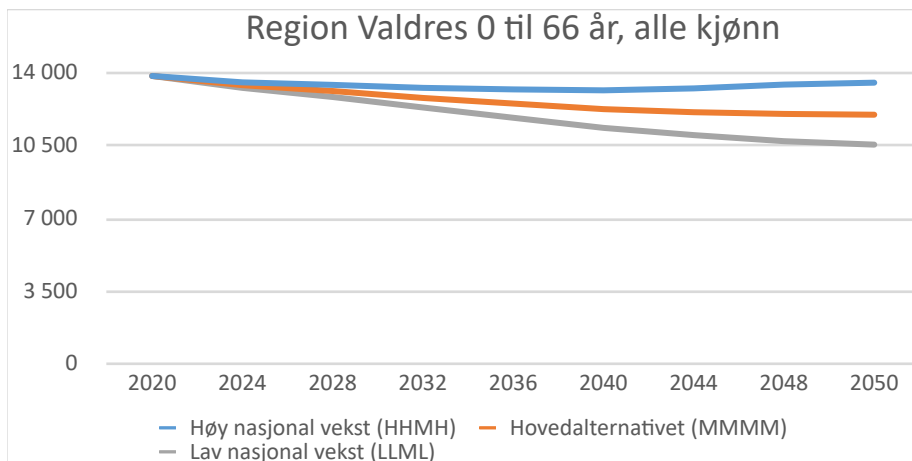


Fig. 12. Befolkningsframskriving 0 – 66 år region Valdres til 2050, grafer (SSB)

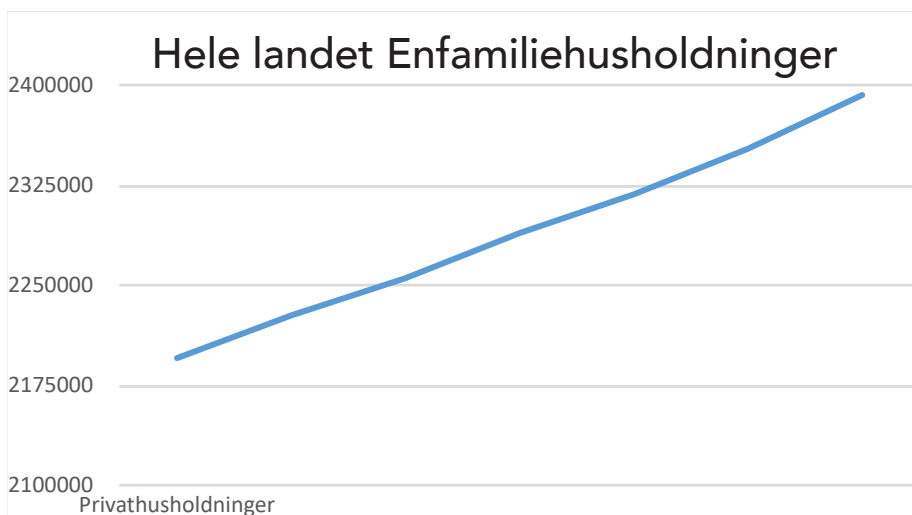


Fig. 13. Utvikling husholdninger med kun en husholdningsperson (SSB)

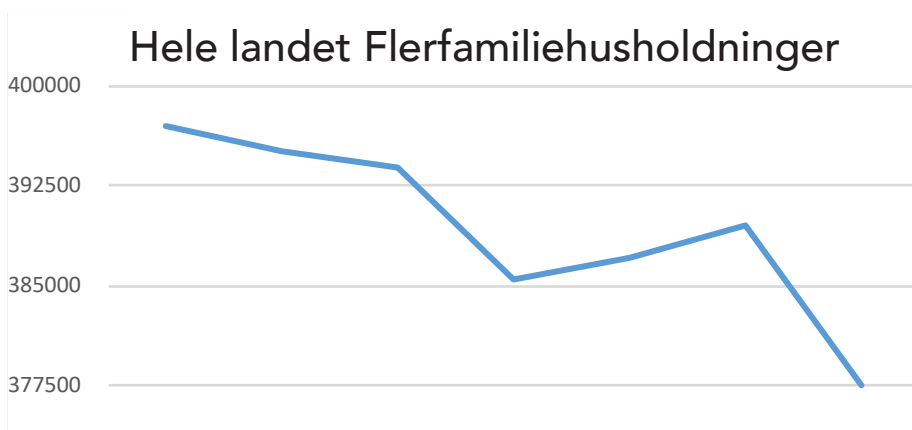


Fig. 14. Utvikling husholdninger med flere husholdningspersoner (SSB)



## OPPSUMMERING OG ANBEFALINGER

Boligbygging både for kjøp og leie er lavt i Valdres. Vi har mye boligmasse, men ikke av den typen som dagens potensielle tilflyttere ønsker. Mye av boligmassen er knyttet til gårdstun som eldre kårboliger som trenger mye oppussing for å tilfredsstille de ønsker og krav som en moderne bolig i dag skal ha. I tillegg er ikke dagens kjøpere interessert i å flytte inn på et gårdstun. Det jobbes likevel godt i kommunene med å utvikle nye boligområder, men dette er basert på at den enkelte tilflytter kjøper tomt og får bygget en bolig på denne, dette er tidskrevende og løser ikke det akutte manglede behovet for boliger.

I Valdres er utleiemarkedet svært lite, og det lille som er tilgjengelig er ofte gjort tilgjengelig på nett via flere ulike kanaler som grupper på Facebook, Finn.no eller lokale løsninger som driftes av kommune selv, eller med støtte fra kommune. Her ville en ved å samle dette i en digital portal kunne få frem alt på ett sted, noe som ville forenklet informasjonstilgangen for de som er interessert i å bosette seg i regionen. Her kan en se for seg at både salg og utleie kunne bli plassert.

I rapporten kommer det frem at å bygge for leie er risikofyllt og krever en omorganisering av de bedriftene som bygger litt større leilighetskompleks og rekkehus. Denne omorganiseringen baserer seg på at i dag så bygges det for salg, og når utbygger er ferdig med ett prosjekt så gå de videre til neste, og de har ingen organisasjon i dag som håndterer eventuelt utleie av mindre boenheter. En løsning her kan være å se på muligheter for å etablere et boligbyggerlag for hele regionen eller ved at kommunene går inn og tegner en langtids leiekontrakt med utbygger av leilighetsbygg og rekkehus for å redusere risikoen for utbyggeren. Samtidig så er utleieprisen i regionen relativt lave sammenlignet med kostnadene for å sette opp nye bygg, noe som er en utfordring for de som bygger.

Statistikk på pendlersituasjonen i regionen viser at det er stor flyt av arbeidskraft mellom kommunene daglig, dette betyr at det er mange som bor i en kommune og jobber i en annen. Dette kan være utfordrende i forhold til at hver enkelt kommune ønsker at skatteinntekter skal tilfalle sin egen kommune, men dette følger jo den kommunen hvor den enkelte har sin bostedsadresse. Her bør en tenke mer på region enn kommune og se at jobb også skaper inntekter for andre næringer utover egen kommune. Service og handel foregår ikke bare i egen bostedskommune, men har også ringvirkninger i hele regionen uavhengig av bosted.