



Nittedal kommune

«Preferanser til – og effekter av - boligbygging»

Oslo, 17. desember 2021

- Kåre Elnan, ke@prognosesenteret.no

Innledning

Bakgrunn

I forbindelse med rullering av kommuneplanens samfunnsdel og arealdel, er det ønskelig med å gjennomføre en analyse for å belyse sentrale problemstillinger som kan bidra til en balansert og nyansert boligutvikling, tilpasset eksisterende og nye innbyggere i kommunen.

Det er i dag en betydelig overvekt av eneboliger og småhus, mens leilighetsandelen er lav. Utviklingen i alderssammensetningen og husholdningsstrukturen (ved en økende andel eldre og flere små husholdninger), tilsier et økende leilighetsbehov i årene som kommer. Kommunen ønsker derfor mer kunnskap om hvor og hvordan, man best kan tilrettelegge for leilighetsbygging i kommunen, samt hvilke konsekvenser og effekter man kan forvente av en slik utvikling.

Målsetting

Målsettingen med den forestående analysen vil være å konkretisere hvordan boligtilbudet i kommunen best kan tilpasses det kommende behovet, herunder områder, boligtyper, størrelser og tilhørende tjenestetilbud.

Metode

Den gjennomførte analysen er dels gjennomført med en todelt metodisk tilnærming. Vi har dels gjennomført en deskriptiv analyse, der demografiske problemstillinger og flyttestrømmer er analysert. I tillegg har vi gjennomført en intervjuundersøkelse rettet mot et utvalg på 500 husholdninger bosatt i Nittedal kommune, med fokus på å kartlegge husholdningenes boligpreferanser.



Oppsummering-I

Resultater fra deskriptiv analyse - Nittedal

- Ved inngangen til 2021 var det registrert 24 410 innbyggere i Nittedal kommune, hvorav 5 730 innbyggere i Nordre Nittedal, 7 434 innbyggere i Midtre Nittedal og 11 337 innbyggere i Søndre Nittedal.
- Det vil være en kraftig økning i antall personer i aldersgruppene 55 år eller eldre, de kommende årene.
- Det er registrert 9 964 husholdninger i Nittedal kommune, hvorav 2 415 i Nordre Nittedal, 2 961 i Midtre Nittedal og 4 588 husholdninger i Søndre Nittedal.
- I henhold til SSB sin statistikk fantes det ved inngangen til 2021, i alt 9 840 boliger (boenheter) i Nittedal, hvorav mer enn halvparten av boligene i Nittedal er eneboliger, 30% er småhus og 19% leiligheter.
- Det er betydelig flere store familieboliger enn store husholdninger, og færre små boliger enn små husholdninger i Nittedal. Analysen viser et det er en teoretisk underdekning på ca. 3 400 leiligheter i Nittedal kommune.
- Flyttevolumet i Nittedal, beregnet som summen av intern- og tilflytting, har i gjennomsnitt ligget på i overkant av 2 800 personer årlig.
- Det har vært en positiv netto tilflytting til Nittedal i hele perioden fra 2016 til 2020.
- Flytteaktiviteten er størst mellom Nittedal og nabokommunene Oslo, Lillestrøm, Lørenskog og Ullensaker.
- En stor del av flytteaktiviteten i Nittedal er relativt lokal, og mellom 68% (Nordre Nittedal) og 75% (Søndre Nittedal) av flyttingene skjer «internt» i samme område av kommunen.
- Det har flyttet i alt nesten 16 000 personer i eller til Nittedal kommune, der aldersgruppen 24-34 år utgjør 44% av alle flyttingene, mens aldersgruppen 35-44 år står for 29% av alle flyttingene.



Oppsummering - II

Resultater fra deskriptiv analyse - Nittedal

- Nesten halvparten (47%) av flyttingene i eller til Nittedal, skjedde i Søndre Nittedal, mens 29% og 24% av flyttevolumet skjedde i henholdsvis Midtre- og Nordre Nittedal.
- Aldersgruppene 55-64 år og 65 år+ flytter i størst grad til nye leiligheter, mens den yngste aldersgruppen i størst grad flytter inn i brukte leiligheter eller småhus (rekkehus/4-mannsboliger). Aldersgruppen 35-44 år flytter i størst grad til eneboliger og småhus (nytt og brukt).
- Blant dem som har flyttet inn i nybygde leiligheter i Nittedal (primærboligene), var 63 % bosatt i Nittedal og 19% i Oslo, mer enn halvparten var i aldersgruppene 45 år eller eldre.
- Blant dem som har flyttet inn i de fristilte brukte boligene (sekundærboligene) i Nittedal var 66 % bosatt utenfor Nittedal, hvorav 34 % i Oslo. 49 % var bosatt i (flyttet fra) leiligheter og 74 % var i aldersgruppene 44 år eller yngre.
- Flyttestrømanalysen tyder på at bygging av 100 nye leiligheter i Nittedal vil medføre i alt 450 flyttinger, hvorav 225 innflyttinger til Nittedal, og der > 2 av 3 personer vil være 44 år eller yngre.
- Bruktboligprisene pr. 1. halvår 2021 viser at eneboliger i gjennomsnitt kostet 6,6 mill. kroner, småhus 5 mill. kroner, og leiligheter 3,5 mill. kroner. Kvadratmeterprisene lå i intervallet fra 40 000 kr/m² (eneboliger) til 50 082 kr/m² (leiligheter).
- For perioden 2011 - 2020 har det blitt igangsatt 167 nye boliger årlig, men en relativt jevn fordeling på eneboliger, småhus og leiligheter.
- Boligbehovet de neste 5 årene forventes å ligge i intervallet 147 – 175 boliger årlig, og deretter i intervallet 130 – 169 boliger årlig, de påfølgende 6-10 årene.



Oppsummering – III

Resultater fra telefonundersøkelsen blant husholdninger i Nittedal

- Det er betydelig færre som vil bo i eneboliger og småhus i neste bolig, enn som bor i disse boligtypene i dag, samt at det er mer enn dobbelt så høy andel som vil flytte til leilighet, enn som bor i leilighet i dag. Mer enn halvparten i aldersgruppene 55 år eller eldre, svarer at de ønsker å bo i leilighet som neste bolig.
- Husholdningene i Nittedal har 3,3 soverom i dagens bolig, men ønsker noe færre (3) soverom i neste bolig.
- Husholdningene har i gjennomsnitt 151 kvadratmeter i dagens bolig, men ønsker 123 kvadratmeter i neste bolig.
- Nesten 9 av 10 husholdninger foretrekker å eie egen bolig.
- Nittedølene forventer i gjennomsnitt å betale det samme for neste bolig, som man forventer å få ved salg av dagens bolig, 6,6 mill.kr. De som skal kjøpe eneboliger, forventer å betale mindre enn selgerne forventer å få betalt, mens det motsatte er tilfelle for leiligheter og småhus, der forventet kjøpspris er høyere enn forventet salgspris.
- Lånefinansieringsbehovet ved kjøp av bolig, er størst i de yngste aldersgruppene, og avtagende med stigende alder.
- Nesten 5% av husholdningene planlegger å flytte årlig, hvilket betyr en flyttefrekvens på 20 år, og nesten 500 husholdninger med planer om å flytte, årlig.
- Nærhet til *friluftsområde/marka, offentlig kommunikasjon og butikker/servicetilbud* er de viktigste kriteriene for valg av neste bosted.
- 65% av Nittedølene vil fortsette å bo i Nittedal kommune, ved flytting fra dagens bolig. 9% svarer at de vil flytte til Oslo, 2% til Lillestrøm og 18% vil flytte til andre kommuner.
- Mer enn 8 av 10 Nittedøler foretrekker å bli boende i samme del av kommunen som man allerede bor, ved flytting til en annen bolig.



Oppsummering – IV

Resultater fra telefonundersøkelsen blant husholdninger i Nittedal

- Litt over en tredjedel av respondentene i Nittedal mener at nye Nittedal sentrum (på Rotnes) virker som et *attraktivt* fremtidig boområde. Om lag en fjerdedel er nøytrale, mens 41% svarer at det ikke er attraktivt.
- Litt over en tredjedel av respondentene i Nittedal svarer at nye Nittedal sentrum (på Rotnes) kan være et *aktuelt* fremtidig boområde. 17% svarer verken eller, mens 6 av 10 svarer at det ikke er aktuelt.
- *Sentral beliggenhet* i kombinasjon med *nærhet til turområder* og et *godt butikk/servicetilbud*, er de tre viktigste årsakene til at man vurderer Nye Nittedal sentrum som et aktuelt fremtidig boområde.
- *Ønske om å bo mer landlig*, at man *ikke har flytteleplaner* samt at man mener at det Nye Nittedal sentrum har *lite sentral beliggenhet*, er de tre viktigste årsakene til at man vurderer det som lite aktuelt å bosette seg i dette området.
- Omtrent samme andel foretrekker leiligheter (41%) som eneboliger (40%) på Rotnes i nye Nittedal sentrum. Mer enn 2 av 3 i aldersgruppene 55 år eller eldre foretrekker leiligheter, dersom de skulle flytte til Rotnes i nye Nittedal sentrum.
- Det er en klar overvekt (45%) som foretrekker 4-roms leiligheter, dersom man skulle kjøpe leilighet på Rotnes i Nittedal.
- Husholdningene i Nittedal har månedlige bokostnader på 11 440 kroner i dag, og kan øke disse til 19 130 kroner per måned, uten at dette vil gå på bekostning av annet normalt forbruk.
- Gjennomsnittlig inntekt per husholdning beregnet til i overkant av 1,1 mill. kroner, gjennomsnittlig gjeld litt over 1,8 mill. kroner.
- Den gjennomførte undersøkelsen, viser at husholdningene i gjennomsnitt kan betale mellom 7,5 og 8,8 mill. kroner ved kjøp av neste bolig. Kjøpskapasiteten er høyest i aldersgruppene 35-64 år.



Konklusjoner

- Sammenligning av boligmassen og husholdningsstrukturen i Nittedal indikerer en betydelig *overdekning av romslige familieboliger*, og en tilsvarende *underdekning av leiligheter* i Nittedal.
- En kraftig økning i antall personer i aldersgruppene 55 år og eldre, vil forsterke behovet for, og etterspørselen etter, lettstelte og mindre boliger/leiligheter i Nittedal i årene som kommer.
- Historiske flyttemønstre og husholdningenes områdepreferanser, viser at husholdningene i størst mulig grad, foretrekker å bli boende i samme del av kommunen som man bor i dag. Det viser seg likevel at 1 av 4 Nittedøler vurderer sentrumsområdet på Rotnes som et attraktivt/aktuelt boområde, hvilket tilsier at potensialet for bolig- og leilighetsutvikling bør være stort.
- Ved å bygge flere *romslige* leiligheter med sentral beliggenhet i nye Nittedal sentrum, vil man med stor sannsynlighet tilrettelegge for at godt voksne og eldre, som i dag er bosatt i eneboliger, vil flytte til en ny og enklere bolig.
- Den gjennomførte analysen viser at bygging av nye leiligheter i Nittedal vil bidra til å redusere underdekningen av leiligheter, samt møte den økende etterspørselen fra en stadig økende andel eldre i befolkningen. Primær- og sekundæreffekten av å bygge «100» nye leiligheter, vil være «200 -250» nye innbyggere i Nittedal, hvorav > 65% vil være i aldersgruppen 44 år eller yngre.



Deskriptiv analyse Nittedal

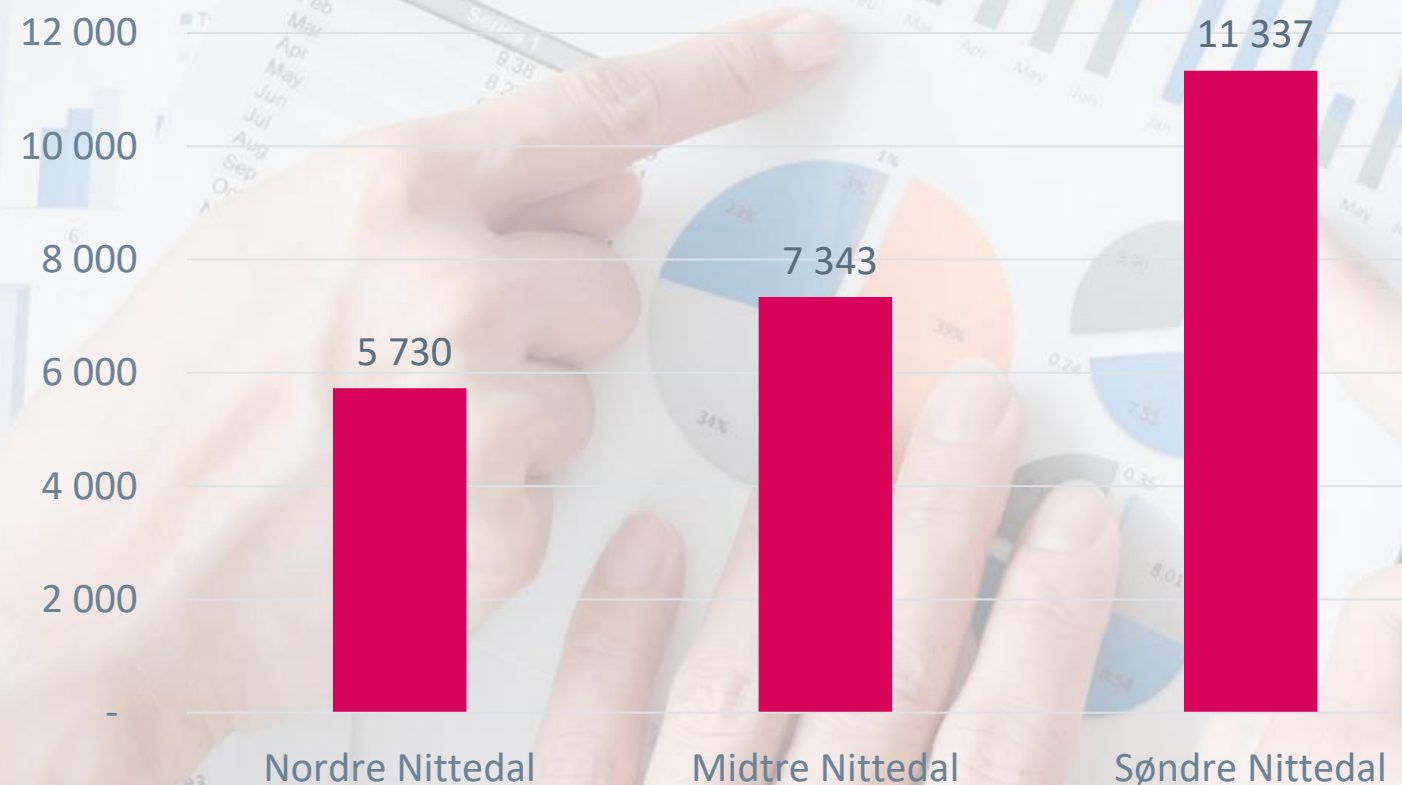


Befolkningen

Ved inngangen til 2021 var det registrert 24 410 innbyggere i Nittedal kommune, hvorav 5 730 innbyggere i Nordre Nittedal, 7 434 innbyggere i Midtre Nittedal og 11 337 innbyggere i Søndre Nittedal.

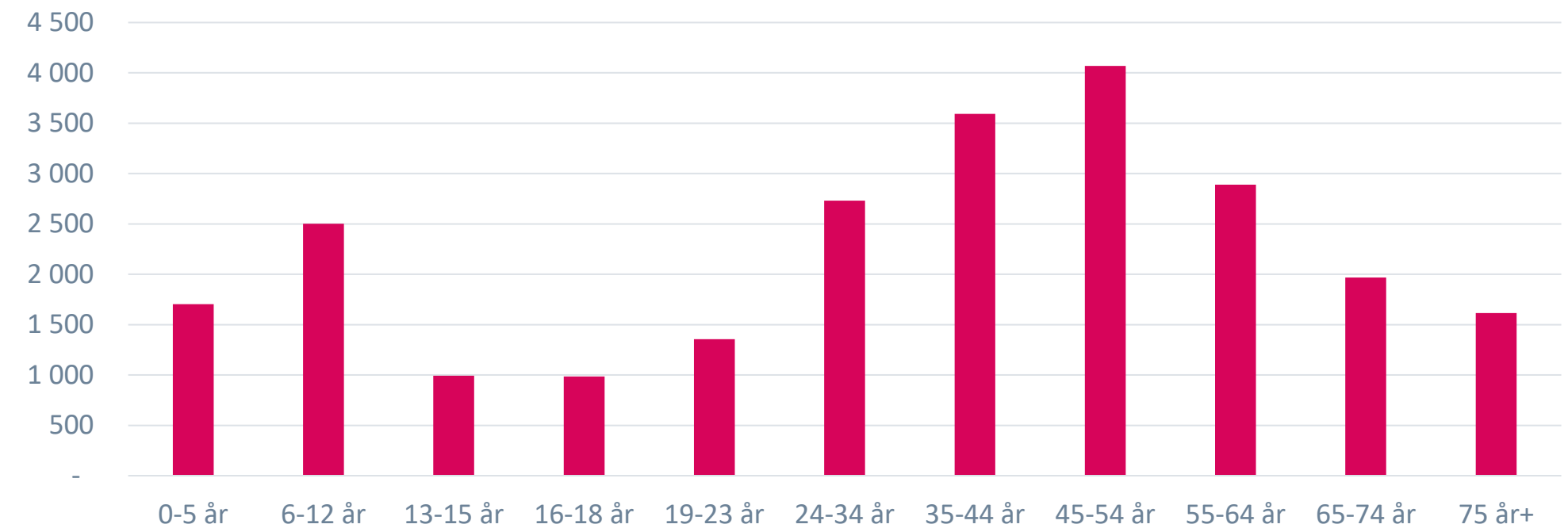
25% av befolkningen i kommunen er i aldersgruppen(e) 0-18 år, 6% er i aldersgruppen 19-23 år, 26% i aldersgruppen(e) 24-44 år, 27% i aldersgruppen(e) 45-64 år, og 15% av innbyggerne i Nittedal er 65 år eller eldre.

Befolkningen i Nittedal, fordelt på delområder



Figuren og tabellene under viser befolkningen i Nittedal fordelt på aldersgrupper. De indekserte verdiene viser i hvilken grad de ulike aldersgruppene er over- eller underrepresenterte i hvert delområde. Tabellen viser eksempelvis at eldreandelen (relativt sett) er høyest i Nordre- og Midtre Nittedal (indeksverdier > 100).

Befolkningen i Nittedal fordelt på aldersgrupper



	0-5 år	6-12 år	13-15 år	16-18 år	19-23 år	24-34 år	35-44 år	45-54 år	55-64 år	65-74 år	75 år+	TOTALT
Nordre Nittedal	379	567	223	223	321	671	843	950	673	478	402	5 730
Midtre Nittedal	631	825	287	260	342	786	1 161	1 121	772	618	540	7 343
Søndre Nittedal	693	1 111	484	504	693	1 275	1 589	1 999	1 444	872	673	11 337
Nittedal	1 703	2 503	994	987	1 356	2 732	3 593	4 070	2 889	1 968	1 615	24 410

	0-5 år	6-12 år	13-15 år	16-18 år	19-23 år	24-34 år	35-44 år	45-54 år	55-64 år	65-74 år	75 år+	TOTALT
Nordre Nittedal	95	97	96	96	101	105	100	99	99	103	106	100
Midtre Nittedal	123	110	96	88	84	96	107	92	89	104	111	100
Søndre Nittedal	88	96	105	110	110	100	95	106	108	95	90	100
Nittedal	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

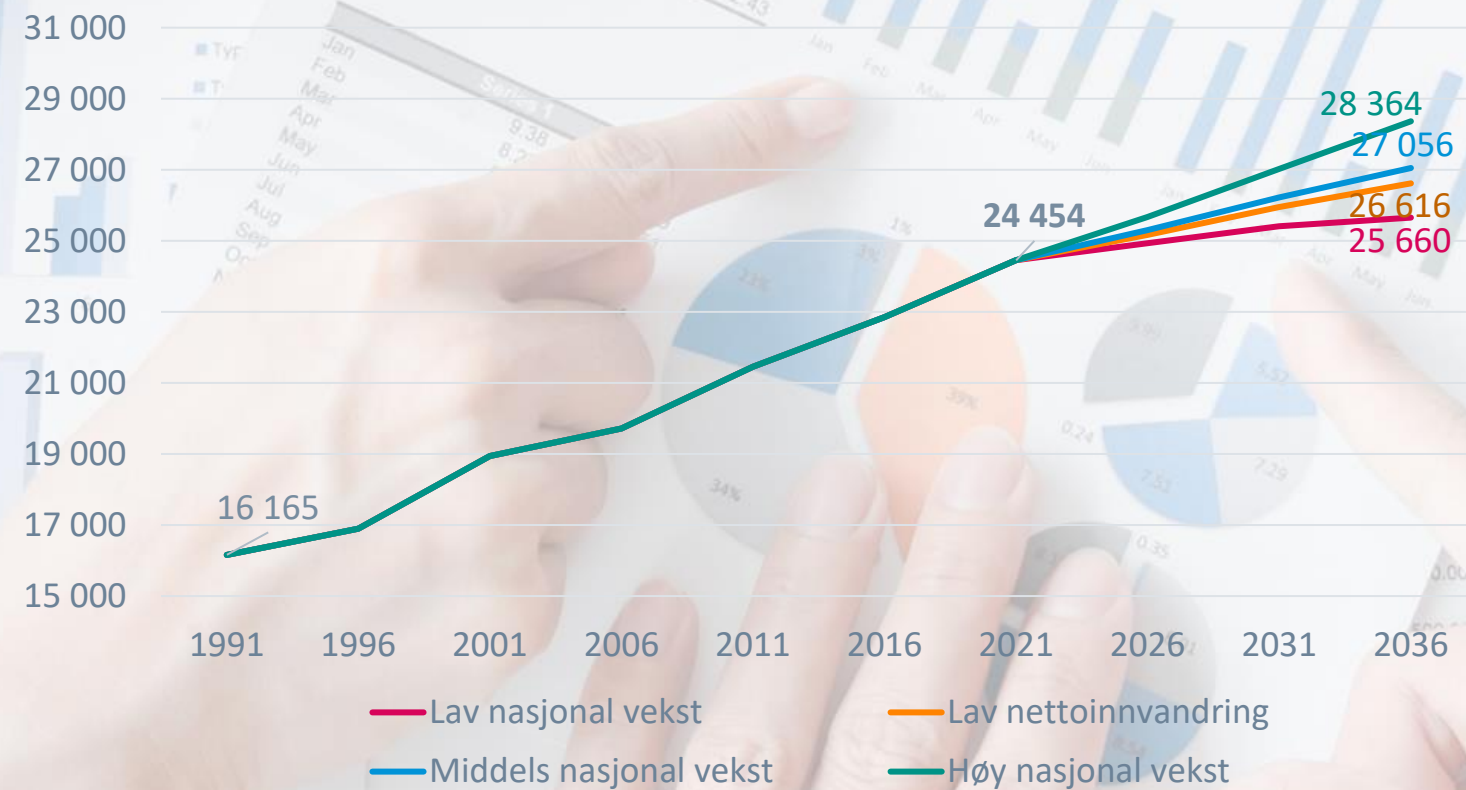


Befolkningsutviklingen

Figuren under viser fire alternative prognoser for befolkningsutviklingen i Nittedal mot 2036, der utfallet varierer mellom 25 660 personer forutsatt lav nasjonal vekst, og 28 364 personer forutsatt høy nasjonal vekst.

Nærheten til Oslo i kombinasjon med en riktig, og offensiv boligutvikling i Nittedal, tilsier at det bør være mulig med en positiv befolkningsvekst på nivå med høy nasjonal vekst, i kommunen.

Befolkningsutvikling og befolkningsprognoser for Nittedal kommune



Figuren/tabellen under viser hvordan de ulike befolkningsframskrivingene vil gi seg utslag i årlige befolkningsendringer i de definerte aldersgruppene. Det er viktig å merke seg den kraftige veksten i aldersgruppene 55 år eller eldre, som vil komme – uavhengig av hvilke befolkningsprognoser man legger til grunn.

Befolkningsprognoser fordelt på aldersgrupper i Nittedal, årlig endring



	0-5 år	6-12 år	13-15 år	16-18 år	19-23 år	24-34 år	35-44 år	45-54 år	55-64 år	65-74 år	75 år +
■ Lav nasjonal vekst	- 42	- 49	12	22	- 15	1	26	- 34	101	10	86
■ Lav nettoinnvandring	- 11	- 49	12	22	- 15	1	26	- 34	101	12	92
■ Middels nasjonal vekst	- 8	- 47	13	23	- 14	9	31	- 31	102	12	92
■ Høy nasjonal vekst	27	- 45	14	24	- 12	18	36	- 28	103	14	98

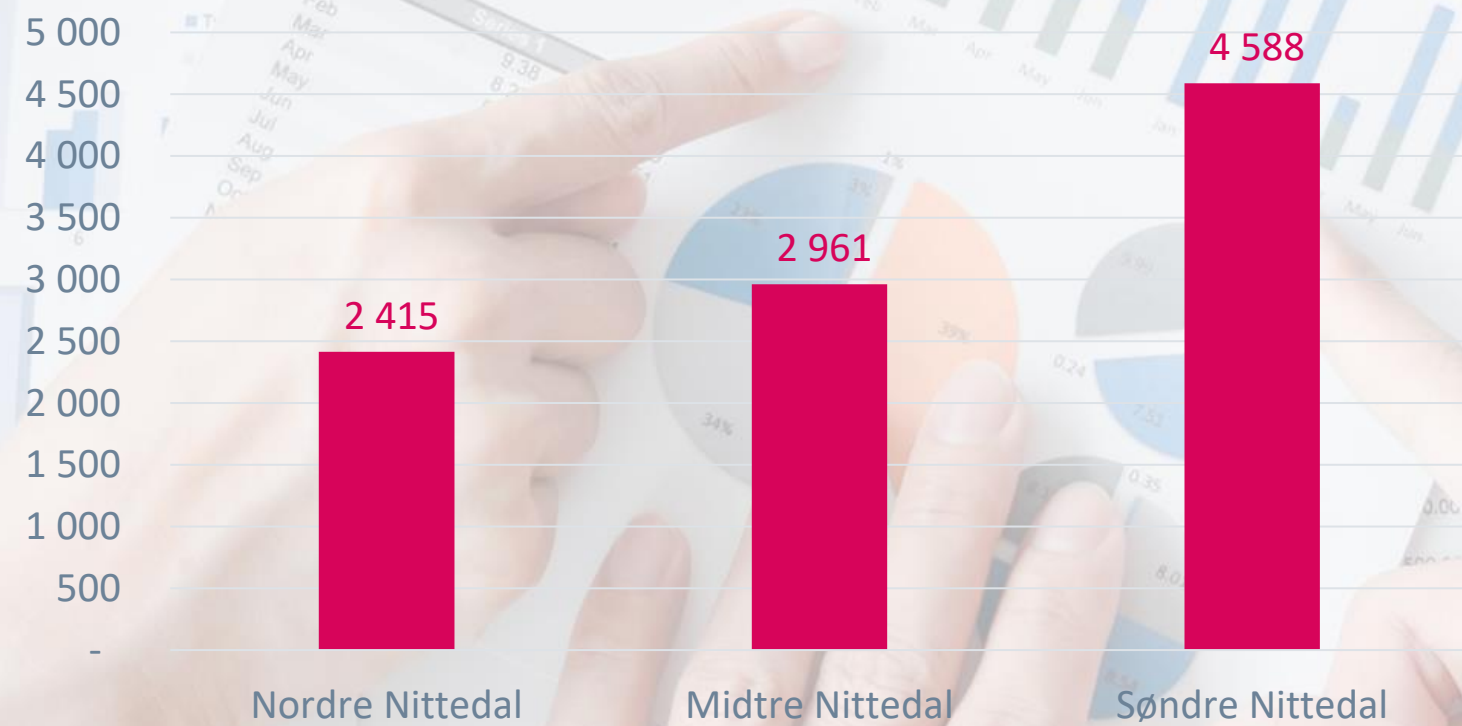


Husholdningene

Ved inngangen til 2021 var det registrert 9 964 husholdninger i Nittedal kommune, hvorav 2 415 i Nordre Nittedal, 2 961 i Midtre Nittedal og 4 588 husholdninger i Søndre Nittedal.

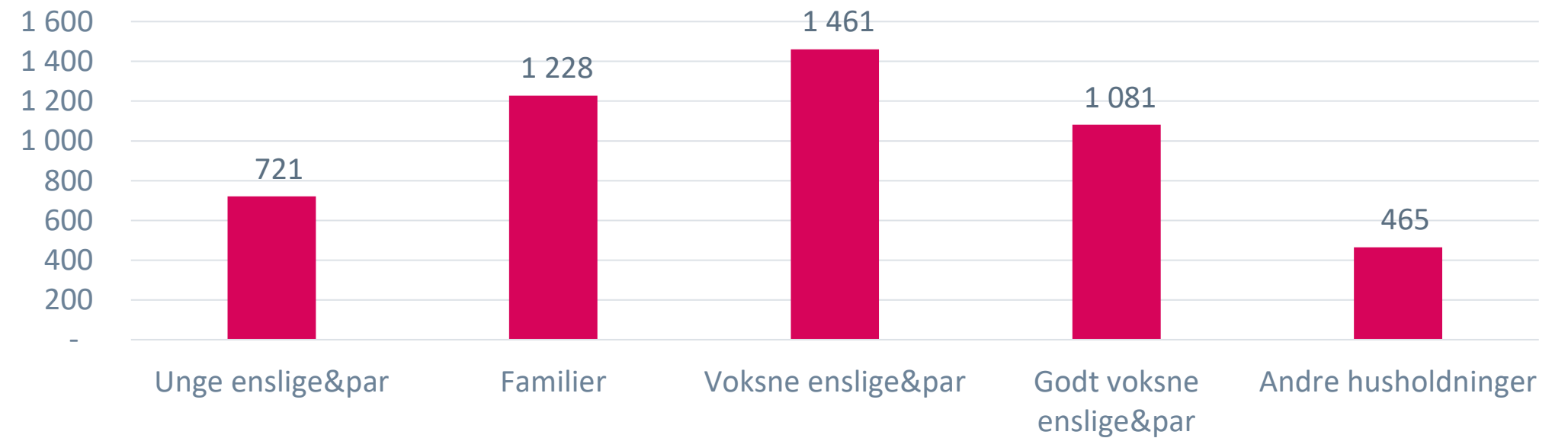
25% av befolkningen i kommunen er i aldersgruppen(e) 0-18 år, 6% er i aldersgruppen 19-23 år, 26% i aldersgruppen(e) 24-44 år, 27% i aldersgruppen(e) 45-64 år, og 15% av innbyggerne i Nittedal er 65 år eller eldre.

Antall husholdninger i Nittedal, fordelt på områder



Figuren og tabellene under viser husholdningene i Nittedal fordelt på husholdningstyper. De unge husholdningene utgjør 15%, familiene 25%, mens de voksne og godt voksne utgjør hele 51% av husholdningene i Nittedal. Hele 2 av 3 husholdninger i Nittedal består av kun 1 eller 2 personer (enslige + par).

Husholdningene i Nittedal, fordelt på husholdningstyper



	Unge enslige	Unge par	Små-barns-familier	Stor-barns-familier	Fam.m. voksne barn	Voksne enslige	Voksne par	Godt voksne enslige	Godt voksne par	Andre husholdninger	TOTALT
Nordre Nittedal	109	42	276	485	218	388	237	281	272	107	2 415
Midtre Nittedal	185	57	465	611	201	356	247	350	394	95	2 961
Søndre Nittedal	239	89	487	1 001	418	717	436	450	488	263	4 588
TOTALT	533	188	1 228	2 097	837	1 461	920	1 081	1 154	465	9 964

	Unge enslige	Unge par	Små-barns-familier	Stor-barns-familier	Fam.m. voksne barn	Voksne enslige	Voksne par	Godt voksne enslige	Godt voksne par	Andre husholdninger	TOTALT
Nordre Nittedal	5 %	2 %	11 %	20 %	9 %	16 %	10 %	12 %	11 %	4 %	100 %
Midtre Nittedal	6 %	2 %	16 %	21 %	7 %	12 %	8 %	12 %	13 %	3 %	100 %
Søndre Nittedal	5 %	2 %	11 %	22 %	9 %	16 %	10 %	10 %	11 %	6 %	100 %
TOTALT	5 %	2 %	12 %	21 %	8 %	15 %	9 %	11 %	12 %	5 %	100 %

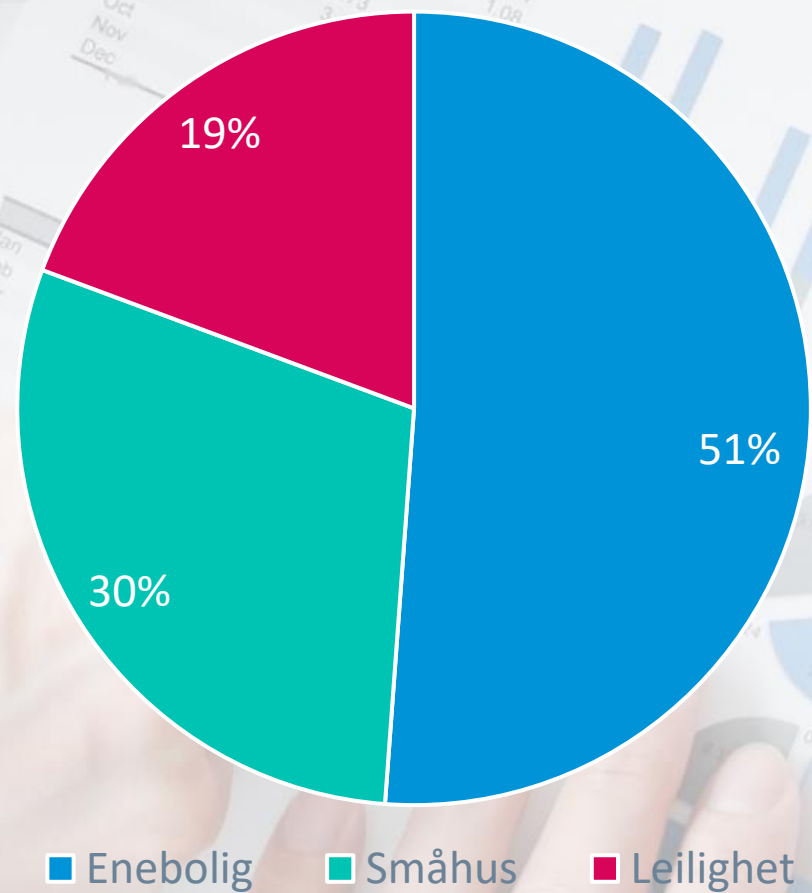


Boligmassen

Mer enn halvparten eneboliger i Nittedal

I henhold til SSB sin statistikk fantes det ved inngangen til 2021, i alt 9 840 boliger (boenheter) i Nittedal, hvorav mer enn halvparten av boligene i Nittedal er i eneboliger, 30% er småhus og 19% leiligheter.

Boligmassen i Nittedal fordelt på boligtyper (antall boenheter)

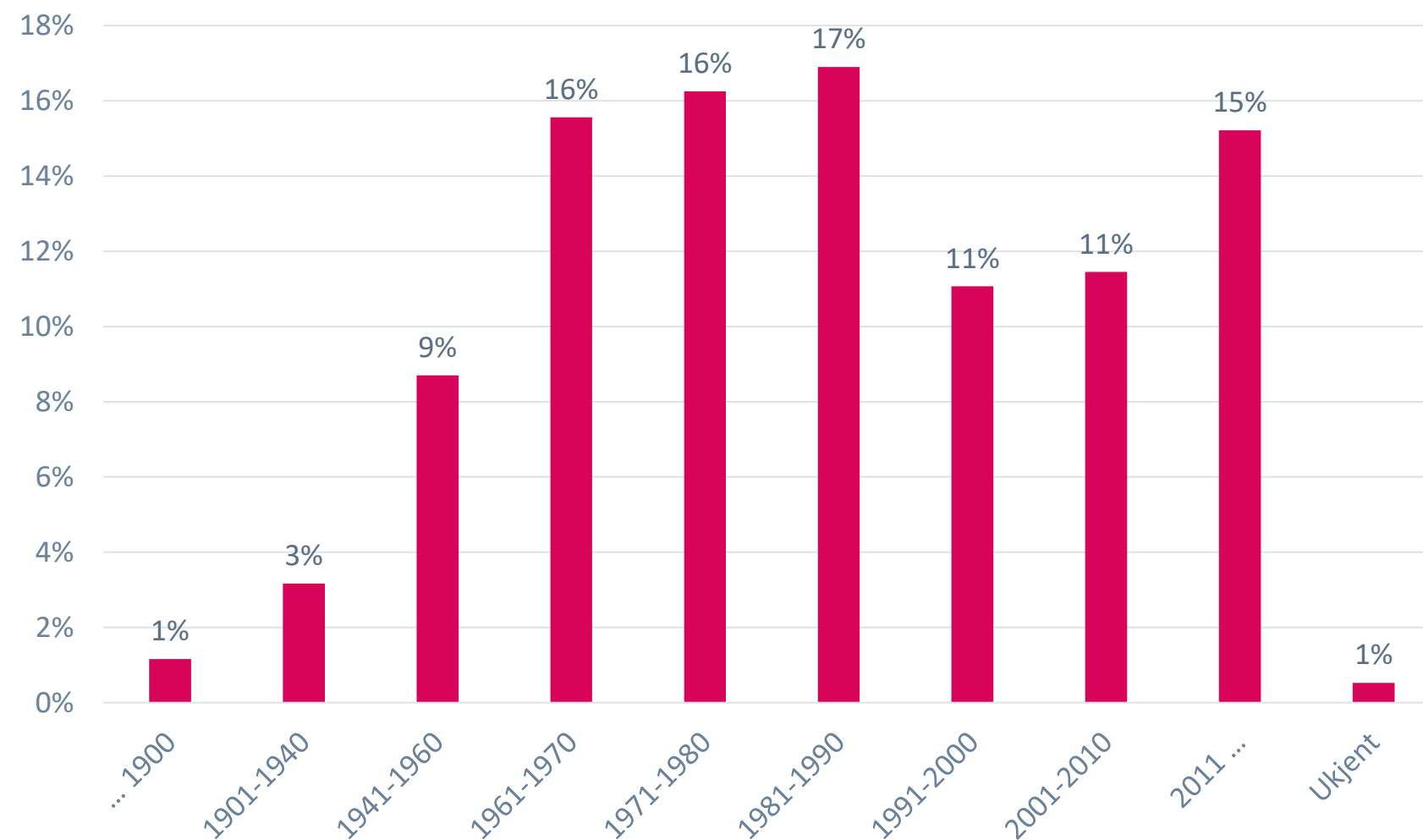


Kilde: SSB

Figuren under viser boligbestanden fordelt på boligens byggeår, og viser at nesten halvparten av boligene i kommunen er bygget på '60, '70 og '80 tallet.

37% av boligene i Nittedal er bygget etter 1990.

Boligmassen i Nittedal, fordelt på byggeår



Boligmassen

Tabellene under og figuren til høyre viser boligmassen i Nittedal fordelt på boligtyper, basert på uttrekk og analyse av matrikkeldata. Nivåene måler antall bygninger, og viser følgelig et noe lavere nivå enn tallene fra SSB presentert på forrige side.

Tabellene viser også fordelingen av boligmassen fordelt på «gamle» og «nye» boliger, der sistnevnte er boliger bygget i løpet av de siste 10 årene.

	Eneboliger	Småhus	Leiligheter	TOTALT
Nittedal Midtre	1 387	721	807	2 915
Eldre boliger	1 179	412	379	1 970
Nye boliger	208	309	428	945
Nittedal Nordre	1 101	755	291	2 147
Eldre boliger	1 052	646	157	1 855
Nye boliger	49	109	134	292
Nittedal Søndre	1 911	1 193	925	4 029
Eldre boliger	1 766	1 088	835	3 689
Nye boliger	145	105	90	340
TOTALT	4 399	2 669	2 023	9 091

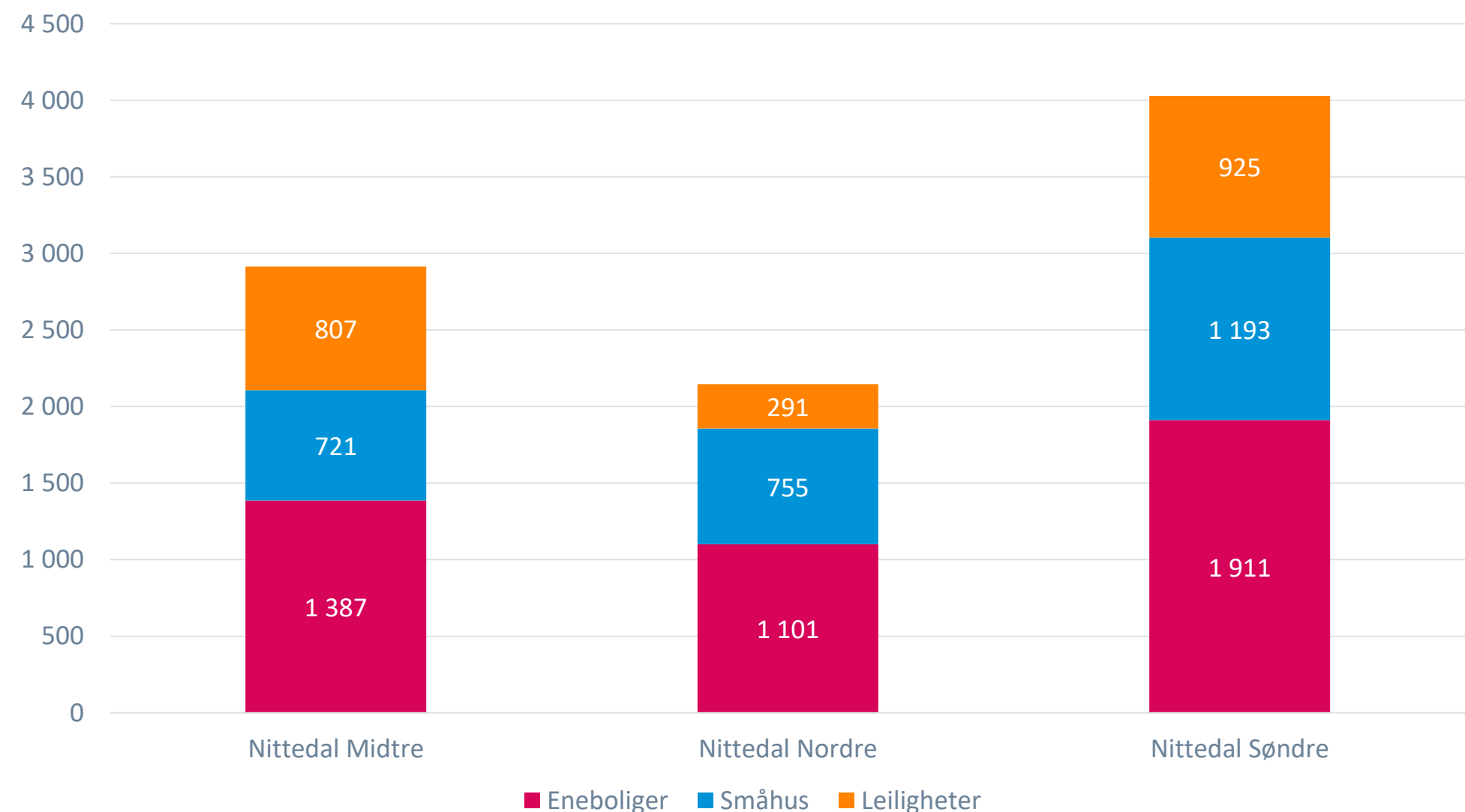
	Eneboliger	Småhus	Leiligheter	TOTALT
Nittedal Midtre	48 %	25 %	28 %	100 %
Eldre boliger	85 %	57 %	47 %	68 %
Nye boliger	15 %	43 %	53 %	32 %
Nittedal Nordre	51 %	35 %	14 %	100 %
Eldre boliger	96 %	86 %	54 %	86 %
Nye boliger	4 %	14 %	46 %	14 %
Nittedal Søndre	47 %	30 %	23 %	100 %
Eldre boliger	92 %	91 %	90 %	92 %
Nye boliger	8 %	9 %	10 %	8 %
TOTAL	48 %	29 %	22 %	100 %

Kilde: Matrikkelen

Målt i antall, er det 9 091 boliger i Nittedal, hvorav 2 147 i Nordre Nittedal, 2 915 i Midtre- og 4 029 i Søndre Nittedal.

Det er visse forskjeller mellom de definerte områdene av Nittedal, både når det gjelder boligtypene og når disse er bygget. Andelen nye boliger er høyest i Midtre Nittedal, der også leilighetsandelen er høyere enn i de andre delene av kommunen.

Boligmassen i Nittedal, fordelt på delområder (boliger)



Boligdekningen

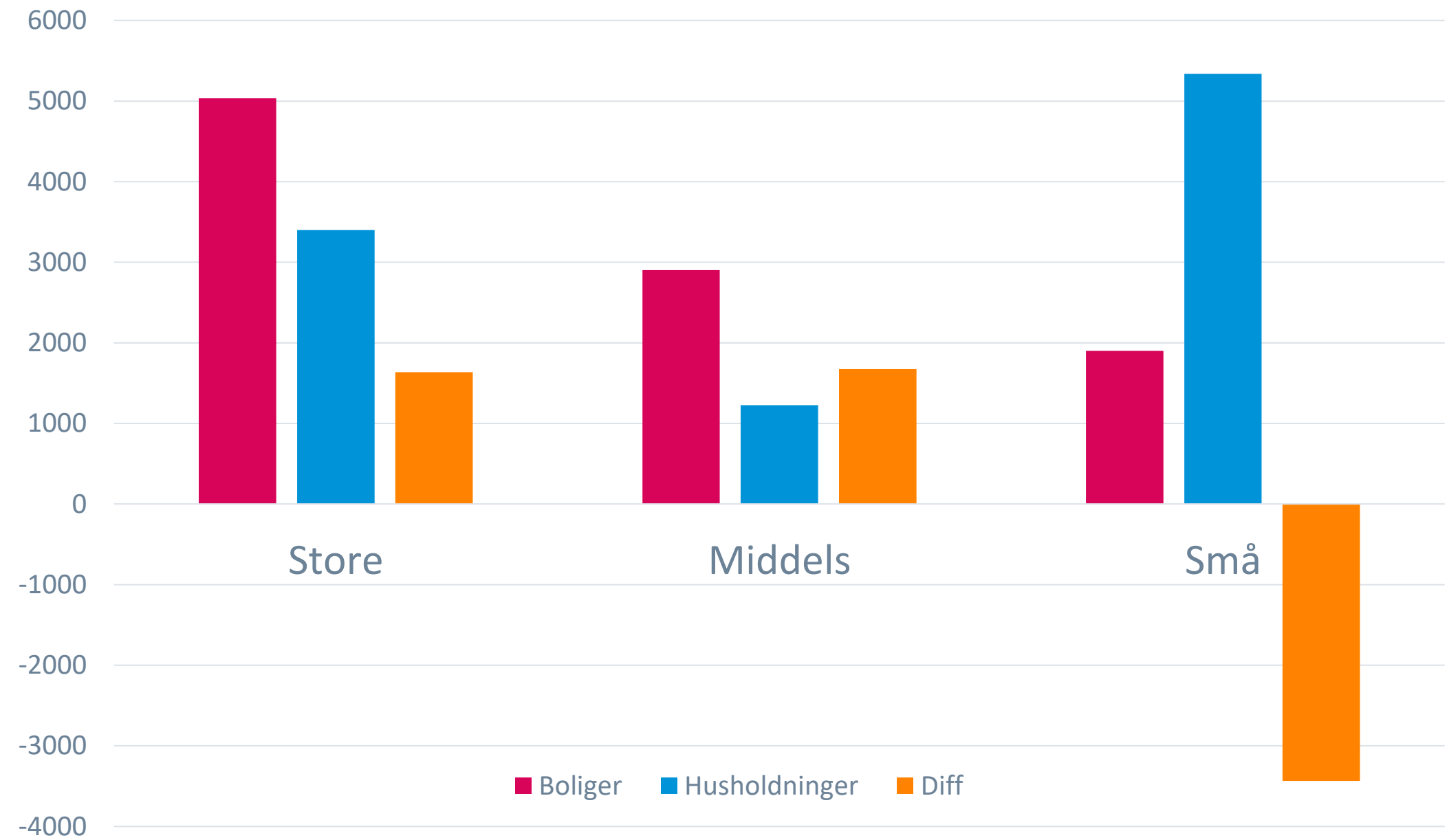
Figuren til høyre illustrerer forholdet mellom tilbuds- og etterspørselssiden i markedet, ved å se boligmassen opp mot husholdningene.

Ved å sammenligne andelen store og middels store boliger (eneboliger og småhus), med middels store og store husholdninger (småbarnsfamilier og andre familier, samt små boliger (leiligheter) med små husholdninger (aleneboende og par), får vi et uttrykk for teoretisk over- eller underdekning i markedet.

Det er åpenbart betydelig flere store familieboliger enn store husholdninger, og færre små boliger enn små husholdninger i Nittedal. Dette betyr at det er en teoretisk underdekning på ca. 3 400 leiligheter i kommunen.

Den økende andelen eldre i befolkningen vil medføre at andelen små husholdninger blir større, og at behovet for leiligheter sannsynligvis vil øke ytterligere.

Boligmassen og husholdningene i Nittedal

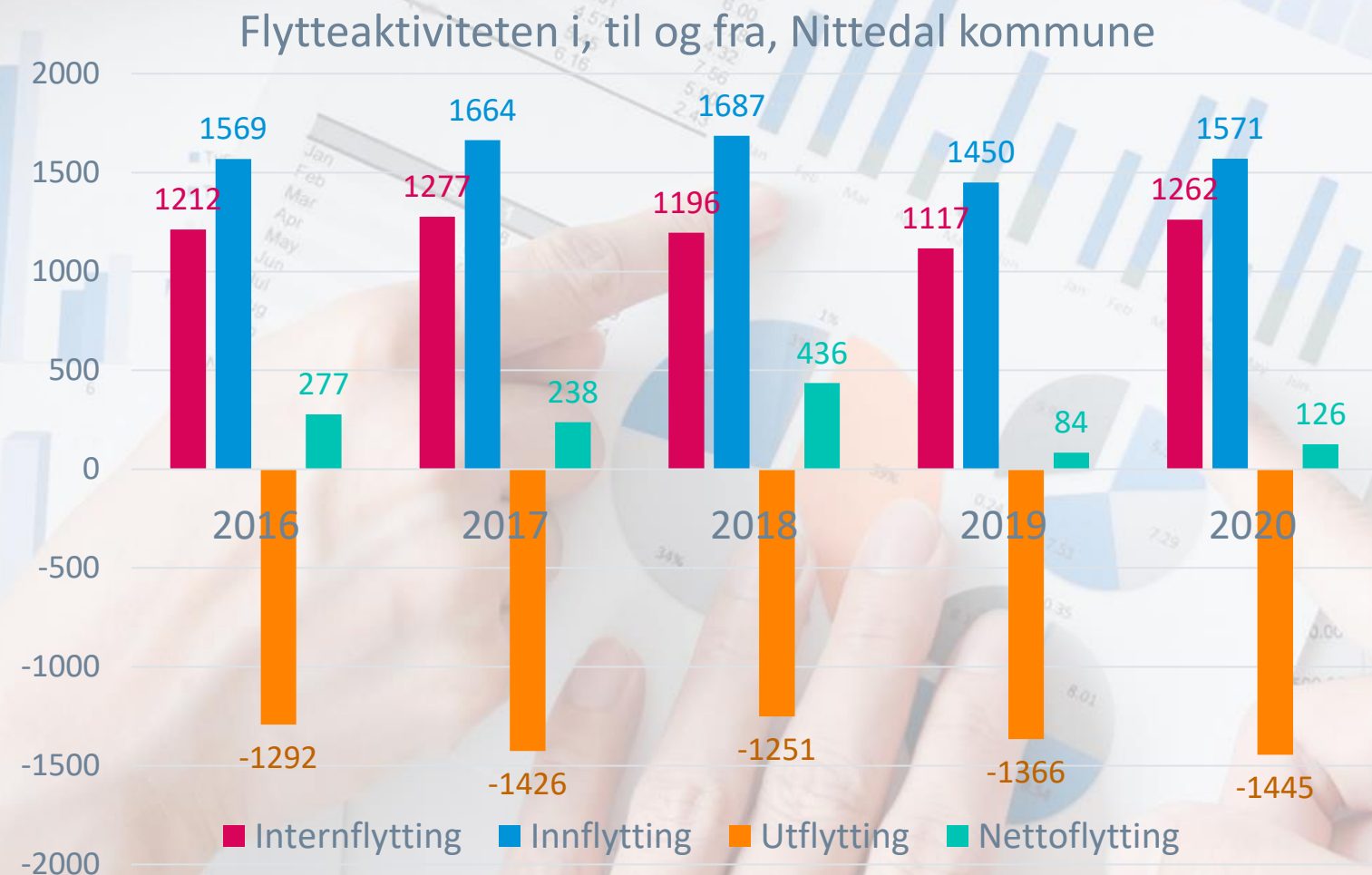


Mobilitet

Figuren under viser internflytting, inn- og utflytting i Nittedal kommune for perioden 2016 -2020.

Flyttevolumet, beregnet som summen av intern- og tilflytting, har i gjennomsnitt ligget på i overkant av 2 800 personer årlig.

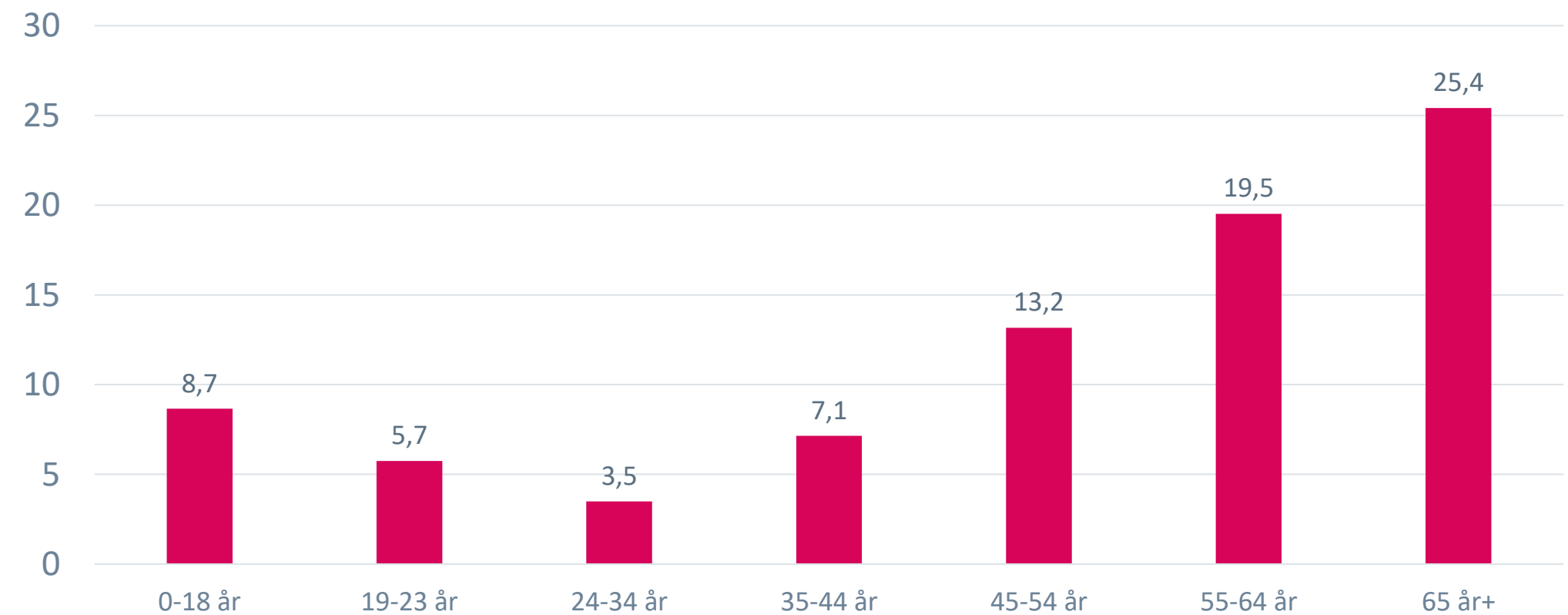
Det har vært en positiv netto tilflytting til Nittedal i hele perioden.



Figuren under viser beregnet flyttefrekvens (gjennomsnittlig botid) i Nittedal 2020, fordelt på aldersgrupper. Aldersgruppen har høyest flyttefrekvens, og flytter hvert 3,5 år, og avtar deretter med stigende alder.

Det har vært en netto utflytting fra Nittedal i aldersgruppene 19-23 år, samt i aldersgruppene 45 år eller eldre. Det er i første rekke barnefamilier som har en netto tilflytting til Nittedal (aldersgruppene 24- 44 år)

Flyttefrekvens, gjennomsnittlig botid



	0-18 år	19-23 år	24-34 år	35-44 år	45-54 år	55-64 år	65 år+	TOTALT
Internflytting	398	97	242	216	158	63	88	1262
Innflytting	317	139	539	287	151	85	53	1571
Utflytting	-217	-268	-443	-166	-169	-100	-82	-1445
Nettoflytting	100	-129	96	121	-18	-15	-29	126
Flyttevolum	715	236	781	503	309	148	141	2 833



Mobilitet - flyttemønstre

Tabellen under viser en oversikt over flyttestrømmene til og fra Nittedal kommune i 2020. Det fremkommer tydelig at flytteaktiviteten er størst mellom Nittedal og nabokommunene Oslo, Lillestrøm, Lørenskog og Ullensaker.

Oslo er den kommunen som hadde størst tilflytting til Nittedal (809 personer i 2020), men også det området flest Nittedøler flytter til (517 personer i 2020).

Det var en innvandring fra utlandet på 136 personer i 2020, mens 102 personer flyttet fra Nittedal til utlandet.

	Innflytting	Utflytting	Netto
Oslo	809	-517	292
Lillestrøm	134	-154	-20
Lørenskog	55	-75	-20
Ullensaker	38	-32	6
Bærum	32	-20	12
Rælingen	20	-21	-1
Lunner	19	-64	-45
Nordre Follo	18	-13	5
Gran	16	-12	4
Aurskog-Høland	13	-10	3
Bergen	13	-22	-9
Trondheim	13	-20	-7
Drammen	12	-19	-7
Asker	12	-12	0
Indre Østfold	10	-10	0
Andre kommuner	221	-342	-121
Utlandet	136	-102	34
TOTALT	1 571	-1 445	126

Tabellen under viser flytteaktiviteten i Nittedal for de siste 10 årene, med fokus på internflyttingene i kommunen.

Tabellene viser at en stor del av flytteaktiviteten i Nittedal er relativt lokal, ved at mellom 68% (Nordre Nittedal) og 75% (Søndre Nittedal) skjer «internt» i samme område av kommunen.

	Nittedal Midtre (fra)	Nittedal Nordre (fra)	Nittedal Søndre (fra)	TOTALT
Nittedal Midtre (til)	68 %	15 %	13 %	28 %
Nittedal Nordre (til)	17 %	71 %	12 %	29 %
Nittedal Søndre (til)	16 %	15 %	75 %	43 %
TOTALT	100 %	100 %	100 %	100 %

Tabellen under viser hvordan den samlede internflyttingen i Nittedal fordeler seg på fra- og tilflyttingsområder. Flytteaktiviteten har vært størst i Søndre Nittedal, med nesten halvparten (47%) av alle internflyttingene i kommunen.

	Nittedal Midtre (fra)	Nittedal Nordre (fra)	Nittedal Søndre (fra)	TOTALT
Nittedal Midtre (til)	18 %	4 %	6 %	28 %
Nittedal Nordre (til)	4 %	19 %	5 %	29 %
Nittedal Søndre (til)	4 %	4 %	35 %	43 %
TOTALT	26 %	27 %	47 %	100 %



Mobilitet - flyttemønstre

I tabellen under har vi sett på flyttingen i eller til Nittedal, de seneste 10 årene, fordelt på aldersgrupper, samt om man har flyttet til eldre/bruktboliger, eller nye boliger (definert som < 10 år gamle boliger).

Det har flyttet i alt nesten 16 000 personer i eller til Nittedal kommune, der aldersgruppen 24-34 år utgjør 44% av alle flyttingene, mens aldersgruppen 35-44 år står for 29% av alle flyttingene.

Nesten halvparten (47%) av flyttingene i eller til Nittedal, skjedde i Søndre Nittedal, mens 29% og 24% av flyttevolumet skjedde i henholdsvis Midtre- og Nordre Nittedal.

	24-34 år	35-44 år	45-54 år	55-64 år	65 år +	TOTALT
Nittedal Midtre	1 985	1 397	684	324	225	4 615
Eldre/brukt bolig	1 421	875	491	220	143	3 150
Ny bolig	564	522	193	104	82	1 465
Nittedal Nordre	1 666	1 047	654	261	224	3 852
Eldre/brukt bolig	1 478	918	559	214	153	3 322
Ny bolig	188	129	95	47	71	530
Nittedal Søndre	3 303	2 196	1 224	491	297	7 511
Eldre/brukt bolig	3 078	1 925	1 097	418	255	6 773
Ny bolig	225	271	127	73	42	738
NITTEDAL	6 954	4 640	2 562	1 076	746	15 978
Eldre/brukt bolig	5 977	3 718	2 147	852	551	13 245
Ny bolig	977	922	415	224	195	2 733

Den øverste av tabellene, ser vi at andelen som har flyttet til «ny» bolig er høyest i de to eldste aldersgruppene (55 år+).

Ved å indeksere andelen som kjøper «brukt» versus «ny» bolig for de ulike aldersgruppene opp mot totalandelen, blir bildet tydeligere. Vi ser at aldersgruppen 65 år eller eldre, er de som i størst grad flytter til nye boliger, mens aldersgruppene 24-34 år og 45-54 år i størst grad flyttet til eldre bruktboliger

	24-34 år	35-44 år	45-54 år	55-64 år	65 år +	TOTALT
Nittedal Midtre	1 985	1 397	684	324	225	4 615
Eldre/brukt bolig	72 %	63 %	72 %	68 %	64 %	68 %
Ny bolig	28 %	37 %	28 %	32 %	36 %	32 %
Nittedal Nordre	1 666	1 047	654	261	224	3 852
Eldre/brukt bolig	89 %	88 %	85 %	82 %	68 %	86 %
Ny bolig	11 %	12 %	15 %	18 %	32 %	14 %
Nittedal Søndre	3 303	2 196	1 224	491	297	7 511
Eldre/brukt bolig	93 %	88 %	90 %	85 %	86 %	90 %
Ny bolig	7 %	12 %	10 %	15 %	14 %	10 %
NITTEDAL	6 954	4 640	2 562	1 076	746	15 978
Eldre/brukt bolig	86 %	80 %	84 %	79 %	74 %	83 %
Ny bolig	14 %	20 %	16 %	21 %	26 %	17 %

	24-34 år	35-44 år	45-54 år	55-64 år	65 år +	TOTALT
Nittedal Midtre	1 985	1 397	684	324	225	4 615
Eldre/brukt bolig	105	92	105	99	93	100
Ny bolig	90	118	89	101	115	100
Nittedal Nordre	1 666	1 047	654	261	224	3 852
Eldre/brukt bolig	103	102	99	95	79	100
Ny bolig	82	90	106	131	230	100
Nittedal Søndre	3 303	2 196	1 224	491	297	7 511
Eldre/brukt bolig	103	97	99	94	95	100
Ny bolig	69	126	106	151	144	100
NITTEDAL	6 954	4 640	2 562	1 076	746	15 978
Eldre/brukt bolig	104	97	101	96	89	100
Ny bolig	82	116	95	122	153	100



Mobilitet - flyttemønstre

Ved å sammenligne andelene som har flyttet til de definerte *brukte* eller *nye* boligene i Nittedal, med de respektive aldersgruppenes andeler av det totale flyttevolumet, kan vi se i hvilken grad man i større eller mindre grad enn flytteaktiviteten skulle tilsi, flytter til de definerte boligtypene, samt om man flytter til nye eller eldre bruktboliger. Indeksverdi >100 betyr at man i større grad enn flytteandelen skulle tilsi, flytter til det alternativet verdien angir.

Den øverste av tabellene viser eksempelvis at de to eldste aldersgruppene, med indeksverdier på 241 og 277, i størst grad flytter til nye leiligheter, mens den yngste aldersgruppen i stor grad flytter inn i brukte leiligheter og småhus.

Aldersgruppen 35-44 år er den gruppen som i størst grad flytter til eneboliger og småhus (nytt og brukt).

Den nederste tabellen viser andelen av det totale flyttevolumet i eller til Nittedal (siste 10 år), fordelt på boligtyper (nye og eldre), samt aldersgrupper.

	24-34 år	35-44 år	45-54 år	55-64 år	65 år +	TOTALT
Eneboliger	100	115	107	87	45	100
Eldre/brukt bolig	103	110	107	86	46	100
Ny bolig	74	153	111	94	36	100
Småhus	114	108	95	73	35	100
Eldre/brukt bolig	116	104	98	72	34	100
Ny bolig	105	127	82	77	38	100
Leiligheter	116	65	89	137	119	100
Eldre/brukt bolig	124	68	88	119	90	100
Ny bolig	76	49	96	241	277	100
NITTEDAL totalt	108	99	99	97	63	100
Eldre/brukt bolig	112	97	99	91	55	100
Ny bolig	86	114	96	130	105	100

Flytteandeler	24-34 år	35-44 år	45-54 år	55-64 år	65 år +	TOTALT
Eneboliger	19 %	14 %	8 %	3 %	2 %	45 %
Eldre/brukt bolig	17 %	12 %	7 %	3 %	1 %	40 %
Ny bolig	2 %	2 %	1 %	0 %	0 %	5 %
Småhus	13 %	8 %	4 %	2 %	1 %	27 %
Eldre/brukt bolig	10 %	6 %	3 %	1 %	1 %	22 %
Ny bolig	2 %	2 %	1 %	0 %	0 %	6 %
Leiligheter	13 %	5 %	4 %	3 %	2 %	28 %
Eldre/brukt bolig	12 %	4 %	3 %	2 %	2 %	24 %
Ny bolig	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %	4 %
NITTEDAL totalt	45 %	27 %	16 %	8 %	5 %	100 %
Eldre/brukt bolig	40 %	22 %	14 %	6 %	4 %	85 %
Ny bolig	5 %	5 %	2 %	2 %	1 %	15 %



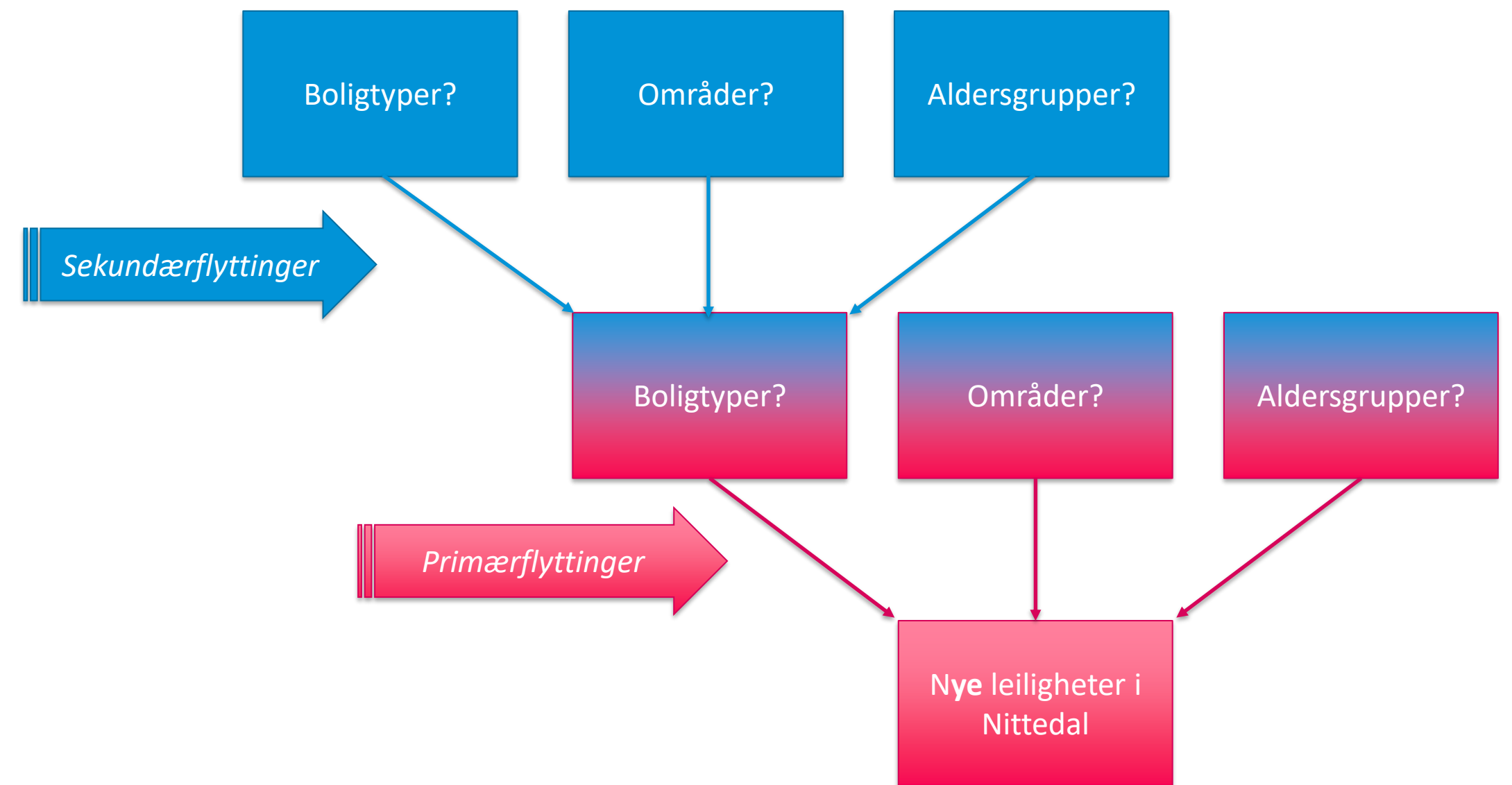
Hvem flytter til hva?

For å forstå effekten av å bygge nye leiligheter i Nittedal, har vi foretatt en studie av hvem som faktisk har kjøpt (flyttet til) nye leiligheter i Nittedal de siste årene, samt hvilke flyttekonsekvenser dette har ledet til.

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

Vi har identifisert i alt 566 nye leiligheter i Nittedal, hvorav vi har funnet flytteopplysninger for 434 leiligheter. Det er disse 434 flyttingene som ligger til grunn for kartleggingen av *primærflyttingene* til nye leiligheter i Nittedal.

Vi har deretter sett på flyttingene til de boligene som leilighetskjøperne bodde i før flytting, og sitter igjen med 225 relevante flyttinger som ligger til grunn for kartleggingen av *sekundærflyttingene* til de aktuelle bruktboligene i Nittedal.



Primærflyttingene

Figuren til høyre viser hvem (og hvilken andel) som har flyttet inn i de nye leilighetene i Nittedal. Blant dem som har flyttet inn i de nybygde leilighetene i Nittedal var:

- 63 % bosatt i Nittedal og 19% i Oslo
- 49 % bosatt i eneboliger
- 39 % i aldersgruppene 55 år eller eldre

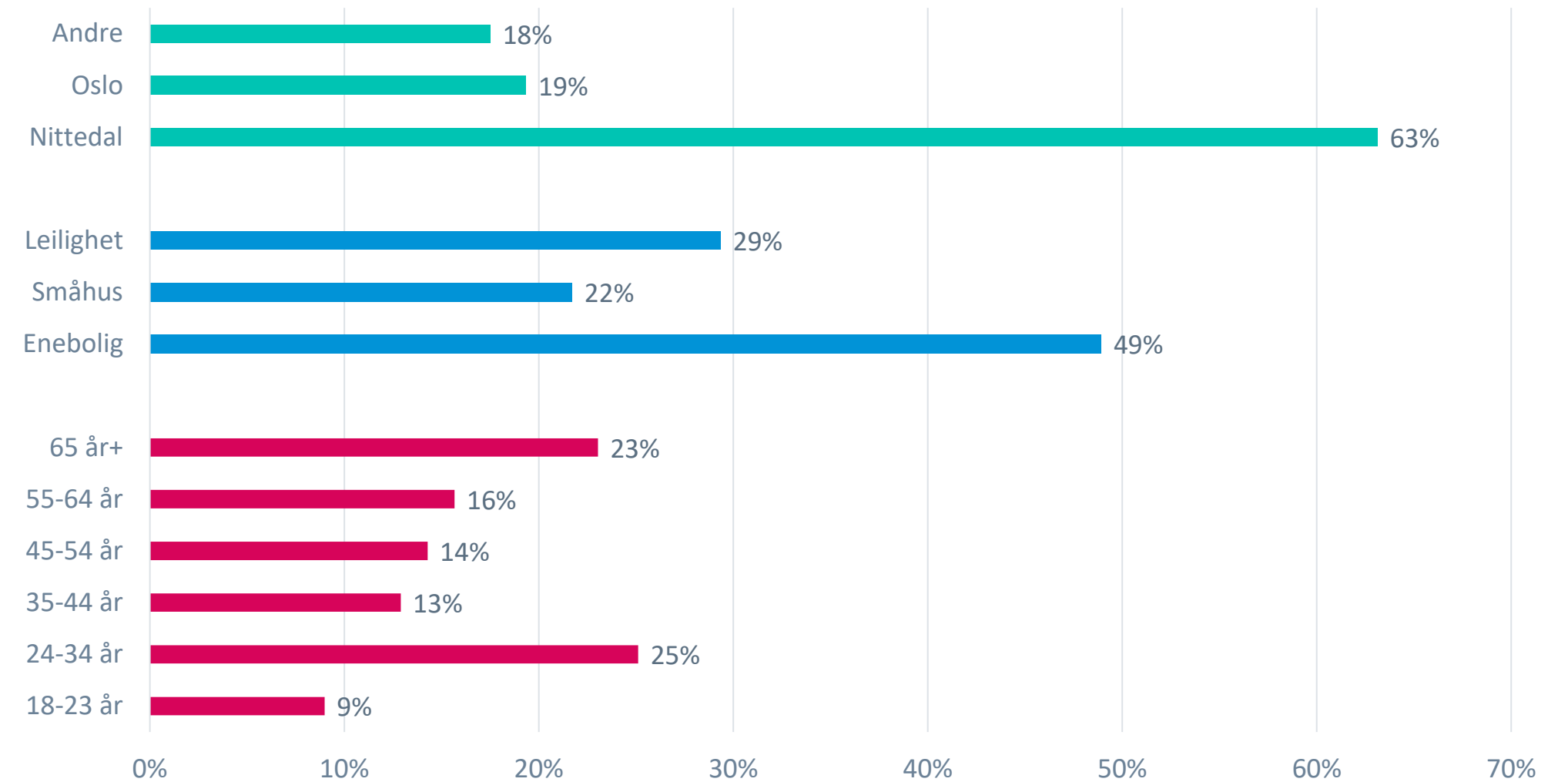
Tabellene under viser dels andel av flyttingene fordelt på bosted, forrige boligtype og alder, dels indekserte verdier som indikerer i hvilken grad de definerte grupperingene er over eller underrepresenterte, sammenlignet med totalen.

Vi kan eksempelvis se at de små nye leilighetene i størst grad ble solgt til de yngste aldersgruppene (og antageligvis flyttet ut av barndomshjemmet/eneboligen). De store leilighetsalternativene ble i størst grad solgt til aldersgruppene 55 år eller eldre.

Indeks	Nittedal	Oslo	Andre	TOTALT
1 roms	158	0	0	100
2 roms	105	72	113	100
3 roms	82	121	142	100
4 roms	113	100	54	100
5 roms	97	79	132	100
TOTALT	100	100	100	100

Andel	Nittedal	Oslo	Andre	TOTALT
1 roms	0 %	0 %	0 %	0 %
2 roms	15 %	3 %	5 %	23 %
3 roms	18 %	8 %	9 %	34 %
4 roms	28 %	8 %	4 %	39 %
5 roms	2 %	0 %	1 %	3 %
TOTALT	63 %	19 %	18 %	100 %

Andel av (primær)flyttingene til nye leiligheter i Nittedal



Indeks	Enebolig	Småhus	Leilighet	TOTALT
1 roms	204	0	0	100
2 roms	101	109	91	100
3 roms	79	93	140	100
4 roms	119	98	71	100
5 roms	63	142	131	100
TOTALT	100	100	100	100

Indeks	18-23 år	24-34 år	35-44 år	45-54 år	55-64 år	65 år+	TOTALT
1 roms	0	0	0	-	0	0	100
2 roms	198	193	84	62	25	43	100
3 roms	105	91	120	99	120	84	100
4 roms	46	61	100	128	116	135	100
5 roms	0	0	0	0	245	267	100
TOTALT	100	100	100	100	100	100	100

Andel	Enebolig	Småhus	Leilighet	TOTALT
1 roms	0 %	0 %	0 %	0 %
2 roms	11 %	5 %	6 %	23 %
3 roms	13 %	7 %	14 %	33 %
4 roms	23 %	9 %	8 %	40 %
5 roms	1 %	1 %	1 %	3 %
TOTALT	49 %	22 %	29 %	100 %

Andel	18-23 år	24-34 år	35-44 år	45-54 år	55-64 år	65 år+	TOTALT
1 roms	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
2 roms	4 %	11 %	3 %	2 %	1 %	2 %	23 %
3 roms	3 %	8 %	5 %	5 %	6 %	7 %	34 %
4 roms	2 %	6 %	5 %	7 %	7 %	12 %	39 %
5 roms	0 %	0 %	0 %	0 %	1 %	2 %	3 %
TOTALT	9 %	25 %	13 %	14 %	16 %	23 %	100 %



Primærflyttingene

Mer enn halvparten (53%) av dem som flyttet inn i primærboligene (de nye leilighetene i Nittedal), var i aldersgruppen 45 år eller eldre, mens kun en tredjedel (34%) var i aldersgruppene 18-23 år eller 24-34 år.

Tabellen under viser at det er store forskjeller når det gjelder hvem som har flyttet inn i de ulike leilighetstypene. De yngre aldersgruppene flytter i størst grad inn i de mindre leilighetstypene, mens de eldre i størst grad flytter inn i de større leilighetstypene.

	1 roms	2 roms	3 roms	4 roms	5 roms	TOTALT
18-23 år	0 %	18 %	9 %	4 %	0 %	9 %
24-34 år	0 %	49 %	23 %	15 %	0 %	25 %
35-44 år	0 %	11 %	15 %	13 %	0 %	13 %
45-54 år	100 %	9 %	14 %	18 %	0 %	14 %
55-64 år	0 %	4 %	19 %	18 %	38 %	16 %
65 år+	0 %	10 %	19 %	31 %	62 %	23 %
TOTALT	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Tabellene til høyre viser hvilke kommuner man flyttet fra, ved flytting til primærboligene (de nye leilighetene) i Nittedal. «andel-tot» er andelen av alle tilflyttingene, mens «andel-grp» er andelen innen hver enkelt aldersgruppe.

Internrekrutteringen fra Nittedal til de nye leilighetene er stor innen alle aldersgruppene, og aller høyest blant dem som er 45 år eller eldre (77, 75 og 70%).

Hele 63% av dem som har flyttet til de nye leilighetene i Nittedal, bodde i kommunen, også før flytting.

Nesten en femtedel av de som har flyttet til de nybygde leilighetene i Nittedal, flyttet fra Oslo.

18-23 år	Andel - tot	Andel - grp
TOTALT	9,0 %	100 %
Oslo	1,6 %	18 %
Marker	0,2 %	3 %
Nesodden	0,2 %	3 %
Enebakk	0,2 %	3 %
Lørenskog	0,5 %	5 %
Lillestrøm	0,2 %	3 %
Nittedal	5,3 %	59 %
Gjerdrum	0,2 %	3 %
Sunnfjord	0,2 %	3 %
Ukjent	0,2 %	3 %

24-34 år	Andel - tot	Andel - grp
TOTALT	25,1 %	100 %
Oslo	7,6 %	30 %
Nordre Follo	0,2 %	1 %
Asker	0,2 %	1 %
Rælingen	0,5 %	2 %
Lørenskog	0,7 %	3 %
Lillestrøm	0,7 %	3 %
Nittedal	11,3 %	45 %
Ullensaker	0,9 %	4 %
Nes	0,5 %	2 %
Øvre Eiker	0,2 %	1 %
Lunner	0,9 %	4 %
Gran	0,5 %	2 %
Tønsberg	0,2 %	1 %
Tromsø	0,2 %	1 %
Ukjent	0,5 %	2 %

35-44 år	Andel - tot	Andel - grp
TOTALT	12,9 %	100 %
Oslo	2,8 %	21 %
Halden	0,2 %	2 %
Kongsberg	0,2 %	2 %
Ås	0,2 %	2 %
Aurskog-Høland	0,2 %	2 %
Lillestrøm	0,2 %	2 %
Nittedal	7,6 %	59 %
Ullensaker	0,5 %	4 %
Lunner	0,2 %	2 %
Tønsberg	0,2 %	2 %
Ukjent	0,5 %	4 %

45-54 år	Andel - tot	Andel - grp
TOTALT	14,3 %	100 %
Oslo	2,1 %	15 %
Aurskog-Høland	0,2 %	2 %
Lillestrøm	0,7 %	5 %
Nittedal	11,1 %	77 %
Ullensaker	0,2 %	2 %

55-64 år	Andel - tot	Andel - grp
TOTALT	15,7 %	100 %
Oslo	1,6 %	10 %
Narvik	0,2 %	1 %
Marker	0,2 %	1 %
Lørenskog	0,2 %	1 %
Lillestrøm	0,5 %	3 %
Nittedal	11,8 %	75 %
Nes	0,2 %	1 %
Lunner	0,2 %	1 %
Søndre Land	0,2 %	1 %
Trondheim	0,2 %	1 %
Malvik	0,2 %	1 %

65 år +	Andel - tot	Andel - grp
TOTALT	23,0 %	100 %
Oslo	3,7 %	16 %
Lørenskog	0,5 %	2 %
Lillestrøm	0,5 %	2 %
Nittedal	16,1 %	70 %
Gjøvik	0,2 %	1 %
Åsnes	0,2 %	1 %
Søndre Land	0,2 %	1 %
Bergen	0,5 %	2 %
Trondheim	0,2 %	1 %
Indre Fosen	0,2 %	1 %
Ukjent	0,7 %	3 %



Sekundærflyttingene

Figuren til høyre viser hvem (og hvilken andel) som har flyttet inn i de brukte boligene i Nittedal, som kjøperne av nye leiligheter tidligere bodde i. Blant de som har flyttet inn i de fristilte brukte boligene i Nittedal var:

- 66 % bosatt utenfor Nittedal, hvorav 34 % i Oslo.
- 49 % bosatt i leiligheter
- 66 % i aldersgruppene 24-34 år pluss 35-44 år

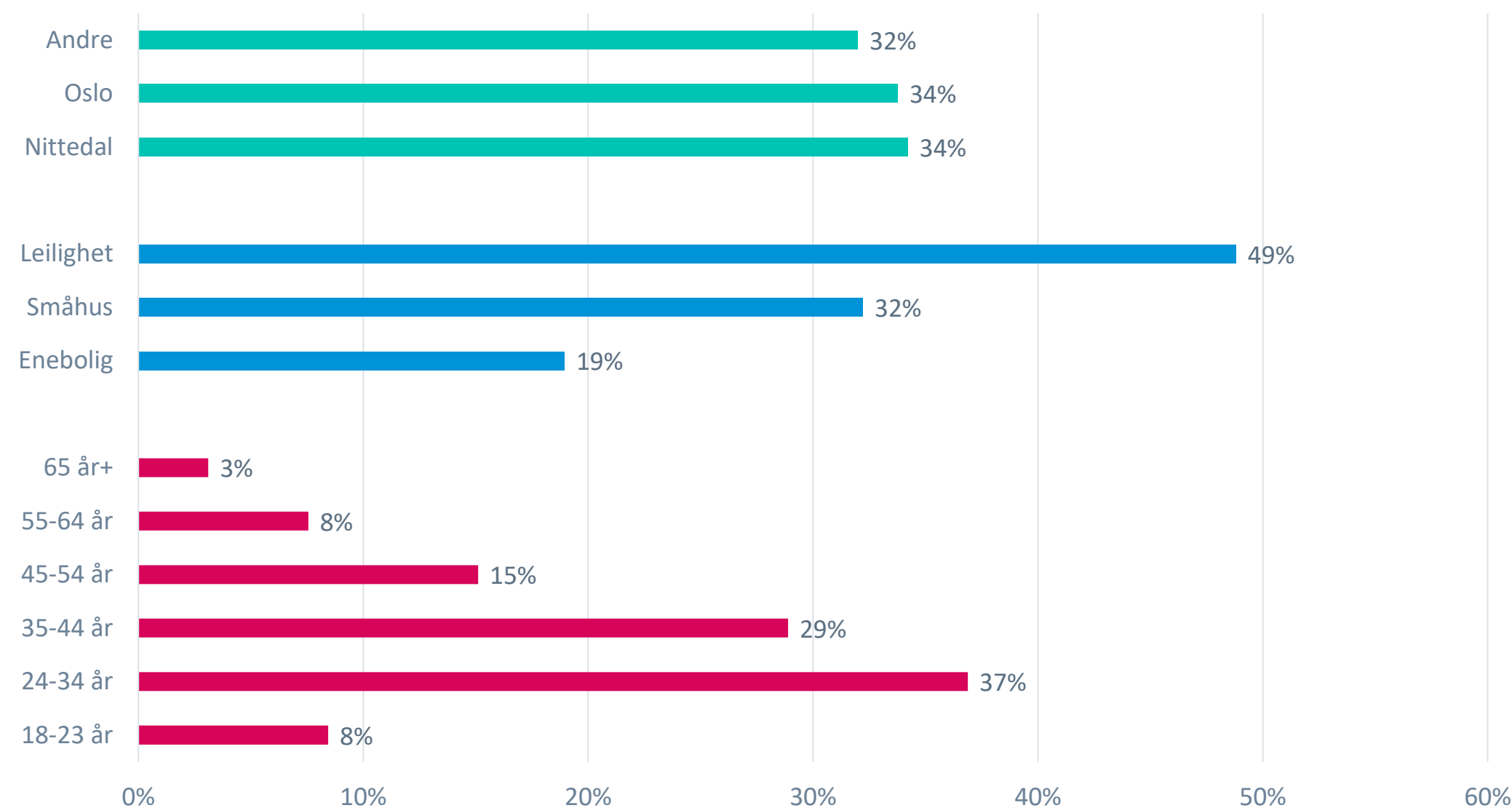
Tabellene under viser dels andel av flyttingene fordelt på bosted, forrige boligtype og alder, dels indekserte verdier som indikerer i hvilken grad de definerte grupperingene er over eller underrepresenterte, sammenlignet med totalen.

Vi kan eksempelvis se at de små nye leilighetene i størst grad ble solgt til de yngste aldersgruppene (og antageligvis flyttet ut av barndomshjemmet/eneboligen). De store leilighetsalternativene ble i størst grad solgt til aldersgruppene 55 år eller eldre.

Indeks	Enebolig (fra)	Småhus (fra)	Leilighet (fra)	TOTALT
Enebolig (til)	97	114	92	100
Småhus (til)	84	64	130	100
Leilighet (til)	186	128	48	100
TOTALT	100	100	100	100

Andel	Enebolig (fra)	Småhus (fra)	Leilighet (fra)	TOTALT
Enebolig (til)	11 %	23 %	28 %	62 %
Småhus (til)	5 %	6 %	19 %	30 %
Leilighet (til)	3 %	3 %	2 %	8 %
TOTALT	19 %	32 %	49 %	100 %

Andel av (sekundær)flyttingene til brukte boliger i Nittedal



Indeks	Nittedal	Oslo	Andre	TOTALT
Enebolig	91	95	115	100
Småhus	100	125	73	100
Leilighet	172	52	74	100
TOTALT	100	100	100	100

Andel	Nittedal	Oslo	Andre	TOTALT
Enebolig	20 %	20 %	24 %	64 %
Småhus	10 %	12 %	7 %	28 %
Leilighet	4 %	1 %	2 %	8 %
TOTALT	34 %	34 %	32 %	100 %

Indeks	18-23 år	24-34 år	35-44 år	45-54 år	55-64 år	65 år+	TOTALT
Enebolig	107	107	94	101	83	89	100
Småhus	111	89	119	103	62	100	100
Leilighet	0	80	81	78	389	189	100
TOTALT	100	100	100	100	100	100	100

Andel	18-23 år	24-34 år	35-44 år	45-54 år	55-64 år	65 år+	TOTALT
Enebolig	6 %	25 %	17 %	10 %	4 %	2 %	64 %
Småhus	3 %	9 %	10 %	4 %	1 %	1 %	28 %
Leilighet	0 %	2 %	2 %	1 %	2 %	0 %	8 %
TOTALT	8 %	37 %	29 %	15 %	8 %	3 %	100 %



Sekundærflyttingene

Nesten 3 av 4 av dem som flyttet inn i sekundærboligene (de som kjøperne av de nye leilighetene i Nittedal flyttet fra), var i aldersgruppen 44 år eller yngre, mens bare litt over en fjerdedel var 45 år eller eldre.

Blant dem som flyttet inn i eneboliger og småhus er det en betydelig overvekt av yngre tilflyttere, mens nesten halvparten av de som flyttet til de brukte (sekundær) leilighetene var i aldersgruppen 45 år eller eldre.

	Enebolig	Småhus	Leilighet	TOTALT
18-23 år	9 %	9 %	0 %	8 %
24-34 år	40 %	33 %	29 %	37 %
35-44 år	27 %	34 %	24 %	29 %
45-54 år	15 %	16 %	12 %	15 %
55-64 år	6 %	5 %	29 %	8 %
65 år+	3 %	3 %	6 %	3 %
TOTALT	100 %	100 %	100 %	100 %

Tabellene under viser hvilke kommuner man flyttet fra, ved flytting til sekundærboligene i Nittedal. «Andel-tot» er andelen av alle tilflyttingene, mens «Andel-grp» er andelen innen hver enkelt aldersgruppe.

I aldersgruppene 24-34 år og 35-44 år er rekrutteringen av tilflyttere fra Oslo betydelig, med og utgjør henholdsvis 34 % og 51 % av tilflyttingen inne hver av disse aldersgruppene.

Bare 34% av flyttingen til sekundærboligene skjer fra Nittedal, hvilket betyr at sekundærflyttingene i stor grad rekrutterer innflyttere til Nittedal, og først og fremst i aldersgruppene 44 år eller yngre.

18-23 år	Andel - tot	Andel - grp
TOTALT	8,4 %	100 %
Oslo	0,9 %	11 %
Drammen	0,4 %	5 %
Lillestrøm	0,4 %	5 %
Nittedal	3,6 %	42 %
Gjerdrum	0,4 %	5 %
Nesbyen	0,9 %	11 %
Lunner	0,4 %	5 %
Horten	0,4 %	5 %
Ukjent	0,9 %	11 %

24-34 år	Andel - tot	Andel - grp
TOTALT	36,9 %	100 %
Oslo	12,4 %	34 %
Vestvågøy	0,4 %	1 %
Drammen	0,9 %	2 %
Nordre Follo	0,4 %	1 %
Nesodden	0,9 %	2 %
Bærum	0,4 %	1 %
Aurskog-Høland	0,4 %	1 %
Lørenskog	0,9 %	2 %
Lillestrøm	1,8 %	5 %
Nittedal	11,1 %	30 %
Ullensaker	0,4 %	1 %
Eidsvoll	0,4 %	1 %
Lunner	1,8 %	5 %
Gjøvik	0,9 %	2 %
Horten	0,9 %	2 %
Bergen	0,4 %	1 %
Ullensvang	0,4 %	1 %
Trondheim	0,4 %	1 %
Ukjent	1,3 %	4 %

35-44 år	Andel - tot	Andel - grp
TOTALT	28,9 %	100 %
Oslo	14,7 %	51 %
Drammen	0,4 %	2 %
Marker	0,9 %	3 %
Nesodden	1,3 %	5 %
Bærum	0,4 %	2 %
Asker	0,4 %	2 %
Lørenskog	0,9 %	3 %
Lillestrøm	2,2 %	8 %
Nittedal	6,2 %	22 %
Ullensaker	0,4 %	2 %
Trondheim	0,4 %	2 %
Ukjent	0,4 %	2 %

45-54 år	Andel - tot	Andel - grp
TOTALT	15,1 %	100 %
Oslo	1,8 %	12 %
Drammen	0,9 %	6 %
Nordre Follo	0,9 %	6 %
Bærum	0,9 %	6 %
Rælingen	0,4 %	3 %
Nittedal	8,9 %	59 %
Ullensaker	0,9 %	6 %
Nannestad	0,4 %	3 %

55-64 år	Andel - tot	Andel - grp
TOTALT	7,6 %	100 %
Oslo	2,2 %	29 %
Lillestrøm	0,9 %	12 %
Nittedal	3,6 %	47 %
Ullensaker	0,4 %	6 %
Gran	0,4 %	6 %

65 år +	Andel - tot	Andel - grp
TOTALT	3,1 %	100 %
Oslo	1,8 %	57 %
Nordre Follo	0,4 %	14 %
Nittedal	0,9 %	29 %



Leilighetseffekten

1 ny leilighet «gir» 2-2,5 nye innbyggere i Nittedal

I den gjennomførte flyttestrømanalysen har vi kommet frem til at det i gjennomsnitt flytter inn 2,5 personer per nye leilighet i Nittedal (primærflyttinger).

På samme måte har vi kommet frem til at det i gjennomsnitt flytter 3,2 personer inn i de brukte boligene som fristilles ved at leilighetskjøperne flytter ut (sekundærflyttinger).

Figuren til høyre illustrer hvilken effekt bygging av 100 nye leiligheter i Nittedal vil få, der vi ser på effekten av primær- og sekundærflyttingene i Nittedal kommune.

Bygging av 100 nye leiligheter i Nittedal vil medføre i alt 450 flyttinger, hvorav 225 innflyttinger fra andre kommuner, og der 2 av 3 personer vil være 44 år eller yngre.

Nytt



Brukt



TOT



- 47% er 44 år eller yngre
- 53% er 45 år eller eldre

- 74% er 44 år eller yngre
- 26% er 45 år eller eldre

- 65% er 44 år eller yngre
- 35% er 45 år eller eldre



Boligpriser

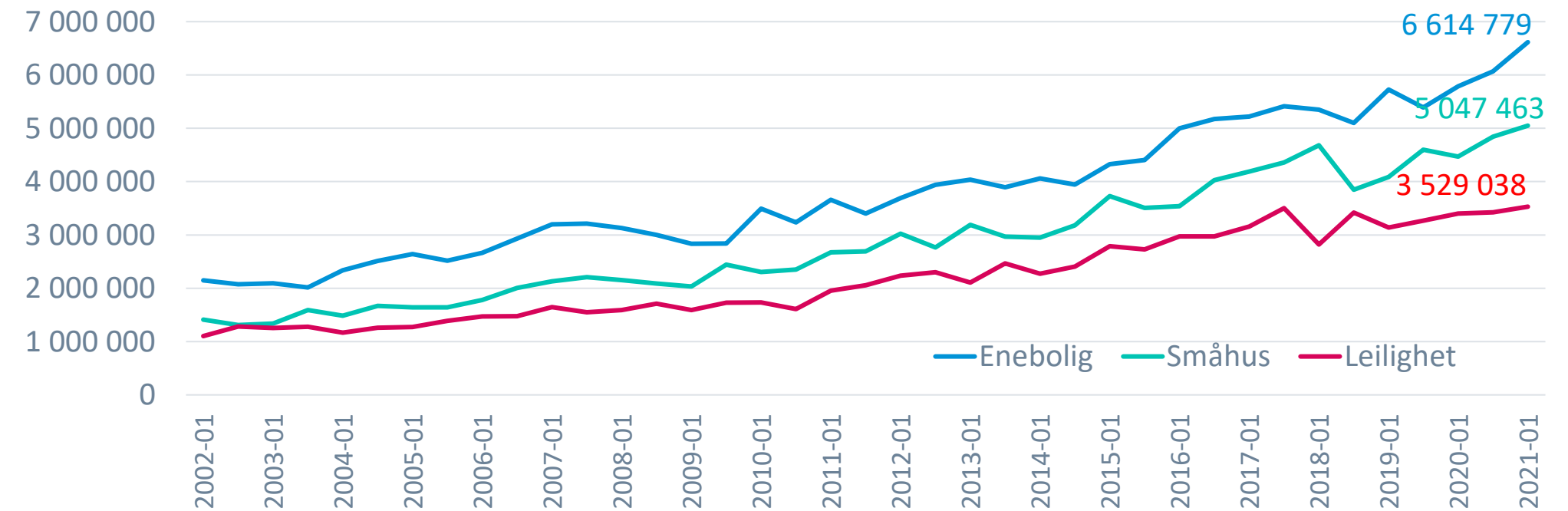
Figurene til høyre viser utviklingen i bruktboligprisene i Nittedal, fordelt på boligtyper.

Eneboliger i Nittedal ble i gjennomsnitt omsatt litt over 6,6 mill. kroner, med en kvadratmeterpris på 40 490 kroner/m².

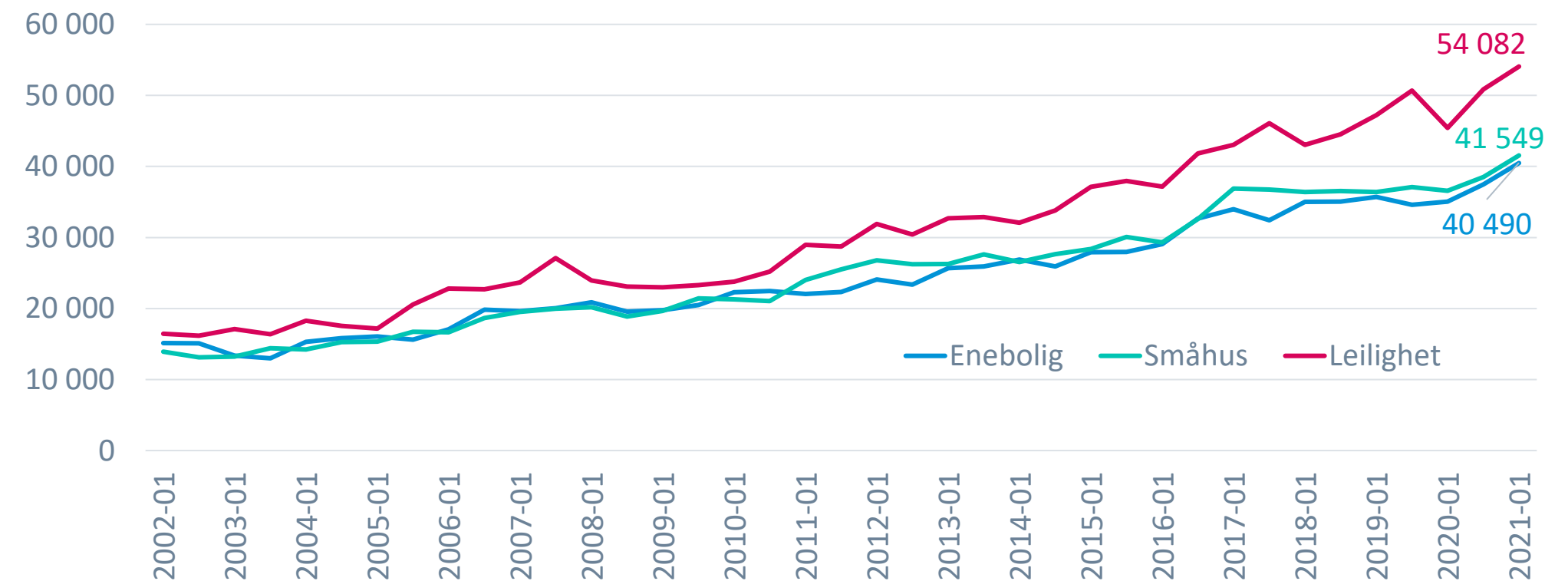
Småhus i Nittedal ble i gjennomsnitt omsatt for i overkant av 5 mill. kroner, med en kvadratmeterpris på 41 549 kroner/m².

Leiligheter i Nittedal ble i gjennomsnitt omsatt for mer enn 3,5 mill. kroner, med en kvadratmeterpris på 50 082 kroner/m².

Omsetningspriser for bruktboliger i Nittedal



Kvadratmeterpriser for bruktboliger i Nittedal



Boligbyggingen

Figuren under viser at det har vært stor variasjon i boligbyggingen i Nittedal, fra under 50 nye boliger i 2002 og 2010, til nærmere 300 nye boliger i 2001 og 2007.

For den siste 10-års perioden har det blitt igangsatt 167 nye boliger årlig, men en relativt jevn fordeling på eneboliger, småhus og leiligheter.

Antall igangsatte nye boliger, i Nittedal



Tabellen til høyre viser de definerte boligtypenes andel av samlet boligbygging i Nittedal for årene 2001 – 2020.

Som et gjennomsnitt for de siste 10 årene, er eneboligandelen på 29%, småhus 37% og leiligheter 33% av den totale boligbyggingen.

År	Enebolig	Småhus	Leilighet	TOTALT
2001	34 %	13 %	53 %	100 %
2002	91 %	9 %	0 %	100 %
2003	14 %	5 %	81 %	100 %
2004	21 %	5 %	73 %	100 %
2005	16 %	16 %	68 %	100 %
2006	49 %	51 %	0 %	100 %
2007	46 %	54 %	0 %	100 %
2008	33 %	35 %	31 %	100 %
2009	67 %	15 %	18 %	100 %
2010	72 %	11 %	17 %	100 %
2011	56 %	25 %	19 %	100 %
2012	70 %	22 %	8 %	100 %
2013	21 %	63 %	17 %	100 %
2014	58 %	42 %	0 %	100 %
2015	27 %	51 %	22 %	100 %
2016	24 %	33 %	43 %	100 %
2017	13 %	43 %	44 %	100 %
2018	34 %	40 %	26 %	100 %
2019	16 %	18 %	65 %	100 %
2020	26 %	35 %	38 %	100 %
2021	26 %	41 %	33 %	100 %
2022	23 %	41 %	36 %	100 %



Planlagte prosjekter

Tabellen til høyre viser de planlagte nye boligprosjekter som fremkommer av «Norge Bygges» sine prosjektlistor. Summert ligger det planer for i alt 900 nye boliger.

For inneværende og de to kommende årene er det planlagte prosjekter som omfatter i alt 201 boliger i 2021, 373 boliger i 2022 og 150 boliger i 2023.

Prosjektnavn	Byggestart ?	Boligtype(r)	Antall
Rotneshagen boligområde, trinn 1	2021	Leiligheter	43
Skredderudveien rekkehus	2022	Småhus	10
Rotneshagan boligområde, trinn 2 mfl	2022	Leiligheter	190
Bjørnholtia lavblokker, trinn 1	2023	Eneboliger/leiligheter	60
Bjørnholtia lavblokker, trinn 2	2022	Eneboliger/leiligheter	25
Bjørnholtia lavblokker, trinn 3	2023	Eneboliger/leiligheter	25
Bjørnholtia lavblokker, trinn 4	2024	Eneboliger/leiligheter	25
Bjørnholtia lavblokker, trinn 5	2025	Eneboliger/leiligheter	25
Bjørnholtia lavblokker, trinn 6	2026	Eneboliger/leiligheter	25
Bjørnholtia lavblokker, trinn 7	2027	Eneboliger/leiligheter	25
Bjørnholtia lavblokker, trinn 8	2028	Eneboliger/leiligheter	25
Bjørnholtia lavblokker, trinn 9	2029	Eneboliger/leiligheter	25
Bjørnholtia lavblokker, trinn 10	2030	Eneboliger/leiligheter	25
Bjertnesporten, trinn 1	2021	Leiligheter	65
Berget, trinn 2	2022	Leiligheter	118
Blomsterbakken	2022	Leiligheter	30
Skysset felt A13 og del av A14	2021	Småhus	-
Nedre Huseby	2021	Småhus	6
Kjul terrasse	2021	Småhus	5
Kruttverkspporten	2021	Leiligheter	26
Skysetsvingen	2021	Leiligheter	56
Kjul B19	2023	Småhus	5
Dølibråten	2023	Eneboliger/småhus/leiligheter	60



Boligbehov

Basert på SSB sine alternative befolkningsprognoser for Nittedal kommune, har vi beregnet årlig boligbehov, fordelt på aldersgrupper.

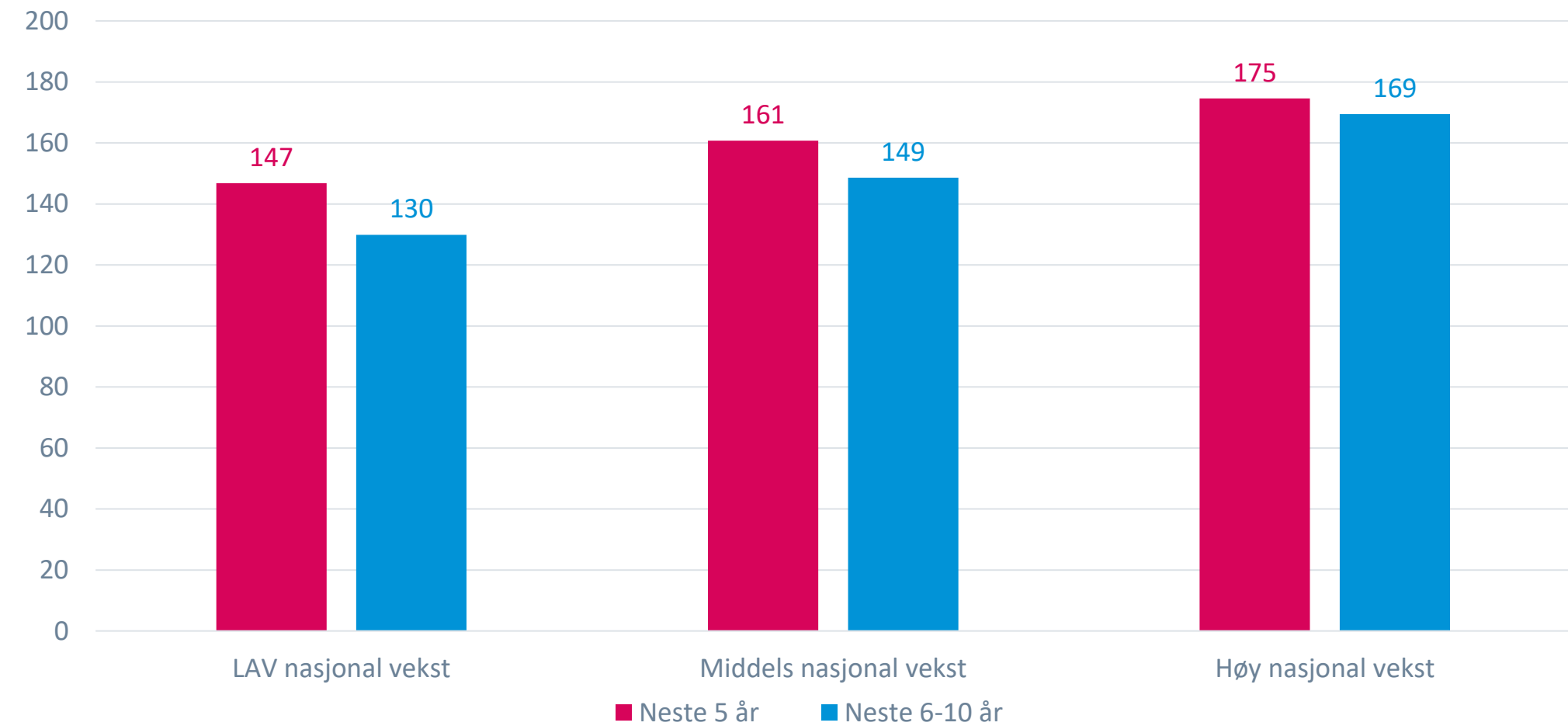
Boligbehovet de neste 5 årene forventes å ligge i intervallet 147 – 175 boliger årlig, og deretter i intervallet 130 – 169 boliger årlig, de påfølgende 6-10 årene.

Det forventes en økning i boligbehovet i aldersgruppen 35-44 år, hvilket vil kunne stimulere etterspørselen etter småhus og eneboliger i kommunen.

Det forventes en nedgang i boligbehovet i aldersgruppen 45-54 år, hvilket vil kunne svekke etterspørselen etter spesielt eneboliger i kommunen.

Det forventes en betydelig økning i boligbehovet i aldersgruppene 55 år og eldre, hvilket vil stimulere etterspørselen etter spesielt leiligheter i Nittedal.

Beregnet årlig boligbehov i Nittedal, neste 5-10 år



Neste 5 år	< 24 år	24-34 år	35-44 år	45-54 år	55-64 år	65-74 år	75 år +	TOTALT
Lav nasjonal vekst	1	3	16	-18	68	9	68	147
Middels nasjonal vekst	1	5	19	-17	69	11	72	161
Høy nasjonal vekst	2	9	21	-15	70	11	77	175

Neste 6-10 år	< 24 år	24-34 år	35-44 år	45-54 år	55-64 år	65-74 år	75 år +	TOTALT
Lav nasjonal vekst	4	-6	17	-8	27	62	33	130
Middels nasjonal vekst	4	-4	21	-6	28	64	40	149
Høy nasjonal vekst	5	-2	27	-3	30	65	47	169



Resultater fra innbyggerundersøkelsen



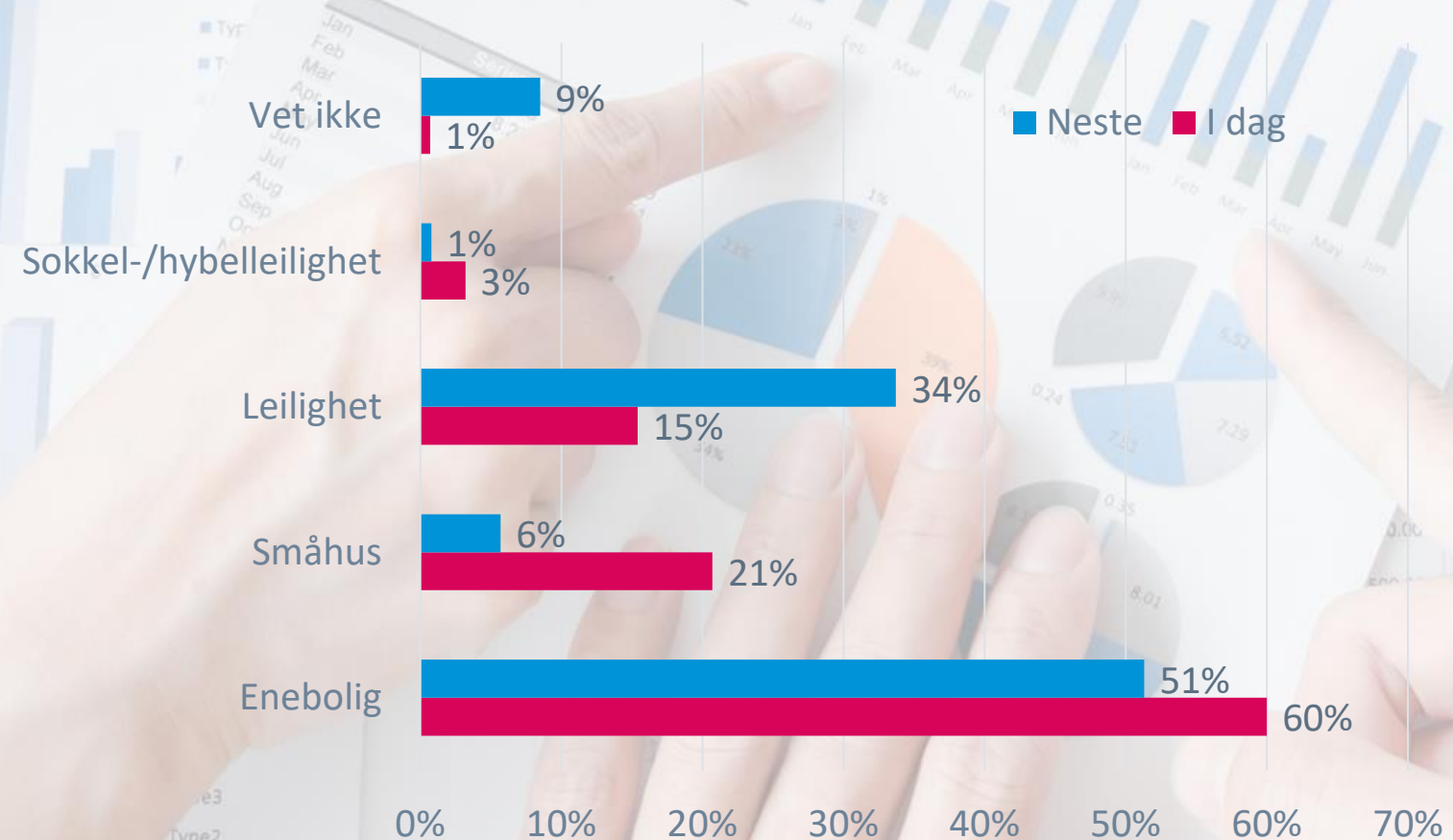
Boligtype i dag og neste

Flere ønsker å flytte til enebolig

Figuren under viser at det er betydelige forskjeller mellom hvordan husholdningene i Nittedal bor i dag, og hvordan de foretrekker å bo i neste bolig.

Undersøkelsen viser at det er betydelig færre som vil bo i eneboliger og småhus i neste bolig, enn som bor i disse boligtypene i dag, samt at det er mer enn dobbelt så høy andel som vil flytte til leilighet, enn som bor i leilighet i dag.

Boligtype i dag, og foretrukket boligtype neste bolig



Tabellen under viser hvordan husholdningene bor i dag, samt hvordan man foretrekker å bo neste gang, fordelt på aldersgrupper.

I de to yngste aldersgruppene er det betydelig flere som vil flytte til enebolig neste gang, enn som bor i enebolig i dag. I aldersgruppene 45 år eller eldre er det betydelig færre som vil flytte til enebolig neste gang, enn som bor i enebolig i dag.

Den nederste tabellen viser at andelen som vil flytte til enebolig synker med stigende alder, mens andelen som vil flytte til leilighet øker med stigende alder.

Boligtype i dag	25-34 år	35-44 år	45-54 år	55-64 år	65-74 år	75 år+
Enebolig	42%	58%	65%	74%	60%	53%
Småhus	20%	29%	22%	12%	18%	18%
Leilighet	26%	8%	10%	11%	21%	29%
Sokkel-/hybelleilighet	12%	4%	1%	1%	2%	0%
Vet ikke	0%	1%	1%	1%	0%	0%
TOTALT	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Boligtype - neste	25-34 år	35-44 år	45-54 år	55-64 år	65-74 år	75 år+
Enebolig	76%	73%	50%	35%	23%	31%
Småhus	8%	7%	5%	4%	3%	5%
Leilighet	14%	14%	35%	53%	56%	45%
Sokkel-/hybelleilighet	0%	0%	0%	2%	1%	3%
Vet ikke	2%	5%	11%	5%	16%	17%
TOTALT	100%	100%	100%	100%	100%	100%



Soverom i dagens bolig

Gjennomsnittlig 3,3 soverom i dagens bolig

Figuren til høyre viser gjennomsnittlig antall soverom i dagens bolig, fordelt på aldersgrupper og boligtyper.

Aldersgruppen 45-54 år har flest soverom i dagens bolig, med et gjennomsnitt på 3,6 soverom. Den yngste og eldste aldersgruppen har i gjennomsnitt 2,9 soverom i dagens bolig.

Det er naturligvis store forskjeller mellom boligtypene, målt i antall soverom. De som bor i eneboliger i Nittedal har i gjennomsnitt 3,8 soverom i boligen, mens de som bor i leiligheter i gjennomsnitt har 2,2 soverom.

Antall soverom i dagens bolig, gjennomsnitt



Soverom i dag og neste

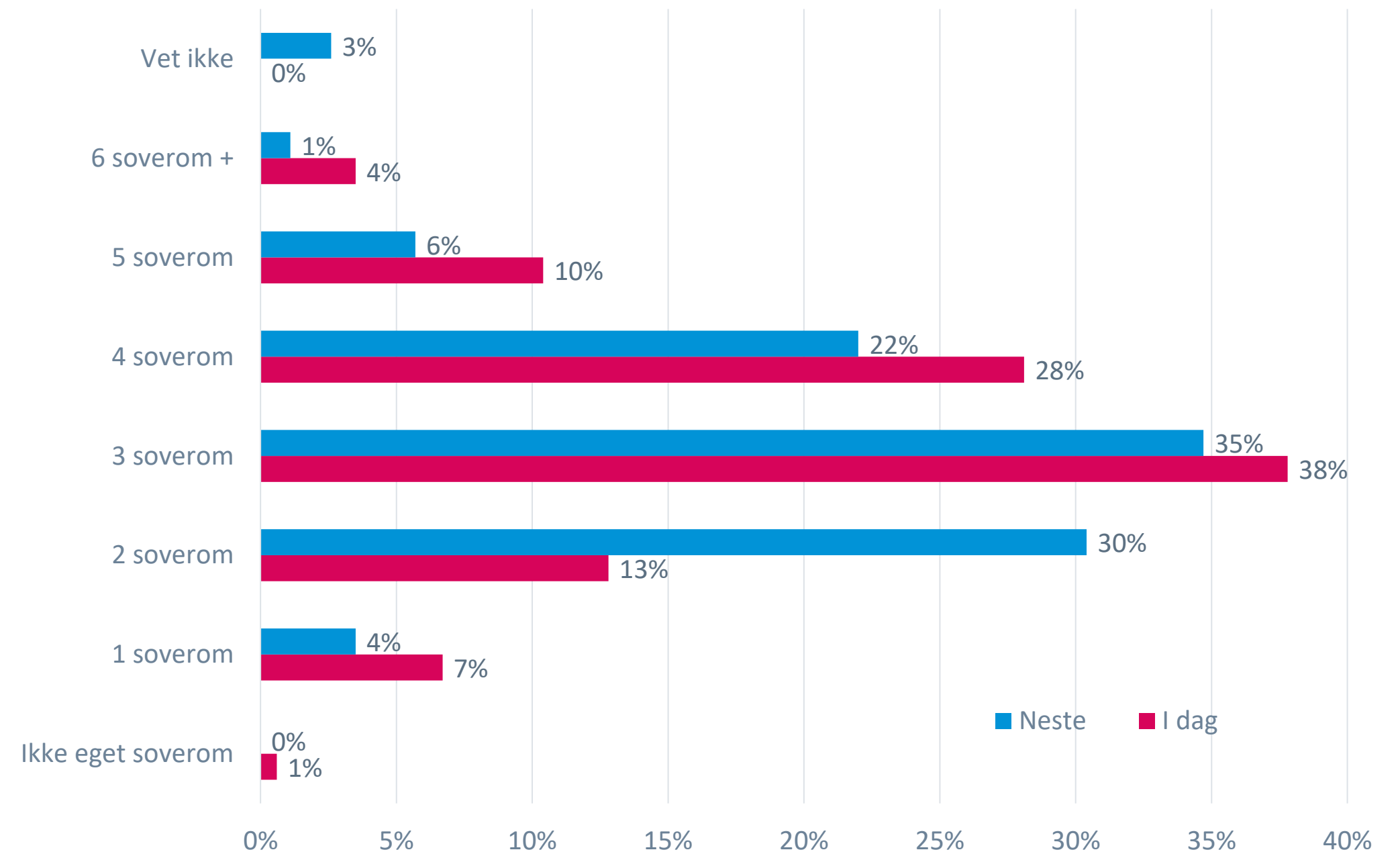
Figuren til høyre viser at det er betydelige forskjeller mellom hvor mange soverom respondentene i undersøkelsen har i dag, og hvor mange soverom man ønsker i neste bolig.

3 av 10 svarer at de vil ha 2 soverom i neste bolig, mens kun 13% har 2 soverom i dagens bolig.

Andelen som har 3 soverom eller mer, i dagens bolig, er betydelig høyere enn andelen som vil ha så mange soverom i neste bolig.

Resultatene fra undersøkelsen tyder derfor på at det kan være behov for flere mindre boliger i Nittedal, enn det som finnes i dag.

Antall soverom i dag, og foretrukket antall soverom i neste bolig



Soverom i dag og neste

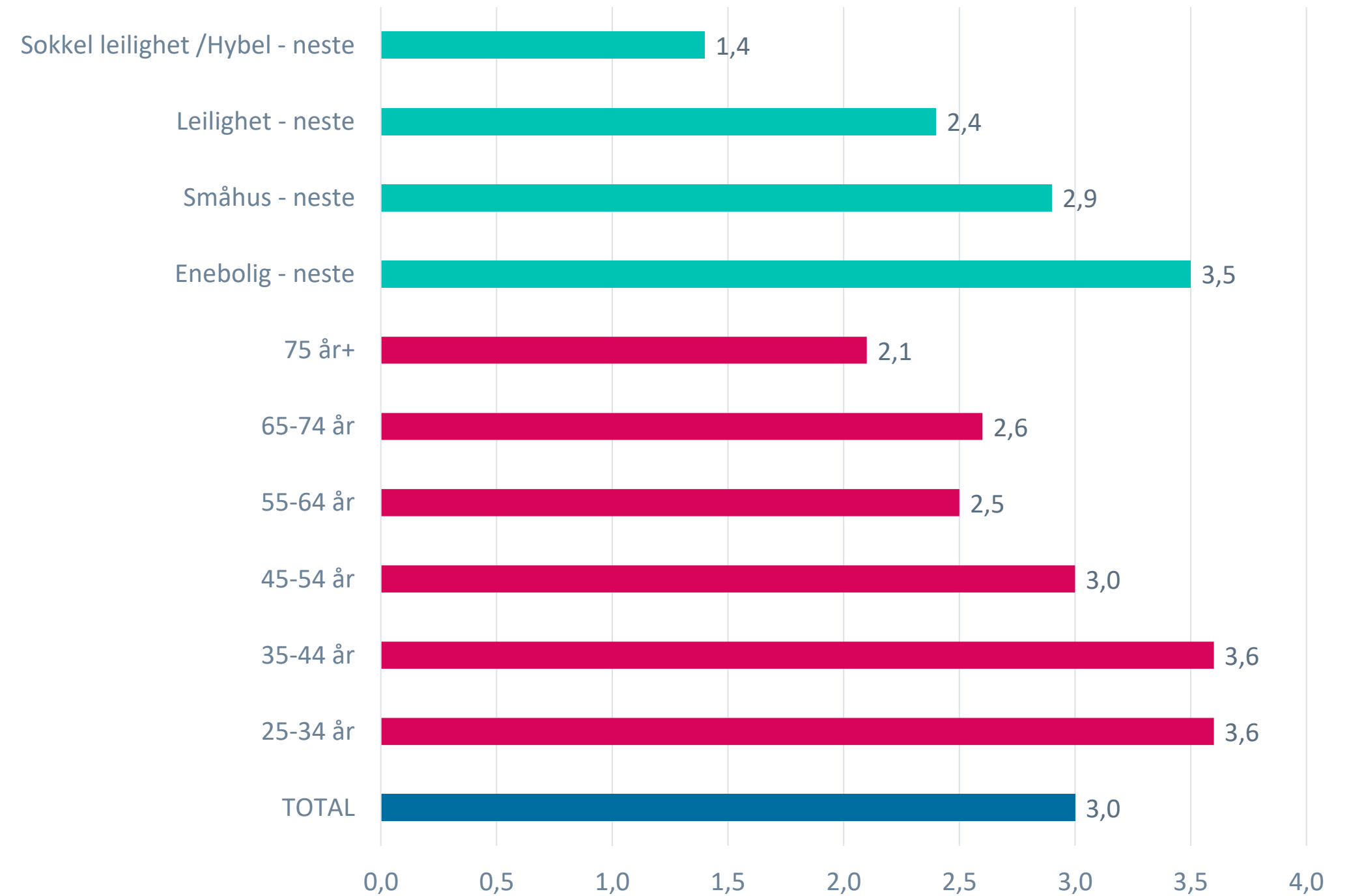
Gjennomsnittlig 3 soverom i neste bolig

Figuren til høyre viser hvor mange soverom husholdningene i Nittedal i gjennomsnitt ønsker i neste bolig, fordelt på aldersgrupper og boligtyper.

Aldersgruppen 35-44 år ønsker flest soverom i neste bolig, med et gjennomsnitt på 3,6 soverom. Den eldste aldersgruppen trenger kun 2,1 soverom i neste bolig.

Det er naturligvis store forskjeller mellom boligtypene, målt i antall soverom. De som vil flytte til enebolig i Nittedal har i gjennomsnitt behov for 3,5 soverom i boligen, mens de som foretrekker leiligheter i gjennomsnitt ønsker 2,4 soverom.

Antall soverom i neste bolig, gjennomsnitt



Antall m² i dagens bolig

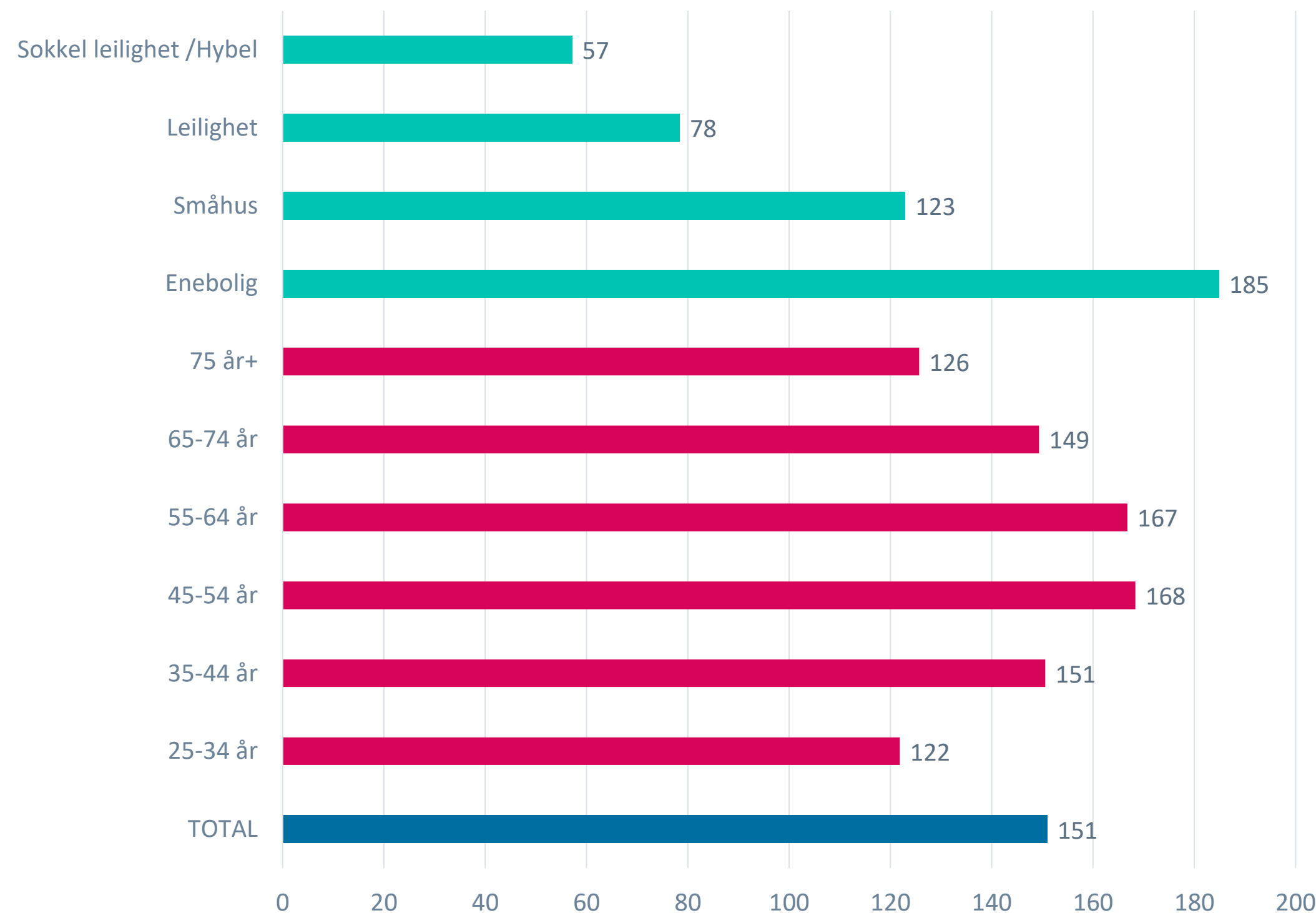
Gjennomsnittlig 151 kvadratmeter i dagens bolig

Figuren til høyre viser gjennomsnittlig antall kvadratmeter i dagens bolig, fordelt på aldersgrupper og boligtyper.

Aldersgruppen 45-54 år bor i de største boligene, med et gjennomsnitt på 168 kvadratmeter. Den yngste og eldste aldersgruppen bor i de minste boligene, med et gjennomsnitt på henholdsvis 122 og 126 kvadratmeter.

Det er naturligvis store forskjeller mellom boligtypene, målt i areal. De som bor i eneboliger i Nittedal har i gjennomsnitt 185 m² i boligen, mens de som bor i leiligheter i gjennomsnitt har 78 m².

Snitt - m2 - i dag



Antall m² i dagens og neste bolig

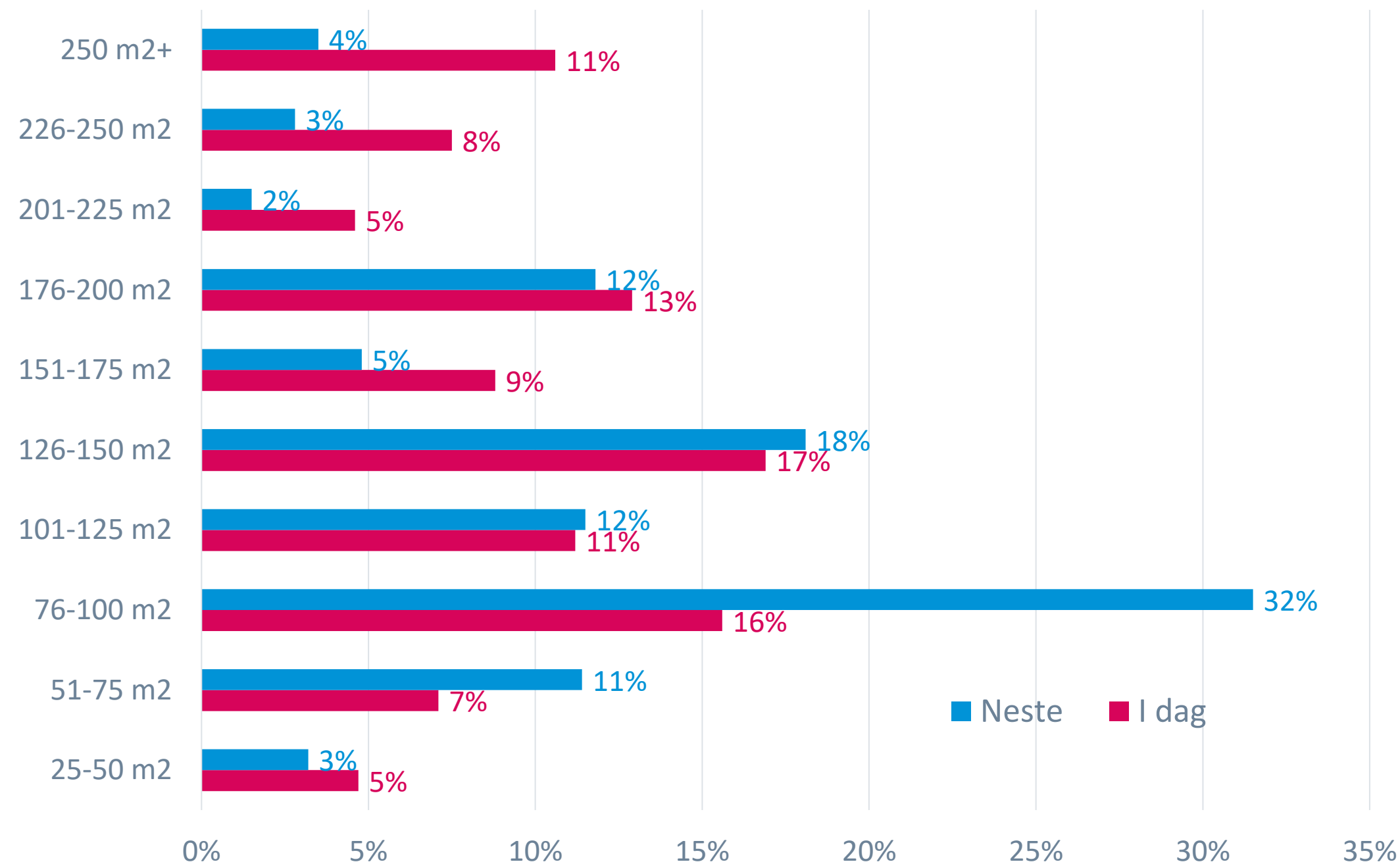
Figuren til høyre viser at respondentene i Nittedal ønsker en mindre bolig enn de har i dag, når de skal flytte til neste bolig.

16% svarer at de bor i en bolig på 76-100 m² i dag, mens nesten en tredjedel (32 %) svarer at de ønsker en bolig med denne størrelsen neste gang.

Det er betydelig færre som vil ha store romslige boliger ved flytting, enn som bor i slike boliger i dag.

Alt i alt tyder undersøkelsen derfor på at etterspørselen etter mindre boliger vil øke i Nittedal i fremtiden.

Antall kvadratmeter i dagens bolig, og foretrukket antall kvadratmeter i neste bolig



Antall m² i neste bolig

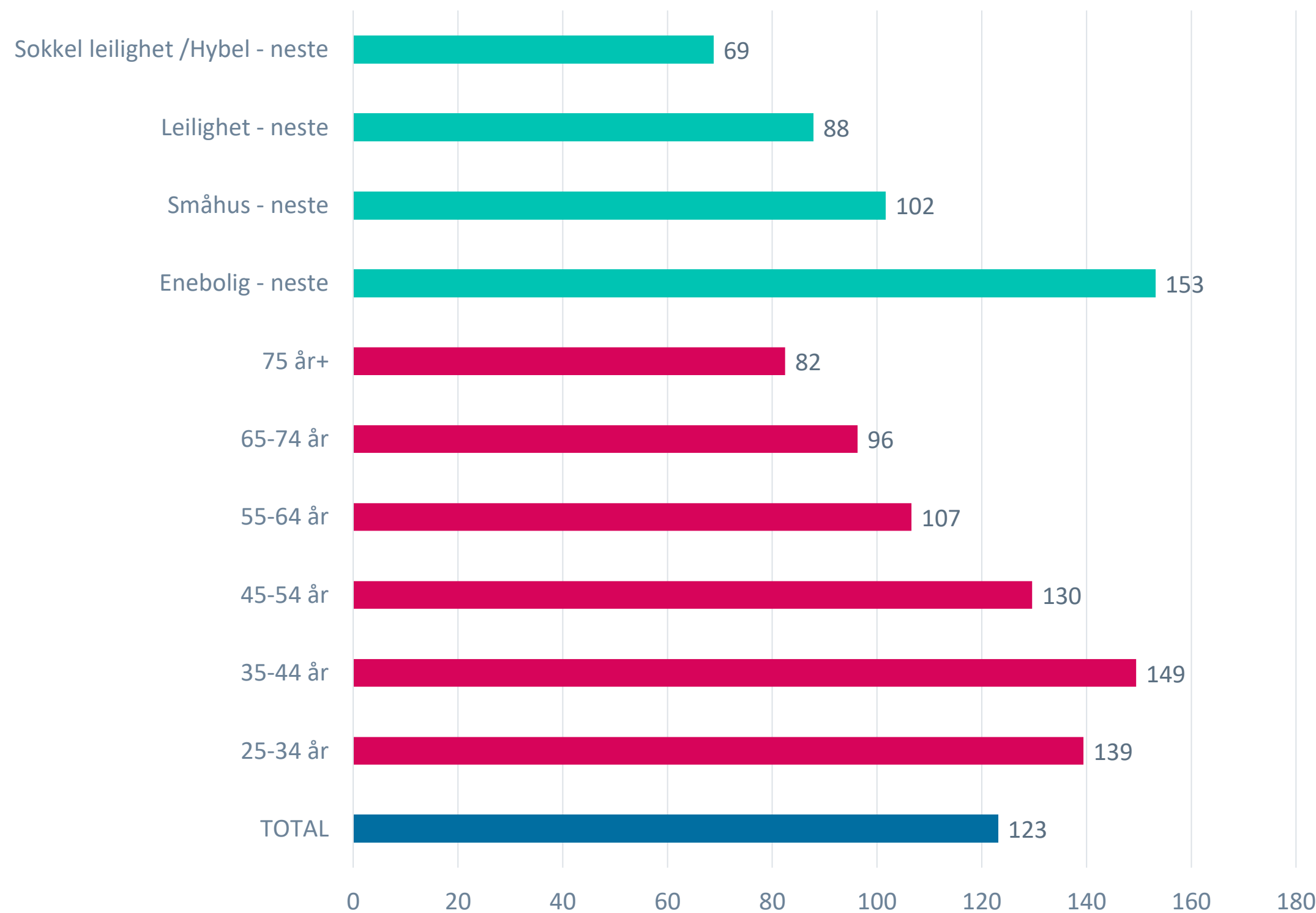
Gjennomsnittlig 123 kvadratmeter i neste bolig

Figuren til høyre viser hvor mange kvadratmeter husholdningene i Nittedal i gjennomsnitt ønsker i neste bolig, fordelt på aldersgrupper og boligtyper.

Aldersgruppen 35-44 år ønsker mest areal i neste bolig, med et gjennomsnitt på 149 kvadratmeter. Den eldste aldersgruppen trenger kun 82 kvadratmeter i neste bolig.

Det er naturligvis store forskjeller mellom boligtypene, målt i antall kvadratmeter. De som vil flytte til enebolig i Nittedal har i gjennomsnitt behov for 153 kvadratmeter i boligen, mens de som foretrekker leiligheter i gjennomsnitt ønsker 88 kvadratmeter.

Snitt - m² - i fremtiden



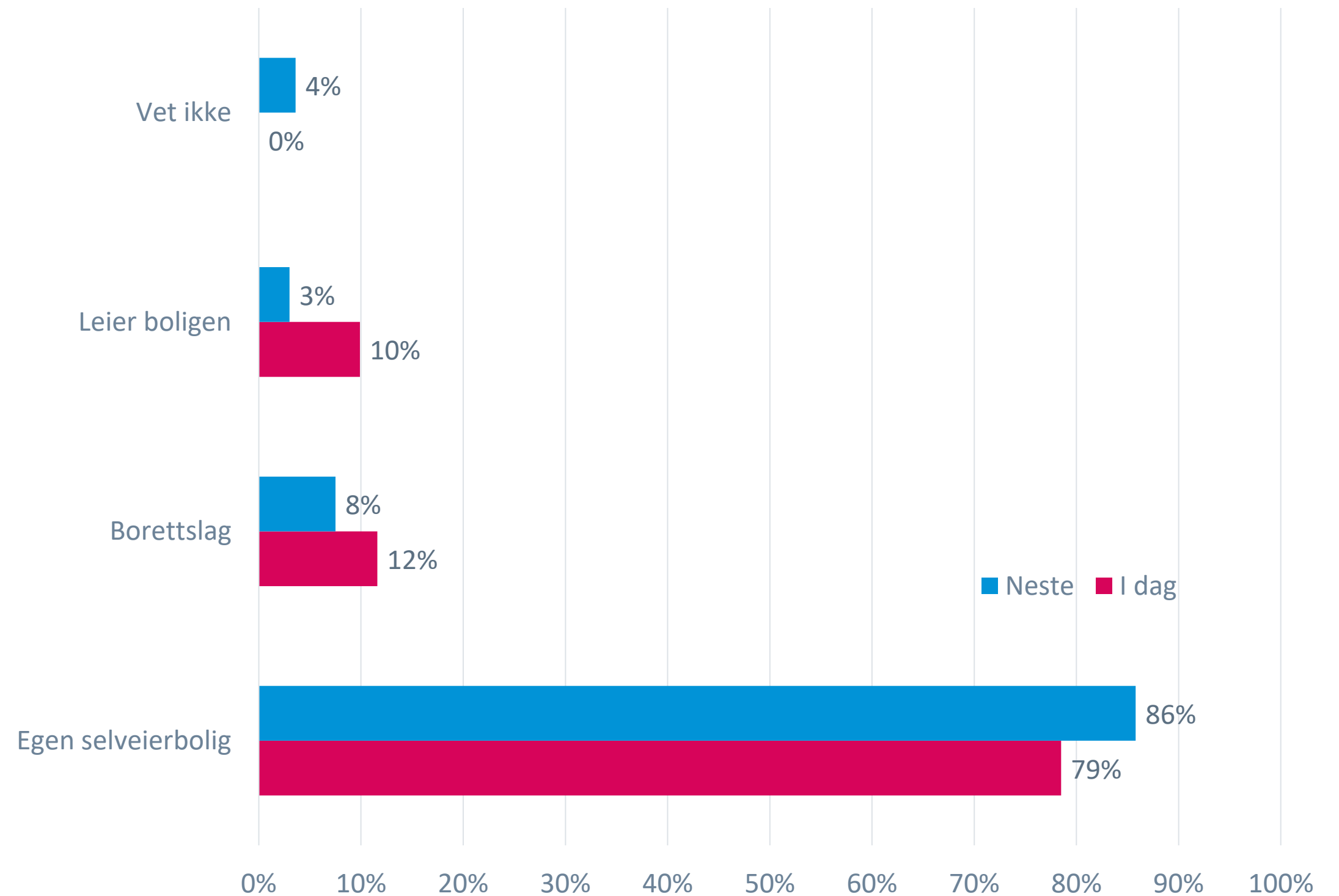
Eierform i dag og neste bolig

Nesten 9 av 10 vil eie egen bolig

Figuren til høyre viser at majoriteten eier den boligen de bor i (79%), og foretrekker å eie neste bolig (86%).

Det er en stor overvekt som foretrekker å eie egen bolig, i alle undergrupper i befolkningen, men det kan likevel være verdt å merke seg at henholdsvis 10% og 16% av de som vil flytte til småhus og leiligheter, svarer at de foretrekker å leie neste bolig.

Eierform til dagens bolig, og foretrukket eierform til neste bolig



Salgsverdi – dagens bolig

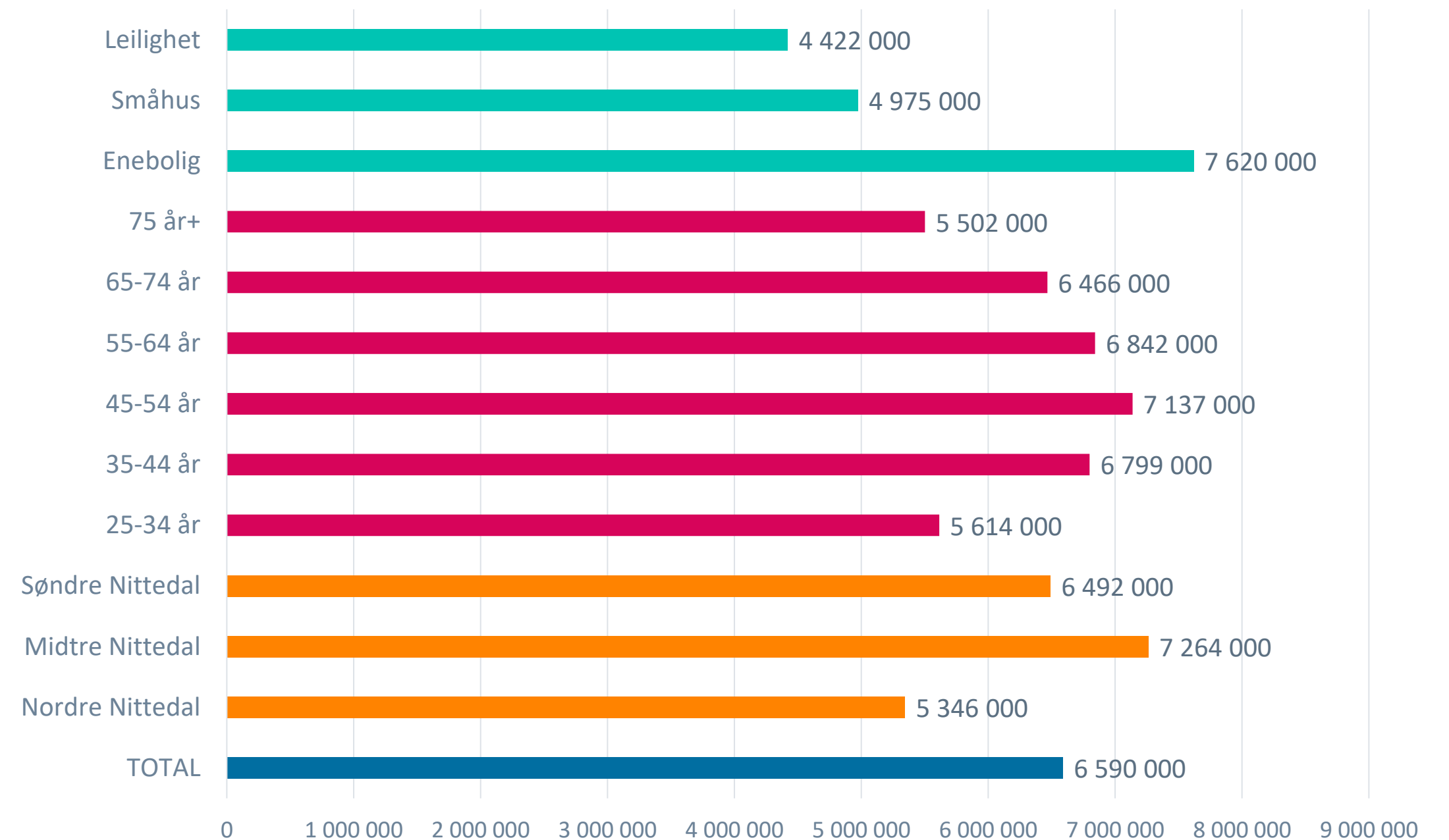
Salgspris dagens bolig 6,6 millioner

Figuren til høyre viser hvor mye man regner med å få ved salg av dagens bolig.

De som bor i enebolig regner med å få 7,6 millioner kroner ved salg, de som bor i småhus ca. 5 millioner og de som bor i leilighet ca. 4,4 millioner.

Sammenlignet med SSB sine registrerte bruktboligpriser i kommunen, forventer de som bor i eneboliger og leiligheter nesten en million kroner mer ved salg av egen bolig, enn det det registrerte prisnivået per 1. halvår skulle tilsi.

Salgspris - dagens bolig



Kjøpsverdi – neste bolig

Kjøpspris dagens bolig 6,6 millioner

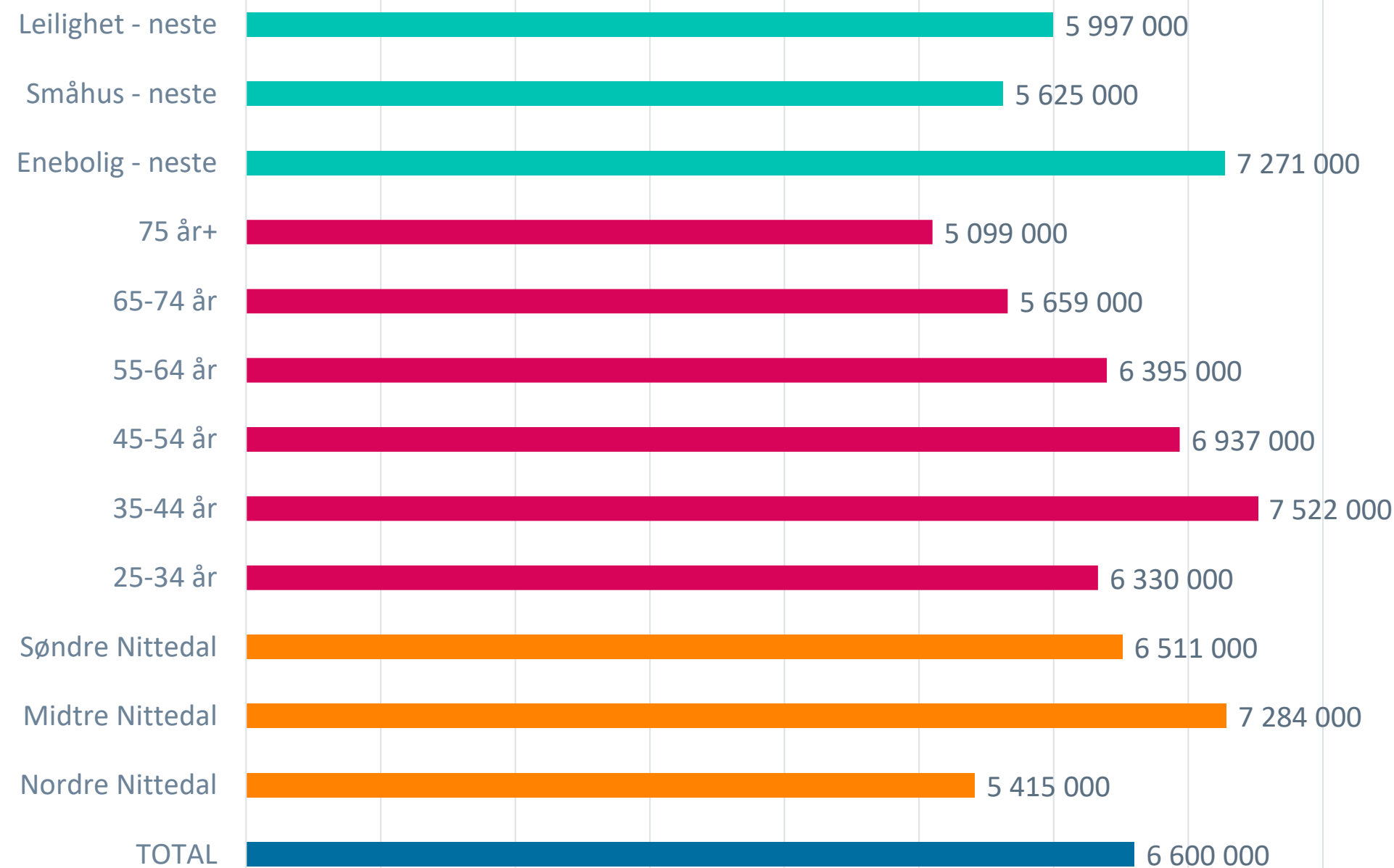
Figuren til høyre viser hvor mye man regner med å betale ved kjøp av neste bolig.

De som planlegger å kjøpe enebolig regner med å betale 7,3 millioner kroner ved kjøp, de som vil ha småhus ca. 5,6 millioner og de som ønsker leilighet ca. 6 millioner.

Sammenlignet med SSB sine registrerte bruktboligpriser i kommunen, forventer de som bor i eneboliger og leiligheter nesten en million kroner mer ved salg av egen bolig, enn det det registrerte prisnivået per 1. halvår skulle tilsi.

Kjøpspris - neste bolig

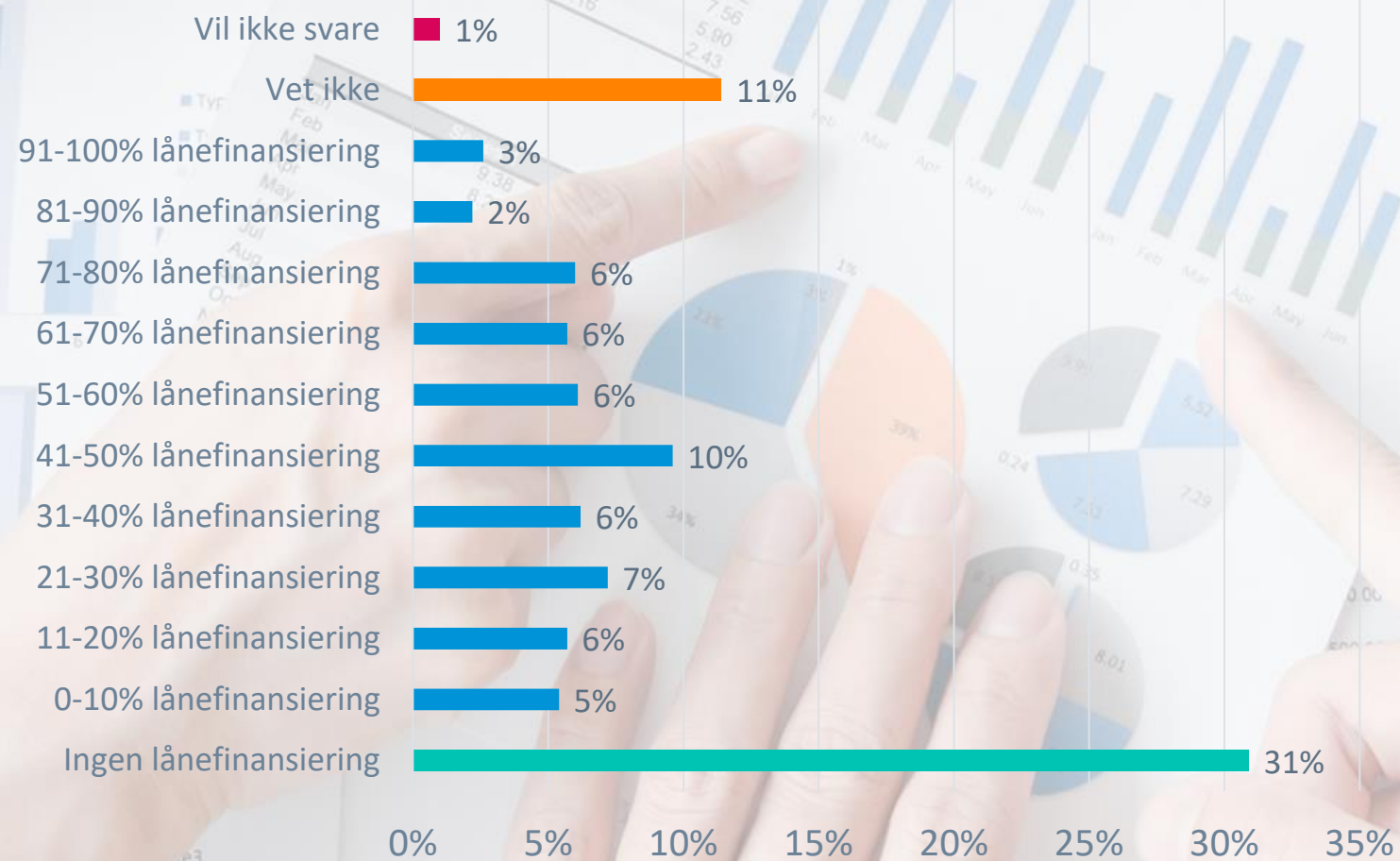
Sokkel leilighet /Hybel - neste



Lånefinansiering

Behovet for lånefinansiering ved kjøp av neste bolig varierer en del mellom grupperingene i undersøkelsen. Nesten en tredjedel har ikke behov for lånefinansiering i det hele tatt, mens 11% ikke vet hvor mye de har behov for å låne ved kjøp av bolig.

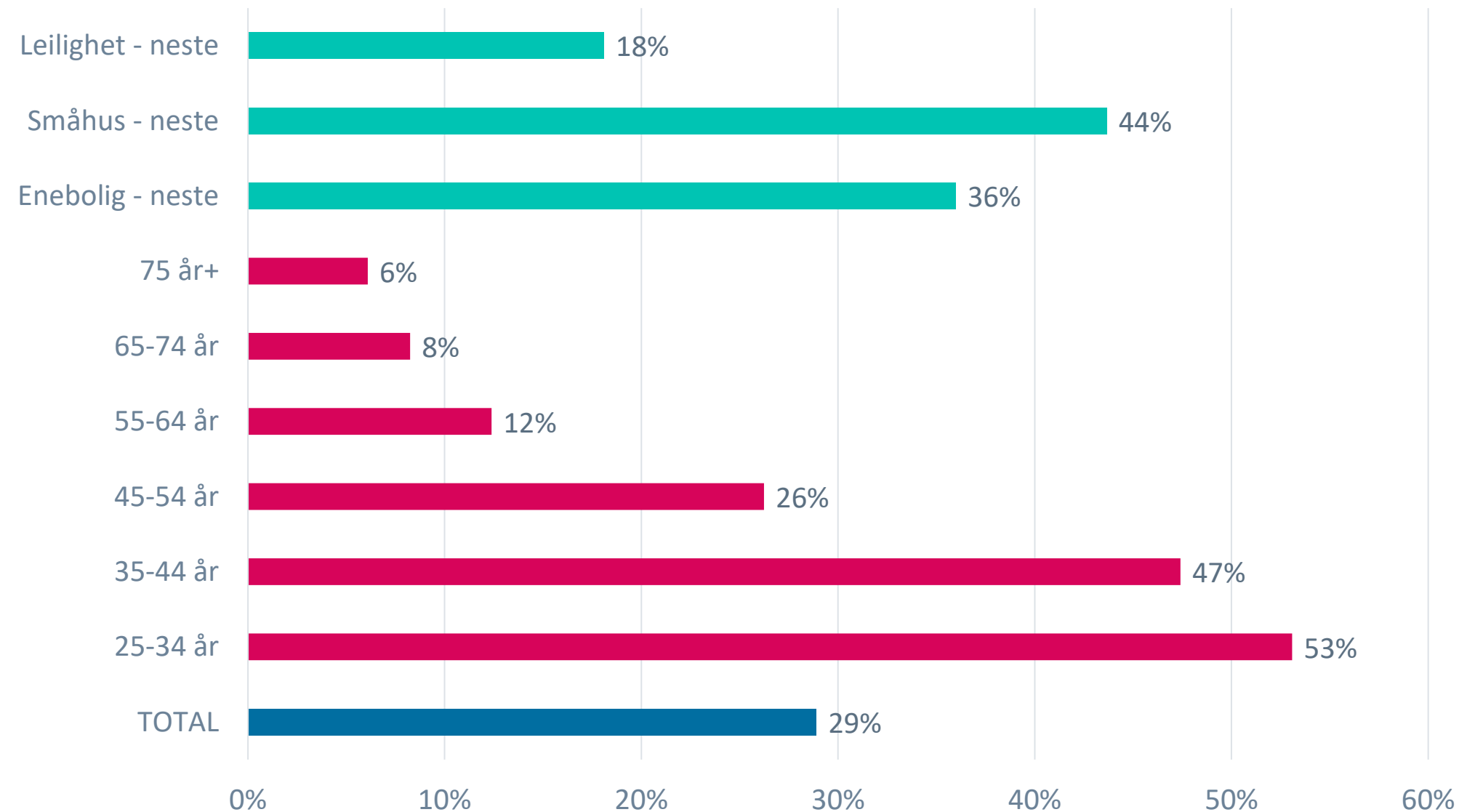
Andel lånefinansiering ved kjøp av neste bolig



Lånefinansieringsbehovet er størst i de yngste aldersgruppene, og avtagende med stigende alder.

Figuren under viser også at de som planlegger å kjøpe småhus eller enebolig, har høyere lånefinansieringsbehov en de som planlegger å kjøpe leilighet.

Lånefinansiering



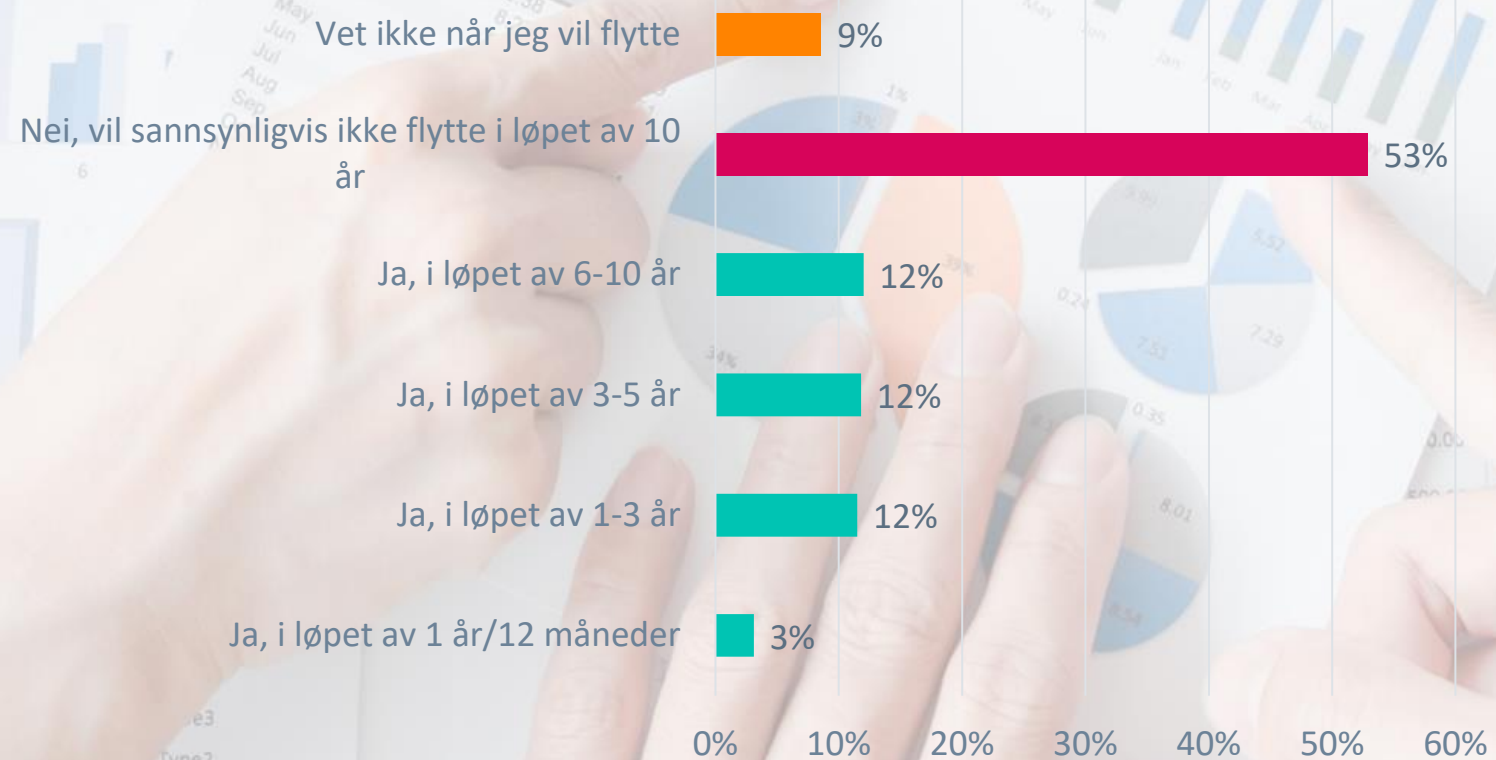
Flytteplaner

Figuren under viser hvor store andeler som planlegger å flytte fra dagens bolig i løpet av 12 måneder / 6-10 år.

Litt over halvparten oppgir at de ikke har planer om å flytte fra dagens bolig i løpet av 10 år, mens nesten 4 av 10 planlegger å flytte i løpet av 10 år.

Ved å se på gjennomsnittet for de som svarer at de planlegger å flytte i løpet av kommende 3-års periode kommer vi frem til at nesten 5% av husholdningene planlegger å flytte årlig. Dette nivået tilsier en flyttefrekvens på 20 år.

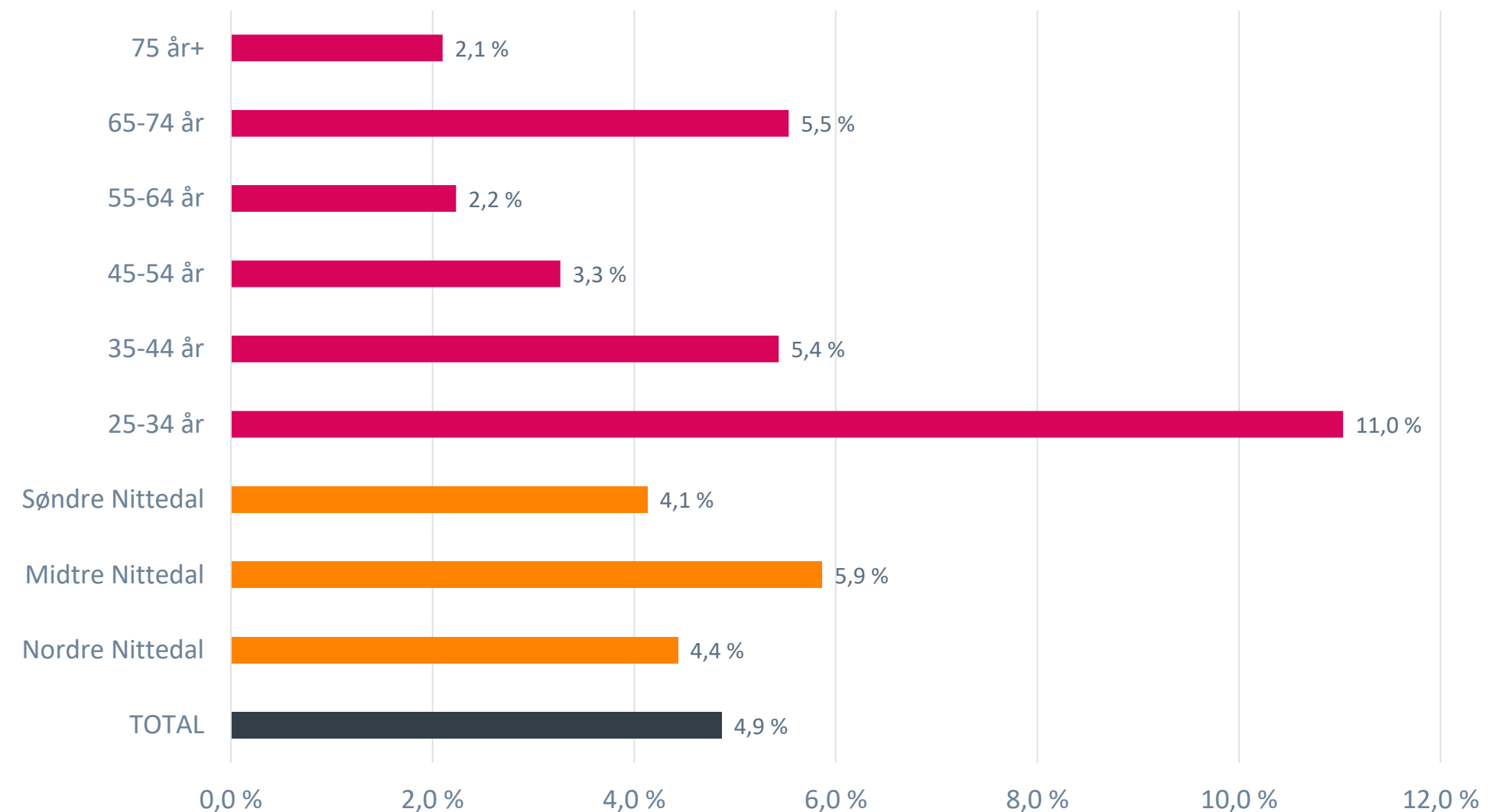
Andel med flytteplaner



Andelen med flytteplaner varierer mellom aldersgruppene, der andelen med flytteplaner er høyest i aldersgruppen 25-34 år, med 11% som planlegger å flytte, årlig.

Det er interessant å merke seg at det er en betydelig høyere andel som planlegger å flytte i aldersgruppen 65-74 år, enn i aldersgruppene over og under, hvilket tyder på at mange i nettopp denne aldersgruppen vurderer å flytte/endre bosituasjon.

Andel med flytteplaner - årlig



Flytteplaner - antall

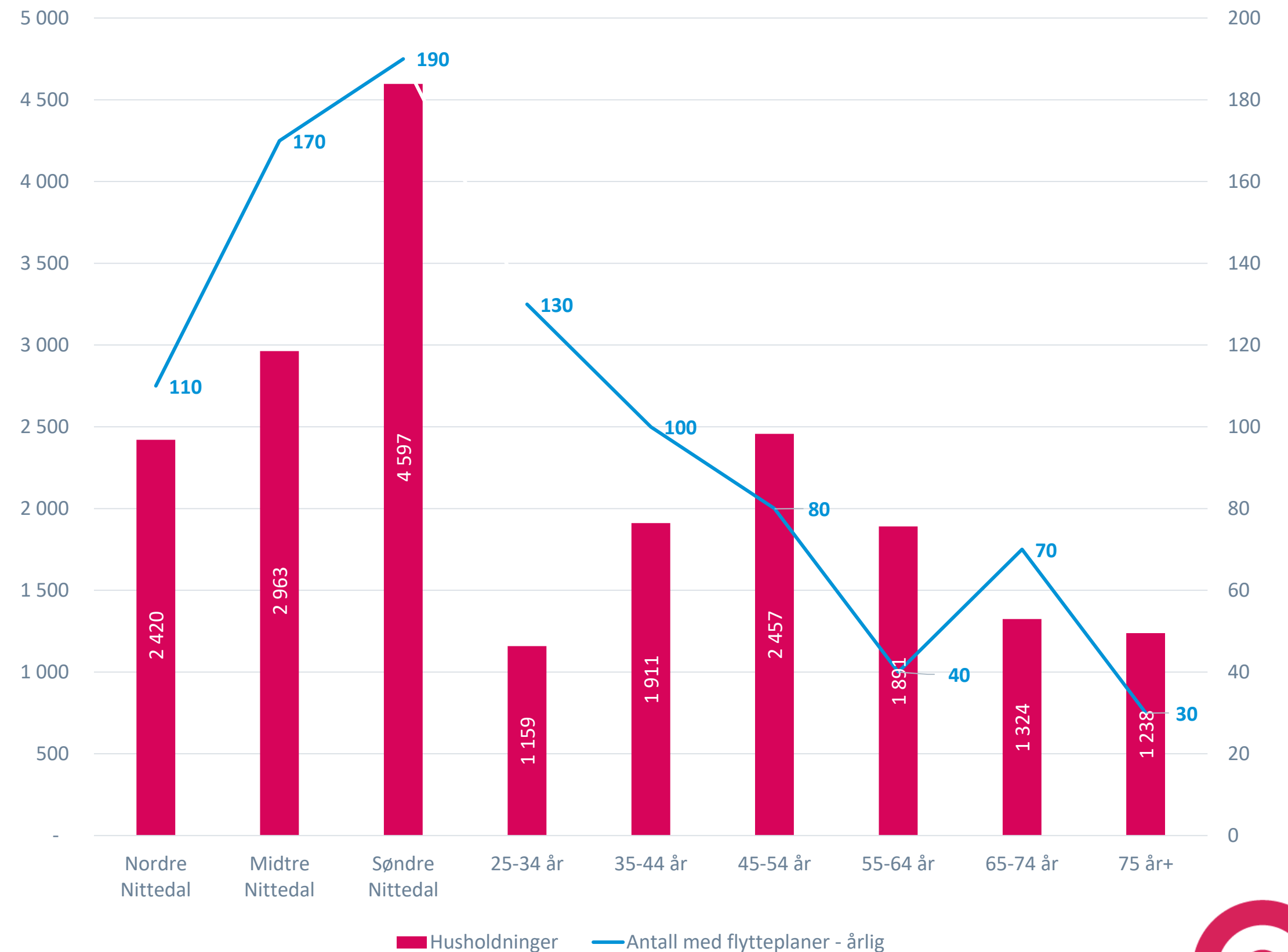
Resultatene fra undersøkelsen viser at om lag 5% av husholdningene i Nittedal, planlegger å flytte årlig, hvilket betyr i underkant av 500 husholdninger årlig.

Ved å legge andelen med flytteplaner for de enkelte undergruppene i befolkningen til grunn, har vi beregnet hvor mange husholdninger med flytteplaner årlig, fordelt på områder og aldersgrupper.

Figuren til høyre viser at det er flest med flytteplaner i Søndre Nittedal, samt i de yngre aldersgruppene.

Det er verdt å merke seg at det er hele 140 husholdninger i aldersgruppene 55 år eller eldre med flytteplaner, en gruppe som i stor grad bor i enebolig, men som vil flytte til leilighet.

Antall husholdninger, og husholdninger med

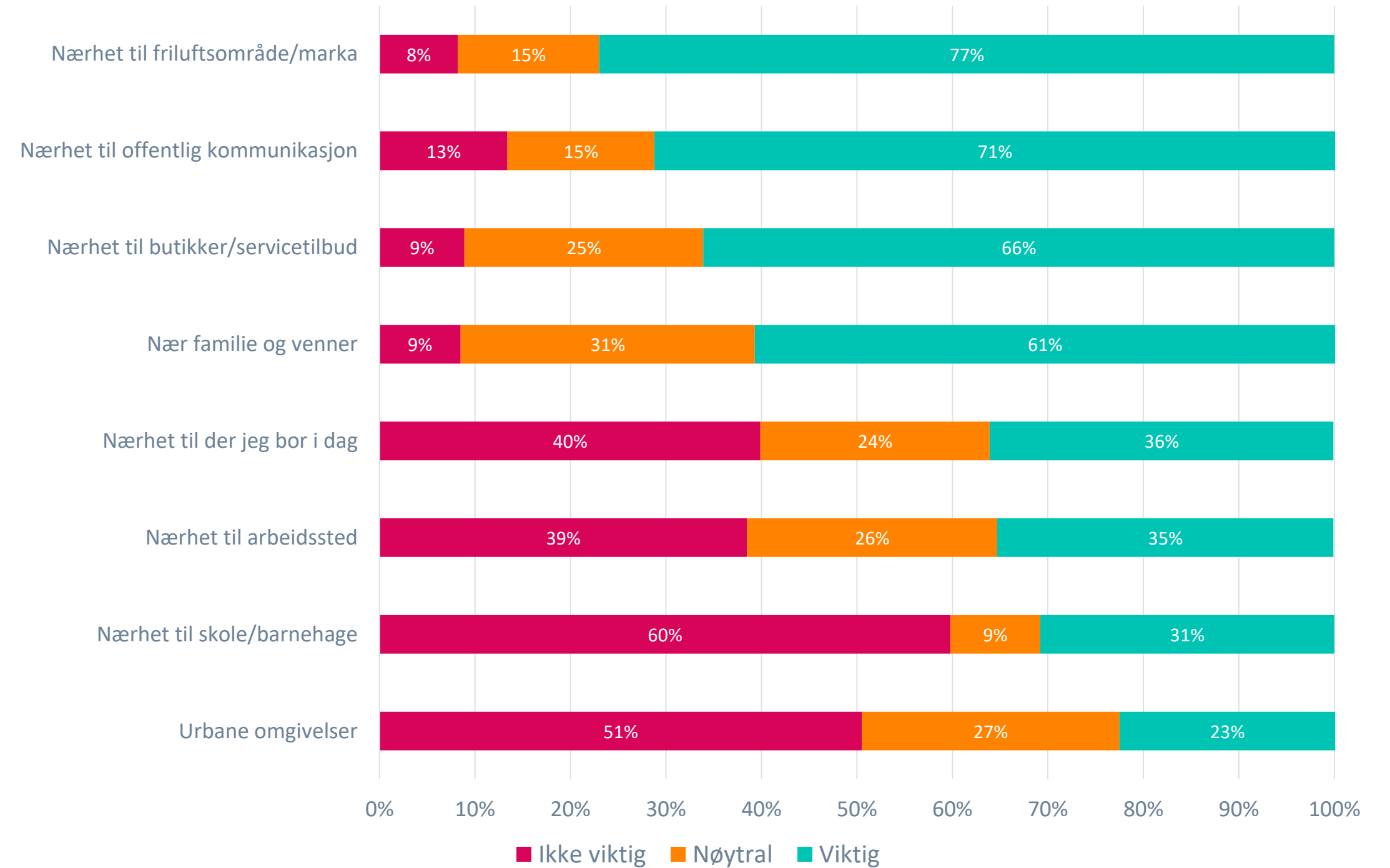


Kriterier for valg av bosted

Figuren til høyre viser at det er 3-4 områder som utmerker seg som spesielt viktige når Nittedølene skal vurdere sitt neste bosted/boområde.

- 77% mener det er viktig å ha nærhet til friluftsområde/marka
- 71% mener det er viktig med nærhet til offentlig kommunikasjon
- 66% mener det er viktig med nærhet til butikker/servicetilbud
- 61% mener det er viktig å bo nær familie og venner

Hvor viktig vil følgende kriterier være ved valg av neste boområde?



Kriterier for valg av bosted

Tabellene til høyre viser hvor viktig de definerte aldersgruppene synes de ulike kriteriene er ved valg av bosted.

- Alle aldersgruppene synes det er viktig med nærhet til friluftsområder/marka ved valg av neste bolig.
- Aldersgruppene 55 år eller eldre, synes det er viktigst med nærhet til offentlig kommunikasjon.
- Aldersgruppen 55-64 år mener der er viktigst med nærhet til butikker/servicetilbud.
- Den yngste, og de to eldste aldersgruppene, synes det er viktigst å bo nær familie og venner

Nærhet til friluftsområder/marka	TOTAL	25-34 år	35-44 år	45-54 år	55-64 år	65 år+
1=lite viktig	1%	3%	0%	0%	2%	0%
2	7%	13%	7%	3%	7%	2%
3	15%	11%	12%	28%	13%	11%
4	28%	29%	27%	31%	20%	35%
5=svært viktig	49%	44%	54%	39%	58%	52%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Andel viktig	77%	74%	81%	70%	78%	87%

Nærhet til offentlig kommunikasjon	TOTAL	25-34 år	35-44 år	45-54 år	55-64 år	65 år+
1=lite viktig	5%	6%	6%	6%	2%	2%
2	9%	8%	17%	6%	5%	8%
3	15%	14%	20%	18%	11%	14%
4	30%	43%	19%	34%	26%	23%
5=svært viktig	41%	28%	39%	36%	56%	54%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Andel viktig	71%	72%	58%	70%	82%	76%

Nærhet til butikker/servicetilbud	TOTAL	25-34 år	35-44 år	45-54 år	55-64 år	65 år+
1=lite viktig	3%	3%	2%	6%	0%	0%
2	6%	13%	11%	3%	2%	0%
3	25%	27%	27%	27%	14%	32%
4	31%	39%	35%	36%	25%	14%
5=svært viktig	35%	18%	25%	28%	59%	54%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Andel viktig	66%	57%	60%	64%	84%	68%

Nær familie og venner	TOTAL	25-34 år	35-44 år	45-54 år	55-64 år	65 år+
1=lite viktig	4%	6%	4%	6%	4%	0%
2	4%	5%	2%	8%	0%	6%
3	31%	25%	39%	42%	28%	16%
4	36%	43%	32%	30%	42%	29%
5=svært viktig	25%	22%	23%	14%	25%	49%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Andel viktig	61%	64%	55%	44%	67%	78%



Kriterier for valg av bosted

Tabellene til høyre viser hvor viktig de definerte aldersgruppene synes de ulike kriteriene er ved valg av bosted.

- Aldersgruppen 35-44 år synes det er viktigst å bosette seg i nærheten av der de bor i dag.
- Aldersgruppen 25-34 år synes det er viktigst å bosette seg i nærheten av arbeidsstedet.
- Aldersgruppene 25-34 og 35-44 år synes det er viktigst å bosette seg i nærheten av skole/barnehage.
- Aldersgruppen 25-34 år synes det er viktigst å bosette seg i relativt urbane omgivelser.

Nærhet til der jeg bor i dag	TOTAL	25-34 år	35-44 år	45-54 år	55-64 år	65 år+
1=lite viktig	23%	26%	19%	34%	16%	21%
2	17%	22%	5%	20%	25%	9%
3	24%	17%	21%	18%	31%	40%
4	15%	10%	24%	11%	15%	19%
5=svært viktig	21%	26%	32%	17%	14%	11%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Andel viktig	36%	36%	55%	28%	28%	30%

Nærhet til arbeidssted	TOTAL	25-34 år	35-44 år	45-54 år	55-64 år	65 år+
1=lite viktig	31%	10%	12%	18%	51%	86%
2	8%	8%	12%	12%	4%	2%
3	26%	27%	40%	30%	19%	9%
4	25%	43%	24%	33%	14%	0%
5=svært viktig	10%	11%	13%	8%	13%	3%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Andel viktig	35%	54%	36%	41%	26%	3%

Nærhet til skole/ barnehage	TOTAL	25-34 år	35-44 år	45-54 år	55-64 år	65 år+
1=lite viktig	54%	18%	18%	69%	95%	90%
2	6%	8%	8%	8%	2%	4%
3	9%	13%	13%	11%	3%	3%
4	11%	23%	19%	6%	0%	2%
5=svært viktig	20%	38%	42%	6%	0%	0%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Andel viktig	31%	61%	61%	12%	0%	2%

Urbane omgivelser	TOTAL	25-34 år	35-44 år	45-54 år	55-64 år	65 år+
1=lite viktig	24%	20%	26%	31%	28%	13%
2	26%	33%	36%	23%	21%	11%
3	27%	16%	26%	25%	28%	50%
4	14%	20%	6%	16%	11%	15%
5=svært viktig	9%	11%	6%	6%	12%	11%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Andel viktig	23%	31%	12%	22%	22%	26%



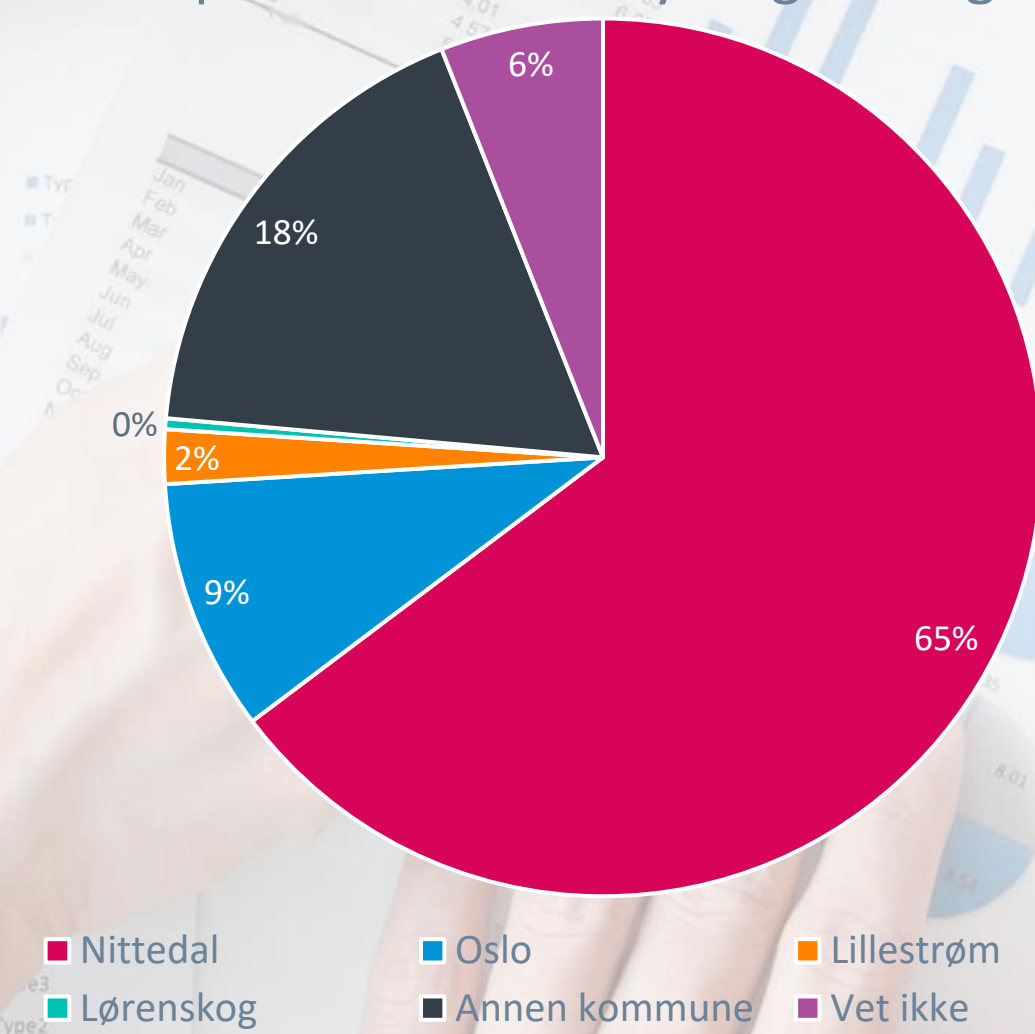
Områdepreferanser

2 av 3 vil fortsatt bo i Nittedal

Figuren under viser at 65% av respondentene svarer at de vil fortsette å bo i Nittedal kommune, ved flytting fra dagens bolig.

9% svarer at de vil flytte til Oslo, 2% til Lillestrøm og 18% vil flytte til andre kommuner.

Områdepreferanser ved flytting fra dagens bolig



Tabellene under viser at områdepreferansene ved flytting til annen bolig, skiller seg noe mellom hvor i kommunen man bor i dag, samt mellom aldersgruppene.

Andelen som vil fortsette å bo i Nittedal er høyest i Nordre Nittedal, lavest i Søndre, der en høyere andel vurderer å flytte til Oslo.

Aldersgruppene 35-44 år og 65 år+, ønsker i størst grad å bli boende i kommunen.

Bærum, Asker og Fredrikstad er de kommunene som nevnes oftest, blant dem som har svart at de vil flytte til andre kommuner.

Neste bosted...?	TOTAL	Nordre Nittedal	Midtre Nittedal	Søndre Nittedal
Nittedal	65 %	71 %	65 %	62 %
Oslo	9 %	7 %	7 %	13 %
Lillestrøm	2 %	1 %	2 %	2 %
Lørenskog	0 %	1 %	0 %	0 %
Annen kommune	18 %	15 %	20 %	17 %
Vet ikke	6 %	5 %	6 %	6 %
TOTAL	100 %	100 %	100 %	100 %

Neste bosted...?	25-34 år	35-44 år	45-54 år	55-64 år	65-74 år	75 år+
Nittedal	62 %	72 %	54 %	60 %	74 %	78 %
Oslo	10 %	6 %	16 %	9 %	7 %	1 %
Lillestrøm	2 %	1 %	3 %	2 %	2 %	1 %
Lørenskog	2 %	0 %	0 %	0 %	2 %	0 %
Annen kommune	18 %	19 %	20 %	21 %	11 %	10 %
Vet ikke	7 %	3 %	7 %	8 %	4 %	9 %
TOTAL	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

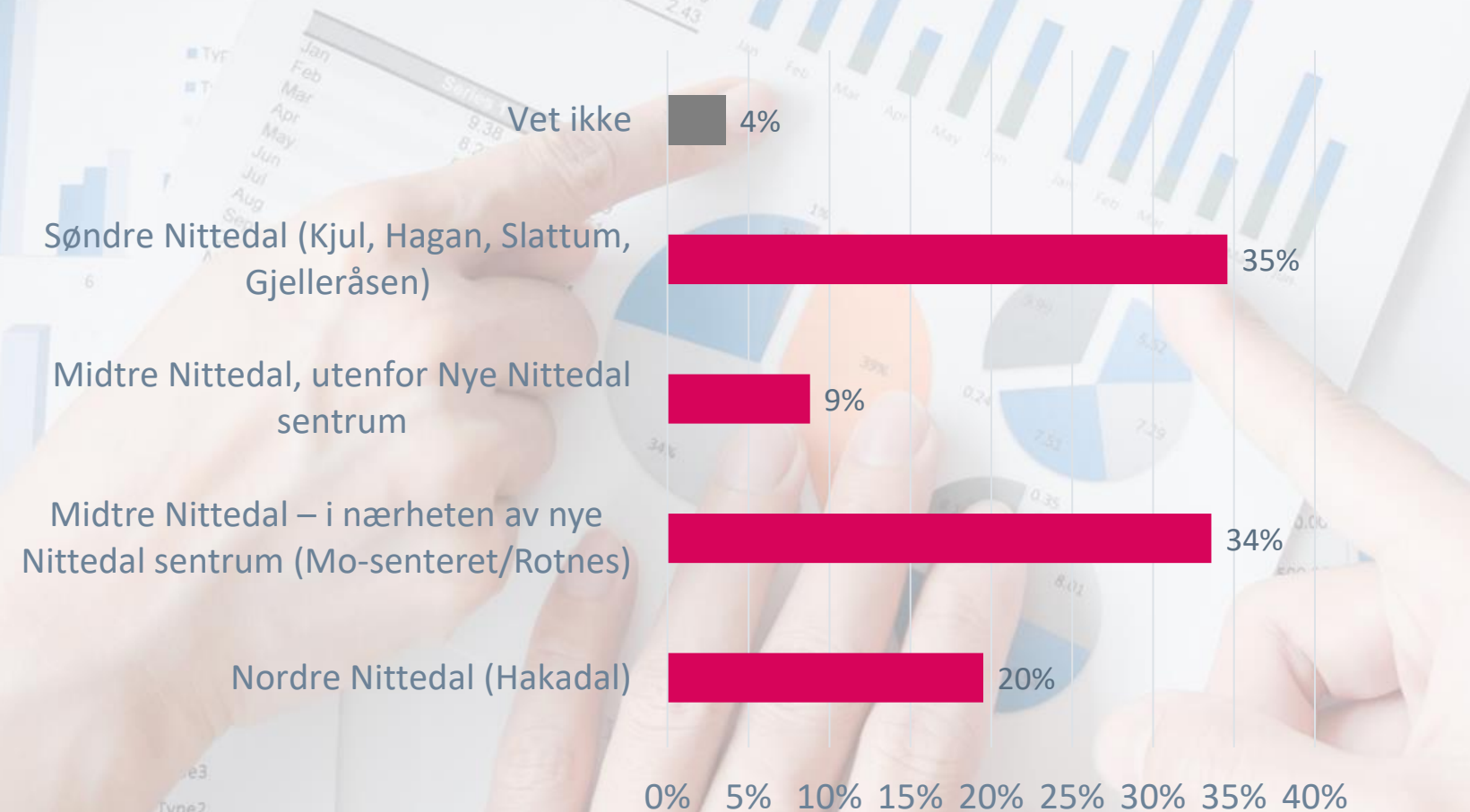


Hvor i Nittedal vil man bo?

Figuren under viser hvilke deler av Nittedal kommune man vil foretrekke å bo, ved flytting til en annen bolig.

Andelene som vil bo i de definerte delområdene av kommunen (nordre, midtre og søndre) gjenspeiler langt på vei vektingen mtp. gjennomførte intervjuer i de samme områdene, og viser at majoriteten av innbyggerne i Nittedal i utgangspunktet ønsker å bo i samme del av kommunen som de allerede bor.

Områdepreferanser
(blant dem som vil bo i Nittedal kommune)



Tabellene under viser hvilken del av Nittedal kommune man foretrekker å bo, dersom man skal flytte fra dagens bolig.

Den øverste tabellen viser at mer enn 8 av 10 Nittedøler foretrekker å bli boende i samme del av kommunen som man allerede bor, ved flytting til en annen bolig.

Den nederste tabellen viser områdepreferanser fordelt på aldersgrupper. Forskjellene mellom aldersgruppene er antageligvis sterkt påvirket av dagens bosted, og forskjellene mellom aldersgrupper bør derfor tolkes med forsiktighet.

Områdepreferanser i Nittedal	TOTAL	Nordre Nittedal	Midtre Nittedal	Søndre Nittedal
Nordre Nittedal (Hakadal)	20 %	82 %	1 %	3 %
Midtre Nittedal – i nærheten av nye Nittedal sentrum	34 %	9 %	69 %	11 %
Midtre Nittedal, utenfor Nye Nittedal sentrum	9 %	2 %	21 %	0 %
Søndre Nittedal (Kjul, Hagan, Slattum, Gjelleråsen)	35 %	4 %	5 %	83 %
Vet ikke	4 %	2 %	4 %	4 %
TOTAL	100 %	100 %	100 %	100 %

Områdepreferanser i Nittedal	25-34 år	35-44 år	45-54 år	55-64 år	65-74 år	75 år+
Nordre Nittedal (Hakadal)	17 %	17 %	32 %	14 %	17 %	19 %
Midtre Nittedal – i nærheten av nye Nittedal sentrum	28 %	40 %	23 %	35 %	39 %	37 %
Midtre Nittedal, utenfor Nye Nittedal sentrum	3 %	13 %	5 %	14 %	8 %	8 %
Søndre Nittedal (Kjul, Hagan, Slattum, Gjelleråsen)	37 %	30 %	37 %	33 %	36 %	37 %
Vet ikke	16 %	0 %	3 %	4 %	0 %	0 %
TOTAL	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %



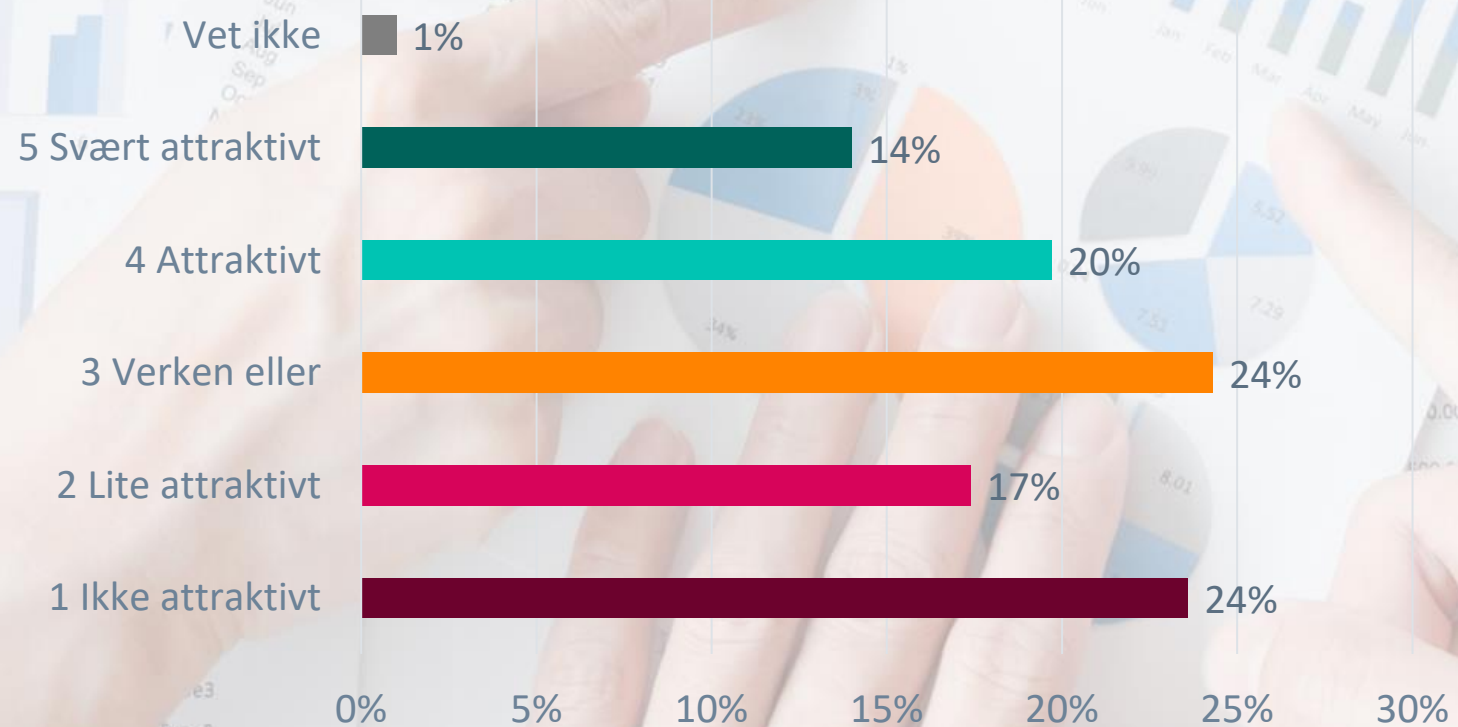
Nittedal sentrum – attraktivt?

Prosjektbeskrivelse:

«Nye Nittedal sentrum på Rotnes er i dag kommunesenteret i Nittedal. Området har et godt butikk- og servicetilbud, og det er barne-, ungdoms- og videregående skoler i området.

Som et ledd i den videre utviklingen av Nye Nittedal sentrum som et levende kommunesenter, planlegges betydelig boligutvikling i årene som kommer».

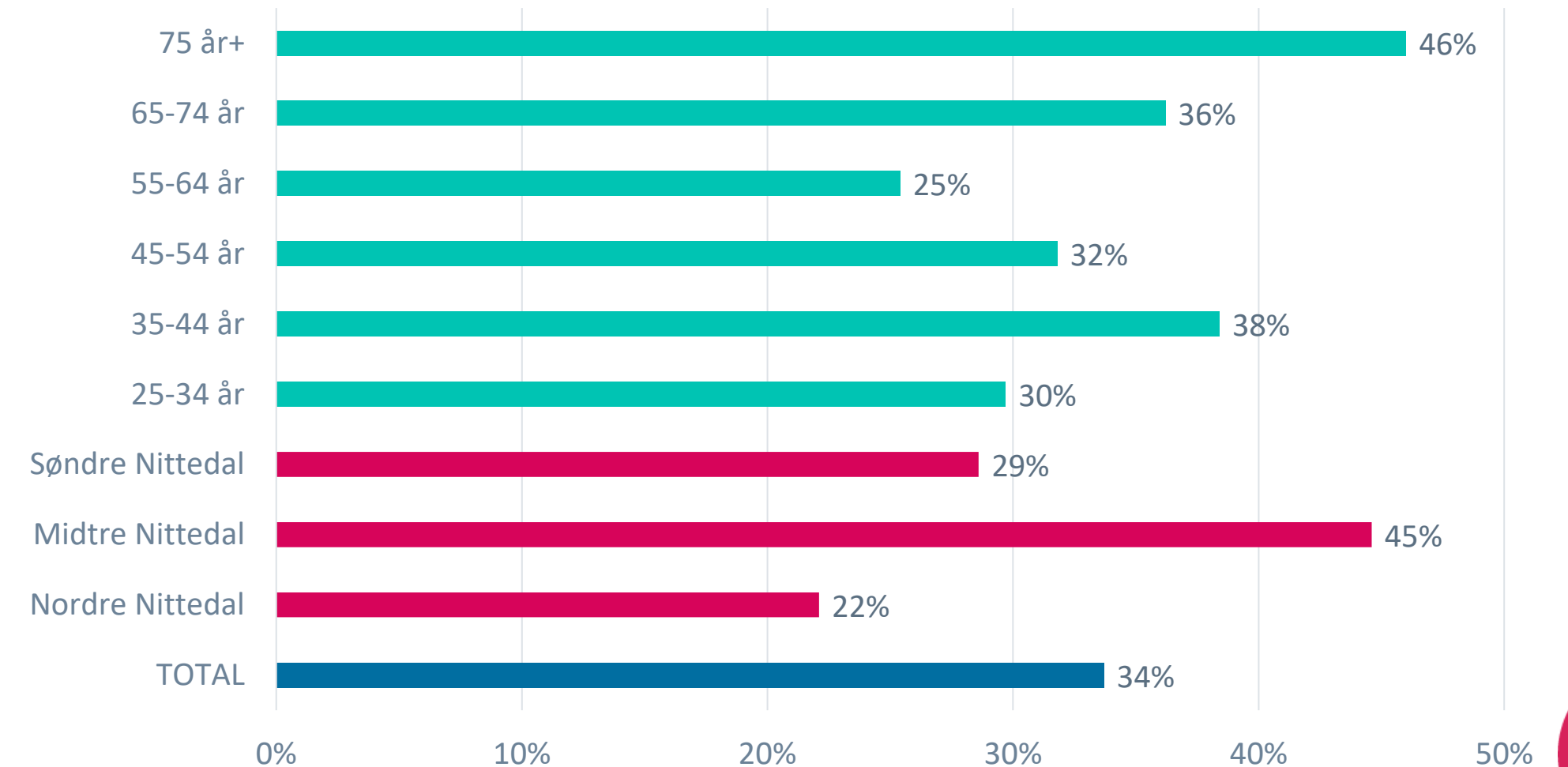
I hvilken grad synes du nye boliger i Nye Nittedal sentrum/Rotnes virker attraktivt som et fremtidig boområde?



Litt over en tredjedel av respondentene i Nittedal mener at nye Nittedal sentrum (på Rotnes) virker som et attraktivt fremtidig boområde. Om lag en fjerdedel er nøytrale, mens 41% svarer at det ikke er attraktivt.

Figuren under viser at Nye Nittedal sentrum i størst grad appellerer til de som bor i Midtre Nittedal, samt den eldste aldersgruppen der nesten halvparten (46%) vurderer Nittedal sentrum som et attraktivt fremtidig boområde.

Nittedal sentrum-attraktivt



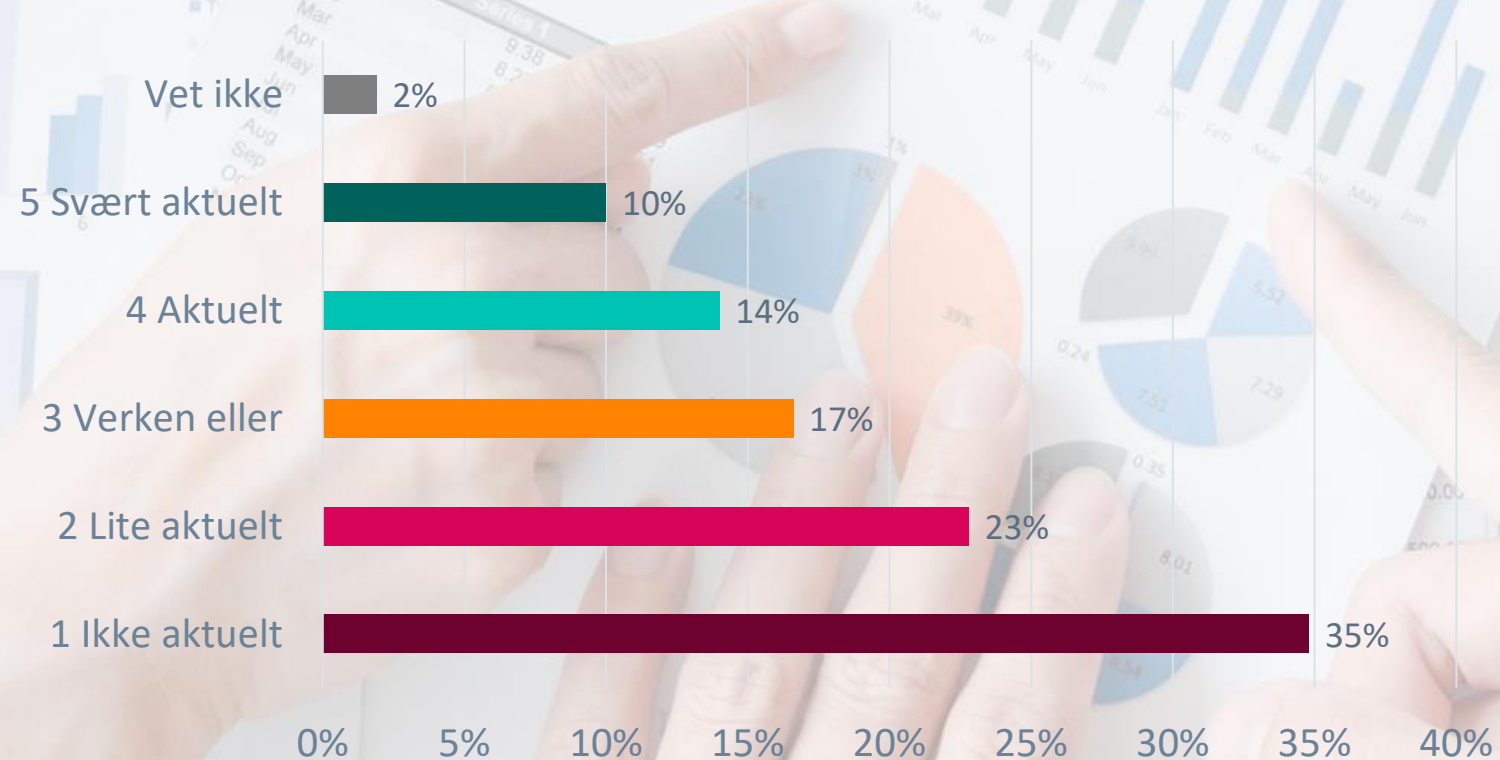
Nittedal sentrum – aktuelt?

Prosjektbeskrivelse:

«Nye Nittedal sentrum på Rotnes er i dag kommunesenteret i Nittedal. Området har et godt butikk- og servicetilbud, og det er barne-, ungdoms- og videregående skoler i området.

Som et ledd i den videre utviklingen av Nye Nittedal sentrum som et levende kommunesenter, planlegges betydelig boligutvikling i årene som kommer».

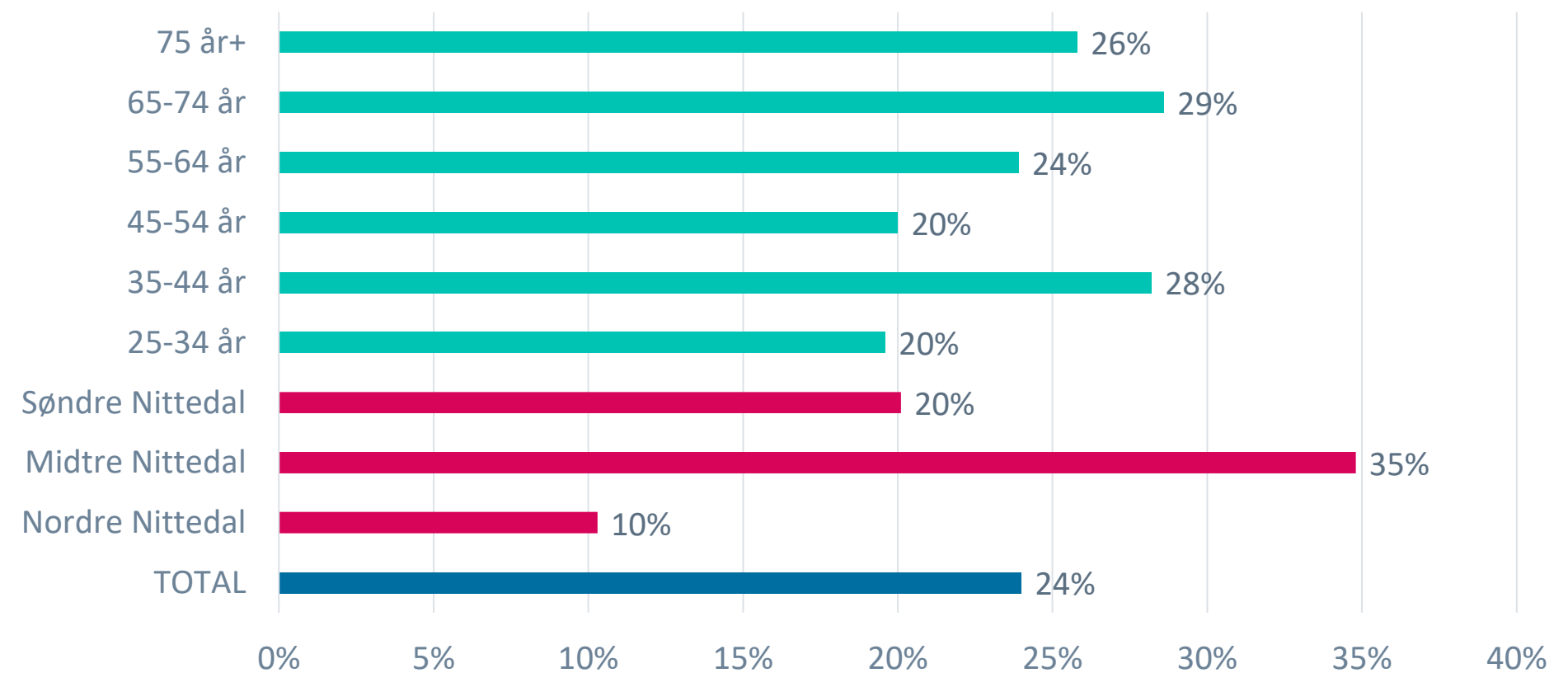
I hvilken grad synes du nye boliger i Nye Nittedal sentrum/Rotnes virker *aktuelt* som et fremtidig boområde?



Litt over en tredjedel av respondentene i Nittedal svarer at nye Nittedal sentrum (på Rotnes) kan være et aktuelt fremtidig boområde. 17% svarer verken eller, mens 6 av 10 svarer at det ikke er aktuelt.

Figuren under viser at Nye Nittedal sentrum i størst grad appellerer til de som bor i nærområdet (Midtre Nittedal), der 35% svarer at Nye Nittedal sentrum virker aktuelt som et fremtidig boområde. Nittedal sentrum appellerer til «alle» aldersgrupper, ved at mellom 20% og 30% i de definerte aldersgruppene vurderer Nye Nittedal sentrum som aktuelt.

Nittedal sentrum-aktuelt



Foretrukne boligtyper på Rotnes

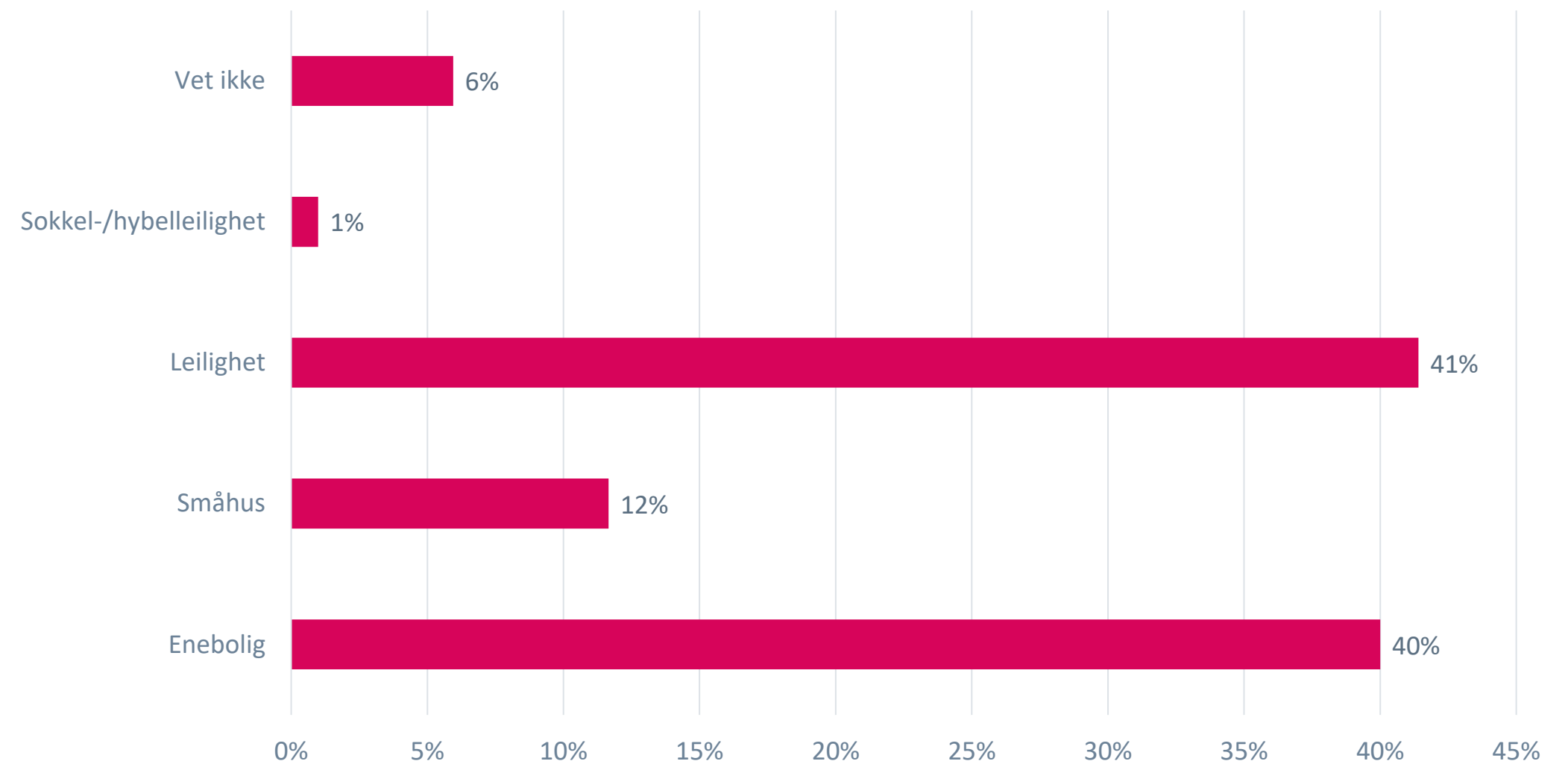
Den gjennomførte undersøkelsen i Nittedal viser at omtrent samme andel foretrekker leiligheter (41%) som eneboliger (40%) på Rotnes i nye Nittedal sentrum.

Tabellen viser imidlertid at det er store forskjeller mellom aldersgruppene når det gjelder hvilke boligtyper de foretrekker, dersom de skulle flytte til Rotnes.

Andelen som foretrekker eneboliger er desidert høyest i de to yngste aldersgruppene, og avtar med stigende alder. Det motsatte bildet gjelder for dem som foretrekker leiligheter, der andelen er svært lav i de yngste aldersgruppene, men øker med stigende alder.

Mer enn 7 av 10 i de to eldste aldersgruppene foretrekker leiligheter dersom de skulle flytte til Rotnes i nye Nittedal sentrum.

Hvilke av følgende boligtyper vil være mest aktuell for deg/dere dersom dere skulle kjøpe en ny bolig på Rotnes i Nittedal?



	TOTAL	25-34 år	35-44 år	45-54 år	55-64 år	65-74 år	75 år+
Enebolig	40%	66 %	65 %	38 %	24 %	8 %	6 %
Småhus	12%	14 %	17 %	14 %	3 %	10 %	6 %
Leilighet	41%	16 %	16 %	39 %	66 %	72 %	72 %
Sokkel-/hybelleilighet	1%	1 %	1 %	0 %	1 %	0 %	4 %
Vet ikke	6%	3 %	2 %	8 %	6 %	9 %	12 %
TOTALT	100%	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %



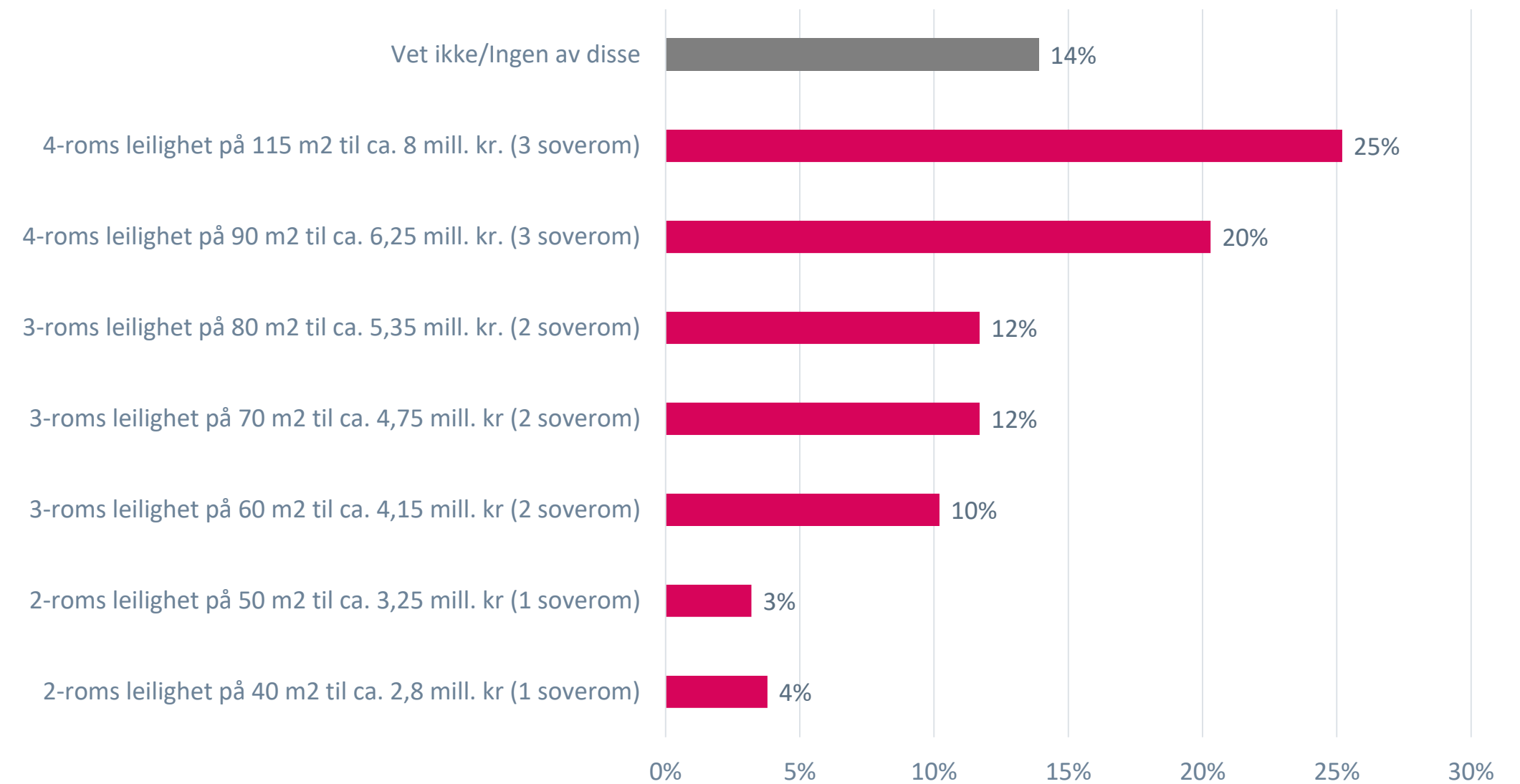
Foretrukne leilighetstyper

Den gjennomførte undersøkelsen viser at det er en klar overvekt (45%) som foretrekker de største leilighetsalternativene, dersom man skulle kjøpe leilighet på Rotnes i Nittedal.

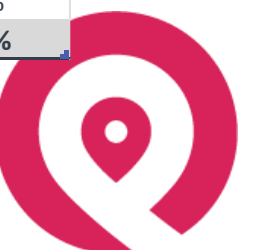
Litt over en tredjedel (34%) foretrekker en 3-romsleilighet på 60 - 80 m², mens bare 7% svarer at det er mest aktuelt med en 2-roms leilighet på 40 - 50 m².

De yngre kjøpergruppene foretrekker i størst grad de største 4-roms leilighetsalternativene, mens de eldste aldersgruppene i størst grad foretrekker 3-romsleilighetene.

Hvilke av følgende leilighetsløsninger vil være mest aktuelle for deg/dere dersom dere skulle kjøpe en ny leilighet på Rotnes i Nittedal?



Foretrukne leilighetstyper på Rotnes	TOTAL	25-34 år	35-44 år	45-54 år	55-64 år	65-74 år	75 år+
2-roms leilighet på 40 m2 til ca. 2,8 mill. kr (1 soverom)	4 %	8 %	0 %	4 %	5 %	2 %	7 %
2-roms leilighet på 50 m2 til ca. 3,25 mill. kr (1 soverom)	3 %	7 %	2 %	1 %	2 %	4 %	8 %
3-roms leilighet på 60 m2 til ca. 4,15 mill. kr (2 soverom)	10 %	12 %	6 %	7 %	13 %	8 %	23 %
3-roms leilighet på 70 m2 til ca. 4,75 mill. kr (2 soverom)	12 %	11 %	6 %	11 %	14 %	20 %	11 %
3-roms leilighet på 80 m2 til ca. 5,35 mill. kr. (2 soverom)	12 %	10 %	7 %	11 %	13 %	20 %	16 %
4-roms leilighet på 90 m2 til ca. 6,25 mill. kr. (3 soverom)	20 %	19 %	26 %	21 %	24 %	16 %	9 %
4-roms leilighet på 115 m2 til ca. 8 mill. kr. (3 soverom)	25 %	31 %	35 %	26 %	21 %	22 %	6 %
Vet ikke/Ingen av disse	14 %	3 %	19 %	20 %	9 %	8 %	21 %
TOTAL	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

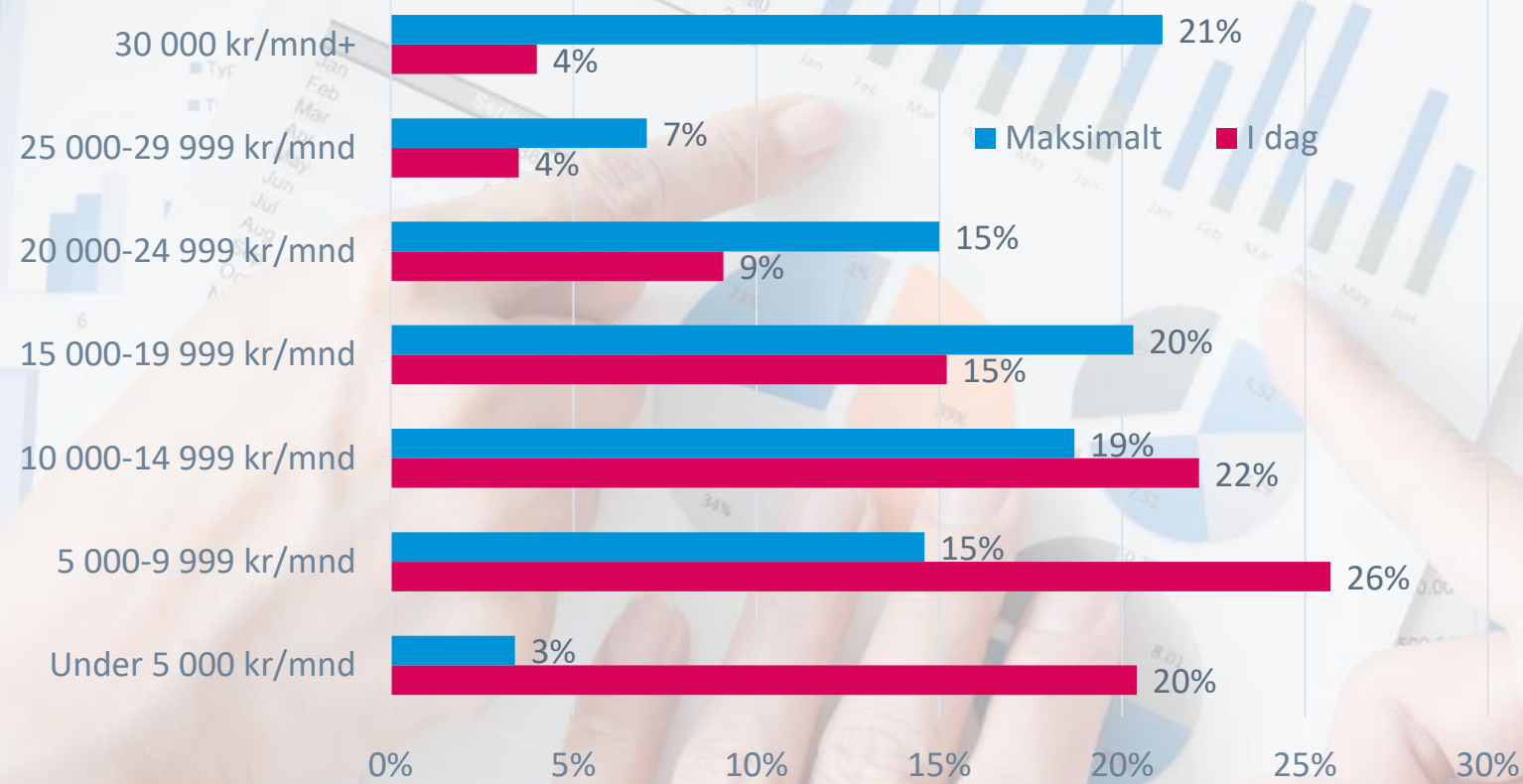


Månedlige bokostnader

Resultatene fra den gjennomførte undersøkelsen blant husholdningene i Nittedal, viser at husholdningene har betydelige marginer mellom dagens bokostnader, og hva de oppgir som maksimale bokostnader.

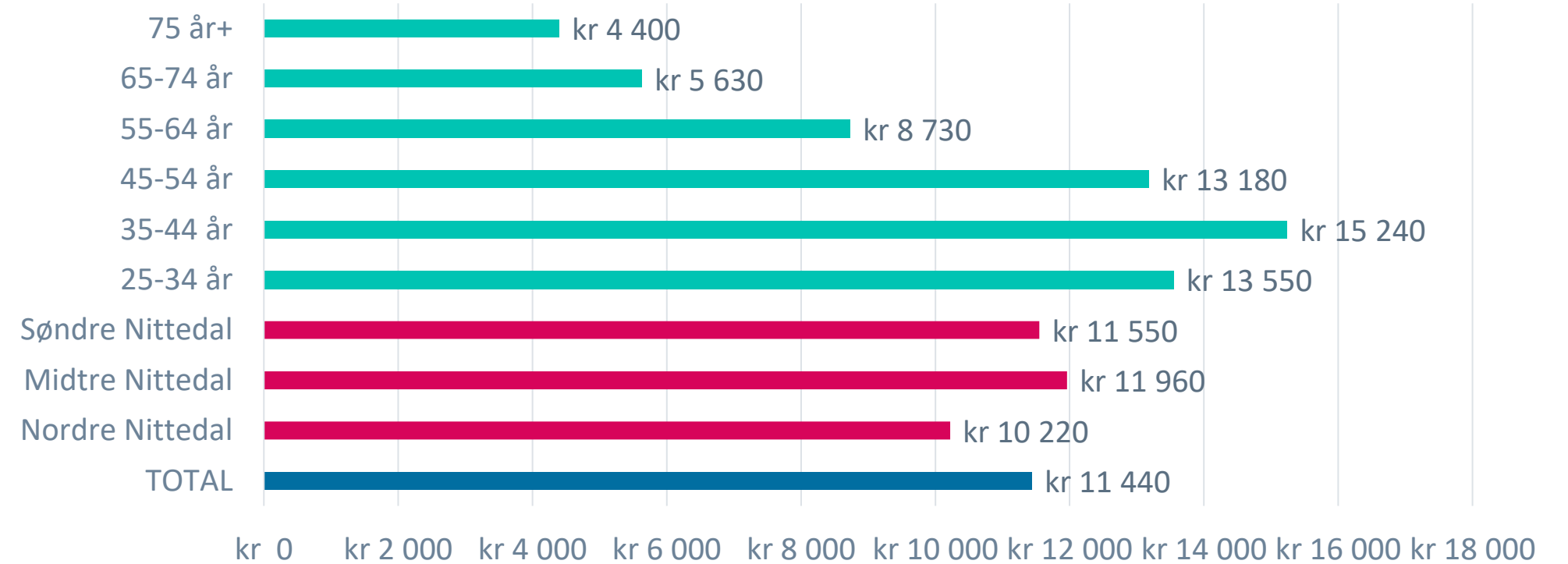
I gjennomsnitt kan husholdningene øke bokostnadene med nesten 7 700 kroner per måned, dvs. 67%, uten at det vil gå på bekostning av annet forbruk¹.

Bokostnader i dag, og maksimale bokostnader

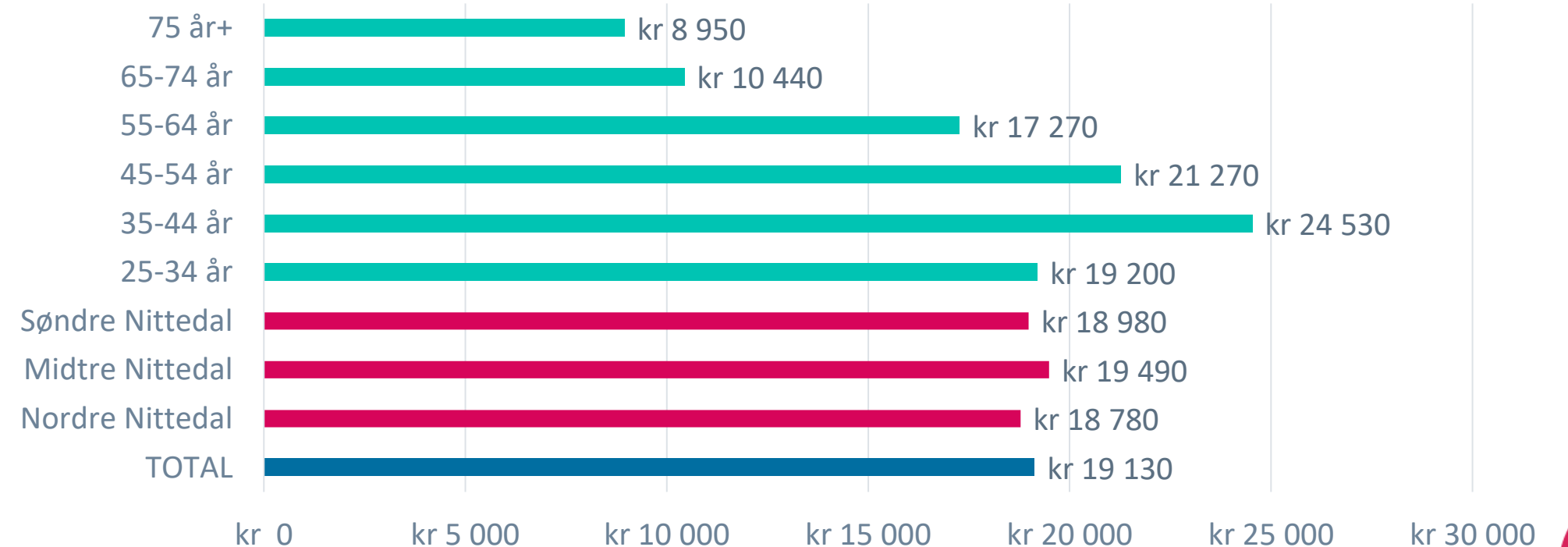


1. Undersøkelsen ble gjennomført før mange husholdningene fikk kjenne effekten av de nye høye strømprisene, hvilket bør hensyntas i tolkningen av svarene i denne delen av undersøkelsen.

Bokostnader i dag



Maksimale bokostnader



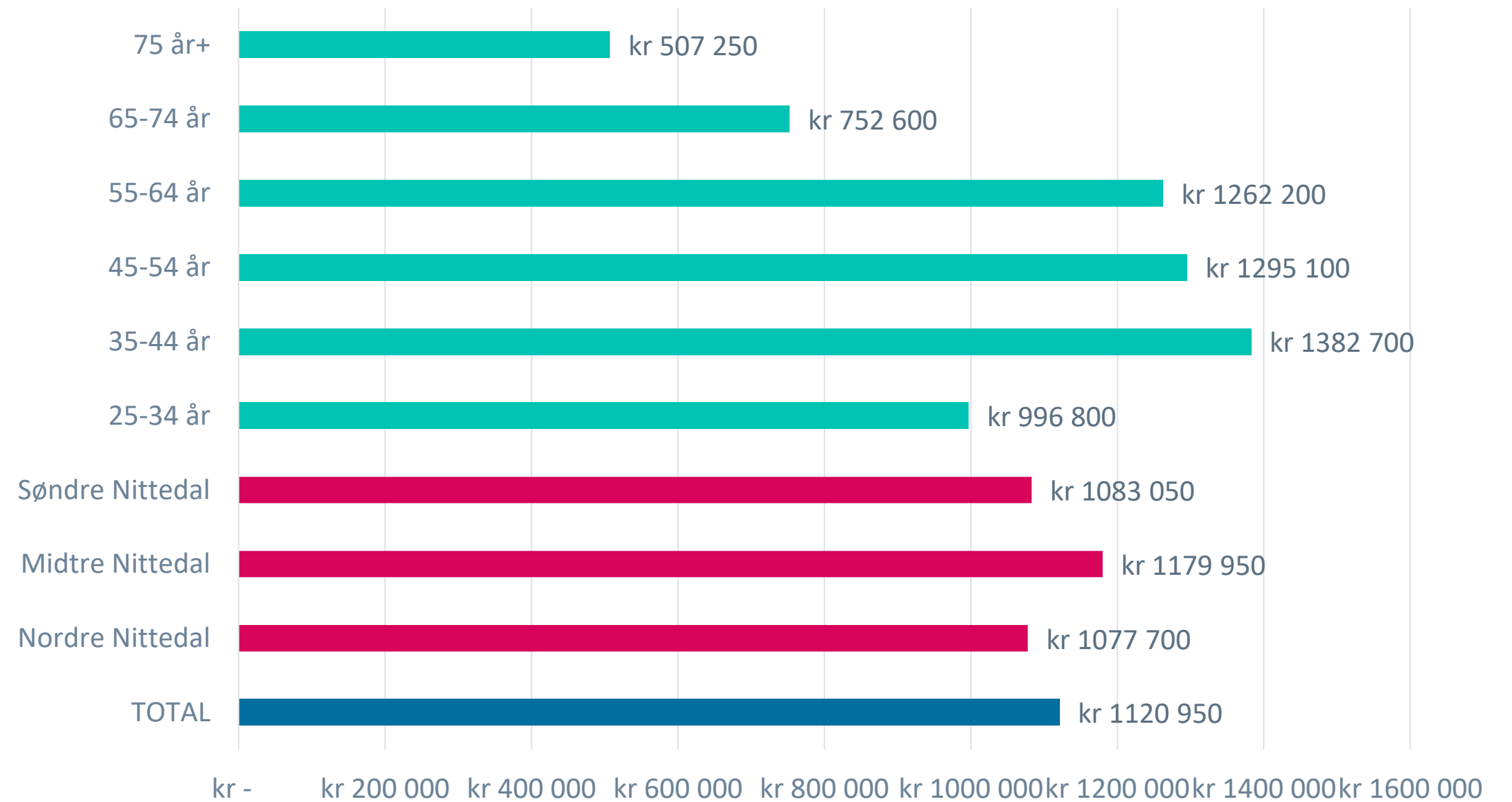
Inntekt

Basert på resultatene i undersøkelsen er gjennomsnittlig inntekt per husholdning beregnet til i overkant av 1,1 mill. kroner.

Figuren og tabellen til høyre viser at det er relativt små inntektsforskjeller mellom de definerte områdene i Nittedal, men at det er betydelige inntektsforskjeller mellom aldersgruppene.

I aldersgruppen 25-34 år ligger gjennomsnittsinntekten på 996 800 kroner. I aldersintervallet 35 – 64 år er inntektsnivået betydelig høyere, for å falle markant etter fylte 65 år.

Snitt husstandsinnkomst



	TOTAL	25-34 år	35-44 år	45-54 år	55-64 år	65-74 år	75 år+
< 700 000 kr	23%	27%	13%	13%	19%	38%	51%
700 000 - 1 499 000 kr	39%	45%	44%	37%	40%	37%	28%
1 500 000 - 2 499 000 kr	24%	19%	32%	38%	23%	8%	1%
2 500 000 kr +	4%	2%	6%	3%	9%	2%	0%
Ikke svar	10%	8%	5%	9%	9%	15%	20%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Snitt husstandsinnkomst	kr 1 120 950	kr 996 800	kr 1 382 700	kr 1 295 100	kr 1 262 200	kr 752 600	kr 507 250



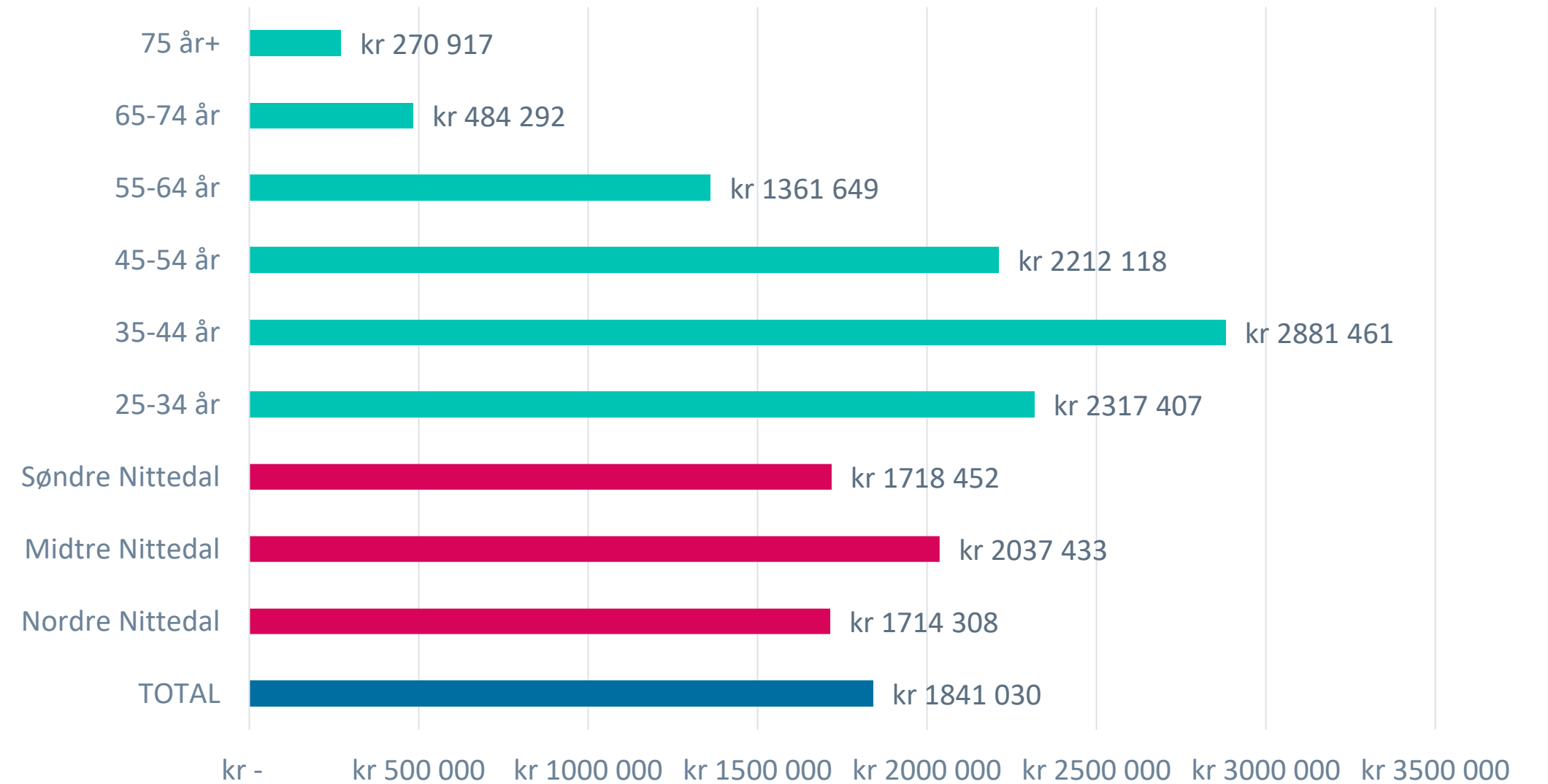
Gjeld

Basert på resultatene i undersøkelsen er gjennomsnittlig gjeld per husholdning beregnet til i overkant av 1,8 mill. kroner i Nittedal.

Figuren og tabellen til høyre viser at det er relativt små forskjeller i gjeldsnivå mellom de definerte områdene i Nittedal, men at det er betydelige forskjeller mellom aldersgruppene.

Aldersgruppen 35-44 år har høyest gjeldsnivå, med et gjennomsnitt på nesten 2,9 mill. kroner, mens gjeldsnivået i de to eldste aldersgruppene ligger på hhv. 484 000 og 270 000 kroner.

Snitt husstandsgjeld



	TOTAL	25-34 år	35-44 år	45-54 år	55-64 år	65-74 år	75 år+
Ingen gjeld	20%	7%	5%	9%	23%	50%	61%
< 900 000 kr	18%	17%	12%	19%	25%	24%	14%
900 000 - 1 899 000 kr	13%	14%	6%	15%	16%	16%	12%
1 900 000 - 2 899 000 kr	13%	11%	25%	14%	12%	5%	1%
2 900 000 - 3 899 000 kr	16%	31%	23%	14%	13%	2%	1%
3 900 000 - 4 999 000 kr	7%	6%	15%	9%	2%	1%	0%
5 000 0000 kr +	8%	9%	13%	11%	5%	0%	0%
Ikke svar	6%	6%	2%	9%	6%	2%	11%
TOTALT	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Snitt husstandsgjeld	kr 1 841 030	kr 2 317 407	kr 2 881 461	kr 2 212 118	kr 1 361 649	kr 484 292	kr 270 917



Kjøpskapasitet

Den gjennomførte undersøkelsen rettet mot husholdningene bosatt i Nittedal, viser at husholdningene i gjennomsnitt kan betale mellom 7,5 og 8,8 mill. kroner ved kjøp av neste bolig.

Tabellen under viser ulike nivåer for kjøpskapasiteten basert på ulike lånefaktorer, (LF 2,5-3,5). Lånegraden er vektet etter respondentgruppenes gjeldsgrad i dag.

Figuren til høyre viser beregnet kjøpskapasitet basert på maksimale månedlige bokostnader, lånerente på 3%, samt en nedbetalingstid på 25 år.

	LF 2,5	Kjøpsevne I	LF3	Kjøpsevne II	LF 3,5	Kjøpsevne III
TOTAL	2,5	kr 7 523 000	3,0	kr 8 084 000	3,5	kr 8 644 000
Nordre Nittedal	2,3	kr 6 235 000	2,8	kr 6 737 000	3,3	kr 7 239 000
Midtre Nittedal	2,8	kr 8 515 000	3,3	kr 9 168 000	3,9	kr 9 821 000
Søndre Nittedal	2,3	kr 7 192 000	2,8	kr 7 697 000	3,3	kr 8 203 000
25-34 år	3,1	kr 6 270 000	3,8	kr 6 897 000	4,4	kr 7 525 000
35-44 år	3,9	kr 9 347 000	4,7	kr 10 429 000	5,5	kr 11 512 000
45-54 år	3,0	kr 8 911 000	3,6	kr 9 690 000	4,2	kr 10 468 000
55-64 år	1,8	kr 7 875 000	2,2	kr 8 342 000	2,6	kr 8 809 000
65-74 år	0,7	kr 6 082 000	0,8	kr 6 181 000	0,9	kr 6 280 000
75 år+	0,4	kr 5 197 000	0,4	kr 5 234 000	0,5	kr 5 271 000
65 år+	0,5	kr 5 687 000	0,6	kr 5 755 000	0,8	kr 5 824 000
Enebolig - nå	2,8	kr 9 232 000	3,3	kr 9 943 000	3,9	kr 10 654 000
Småhus - nå	2,6	kr 5 967 000	3,1	kr 6 501 000	3,6	kr 7 035 000
Leilighet - nå	1,7	kr 4 437 000	2,1	kr 4 687 000	2,4	kr 4 938 000
Enebolig - neste	3,1	kr 8 467 000	3,7	kr 9 227 000	4,3	kr 9 987 000
Småhus - neste	1,8	kr 4 776 000	2,1	kr 5 077 000	2,5	kr 5 377 000
Leilighet - neste	1,9	kr 7 007 000	2,3	kr 7 423 000	2,7	kr 7 839 000

Beregnet kjøpsevne, ved maksimale bokostnader

