

Boligdekning og boligpreferanse for Øksnes kommune

Asplan Viak, 22.06.2022



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Øksnes kommune

Tittel på rapport: Boligdekning og boligpreferanse for Øksnes kommune

Oppdragsnavn: Kartlegging og analyse boligdekning

Oppdragsnummer: 637347-01

Utarbeidet av: Tina Lund, Trygve Andresen og Stian Skår Ludvigsen

Oppdragsleder: Trygve Andresen

Tilgjengelighet: Åpen

02	22. jun. 2022	Endelig rapport	TL, SSL, TA	TA
01	10. jun. 2022	Førsteutkast	TL, SSL, TA	TA
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

Forord

Asplan Viak AS har vært engasjert av Øksnes kommune, representert ved prosjektleder næring, for å gjennomføre kartlegging og analyse boligdekning i Øksnes kommune. Kunnskapsgrunnlaget skal kunne brukes videre i kommunens attraktivitetsarbeid og boligstrategi.

Det er analyse- og utredningsavdelingen ved Asplan Viaks Bergenskontor som har hatt oppdraget. Trygve Andresen har vært Asplan Viaks oppdragsleder, med seniorrådgivere Stian Skår Ludvigsen og Tina Lund som sentrale medarbeidere.

Bergen, 22.06.2022

Trygve Andresen

Oppdragsleder

Innholdsfortegnelse

1. Innledning	4
1.1. Bakgrunn og formål	4
1.2. Om Øksnes	4
1.3. Analyser av bosetningen	6
1.4. Overordnede føringer	11
1.5. Utfordringer i boligpolitikken	12
2. Boligpreferanser	13
3. Husholdninger, næringsliv og boligmarked	19
3.1. Introduksjon	19
3.2. Framskrevet husholdningsmengde	19
3.3. Vekstpotensial basert på næringsutvikling	25
3.4. Pendling og flytting	31
3.5. Utfordringer	37
4. Oppsummering og videre diskusjoner	48

1. Innledning

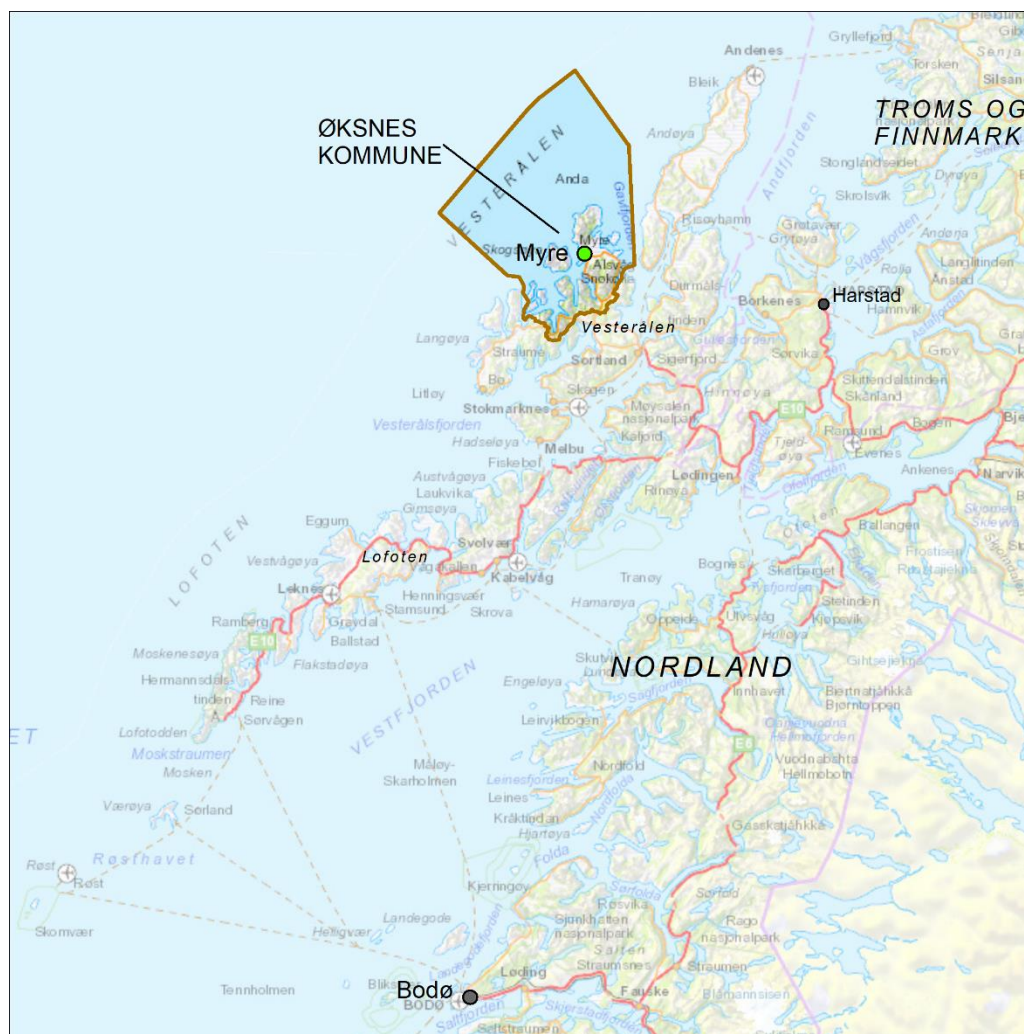
1.1. Bakgrunn og formål

Øksnes kommune er i gang med prosjekt vekst, næringsutvikling og bærekraft. Prosjektet skal bidra til å skape et mer attraktivt Øksnes både som næringskommune, bokommune og besøkskommune. Asplan Viak er engasjert av Øksnes kommune til å kartlegge dagens boligdekning og gjennomføre en analyse av boligbehov og boligpreferanser. Formålet er å konkretisere hvordan boligtilbudet i kommunen best kan tilpasses behovet, herunder lokalisering, boligtyper og boligstørrelser. Det skal legges til rette for et godt botilbud for alle og sikre at Øksnes legger til rette for en fremtidig boligutvikling tilpasset boligbehov og befolkningens boligpreferanser.

I tillegg til det aktuelle prosjektet ser vi for oss at vår kartlegging og analyse kan inngå i kunnskapsgrunnlagene for kommunens skriftlige folkehelseoversikt etter *Lov om folkehelsearbeid § 4*, kommunens løpende folkehelseoversikt etter *Forskrift om oversikt over folkehelsen § 5*, en evt. framtidig boligsosial oversikt etter *forslag til ny Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet § 5*, og i alle tilfelle «inngå som grunnlag for arbeidet med kommunens planstrategi etter plan- og bygningsloven § 10-1» (Regjeringen, 2022).

1.2. Om Øksnes

Øksnes er en kommune i Nordland fylke og en del av Vesterålen. Kommunen består av nordre del av Langøya, med en rekke mindre øyer omkring. Innbyggertallet i kommunen er 4458 (per 2022) og den største delen av bosetningen finnes i kommunesenteret Myre. Bosetningen er særlig tett rundt kommunesenteret Myre, som alene har over halvparten av kommunens innbyggere. Andre viktige steder er Strengelvåg, Alsvåg og Langnes. Ellers er bosetningen spredt i fiskevær langs kysten. På de mindre øyene har folketallet gått tilbake de siste årene.



Figur 1-1: Øksnes i regionen

Den viktigste næringsveien i kommunen er fiskeri og fiskeindustri og Øksnes har den tredje største ilandbrakte fangsten etter verdi blant kommunene i Nordland i 2021. Fiskeri skaper et behov for sesongbasert arbeidskraft (SNL, 2022).

Ut fra bestillingen har vi hatt søkelys på bolig i samfunnsutviklingen, og ulike faktorer knyttet til dette. For mer informasjon om Øksnes i regionen anbefaler vi NORCE, 2021: [bærekraftige kystsamfunn](#), Telemarksforskning, 2021: [Regional analyse](#) og [indeks Nordland](#), 2022. I foreliggende rapport har vi trukket ut og laget statistikk og informasjon om det som ellers er lite tilgjengelig i andre rapporter.

1.3. Analyser av bosetningen

Vi kan få oversikt over arealbruk og bosettingsmønster på flere måter.

[Kommuneareal Øksnes - SSB](#) viser at 55% av befolkningen bor i tettsted, og kun 0,6 av kommunens 320 km² er bygget ned av bygninger. Det er omtrent dobbelt så mye vegareal som areal dekket av bygninger.

SSBs tettstedsdefinisjon viser steder som har minst 200 innbyggere, og maksimalt 50m mellom husene. Det er med denne definisjonen kun Alsvåg som dukker opp i tillegg til kommunesenteret i Myre (inkludert bebyggelsen på Sommarøy). Myre står oppført med 2132 innbyggere i tettstedsarealet i 2021, og Alsvåg med 291.

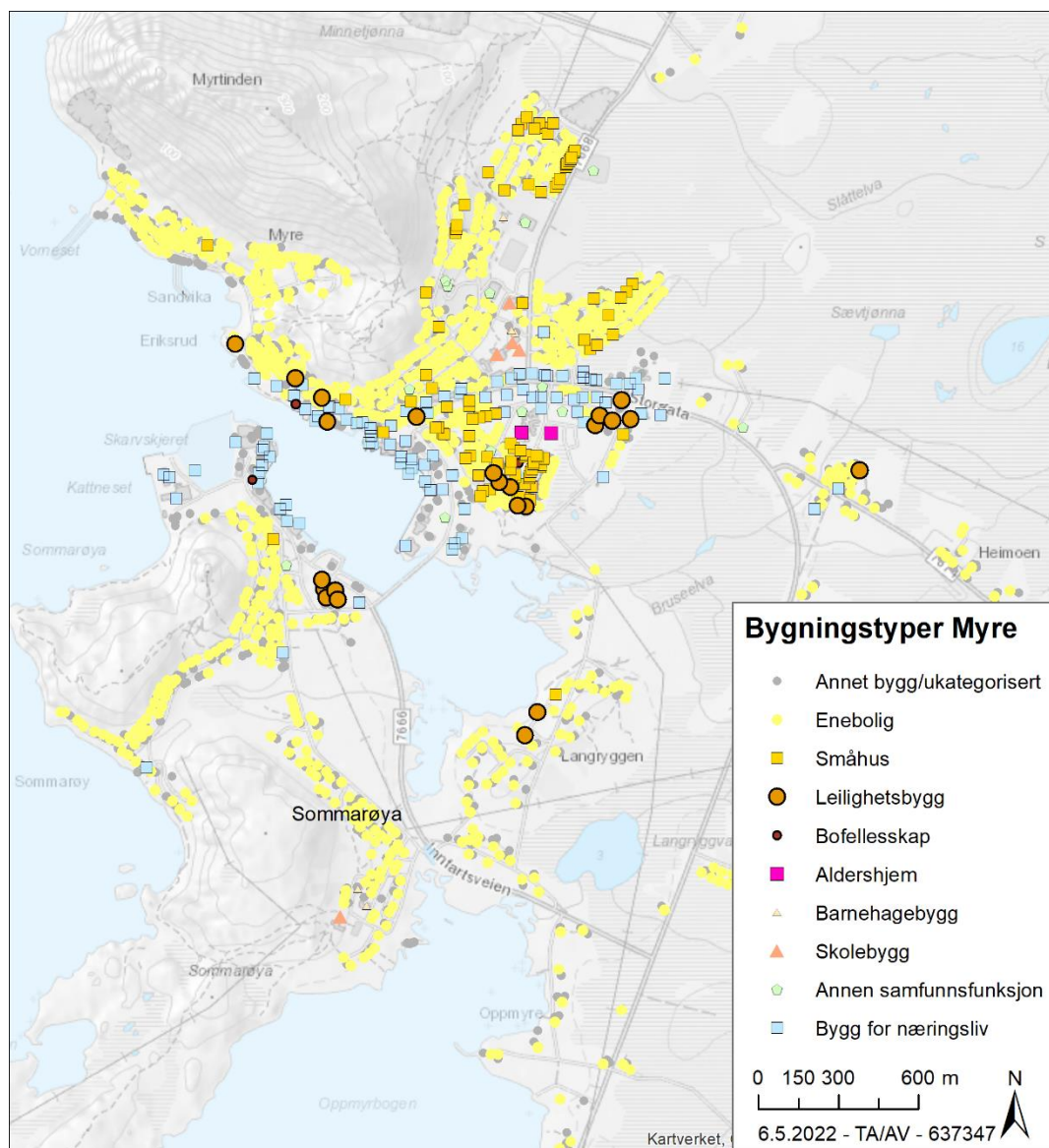
Med ulike datasett (N50-data, og bygningspunkter fra matrikkelen) kan vi se nærmere på bebyggelsen og små steder ellers i kommunen:

- 1150 av kommunens boliger¹ ligger rundt Myre. Utover boligbebyggelsen finner vi en rekke bygninger for arbeidsplasser, en rekke butikker, bank og forretningsbygg, hotell, restaurant, barnehager, skole helt opp til videregående skole, og flere andre bygg for viktige samfunnsfunksjoner.
- Alsvåg har halvtett bebyggelse også utenfor tettstedsbegrensningen. Tar vi med 1500m radius fra midten av Alsvåg, er det over 300 boliger i Alsvåg. Her er også flere bygg som vitner om et helt lite samfunn, blant annet butikk, barnehage, barneskole, kunst/kultur, samfunnshus, kirke og et bo- og behandlingssenter.
- Strengelvåg har ca 100 boliger, hovedsakelig eneboliger. Strengelvåg har egen bygdekino/samfunnshus.
- Langenes helt i nord har ca 80 boliger, og enkelte samfunnsfunksjoner.
- I Nyksund er kun 5 boliger registrert, men det er et område som er populært for fritidsboliger og overnatting for turister. Kommunen opplyser om at det planlegges hotell og at det er et område i sterk utvikling med reiselivsbaserte næringer.

¹ Basert på uttrekk fra Matrikkelen (infoland) våren 2022. Antall boenheter for boliger i bygningstype 111-159.



Ser vi på nybyggingen de siste 7 årene (2015-2021), så finner vi det er bygget totalt 111 boliger i kommunen², hvorav 92 i tilknytning til kommunesenteret. Her har også vært innslag av bygningstyper det tidligere har vært lite av i kommunen – leilighetsbygg er etablert både på Sommarøya og på øst- og vestsiden av Myre. 53 av boligene er i slike bygningstyper.



Figur 1-3: Bygningstyper Myre. De fleste leilighetsbyggene er av nyere dato

² Basert på matrikkel fra Infoland – kun hovedbygninger og bygningstyper 111-159.

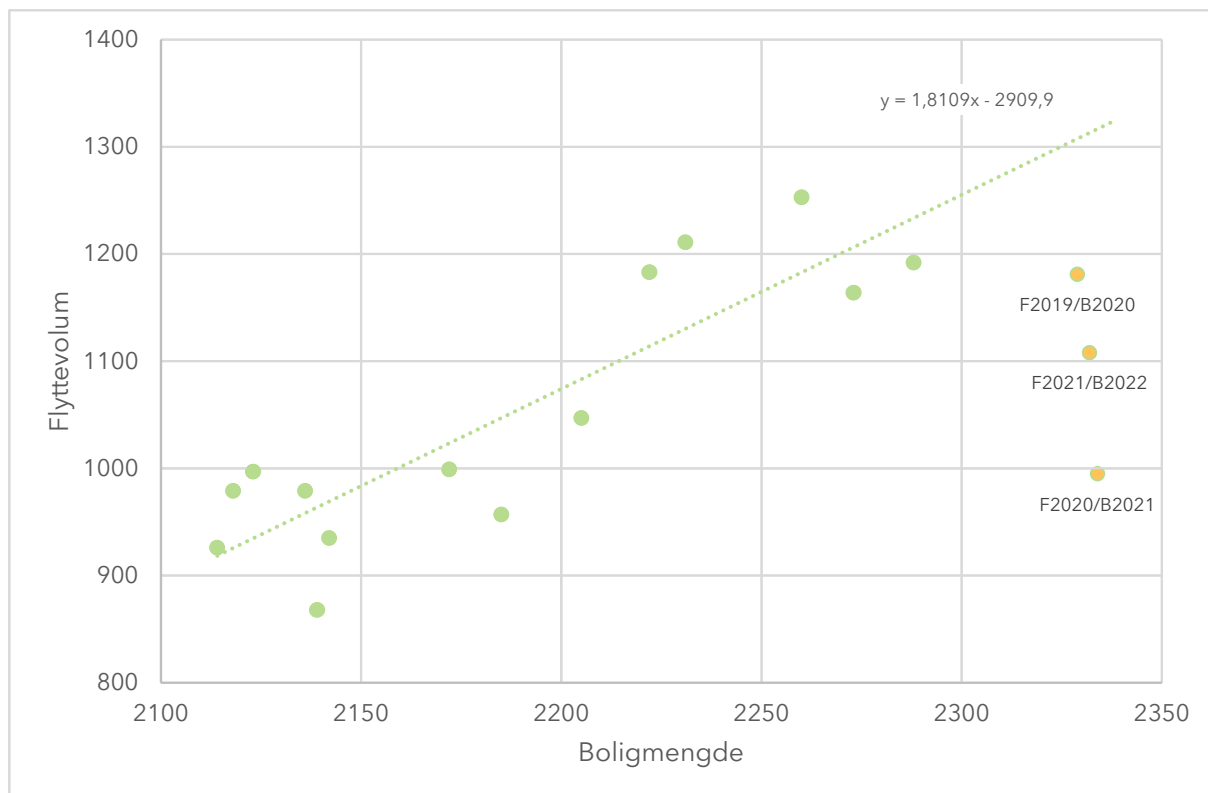
Den lokale befolkningsutviklingen følger ikke nøyaktig boligbyggingen, selv om det har kommet flest i og rundt Myre. Befolkningsutvikling har vi på grunnkretsnivå fra SSB. Sommarøya er grunnkretsen med størst folketilvekst siste 12 år, og Alsvåg har tapt flest. Figuren nedenfor tar utgangspunkt i 2011, og tar således ikke hensyn til de varierende befolkningsstørrelsene i grunnkretsene i utgangspunktet.



Grunnkretsenes befolkningsutvikling siden 2011

År	204 Sommarøy	203 Myre øvre og nedre	205 Myre/Høydal	Sum av alle andre grunnkretser	103 Strengelvåg	107 Alsvåg
2011	0	0	0	0	0	0
2012	10	0	25	5	-5	-10
2013	25	5	20	15	-5	-10
2014	45	15	25	45	10	-10
2015	50	15	20	60	10	-20
2016	45	25	15	50	5	-50
2017	85	45	15	50	-20	-45
2018	35	50	35	30	-25	-25
2019	35	35	15	20	-30	-50
2020	70	40	10	-20	-30	-65
2021	65	45	40	-50	-35	-65
2022	90	40	35	-20	-20	-65

9



Figur 1-6: Boligmengde og flyttevolum i Øksnes, 2005-2021

Datagrunnlag: SSB statistikkbanken tabell 06265, 09588 og 09590

Grafikk: Asplan Viak AS.

Figur 1-6 viser at forholdet mellom antall boliger og flytting har hatt et trendbrudd de siste tre årene sammenliknet med tidligere år. Selv om antallet boliger i kommunen har økt i takt med boligbygging, har flyttevolumet³ sunket i 2019-2021.

I det første av disse årene ble det nesten satt rekord i boligbygging – som kan ha forrykket boligmarkedet, mens de to siste av disse årene (de årene med størst avvik) er «koronaår» som kom på toppen av det vesentlig endrede boligmarkedet. Dette er nok en del av forklaringen, men avviket kan også skyldes en hel rekke andre forhold. Noen av disse vil vi forsøke å belyse i denne rapporten.

³ Tallet «flyttevolum» er antall flyttinger ut OG inn av boliger i kommunen. Dvs at flyttinger internt i kommunen vil bli telt to ganger, mens flyttinger inn eller ut av kommunen blir telt en gang.

1.4. Overordnede føringer

Kommuneplanen samfunnsdel 2020-2032

Øksnes kommune har siden 2011 hatt visjonen: «Øksnes for flere». Visjonen setter søkelys på befolkningsutviklingen- spesielt blant unge og likestilling, sysselsetting og levende kultur. En målsetting for kommunen er å få til en god sammensetning av folk og aldersgrupper, for å klare å oppnå visjonen. Øksnes skal være et inkluderende samfunn, der folk velger å bosette seg. Det ligger en utfordring i at det de siste årene har vært nedgang i innbyggertall, andelen eldre øker og andelen barn og unge redusert.

Kommuneplanens samfunnsdel 2020-2032 har tre satsingsområder:

- Et samfunn tilrettelagt for alle
- En næringsvennlig kommune
- Et velfungerende samfunn

Det er bred enighet i kommunen om at det skal satses videre på utvikling av Myre som kommunesenter og tettsted. I tråd med dette er det utarbeidet arealstrategier som legger opp til fortetting i Myre sentrum. Ellers er det lagt opp til boligbygging i tettsteder og bygder, og det skal også legges til rette for boligbygging i spredte områder. Følgende mål i arealstrategien legges til grunn:

Varierte bolig- og tomtetilbud for ulike behov og generasjoner:

- Vi avsetter attraktive boligområder i arealplan i bygder og tettsteder, vi tar hensyn til at mange ønsker å bygge med spektakulær utsikt mot hav og fjell. Vi prioriterer erverv og klargjøring av areal til boligformål.
- Vi driver aktivt reguleringssamarbeid med private grunneiere og entreprenører.
- Vi tilrettelegger for ulike utleieenheter herunder hybler, familieleiligheter og overgangsboliger.
- Vi tilrettelegger for et mangfoldig boligtilbud.

I medvirkningsprosessen til kommuneplanens samfunnsdel kom det tydelig frem et ønske om å satse på mer spektakulære boligtomter som en strategi for å få folk til å bygge og bli i kommunen. I arbeidet med kommuneplanens arealdel er det derfor fokusert på å finne områder med utsikt, gode vind- og solforhold og nærhet til infrastruktur.

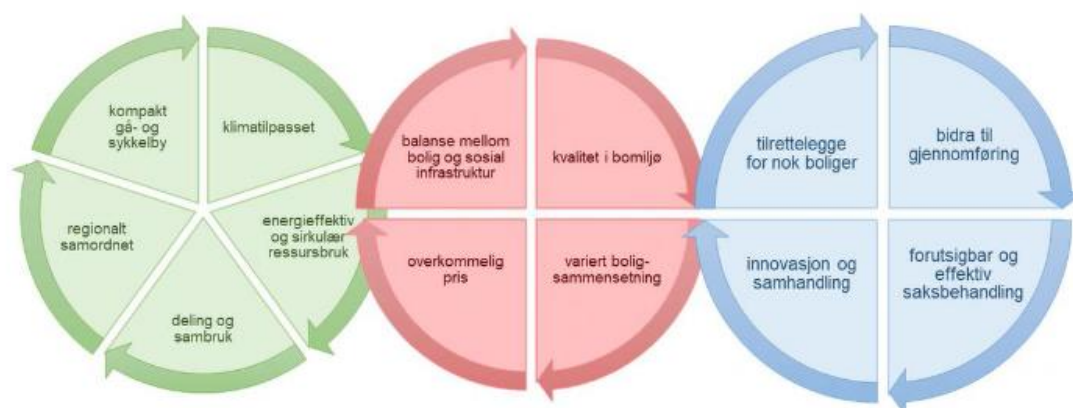
1.5. utfordringer i boligpolitikken

Asplan Viak har på oppdrag for kommunenes sentralforbund gjennomført et prosessrettet FoU-prosjekt om kommunen som aktiv boligpolitisk aktør (Asplan Viak, 2018). Her ble det identifisert hva som kunne regnes som de viktigste utfordringene i boligpolitikken. Selv om prosjektet handlet om store til mellomstore byer kan utfordringene også være relevante for distriktskommuner. Utfordringene er blant annet knyttet til:

- Høye boligpriser i knutepunkt og fortetningsområder gjør det vanskelig å fremskaffe boliger til barnefamilier og innbyggere med vanlige inntekter.
- For lite rotasjon i eneboligmarkedet. Nybygging frigir ikke eneboliger til familier slik det var forventet. Eldre flytter lite.
- Nok boliger til ulike grupper vanskeligstilte.
- Fragmentert ansvar for boligpolitikken i kommunene.

Nasjonale forventninger og fokus på klima, miljø og bærekraft legger tydelige føringer for arealpolitikken i kommunene. Utfordringene med å få den sosiale, miljømessige og økonomiske bærekraften til å henge sammen i boligpolitikken er godt kjent de senere år.

Det blir lagt vekt på økt fortetting i sentrumsområder og i og rundt tettsteder for å ha minst mulig press på arealene og for å kunne legge til rette for miljøvennlig og økonomisk effektiv infrastruktur. Dette innebærer at boligene som blir bygget fremover i stor grad er blokkleiligheter i sentrumsnære områder, noe som medfører høye tomtepriser og høye boligpriser. En problemstilling er derfor hvordan hensynet til samordnet areal og transportplanlegging kan forenes med boliger for alle i de kommende årene.



Figur 1-8: Bærekraftig boligforsyning, (temaplan bærekraftig boligforsyning, under arbeid).

2. Boligpreferanser

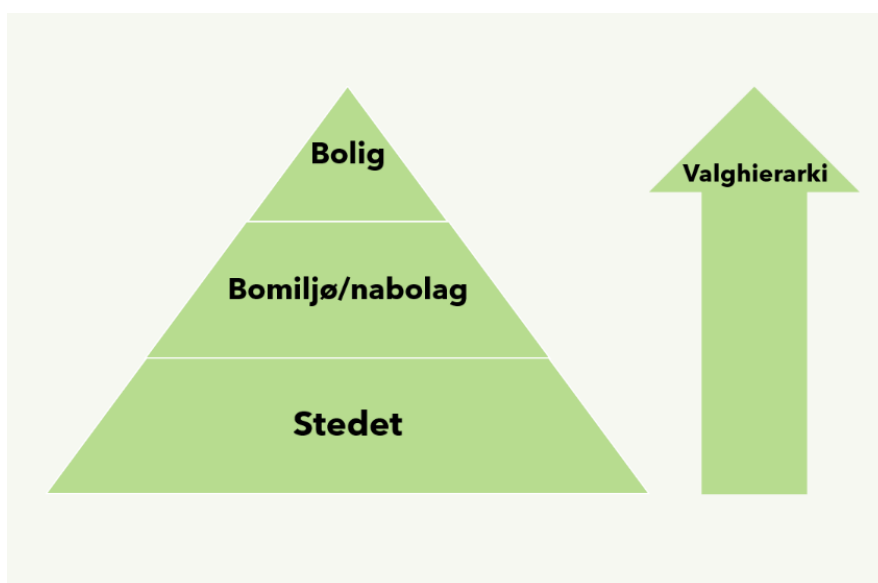
Boligpreferanser har ulike definisjoner avhengig av problemstillinger og fagtradisjoner. Boligpreferanser kan i hovedsak forstås som ønsker og drømmer for hvordan og hvor man ønsker å bo, og kan gi oss viktig kunnskap om boliggetterspørsel og boligforsyning.

OsloMet har pekt på at svarene i slike undersøkelser sjelden blir kontrollert for betalingsviljen for boligens enkelte attributter, og da særlig boligens beliggenhet og dermed pris (OsloMet, NIBR, 2020). I hvilken grad respondentene svarer realistisk eller «drømmende» kan etter vår vurdering variere f.eks. som konsekvens av hvordan spørsmålene er utformet.

Boligpreferansene fra ulike steder gir ingen fasit på individuelle flyttebeslutninger, men kan likevel indikere faktorer kommunen og utbyggere kan jobbe mot for å påvirke flytting ut fra målsettinger i kommunen.

Bostedsattraktivitet

Det er flere forhold som påvirker boligvalg og som oftest følger en bestemt rekkefølge: Først vurderes hva som er attraktivt ved selve stedet, deretter vurderer en konkrete områder og bomiljøer, og så til slutt egenskaper ved en bolig, NIBR (2014).



Figur 2-1: boligpreferanser i distriktene, NIBR (2014)

Hvilke kvaliteter ved stedet som vurderes som attraktive påvirkes av livsfase, livssituasjon og andre sosio -økonomiske bakgrunnsfaktorer. Mens tilgjengelighet til natur kan være

viktig for barnefamilier, så kan nærhet til sentrumsfunksjoner være attraktivt for eldre. Dette vil imidlertid avgjøres av om man kjenner stedet eller ikke. For de som ikke kjenner stedet eller regionen fra før, vil andre egenskaper være avgjørende, som f. eks tilgang til arbeid.

Tilhørighet er derfor en viktig faktor som kan bety noe for bosetningen. Tilhørighet til stedet gjennom bånd til familie, landskap eller bygde miljøer er viktig, og felles for tilbakeflyttere og de bofaste er at føler seg hjemme. Tilflyttere vil gjerne flytte til stedet av funksjonelle årsaker som for eksempel arbeid eller de mulighetene man kan få for eksempel av naturen. Attraktivitetsmodellen til Telemarksforskning (2013) viser at det er mange ting som bidrar til at attraktiviteten til et sted økes.

	Bedrift	Besøk	Bosted
Omdømme	Omdømme som sted å drive næringsliv	Omdømme som sted å besøke	Omdømme som sted å bo
Areal og bygninger	Næringsarealer Lokaler Næringshage	Areal til hytter Eksisterende hytter overnattingskapasitet	Tomteareal Boliger Tilgjengelighet
<u>Ameniteter</u>	Tilgang til forretnings tjenester Service i kommunen FoU og kompetanseinstitusjoner Tilgang på kompetent arbeidskraft	Naturherligheter Tilrettelegging friluftsliv Kulturtilbud Sport og fritidstilbud	Kommunens tjenester, barnehage, skole etc. Naturherligheter Tilrettelegging friluftsliv Kulturtilbud Sport og fritidstilbud
Identitet og stedlig kultur	Nettverk mellom bedrifter Klynger Innovasjonsklima Samarbeid mellom næringsliv og kommune	Gjestfrihet Serviceholdning Samarbeid mellom besøksnæringene Destinasjonsutvikling	Lokal identitet Gjestfrihet Toleranse Samarbeidsånd Utviklingskultur

Figur 2-2: attraktivitetsmodellen (Telemarksforskning, 2013)

Boligpreferanser

Boligpreferanseundersøkelser har boligeier og boligsøkers perspektiv og baserer seg på uttalte preferanser. For å kunne gjøre en analyse av boligpreferanser uten en undersøkelse som konkret omhandler Øksnes, er det valgt ut flere boligpreferanseundersøkelser som grunnlag for analysen. Boligpreferanseundersøkelse i Bergen (2020), Tysvær (2022), Stavanger (2019), Kristiansand (2019) og Sandnes (2021) er utarbeidet i nyere tid og har vært aktuell for sammenstillingen. I tillegg har mobilitet blant eldre på boligmarkedet (2020) og Boligpreferanser i Distriktene utarbeidet av NIBR (2014) vært sentral. Her er Skjervøy brukt som eksempel kommune som i stor grad kan sammenlignes med Øksnes.

Det er store forskjeller i boligpreferanser blant ulike aldersgrupper. For Øksnes vil det være et behov for tilpassede boliger til eldre, et variert boligbehov til barnefamiliene og

boliger til førstegangskjøpere til en overkommelig pris. I tillegg er det et behov for tilgjengelige boliger for sesongarbeidere og mulig arbeidsinnvandring.

Eldre

Eldre planlegger gjerne ikke å flytte, men om rett bolig dukker opp på rett lokalisering og til rett pris kan det være aktuelt. Boligpreferanseundersøkelsen for Bergen og omegnskommunene (2020) viser at eldre ønsker boligen som en samlingsplass for familien og egen parkering. Det er en utfordring at boligen de allerede eier gjerne ikke har like høy verdi som boligen de ønsker å kjøpe. Respondentene fra undersøkelsen i Tysvær (prognosesenteret, 2022) regner gjennomgående med å betale noe mindre ved kjøp av neste bolig, enn de forventer å få ved salg av dagens bolig.

I vedlegg til kommuneplanens arealdel for Stavanger kommune (2019) kommer det frem at eldre i Stavanger gjerne ønsker mer lettstelte boliger med mindre areal. Dette skulle i utgangspunktet lagt til rette for en god boligsirkulasjon basert på at eldre flytter ut, og barnefamilier kan ta over boligene deres. Men i praksis flytter eldre mennesker i langt mindre grad enn yngre generasjoner, og etterspør dermed sjeldnere boliger. Vi ser også av flyttetall at mange ofte velger småhus (Stavanger kommune, 2019), selv i godt voksen alder.

Eldre ønsker å bo i nærheten av servicetilbud og kollektivtilbud, men dette må ikke være i sentrumsområder (Prognosesenteret/Tysvær, 2022). Aldersgruppen 55-64 år bor ofte i store boliger. De vurderer gjerne å kjøpe noe mindre, men er opptatt av kvalitet og vil ikke flytte for enhver pris. Denne gruppen vil gjerne også bo urbant. En faktor som kommer frem i flere av boligpreferanseundersøkelsene er at eldre ønsker å bosette seg i nærheten av der de allerede bor. For eldre er det en sammenheng mellom stedstilknytning og livskvalitet. (Stavanger kommune, 2019) Tilknytning og identitet til stedet er viktig.

Det vil være viktig å omsette både riktige kvaliteter og riktig prisvariasjon inn i boligutvikling. Dersom eldre i framtiden vil ha det samme boligkonsumet som i dag, og ikke ønsker å flytte jf. Boligpreferanseundersøkelsen for Sandnes (2021), så betyr det at det ikke blir ledige småhus og at yngre barnefamilier i mindre grad kommer seg inn i småhusmarkedet i sentrum eller på de etablerte tettstedene. Dette kan føre til at de flytter ut til boligfeltene i randsonen for å oppfylle sin boligpreferanse, og dette igjen vil ha betydning for reisevaner og transportsystemet. Alternativt at de vurderer å flytte til andre kommuner, om ikke tilbudet er til stede i bostedskommunen.

Når det gjelder eierform vil de fleste eldre eie sin neste bolig, men det kan være verdt å merke seg at flere viser interesse for å bo i borettslag i fremtiden enn i dag (Prognosesenteret, 2022).

For eldre er det viktig med tilpassede boliger som det er enkelt å bli eldre i. Forekomsten av uegnede boliger er størst blant dem som lever i spredtbygde strøk (OsloMet/NOVA, 2020). I gruppen over 60 år er det klart flere som flytter fra enebolig til blokk, men dette gjelder ikke i spredtbygde strøk. Det kan enten skyldes at slike boliger ikke finnes i spredtbygde strøk, eller at det har vært tilflytting til spredtbygde strøk fra andre områder med høyere blokkandel.

De eldre er den gruppen som er ventet å øke vesentlig i årene som kommer, og dersom vi ikke lykkes med å tilrettelegge boligene bedre vil dette medføre betydelige utfordringer (Bergen kommune, 2020). Når boligmarkedet i distriktene ikke kan tilby egnede boliger som gjør at eldre flytter, vil tilpassing av eksisterende boliger være mer aktuelt, noe som kan koste mye for den enkelte og gi vesentlige merkostnader for omsorgstjenestene i kommunen.

Barnefamilier

Barnefamilier har uttrykt preferanser for hage, riktig størrelse på boligen og sosial infrastruktur som viktige kvaliteter ved valg av bosted. Egen vurdering av kjøpekraft spenner over et bredt felt, men flere vurderer å ha høy kjøpekraft. Varierende kjøpekraft gjør at det bør tilrettelegges for boliger til denne gruppen i ulike prissegment. Alt i alt gir dette behov for å tenke fleksibilitet i alle områder, og at områder bør kunne utvikles til gode boområder for ulike familier. Variasjon i bomiljø og boligtyper vil også kunne bidra til høyere sirkulasjon i boligmassen som sikrer en bedre bruk av boligmassen enn det vi ser i dag (Stavanger kommune, 2019).

Det er barnefamilier som er mest positive til alternative boformer og deling av boligfunksjoner (Bergen kommune, 2020), men dette gjelder hovedsakelig deling av uteområder. Ifølge Bergen kommune var det stor spredning i svarene når det gjelder dette temaet. Det kan være på grunn av lite kjennskap til ulike boligtilbud og betyr ikke at det ikke kan utvikles boligkonsepter med stor grad av delefunksjoner som kan bli attraktive i markedet.

Tilbakeflyttere

Karakteristisk for tilbakeflyttere er at de er barnefamilier som kjenner stedet og vet hva de flytter tilbake til. Begrunnelsen for å vende tilbake er ofte ønske om landlige omgivelser og

et trygt oppvekstmiljø for barna. Mange har aktivt valgt å flytte fra byen de har bodd i noen år. Dette er personer som har vært på boligmarkedet en stund, men som nå etablerer seg mer fast og denne gruppen har sterke preferanser for enebolig. Noen overtar barndomshjemmet eller besteforeldres hus og pusser opp dette. Andre får gratis tomt av familien for å bygge. Tilbakeflytterne har som oftest hatt arbeidsinntekt en stund, og har kunnet opparbeide seg nok kapital til å innfri vilkår for lån. Når det gjelder beliggenhet er det ikke viktig for denne gruppen å bo i nærheten av sentrum. Snarere tvert imot. Tomtene som etterspørres er først og fremst tomter som ligger utenfor sentrum, som gjerne har utsikt og er omgitt av vakker natur, og med turmuligheter utenfor døren (NIBR, 2014).

Arbeidsinnvandrere

I boligpreferanser for distriktene (NIBR, 2014) er det også sett på boligpreferanser for arbeidsinnvandrere. Arbeidsinnvandrere har etter hvert blitt en viktig gruppe for vekst i kommunene, og nettoinnvandring har hatt økende betydning for befolkningsutviklingen, dette gjelder også for Øksnes. I motsetning til tilbakeflytterne har arbeidsinnvandrere lite kunnskap om det lokale arbeids- og boligmarkedet, og om stedet de flytter til. Motivet for å flytte til en bestemt distriktskommune er først og fremst mulighet for arbeid og at man gjerne kjenner noen som allerede har flyttet dit. Noen vil bo i kommunen i en tidsbegrenset periode, men andre ønsker å slå seg ned og bli en del av bygdefolket.

Det er to forhold som er karakteristisk for denne gruppen når det gjelder boligetablering. For det første kommer de uten egenkapital og er avhengig av at leiemarkedet er tilfredsstillende, men prisnivået for leieboliger er ofte høyt og går ut over evnen til å spare opp penger til å kjøpe bolig. For det andre er det viktig med sosiale møteplasser for at de skal trives. Som nye eller fremmede i kommunen har de et større behov for sosiale møteplasser enn de som «alltid» har bodd der og som kjenner hverandre og som har de lokale, sosiale erfaringene (NIBR, 2014). Dette utfordrer stedsutviklerne i kommunene og her er attraktivitetsmodellen til Telemarksforskning et viktig kunnskapsgrunnlag som kan benyttes.

Unge boligkjøpere

Unge boligkjøpere ønsker hovedsakelig å komme inn på boligmarkedet. Unge ønsker å bo sentralt/urbant med god tilgang til kollektiv. Likevel er det en delt generasjon. Noen unge ønsker seg enebolig og er villig til å ofre sentrumsnærhet til fordel for en større bolig (NMBU, 2019). De som ønsker leilighet er ikke villig til dette, og har ønske om å bli i sentrum.

Viktige boligkvaliteter er gode innredningsmuligheter, separat soverom og flere ønsket balkong fremfor hage. Likevel viser funnene at pris, beliggenhet og teknisk standard går foran de konkrete boligkvalitetene (NMBU, 2019). Unges boligpreferanser viser seg å være midlertidige, og avhenger av livsfasen de er i. Denne gruppen flytter oftere enn andre grupper og boligen ses gjerne på som en investering eller et steg videre til senere boligkjøp. OsloMet og NIBR (2020) viser til en spørreundersøkelse fra Prognosesenteret som viser at unge voksne som bor i leilighet ofte ønsker enebolig som neste bolig.

Alder	Boligpreferanser
20-29 år	Pris er viktig Sentral beliggenhet Flytter ofte Mindre enheter
30-39 år	Vil gjerne ha hus Varierende kjøpekraft Ønsker seg hage Trekker mot landlige strøk
40-49 år	Bor gjerne i forsteder eller utenfor sentrum Ønsker seg store boliger Nærhet til sosial infrastruktur
55-64 år	Bor i store boliger Vurderer kjøpe mindre enheter Opptatt av kvalitet Bor gjerne urbant
Eldre	Relativt få som flytter før de må Ønsker seg samlingsplass for familien Ønsker seg parkering Ønsker seg godt service- og kollektivtilbud Vil helst bo på det stedet de allerede bor
Tilflyttere	Enebolig Gjerne på landet/utkantstrøk Natur
Arbeidsinnvandrere	Rimelige leieboliger Rimelige eierboliger Sentralt i nærheten av møteplasser

Figur 2-3: oppsummering av boligpreferanser basert på ulike boligpreferanseundersøkelser, AV 2022.

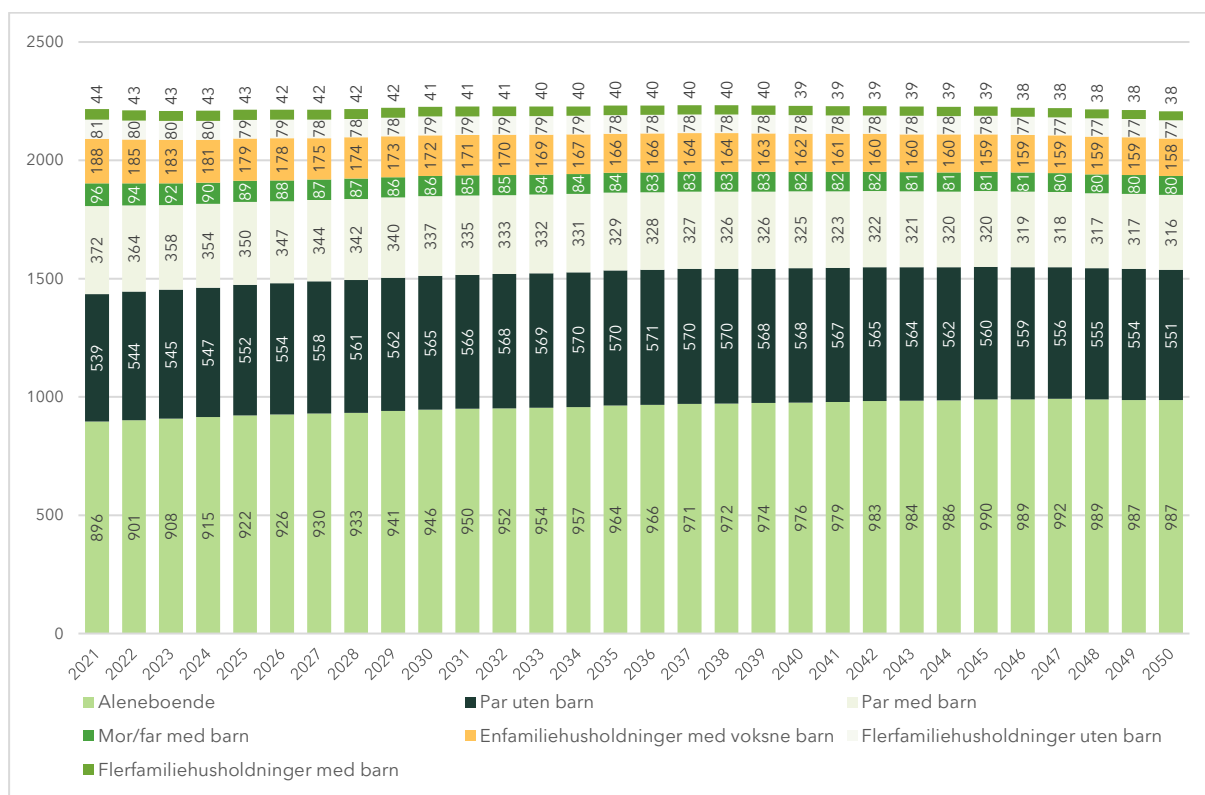
3. Husholdninger, næringsliv og boligmarked

3.1. Introduksjon

I dette kapittelet går vi gjennom en god del statistikk som er hentet ut fra analyseverktøyene PANDA, KOMPAS, SSB og Folkehelseinstituttet. Panda- og Kompas-verktøyene oppdateres jevnlig med offentlig statistikk, og data herfra kan supplere det man selv kan finne via innsyn på SSB.no.

3.2. Framskrevet husholdningsmengde

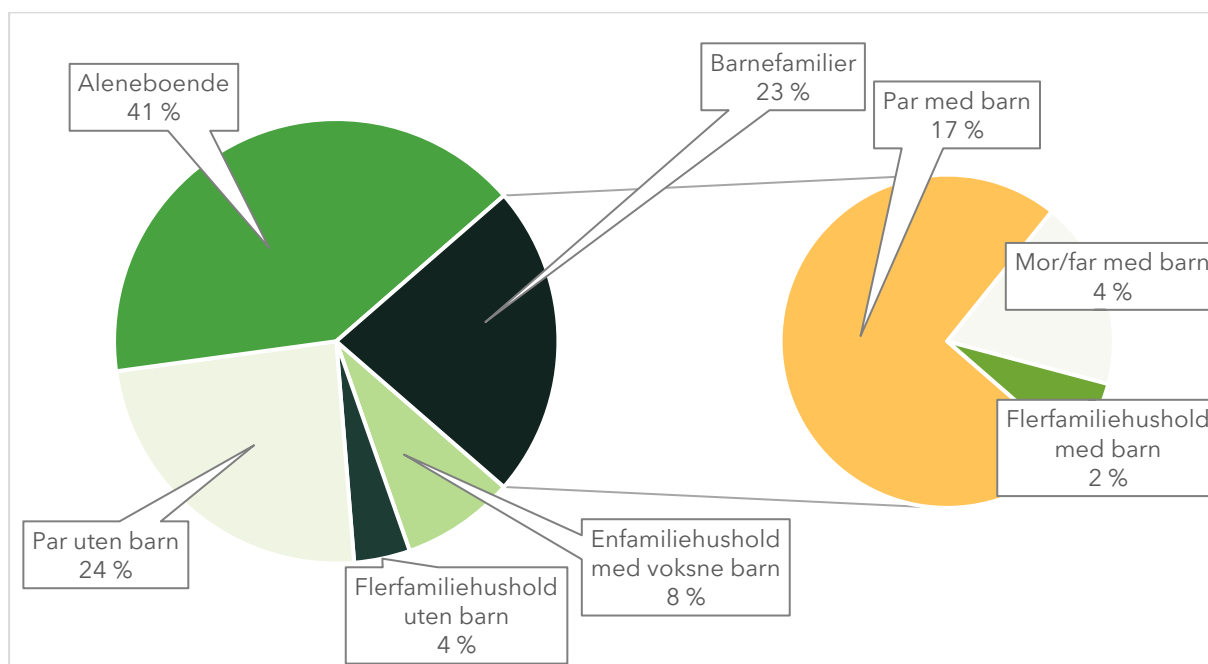
Boligbehovet vil være knyttet til forventet utvikling i husholdningsmengde. Gjeldende husholdningsframskrivning for Øksnes i det denne rapporten skrives, viser knapt nedgang i antall husholdninger mot 2050, på tross av at befolkningsframskrivingene viser nedgang. Dette henger sammen med at det er ventet økning i antall aleneboende, og færre par med barn.



Figur 3-1: Framskrevet husholdningsmengde etter type (SSB MMMM, 2020/Panda. Grafikk Asplan Viak)

Figur 3-2 viser fordelingen av husholdninger i Øksnes i 2021. Vi har her skilt mellom husholdninger der yngste barn er under 18 år (barnefamilier) og husholdninger der yngste barn er over 18 år.

Barnefamilier utgjorde her knapt en fjerdedel av husholdningene (23 %).



Figur 3-2: Husholdningsstruktur Øksnes, 2021

Datagrunnlag: SSB statistikkbanken tabell 06070: Privathusholdninger, etter husholdningstype

Grafikk: Asplan Viak AS.

I 2050 er barnefamilier estimert å utgjøre en femtedel av husholdningene (20 %).

Aleneboende er ventet å øke fra 41 til 45 %, par uten barn fra 24 til 25 %.

Med tanke på de store demografiske skiftene norske kommuner står ovenfor, er dette øyensynlig ikke store endringer. Men dette er på overflaten. Når framskrivingene brytes ned på alder, kommer det frem store endringer.

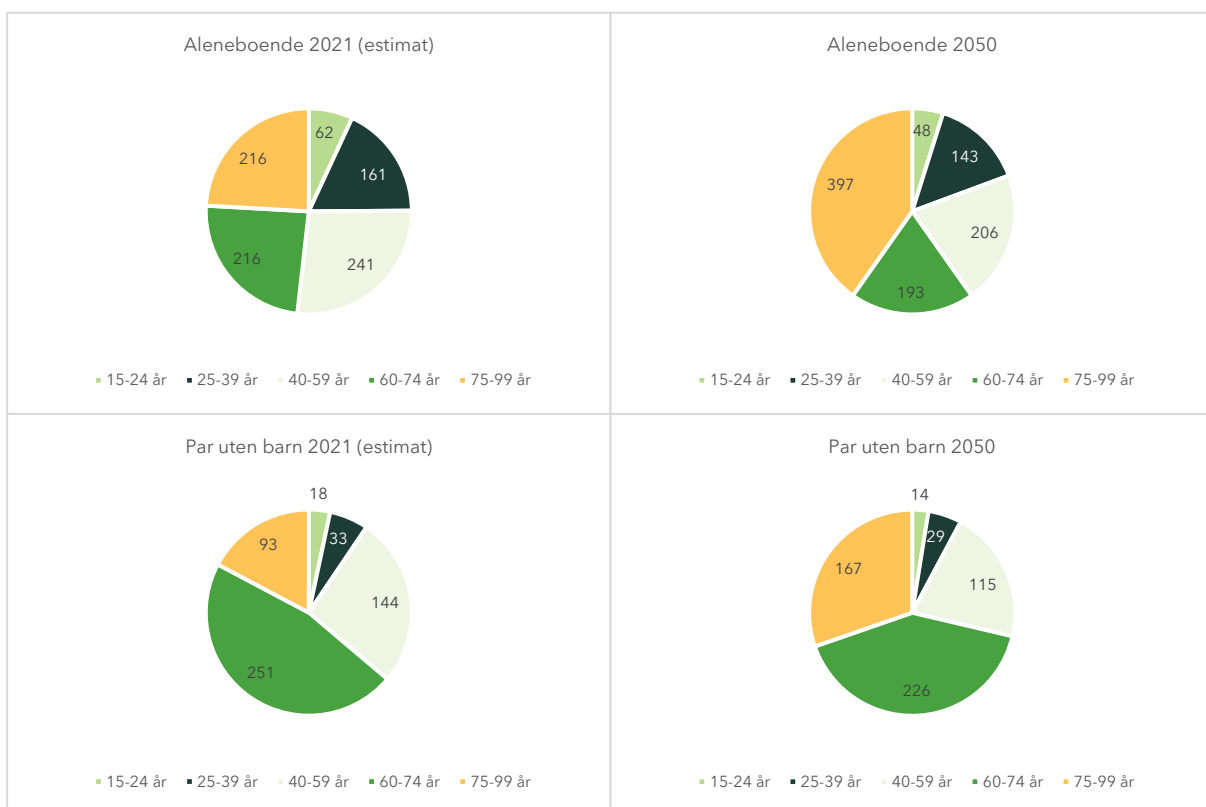
SSB Statistikkbanken oppgir ikke aldersstruktur i husholdningene, men via framskrivingen i PANDA får vi estimat for dette, vist i tabell 1. Tallene bak er vist i kakediagrammene i figur 3-3.

Tabell 1: Alder på aleneboende og par uten barn, 2021 og 2050

		2021 (estimat)	2050
Aleneboende	Under 25 år	7 %	5 %
	25-39 år	18 %	15 %
	40-59 år	27 %	21 %
	60-74 år	24 %	20 %
	75 år og eldre	24 %	40 %
	Total	100 %	100 %
Par uten barn	Under 40 år	9 %	8 %
	40-74 år	73 %	62 %
	75 år og eldre	17 %	30 %
	Total	100 %	100 %

Datagrunnlag: PANDA, med input fra SSB statistikkbanken tabell 12882 (framskrivninger per 2020: MMMM)

Datamodellering: Asplan Viak AS.



Figur 3-3: Framskrevet husholdningsmengde for aleneboende og par uten barn, etter alder

Datagrunnlag: PANDA, med input fra SSB statistikkbanken tabell 12882 (framskrivninger per 2020: MMMM)

Grafikk og datamodellering: Asplan Viak AS.

Som fremhevet i tabellen, vil det skje store endringer i andelen eldre aleneboende og par uten barn. På tretti år, vil disse andelenene nesten doubles.

Antallet par uten barn er ventet å være på sitt høyeste i 2036 (32 flere enn i 2021), og antallet aleneboende er ventet å være på sitt høyeste i 2047 (96 flere enn i 2021).

I tabell 2 har vi laget estimat på hvordan boligmassen fordeles etter alder, dersom boligstrukturen og -konsumet i kommunen opprettholdes som i dag. Det vil si at det som da i hovedsak tilføres av *andre boliger* vil være omsorgsboliger for eldre.

Tabell 2: Fordeling av beboere etter boligtype og alder, 2021 og 2050

		2021 (estimat)	2050
Fordeling av beboere i eneboliger	Under 25 år	17 %	15 %
	25-39 år	16 %	14 %
	40-59 år	29 %	25 %
	60-74 år	25 %	23 %
	75 år og eldre	13 %	23 %
	Total	100 %	100 %
Fordeling av beboere i andre boliger	Under 25 år	18 %	13 %
	25-39 år	18 %	14 %
	40-59 år	21 %	16 %
	60-74 år	19 %	15 %
	75 år og eldre	24 %	42 %
	Total	100 %	100 %

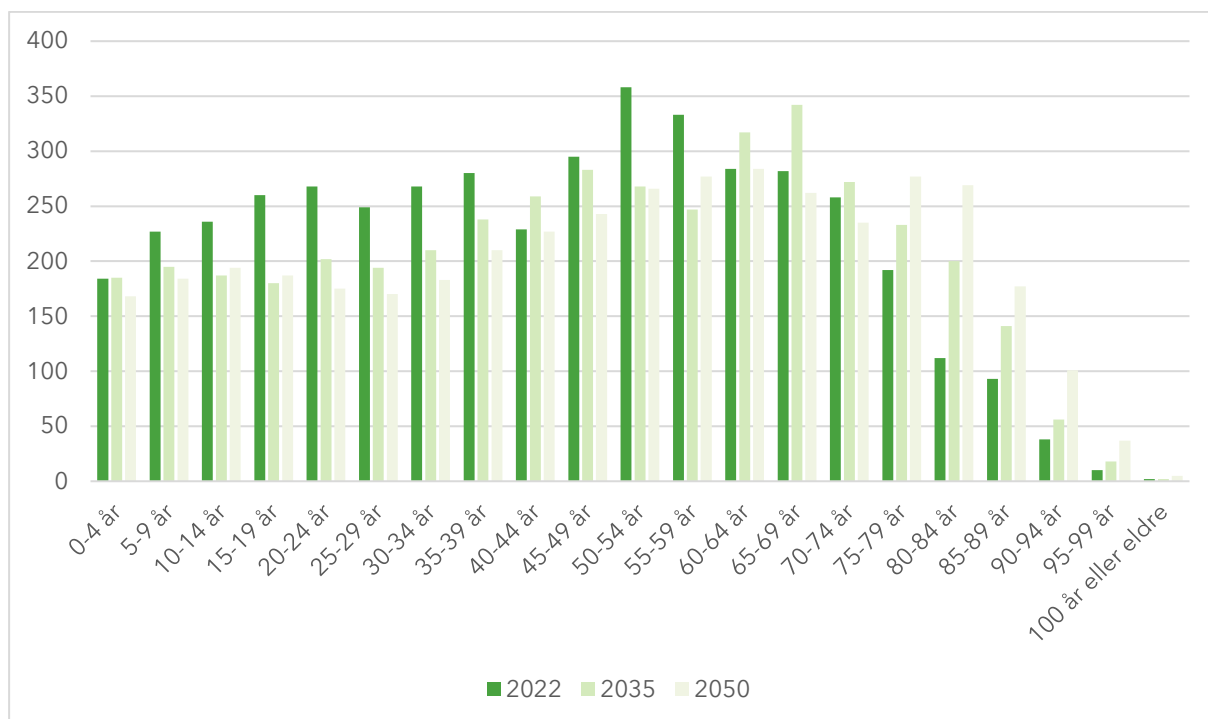
Datagrunnlag: PANDA, med input fra SSB statistikkbanken tabell 12882 (framskrivninger per 2020: MMMM)

Datamodellering: Asplan Viak AS.

Dersom ikke boligstrukturen i Øksnes tilpasses til endringene i husholdningsstruktur, vil det bli flere små (og eldre) husholdninger som bor i store boliger, uten å frigjøre disse for innflyttere som kan bidra til å motvirke de trendene forventet i SSB sin framskriving. I stedet kan en manglende frigjøring av boligkapasitet bidra til å *forsterke* trenden i retning av færre innbyggere og færre barnefamilier.

Dette er tydelig illustrert i figur 3-4: Barnetallet vil holde seg stabilt fremover i tid på nivå med dagens 0-4-åringer, antallet voksne i «småbarnsforeldrealder» (25-39 år) vil gå markant ned, og eldre innbyggere vil bli enda eldre.

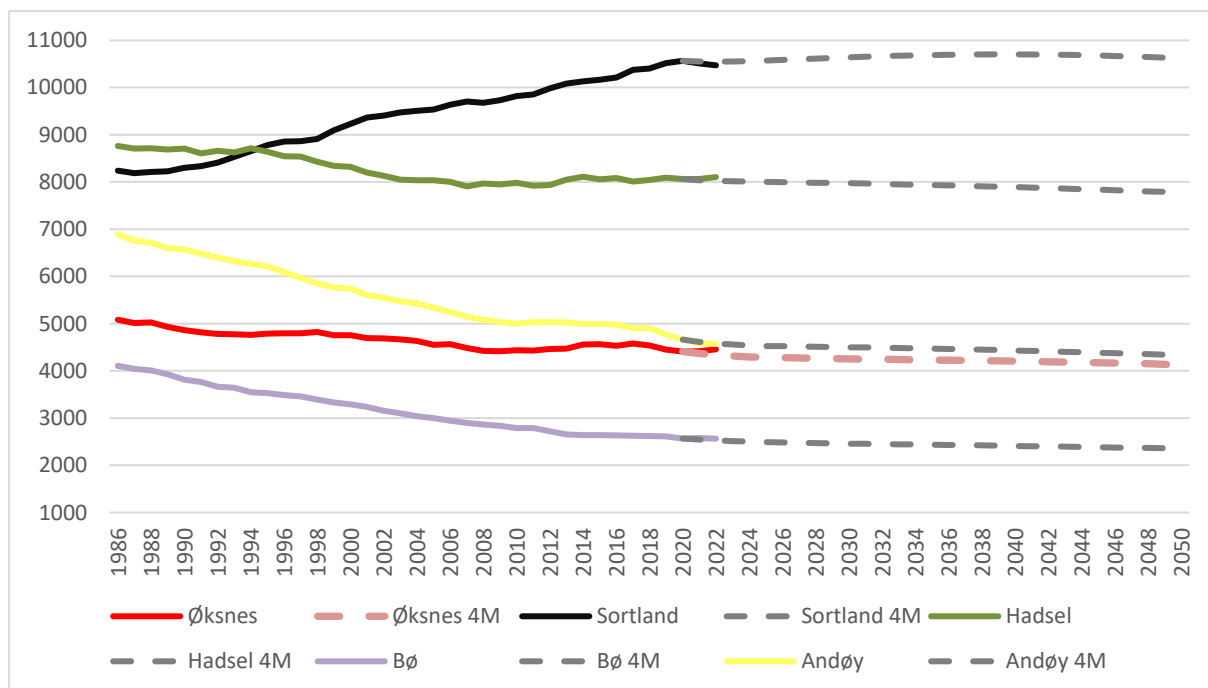
Øksnes står ikke alene i en slik situasjon. Figur 3-5 viser hovedalternativet i siste befolkningsframskriving fra SSB for kommunene i Vesterålen. Når befolkningstallet står stille/går litt ned, vil det bety at det demografiske skiftet som vi har vist i Øksnes, også inntreffer i nabokommunene: det blir flere eldre, det blir flere enslige og par uten barn, og det blir færre barn og barnefamilier.



Figur 3-4: Folketall i Øksnes i 2022 fordelt etter aldersgrupper, og framskrevet til 2035 og 2050

Datagrunnlag: SSB statistikkbanken tabell 07459 (folketall i 2022) og 12882 (framskrivninger per 2020: MMMM)

Grafikk: Asplan Viak AS.



Figur 3-5: Historisk og framskrevet folkemengde for kommunene i Vesterålen

Datagrunnlag: SSB statistikkbanken tabell 06913 og 12882 (framskrivninger per 2020: MMMM)

Grafikk: Asplan Viak AS.

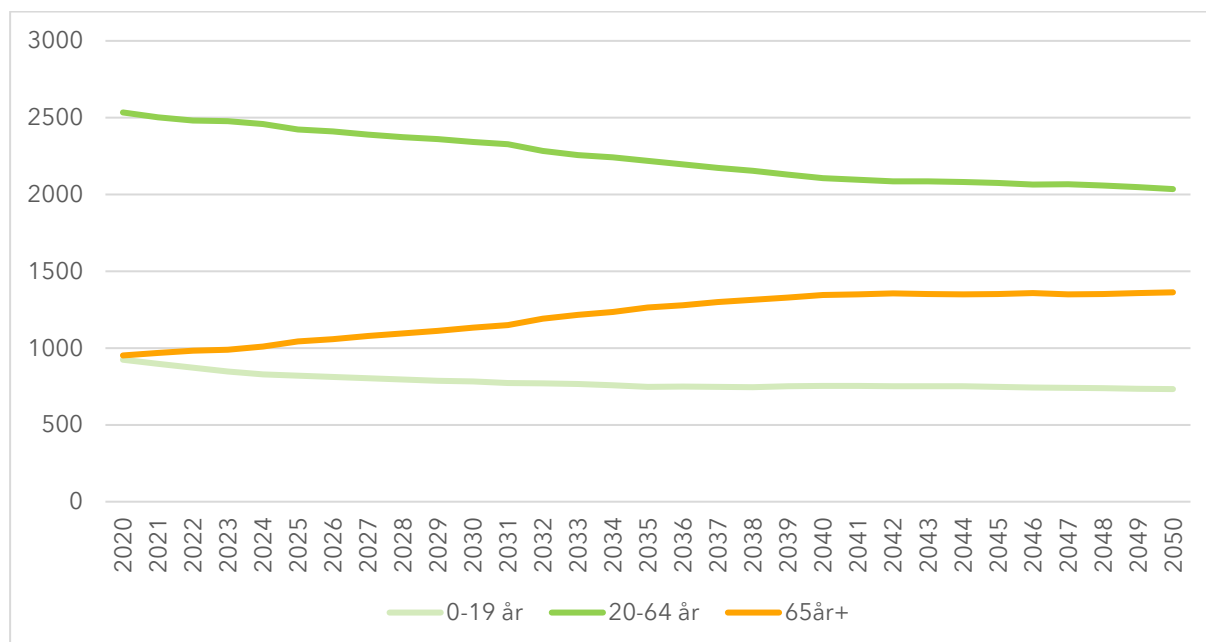
Når regionen står fremfor lite vekst, vil det heller ikke være noe press i området som skaper et «naturlig» tilfang av innflyttere til regionen som kan se seg om etter bolig i Øksnes. Dersom Øksnes skal skape vekst, må den belage seg på å gjøre dette uten drahjelp fra regionen.

Som et apropos vil det i så henseende være interessant å følge med på de nye framskrivingene som kommer fra SSB 5. juli 2022: Veksten i folketallet i Øksnes i 2021, kombinert med den fortsatte nedgangen i Andøy, *kan* medføre at Øksnes går forbi Andøy i folketall i den neste framskrivingen. Øksnes har gått fra på det laveste å ha 65 % av befolkningen i Andøy i 1971, til 98 % i 2022.

Bortsett fra dette, ser vi ikke noen grunn til å vente de store endringene i framskrivingen som kommer i juli: de grunnleggende demografiendringene med skifte i husholdningsstrukturen som følge av flere eldre vil fremdeles være de samme, selv om folketallet i framskrivingen skulle endre seg noe.

Eldreandelen (her regnet som 65 år og eldre) er ventet å vokse fra dagens 22% til 33% i 2050. Andelen voksne 20-64 går i framskrivingen (SSB 2020, MMMM) ned fra 57% til 49%.

Vi skal i neste delkapittel se nærmere på noen av de forutsetninger Øksnes kan ha for videre vekst.



Figur 3-6: Tredelt aldersfordeling i SSBs prognose 2020-2050 (MMMM).

Datagrunnlag: SSB statistikkbanken tabell 12882 (framskrivinger per 2020: MMMM)

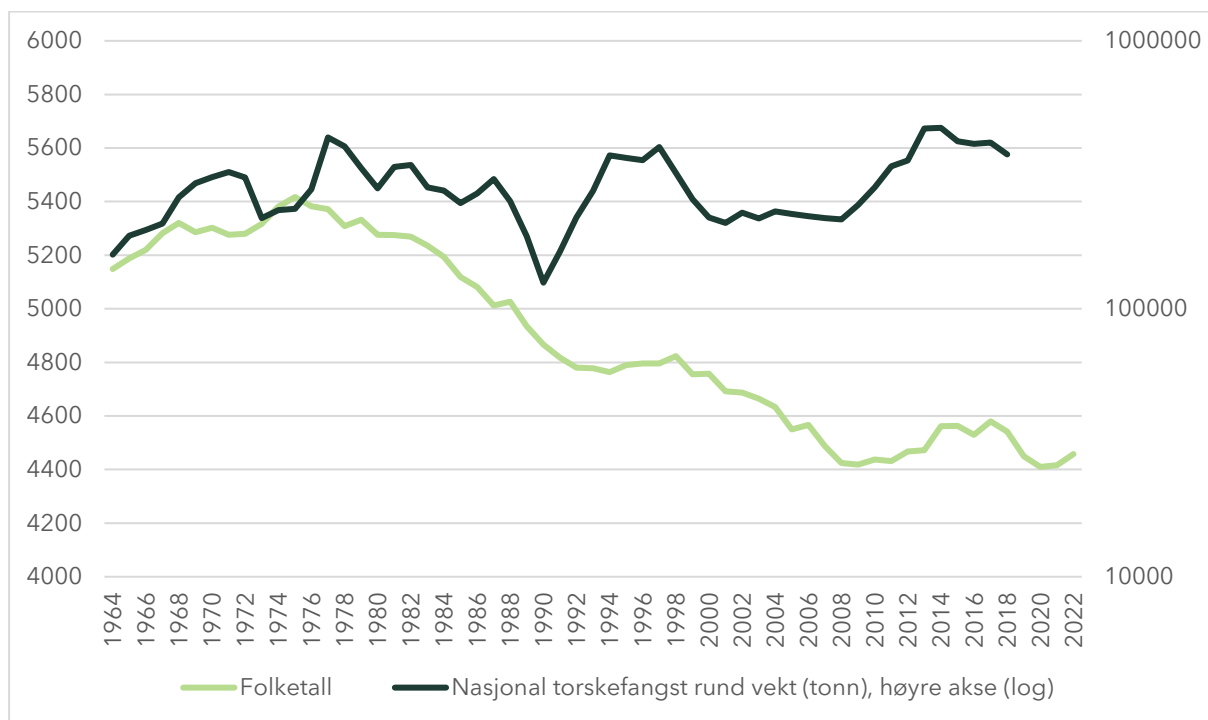
Grafikk: Asplan Viak AS.

3.3. Vekstpotensial basert på næringsutvikling

3.3.1. Næringsstruktur

Skreien er av svært stor betydning for Øksnes. Figur 3-6 viser folketallet i Øksnes etter kommuneendringene i 1964, og den nasjonale torskefangsten i tonn rund vekt (vist i logaritmisk skala). Fram til 1990 ser det ut til å være et nokså tett forhold mellom fangst og folketall. Etter 1990 er det ikke en like tett kopling, noe som kan skyldes endringer både i fiskeflåten og i mottak og industri, jfr. Kårtveit og Karlstad (2021). Likevel synes endringene i torskefangsten også etter 1990 å kunne spores i endringene i folketallet i Øksnes.

Fiskeriets betydning for Øksnes gjør at kommunen er utsatt for sammenfall av flere makrotrender: demografiendringer gjør at det blir lavere andel av befolkningen i yrkesaktiv alder; teknologi og digitalisering gjør at det trengs færre for å produsere det samme – men det betyr også at den lavere andelen yrkesaktive kan produsere like mye eller mer enn før; globalisering flytter både produksjon og markeder; og global oppvarming endrer temperaturen i havet og vil endre fiskens gyting og vandring.



Figur 3-7: Folketall i Øksnes 1964-2022 og torskefangst nasjonalt 1964-2018

Datagrunnlag: SSB statistikkbanken tabell 06913, 05463 og 05278

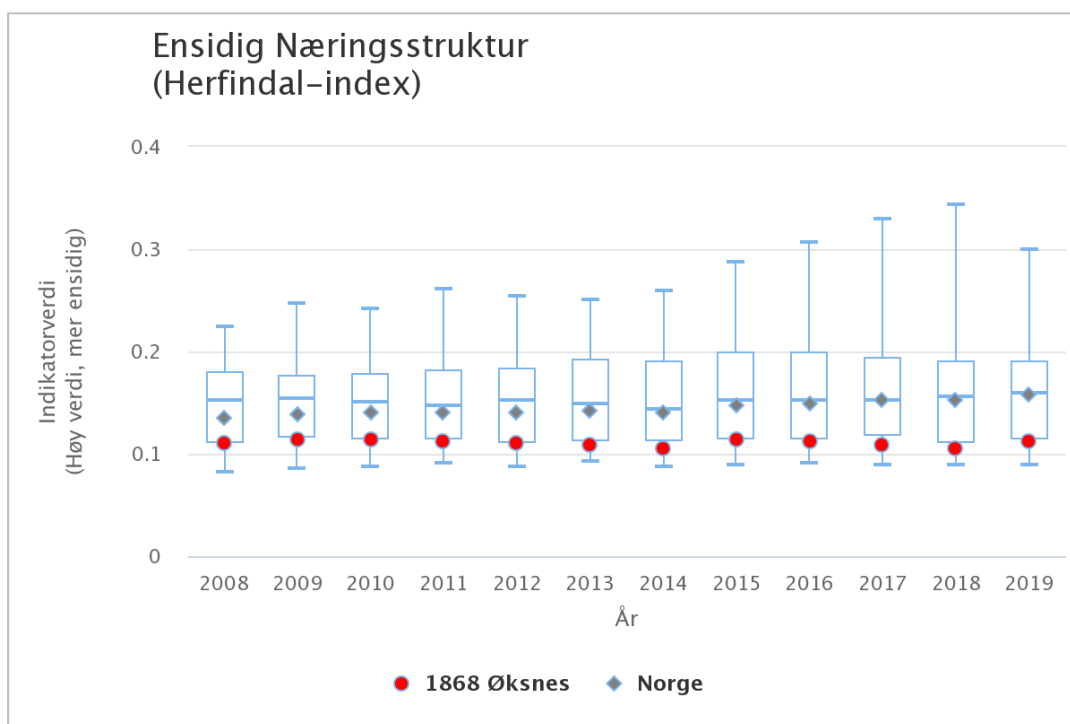
Grafikk: Asplan Viak AS.

Alt dette synes i utgangspunktet å være utfordringer for Øksnes, men kommunen har til tross for avhengigheten av havet skapt seg flere bein å stå på gjennom et differensiert næringsliv.

Figur 3-7 viser dette ved hjelp av en fremstilling av *Herfindal-indeksen*. *Herfindal-indeksen* er «næringslivets Gini-koeffisient», som ville fått verdien 1 om alle sysselsatte i en kommune jobbet i én næring, og verdien 0 om alle sysselsatte i kommunen jobbet i hver sin næring. Høye verdier på indeksen viser altså et ensidig næringsliv, mens lave verdier viser et variert næringsliv.

I figuren er indeksen fremstilt som et «boksplot», der halvparten av kommunene i Nordland ligger innenfor rektangelet, en fjerdedel ligger langs streken over rektangelet, og en fjerdedel ligger langs streken under rektangelet. Kommunen som ligger i midten (medianen) er vist med den horisontale streken inne i rektangelet. Det nasjonale nivået er vist med den grå diamanten, mens Øksnes er vist med den røde prikken.

Øksnes ligger altså blant den fjerdedelen av kommunene i Nordland med mest variert næringsliv. Dette er en styrke for kommunen, og gir kommunen et potensial til å utvikle seg litt uavhengig av de andre kommunene i fylket.



Figur 3-8: Indikator for ensidig næringsliv, kommunene i Nordland, 2008-2019

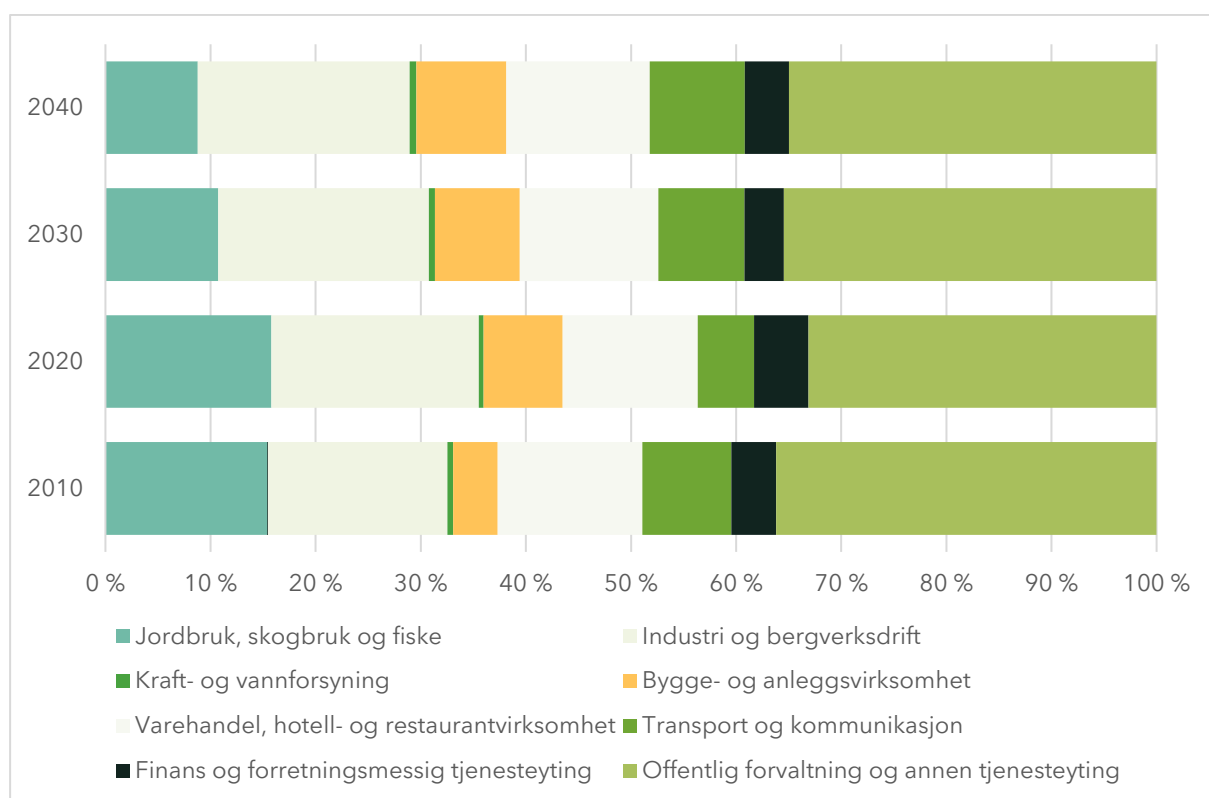
Datagrunnlag: SSB via PANDA

Grafikk: PANDA

Den lave Herfindal-indeksen er også en styrke for de sysselsatte i Øksnes. Dersom næringsgrunnlaget for én næring faller bort, er det fremdeles muligheter til å ta seg arbeid i andre næringer. Det Herfindal-indeksen ikke fanger opp, er dersom næringer er gjensidig avhengige av hverandre, eller av et felles næringsgrunnlag, noe som synes å være tilfellet for Øksnes.

Likevel er det et positivt tegn for Øksnes at næringslivet har skapt seg variasjon på et nokså ensidig grunnlag, og er et tegn på kreativitet og nyskapingsevne. Heri ligger et potensial for vekst. Prognosene tilsier også at det går i retning av større diversifisering.

Figur 3-8 viser næringsstrukturen i 2010 og 2020, samt forventet næringsstruktur i 2030 og 2040 dersom næringslivet i Øksnes utvikler seg som forventet i de nasjonale forventningene som er lagt inn i PANDA. I så fall vil Øksnes få færre sysselsatte i primærnæringene og i finans og forretningsmessig tjenesteyting, og flere i offentlig sektor og transport og kommunikasjon. Det er på ingen måte gitt at det blir slik, men kun et bilde på hvordan det *kan* bli, dersom utviklingen i kommunen følger nasjonale trender.



Figur 3-9: Næringsstruktur i Øksnes i 2010 og 2020 (historiske data) og 2030 og 2040 (simpel framskriving)
Datagrunnlag: PANDA og SSB via PANDA

Grafikk: Asplan Viak AS

3.3.2. Vekstnæringer

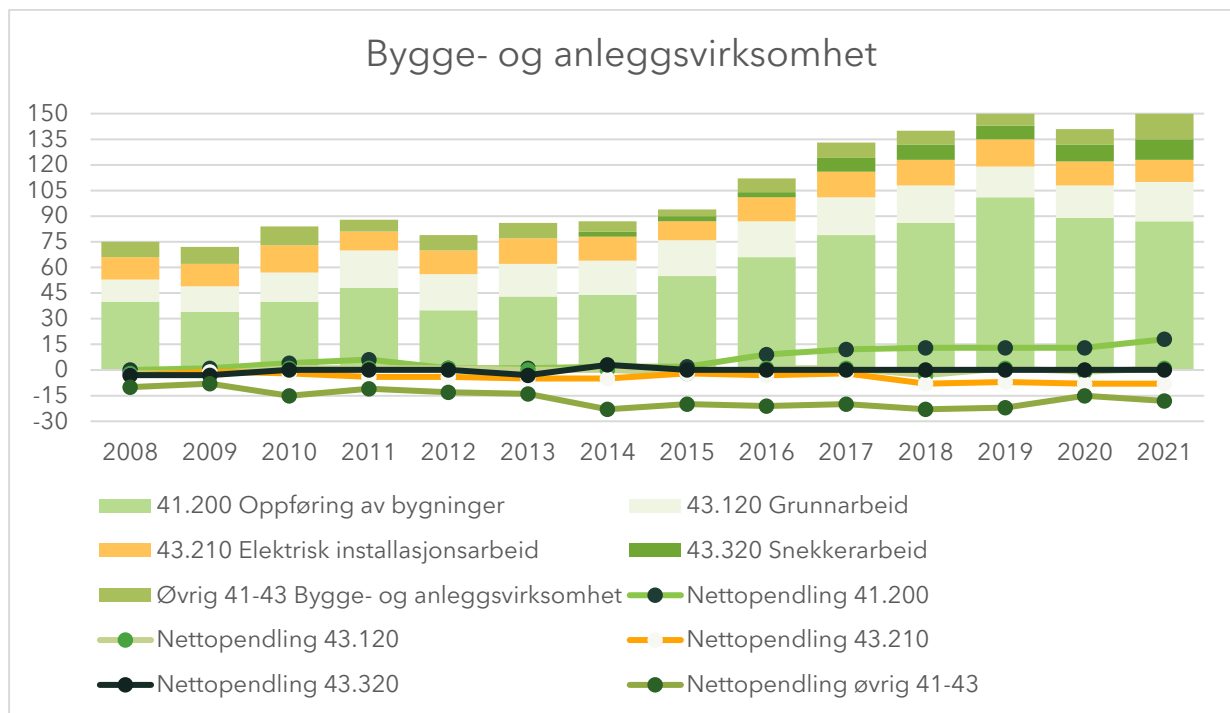
I dette delkapitlet har vi trukket fram næringer som har hatt vekst de siste årene. Det meste av næringslivet i Øksnes er stabilt, og nevnes ikke her. Når en næring vokser raskt, vil det ta tid for arbeidstakerne å flytte etter, og innpendlingen vil øke som følge av dette. Innpendlere er interessante fordi de utgjør en mulig kilde til tilflytting.

Datatilfanget for å fremstille dette er dels på høyt detaljeringsnivå. Inndelingen av spesielle næringer er på femsiffernivå. En virksomhet må plasseres i kun en kategori, men kan i teorien gjerne drive med et bredere tilfang av verdiskaping/tjenester, og de kan trekke arbeidskraft fra virksomheter i andre kategorier.

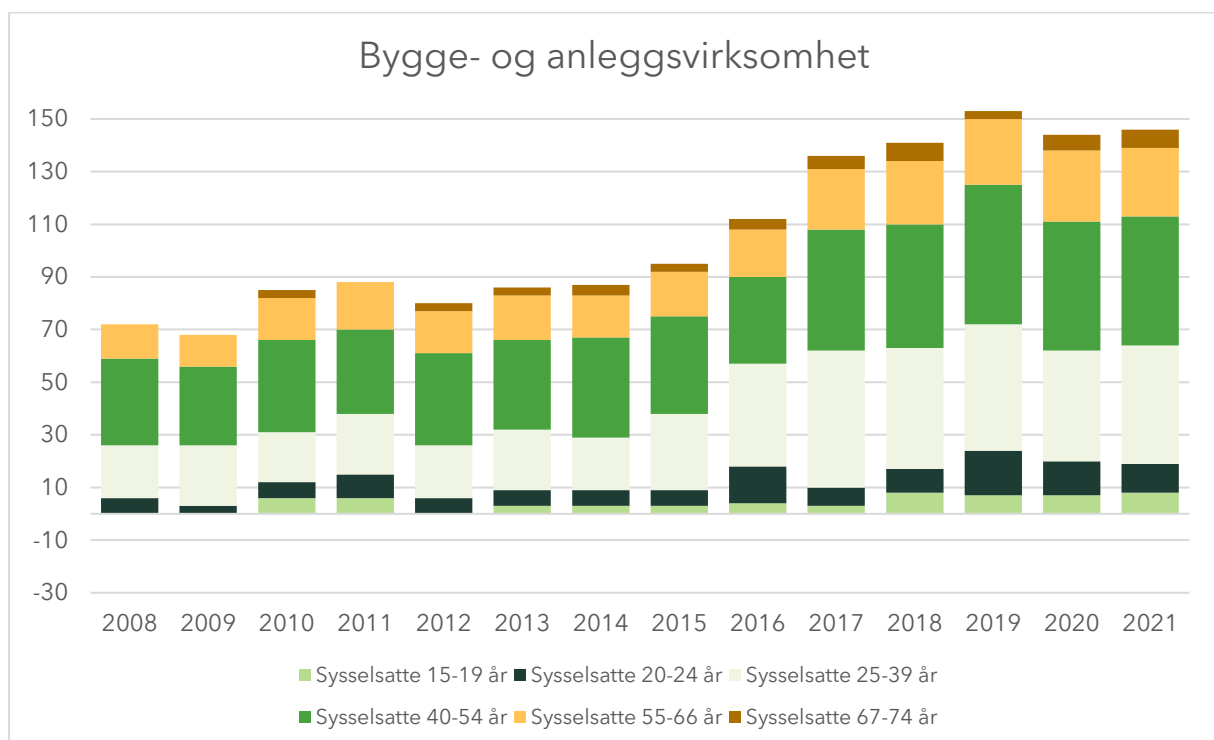
Analysen har en begrensning i at registrerte sysselsatte (SSB Statistikkbanken tabell 13470) har uke 47 som registreringsuke, altså fanges sesongarbeid i begrenset grad opp. Det er også kun registrert én aktivitet per person, dvs. at de som er i flere ansettelsesforhold kun er registrert på hovedaktiviteten.

Næringen med størst absolutt vekst de siste årene er **41-43 Bygge- og anleggsvirksomhet**. I figur 3-9 viser vi antall registrerte sysselsatte innen disse næringene med arbeidssted i Øksnes som søylediagram, og differansen mellom sysselsatte med arbeidssted og bosted som *nettoppendling* i linjediagram. Ikke uvanlig for små og mellomstore kommuner, er det én enkelt entreprenør som er den store aktøren, og i dette tilfellet utgjør vekstmotoren. Den soleklart dominerende aktøren i næring *41.200 Oppføring av bygninger* er Øksnes Entreprenør AS, som ifølge *proff.no* hadde 136 ansatte i 2020. De andre bedriftene i Øksnes innen denne næringen har for det meste mellom 0 og 4 ansatte.

Næring 41.200 (antakelig i stor grad Øksnes Entreprenør) har sammen med veksten sin dratt med seg en del ekstra netto innpendling, som kan gi grunnlag for økt tilflytting. Men, hvor folk står som *registrert* sysselsatte, og hvor de *faktisk* utfører arbeidet sitt, er ikke det samme når det gjelder entreprenører. Dersom Øksnes Entreprenør har stor grad av sin aktivitet utenfor kommunen, vil ikke pendlerne nødvendigvis måtte møte opp i Øksnes for å møte til arbeid. «Kontoret» kan være en lastebil, gravemaskin eller anleggsbrakke, og disse er naturligvis mobile.



Figur 3-10: Sysselsatte i Øksnes og nettoppendling til Øksnes i bygge- og anleggsvirksomhet
Datagrunnlag: SSB statistikkbanken tabell 13470. Grafikk: Asplan Viak AS.

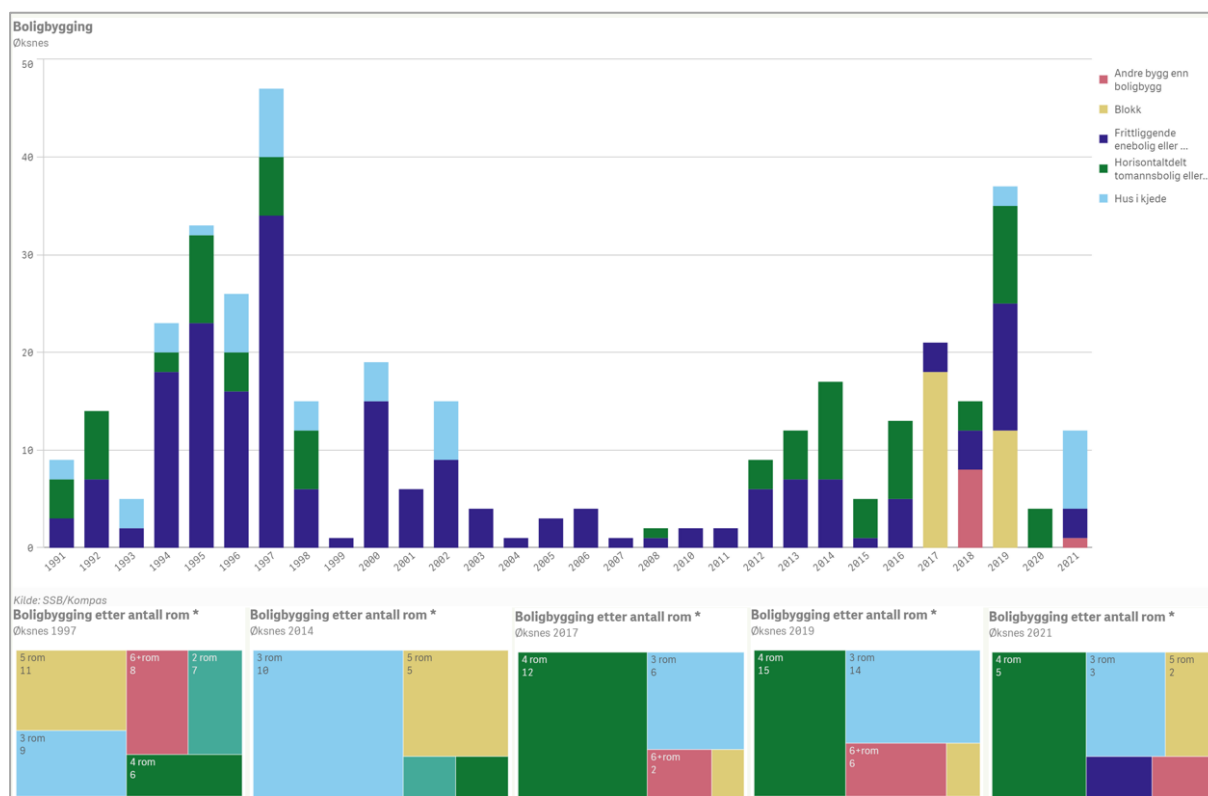


Figur 3-11: Sysselsatte i Øksnes og nettoppendling til Øksnes i bygge- og anleggsvirksomhet, etter alder
Datagrunnlag: SSB statistikkbanken tabell 07984

Grafikk: Asplan Viak AS.

Bygge- og anleggsvirksomheten har økt antallet sysselsatte i alle aldersgrupper. Dette er ikke nødvendigvis det samme som at det har blitt rekruttert i alle aldersgrupper – da de ansatte naturligvis også blir eldre, men det har vært en tydelig økning blant de yngste – noe som gir både et grunnlag for unge å bli værende i oppvekstkommunen, og for flere unge å flytte dit (se figur 3-10).

Boligbyggingen i Øksnes stod lenge på stedet hvil (figur 3-11), men har etter 2012 tatt seg opp igjen, og for dataene vi har tilgjengelig (1991-2021) var 2019 det nest beste byggeåret. Boligbyggingen har også endret karakter de siste årene, både i type bolig, og i størrelsen på boligene. Hvorvidt det er årsakssammenheng mellom boligbyggingen i Øksnes og etableringen av entreprenører i kommunen vet vi ikke, men sammenfallet i aktivitet ser for oss ut til å kunne være en styrke for kommunen som den kan bygge videre på.



Figur 3-12: Boligbygging i Øksnes, 1991-2021

Datagrunnlag: SSB via KOMPAS

Grafikk: KOMPAS (COWI)

Det følger av oppføring av bygninger at eiendommene både skal planlegges, utvikles, forvaltes og formidles. På privat side ser vi ikke så veldig mange spor av det i statistikken. Innen forretningsmessig tjenesteyting og omsetning og drift av eiendom peker de fleste pilene svakt nedover. Innen eiendomsdrift var 2018 et unntak, men ser ut til å skyldes aktivitet ved en leirskole.

Derimot ser det ut til at den økte aktiviteten i byggenæringen i Øksnes gjenspeiles i offentlig sektor. Innen offentlig administrasjon er det næring **84.130 Offentlig administrasjon tilknyttet næringsvirksomhet og arbeidsmarked** som har økt mest de siste årene. Ifølge *proff.no* er det kommunens plan- og bygningsetat som er den store arbeidsgiveren i denne kategorien.

Den delen av forretningsmessig tjenesteyting som har økt kraftig de siste årene, er **70-74 Diverse rådgivings- og faglige tjenester**. Innen denne kategorien viser tall fra *proff.no* flere spennende kunnskapsvirksomheter med utgangspunkt i fisket og fiskeindustrien. Selv om det fremdeles er dannet på en avhengighet av havet, brukes havet som utgangspunkt for å diversifisere, skape nye aktiviteter og markeder, og tiltrekke seg nye kompetanser.

Ettersom Øksnes har hatt god vekst i bygg og anlegg, og i tilhørende virksomheter (om enn med andre næringskoder), er det nærliggende å forestille seg videre vekst i denne bransjen.

En slik vekst forutsetter derimot at det er etterspørsel etter bygg og anlegg. Økes etterspørselen, kan flere arbeidsplasser komme til, men forsvinner etterspørselen, vil arbeidsplassene også fort forsvinne. Det som er en av de største nye vekstmulighetene i Øksnes, er også en av kommunens store sårbarheter. Som nevnt er det også andre faktorer ved bygg- og anleggsbransjen som gjør at en eventuell vekst i denne næringen ikke nødvendigvis direkte gir økt tilflyttingspotensial.

3.4. Pendling og flytting

3.4.1. Utpendling

Utpendlingen fra Øksnes er lav. Av 2120 sysselsatte med bosted i Øksnes i 2021, jobbet hele 1739 i Øksnes. 258 jobbet i andre kommuner i Nordland (hovedsakelig Sortland, med 194), og 123 jobbet i andre fylker (flest i Troms og Finnmark med 42).

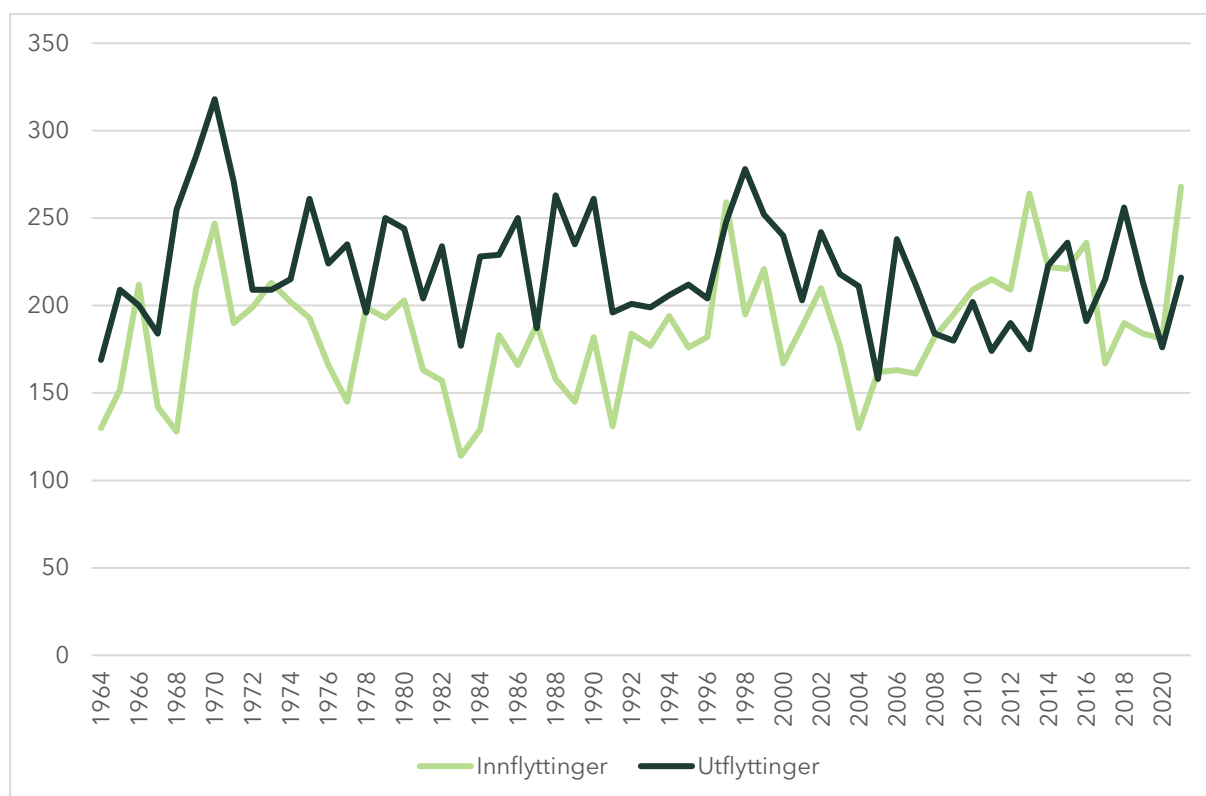
Det at Øksnes har få innbyggere som pendler ut av kommunen, reduserer risikoen for at mange innbyggere finner seg nytt bosted nærmere jobb i annen kommune.

På den annen side er det en svakhet for Øksnes at arbeidsmarkedet i kommunen synes svakt integrert med et større arbeidsmarked. Vi kommer tilbake til dette under delkapittel 3.5.6 Innpendling under 3.5. utfordringer.

3.4.2. Flytting

Flyttetallene for Øksnes har de siste årene hatt noen positive trekk ved seg. Vi starter med figur 3-12, som viser innflytting og utflytting til/fra Øksnes siden 1964. Før 2009 var det kun fire år der innflyttingene (så vidt) var flere enn utflyttingene, og noen år til der det flyttet like mange ut som inn. Etter 2009 har det vært flere år med netto *tilflytting* enn netto *fraflytting*, og 2021 er det nest beste i Øksnes' (nyere) historie, kun slått av 2013.

Om man ser på de siste 20 årene, har utflyttingen ingen synlig trend, mens innflyttingen ser ut til å ha en svak positiv trend. Dette bildet skyldes i hovedsak to forhold: 1) innvandringen som kom i kjølvannet av EU-utvidelsene, og 2) høy tilflytting i 2021.



Figur 3-13: Innflytting og utflytting til/fra Øksnes, 1964-2021

Datagrunnlag: SSB statistikkbanken tabell 06913

Grafikk: Asplan Viak AS.

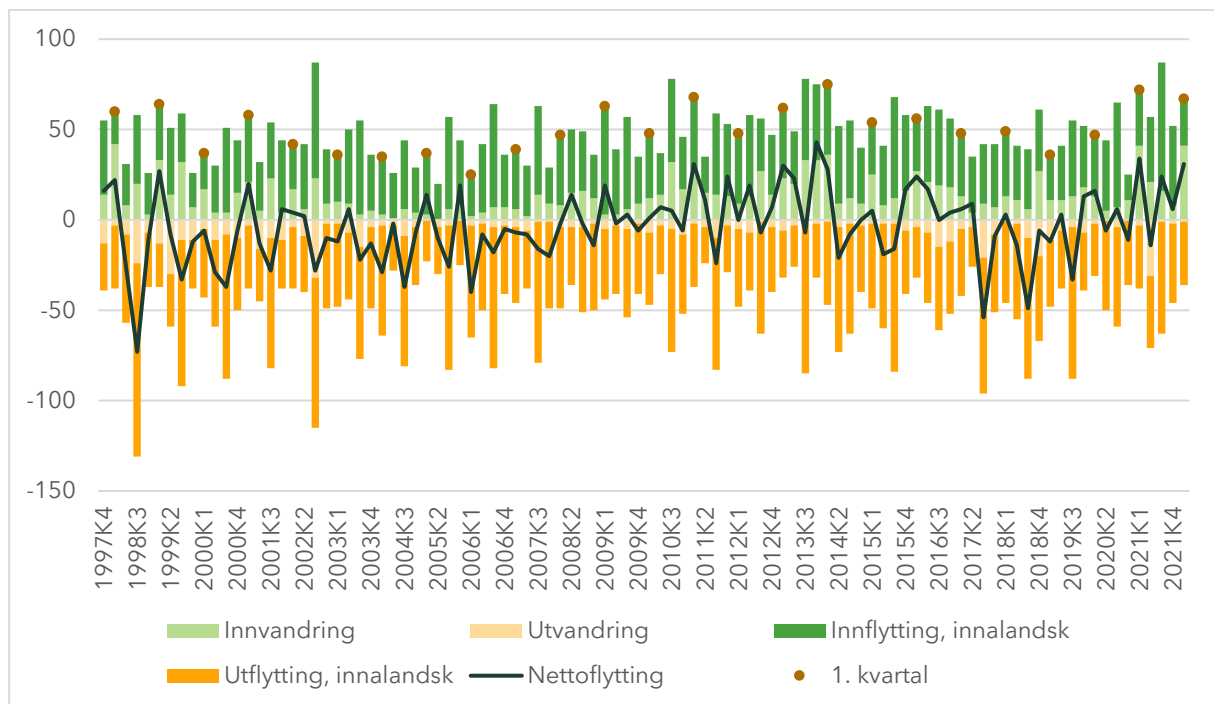
2021 har vært et spesielt år. Hvorvidt det har skjedd satsinger i Øksnes som tilsier at tallene for 2021 gir grunnlag for optimisme, eller hvorvidt dette var et blaff, må oppdragsgiver selv vurdere. Gode nyheter er uansett bedre enn dårlige, og dersom det er lærdommer å hente av eventuelle satsinger bak flyttetallene i 2021, så bør de så absolutt tas vare på.

Hvorvidt 2021 faktisk er en del av en trend eller bare et avvik, er umulig å si, men vi vil ikke tilrå å legge perioden mellom EU-utvidelsen og kronesvekkelsen i etterkant av oljeprisfallet (2007-2016) til grunn for en trend. Det vil være en fordel å få flyttetallene også for 2022 før man forsøker seg på en framskriving av flyttebalansen utover en tilnærmet flat framskriving slik SSB har gjort. Den sterkt positive nettoflyttingen i 2021 var ikke ventet i framskrivingen. Til tross for dette, har SSB i sum lagt inn forventning om positiv flyttebalanse til Øksnes etter 2025. Ny framskriving fra SSB kommer 5. juli 2022. Vi vurderer de siste årenes begivenheter som såpass usikre, at vi ikke forventer at disse i vesentlig grad vil spille inn på SSBs framskriving.

Det neste positive signalet er å hente i kvartalsstatistikken. På grunn av etterslep i registreringer av utvandring, må kvartalsstatistikken tas med en klype salt, men i det lange bildet ser flyttetallene de siste årene ut til å være inne i en positiv trend (figur 3-13).

Ettersom den registerbaserte sysselsettingen har uke 47 som referanseuke, vil sesongbasert sysselsetting og pendling utenfor denne uken ikke fanges opp.

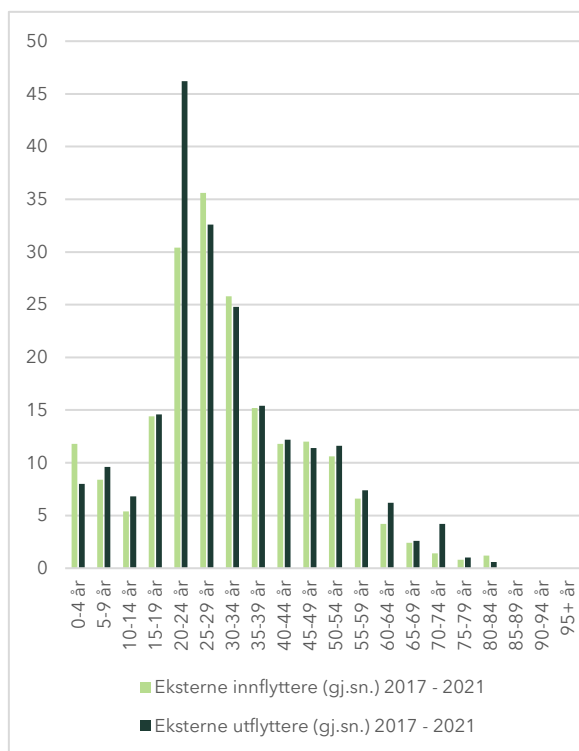
Vi har i figur 3-13 markert 1. kvartal, for å se om høysesongen for fisket kan spores i flyttetallene. Det kan det ikke direkte. Det er 3. kvartal som skiller seg ut, både litt på innflyttingstallene, og veldig på utflyttingstallene. Dette er normalt, på grunn av skole- og studiestart. I den grad 1. kvartal skiller seg ut, er det på svært lav utflytting det kvartalet. Hvorvidt dette er en «fiskerieffekt» er umulig å si, men befolkningen i Øksnes er normalt på sitt høyeste i første eller andre kvartal, så *litt* ekstra tilgang på arbeidskraft kan sesongarbeidet ha hatt likevel, i tillegg til innpendling, men det er heller ikke noe unormalt at en kommune med få eller ingen utdanningstilbud–utover grunnskolen–har størst folketall om våren.



Figur 3-14: Flytting til og fra Øksnes, per kvartal og delt på Norge og utlandet. 1997K4-2022K1

Datagrunnlag: SSB statistikkbanken tabell 01222

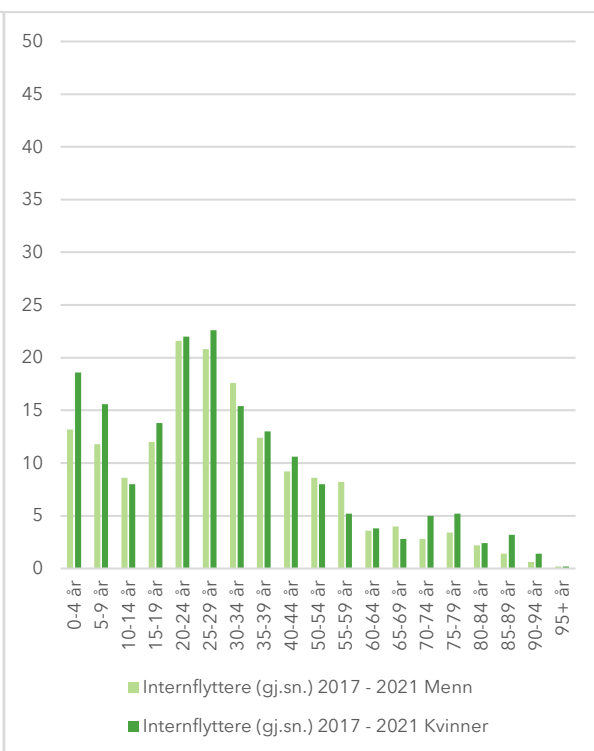
Grafikk: Asplan Viak AS.



Figur 3-15: Inn- og utflytting etter alder

Datagrunnlag: SSB via KOMPAS

Grafikk: Asplan Viak AS.



Figur 3-16: Flytting internt i Øksnes etter kjønn og alder

Datagrunnlag: SSB via KOMPAS

Grafikk: Asplan Viak AS.

Figur 3-14 viser inn- og utflytting til/fra Øksnes i femårige aldersgrupper, og figur 3-15 viser flytting internt i Øksnes i femårige aldersgrupper etter kjønn. Data i begge figurene er gjennomsnitt for de siste fem årene.

SSB oppgir ikke flytting etter kjønn og alder, men byrået formidler disse tallene videre til statistikkssystem som KOMPAS og PANDA under vilkår om at tallene bare skal brukes til offentlig planlegging, og at de ikke publiseres på en slik måte at individ kan identifiseres.

Tallene vi har trukket ut, er derfor et gjennomsnitt av siste femårsperiode, samt gruppert i femårs aldersgrupper.

Med unntak av aldersgruppen 20-24, er flyttingen inn og ut av Øksnes noenlunde i balanse (figur 3-14). Dette forteller oss at dersom Øksnes klarer å etablere et bolig-, arbeids- og studiemarked som enten holder på kommunens 20-24-åringer, eller klarer å tiltrekke seg flere tilflyttere i denne aldersgruppen, så vil kommunen ha gode sjanser til å skape vekst. Det er omtrent like mange menn som kvinner som flytter ut i denne

aldersgruppen, men det er noen flere menn enn kvinner som flytter inn. Flytteubalansen vist i figur 3-14 er det derfor litt flere kvinner enn menn som står bak.

For øvrig er kvinner noe mer mobile enn menn i aldersgruppen 15-19 år, omtrent like mobile som menn i aldersgruppen 25-29 år, og mindre mobile enn menn i de eldre aldersgruppene.

Det er også noe høyere utflytting enn innflytting i flere av gruppene mellom 50 og 74 år. Tallene er små, men akkumulert blir de store nok til å være av betydning.

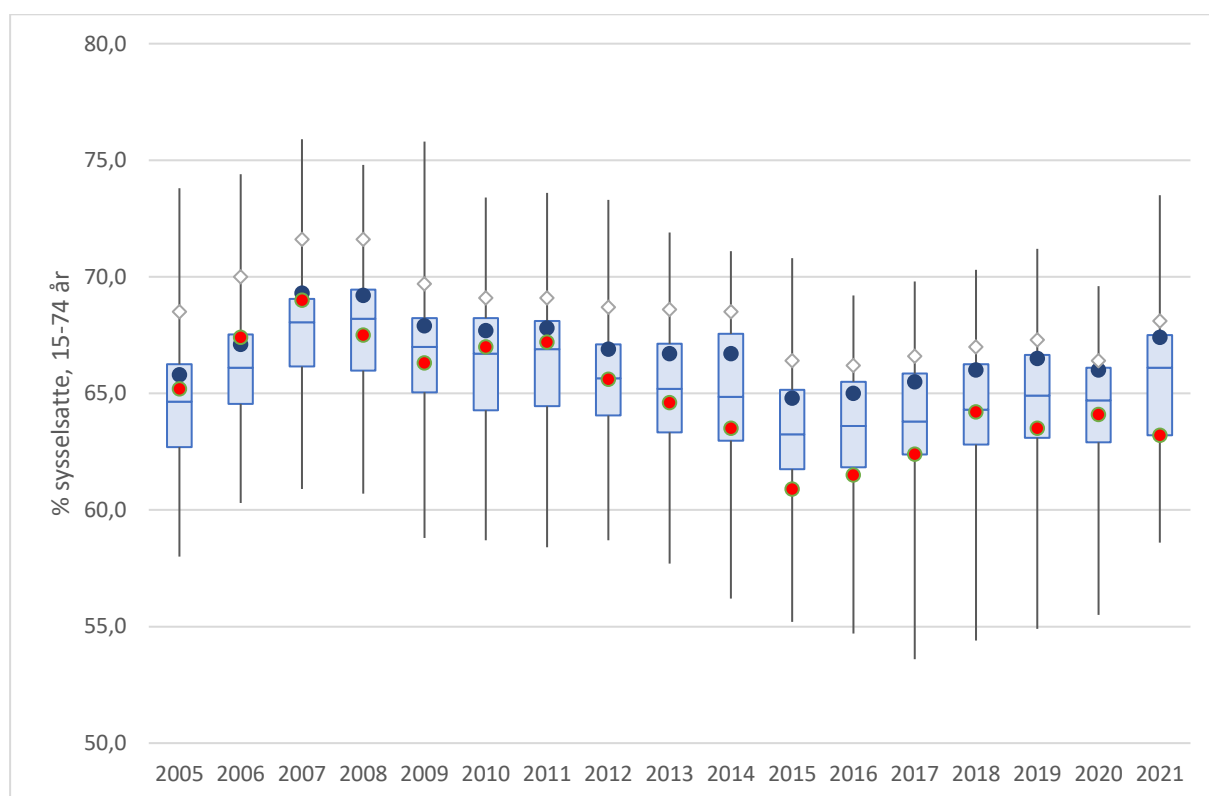
Internt i kommunen er flyttingen størst blant 20-29-åringer og 0-9-åringer (figur 3-15). Den siste gruppen er et uttrykk for stor grad av flytting blant småbarnsfamilier, og står i kontrast til flyttingen av småbarnsfamilier inn og ut av kommunen. Det er et signal om at det *kan* forekomme en del «sekundærflytting» blant barnefamiliene, altså at familiene ikke treffer rett bolig på første forsøk, og må flytte igjen etter noen år. Dette har vi ikke tilgang til statistikk på. Det er likevel ikke unaturlig at barnefamilier flytter litt på seg, spesielt før barna kommer i skolealder, og da at flyttevolumet er større internt enn eksternt.

3.5. utfordringer

3.5.1. Sysselsetting

Øksnes har relativt svak sysselsettingsgrad i forhold til resten av fylket. Figur 3-16 viser boksplot for Nordland der halvparten av kommunene i fylket er å finne inne i boksen, en fjerdedel langs den øverste vertikale streken, og en fjerdedel langs den nederste vertikale streken. Medianen (kommunen som ligger i midten) er vist med den horisontale streken inne i boksen. Landssnittet er vist med den hvite diamanten, snittet for Nordland er vist med den blå prikken, og andelen sysselsatte i prosent av befolkningen mellom 15 og 74 år i Øksnes er vist med den røde prikken.

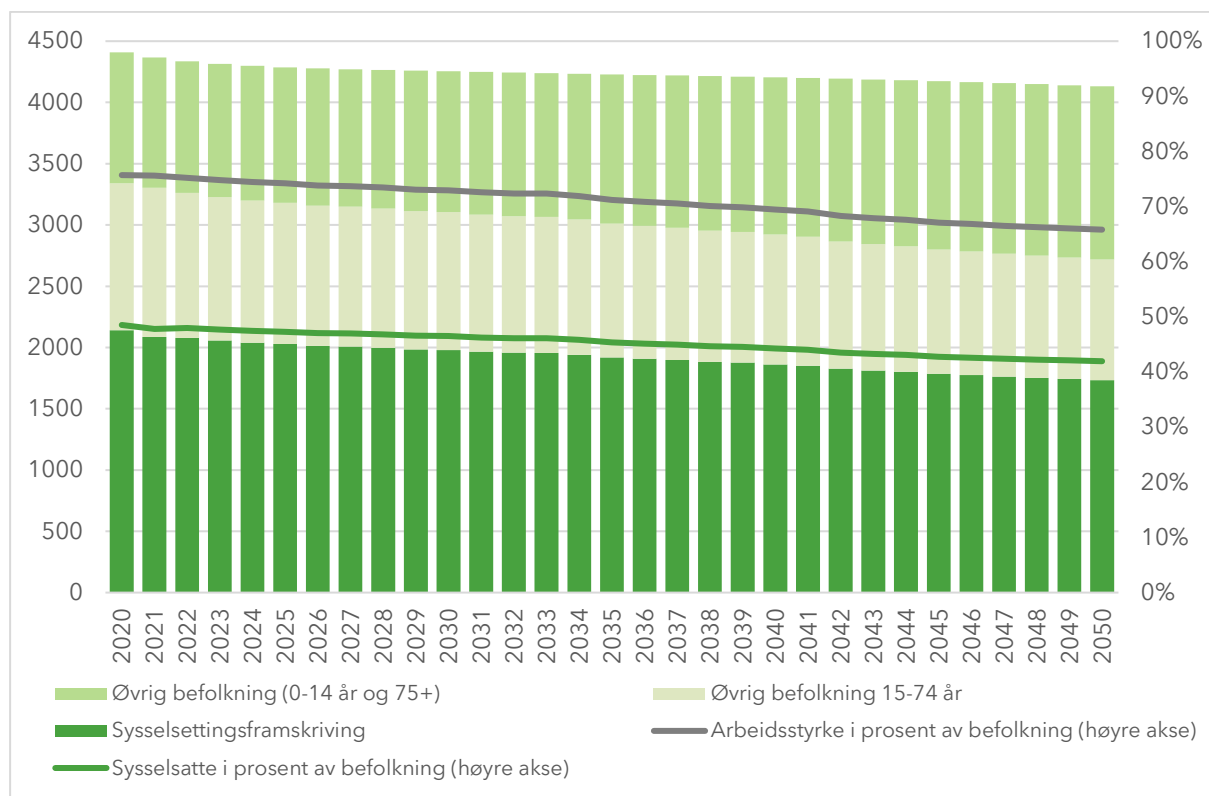
Øksnes ligger stort sett i den nedre del av boksen, altså blant halvparten av kommunene med lavest sysselsettingsgrad, men sjeldent nede blant den fjerdedelen med aller lavest sysselsettingsgrad.



Figur 3-17: Sysselsettingsgrad i Øksnes i forhold til andre kommuner i Nordland, 2005-2021

Datagrunnlag: SSB Statistikkbanken tabell 06445

Grafikk: Asplan Viak AS.



Figur 3-18: Framskrevet sysselsetting i antall og i prosent av befolkningen, 2020-2050

Datagrunnlag: SSB Statistikkbanken tabell 12882 (framskrivinger per 2020: MMMM) og tabell 06445 (sysselsettingsgrad siste fire år som grunnlag for framtidig sysselsettingsgrad)

Grafikk: Asplan Viak AS.

Merk at sysselsettingsgraden falt markant både for Øksnes, Nordland og Norge fra 2014 til 2015. Mye av dette falt skyldes endring i hvordan sysselsetting ble registrert. Øksnes hadde høyere sysselsettingsgrad før endringen i registeret, men de stillingene som falt bort var typisk små timelønnede stillinger, spesielt i landbruket, så tallene etter 2015 gir nok et riktigere bilde av sysselsettingssituasjonen i kommunen enn før.

Spesielt svak er sysselsettingsgraden i Øksnes i gruppene 25-39 år og 40-54 år.

I figur 3-17 har vi tatt SSB sin middelframskrivning fra 2020 og lagt inn befolkningen totalt, antallet 15-74-åringer, og tatt utgangspunkt i gjennomsnittlig sysselsettingsgrad de siste fire årene for å gi et estimat på framtidig antall sysselsatte. Fra 2020 til 2050 er befolkningen ventet å gå ned med 13,5 %, mens antallet sysselsatte er ventet å gå ned med hele 19 %.

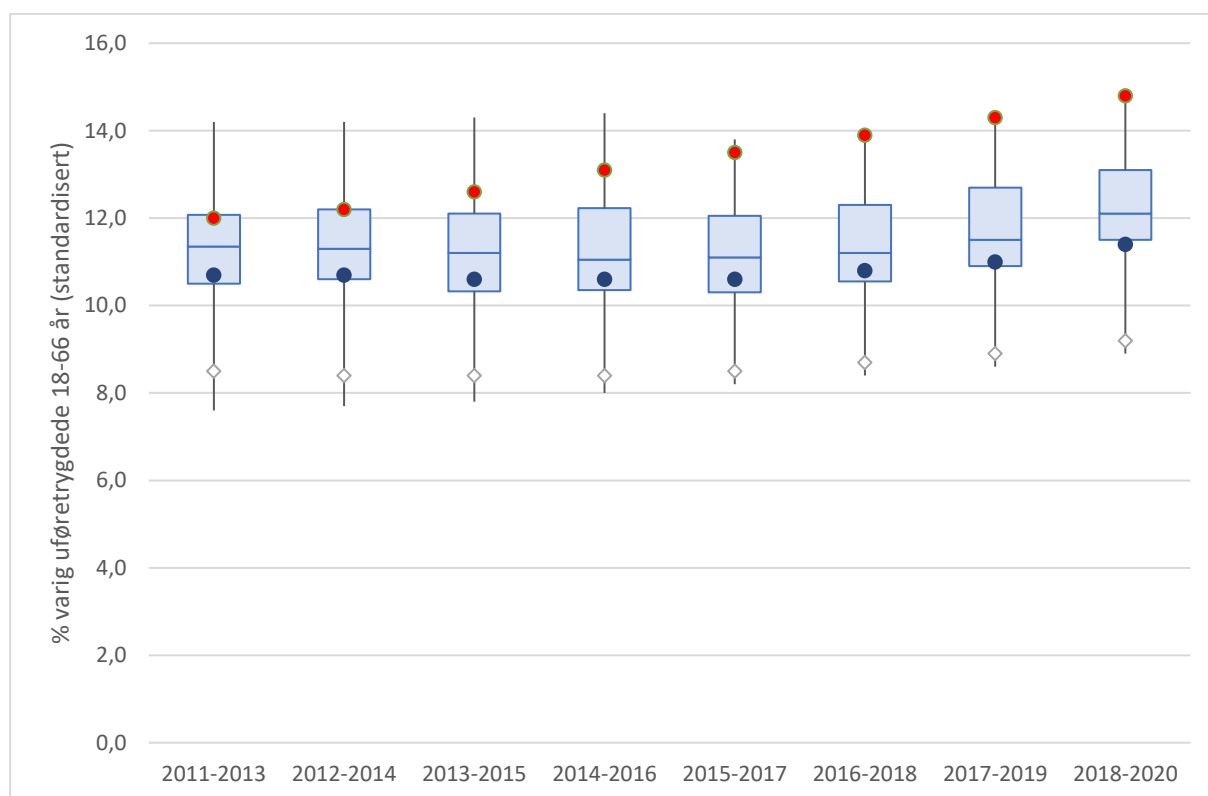
I snitt er antallet sysselsatte ventet å gå ned med 0,7 % i året. Det betyr at dersom kommunen skal opprettholde sitt produksjons- og tjenestenivå, vil det være behov for en årlig effektivisering på 0,7 % bare for å dekke inn for reduksjonen i arbeidskraft.

Dersom effektivisering i denne graden ikke er mulig, må det enten hentes inn flere arbeidstakere utenfra, eller øke sysselsettingsgraden, eller en kombinasjon av disse.

3.5.2. Uføretrygd

Det å hente inn flere arbeidstakere ved å øke sysselsettingsgraden er ikke nødvendigvis enkelt. Øksnes har fylkets høyeste grad av varig uføretrygdde (figur 3-18). Dette er noe vi ser mange steder med svakt integrert arbeidsmarked, men ikke vanlig å se i kommuner med så variert næringsliv som Øksnes. Uføregraden er spesielt høy i eldre grupper, noe som kan være en konsekvens av mindre variert og mer belastende arbeidsliv tidligere, men også uføregraden blant unge voksne er bekymringsverdig høy.

Den høye graden av uføretrygd medfører også at det er en stor andel av husholdningene med lav inntekt, noe som vil ha konsekvenser for husholdningenes evne til å betjene boliglån.



Figur 3-19: Varig uføretrygdde i Øksnes i forhold til andre kommuner i Nordland, treårige glidende gjennomsnitt 2011-2020, standardisert for kjønns- og aldersforskjeller

Datagrunnlag: Folkehelseinstituttet, kommunehelsa statistikkbank

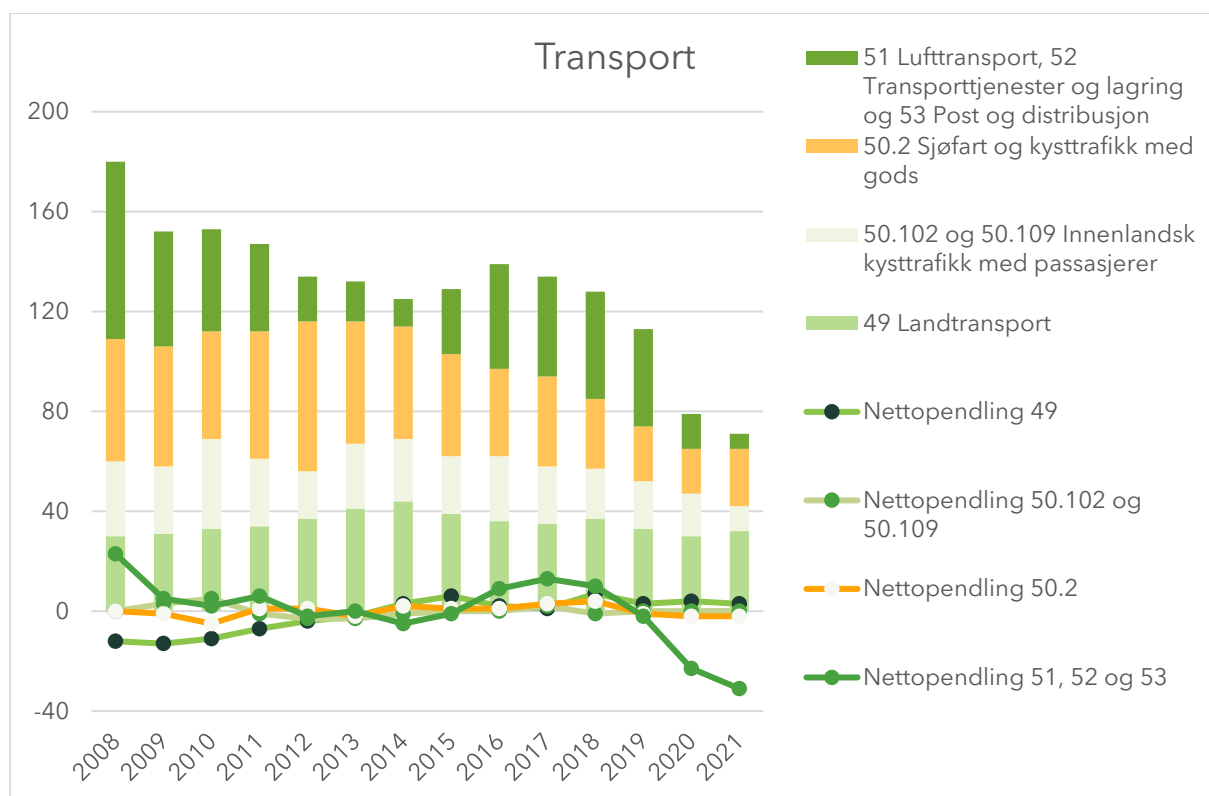
Grafikk: Asplan Viak AS.

3.5.3. Næringer uten vekst eller i nedgang

Det meste av næringslivet i Øksnes er stabilt, og nevnes ikke her.

Innenfor en næringsgruppe, som for eksempel næringsmiddelindustri, har det skjedd store skifter på få år, spesielt et skifte fra næring 10.202 *Frysing av fisk, fiskefileter, skalldyr og bløtdyr* til næring 10.209 *Slakting, bearbeiding og konservering av fisk og fiskevarer ellers*, men den samlede (registrerte) sysselsettingen har holdt seg noenlunde stabil de siste 11 årene med mellom 255 og 325 sysselsatte. Innpendlingen til næringsmiddelindustrien holder seg også veldig stabil. I samme periode har også sysselsettingstallene for fiske, fangst og akvakultur holdt seg nokså stabilt mellom 230 og 295 sysselsatte. Hvordan alt dette svinger mellom sesongene, finnes det derimot ikke offisiell statistikk på.

Øvrig industri ligger også samlet sett temmelig stabilt (her er det noe netto utpendling som ser ut til å kompensere for svingningene i sysselsettingen lokalt).



Figur 3-20: Sysselsatte i Øksnes og nettopendling til Øksnes i transportnæringer

Datagrunnlag: SSB statistikkbanken tabell 13470

Grafikk: Asplan Viak AS.

De næringene som har fått merke kraftigst nedgang, er transportnæringene (figur 3-19).

Det er spesielt næring 50.2 *Sjøfart og kysttrafikk med gods* og næring 52

Transporttjenester og lagring som har fått størst medfart (næring 51 og 53 er i figuren slått sammen med 52, men disse utgjør få eller ingen sysselsatte i Øksnes). Det har de siste årene vært vekst innen uttak av grus og sand, med tilhørende transporttjenester (deriblant vinterdrift av veier), og vi hadde kanskje trodd at veksten her ville stå bak en del av skiftet i næring 52, men den store samtidige økningen i nettoutpendling vitner om at det ikke er de samme arbeidstakerne som bare har fått endret næringskode de siste par årene.

Som vi har pekt på tidligere, gjør en så stor endring i pendlingen på kort tid kommunen sårbar for utflytting.

3.5.4. Arbeidsinnvandring

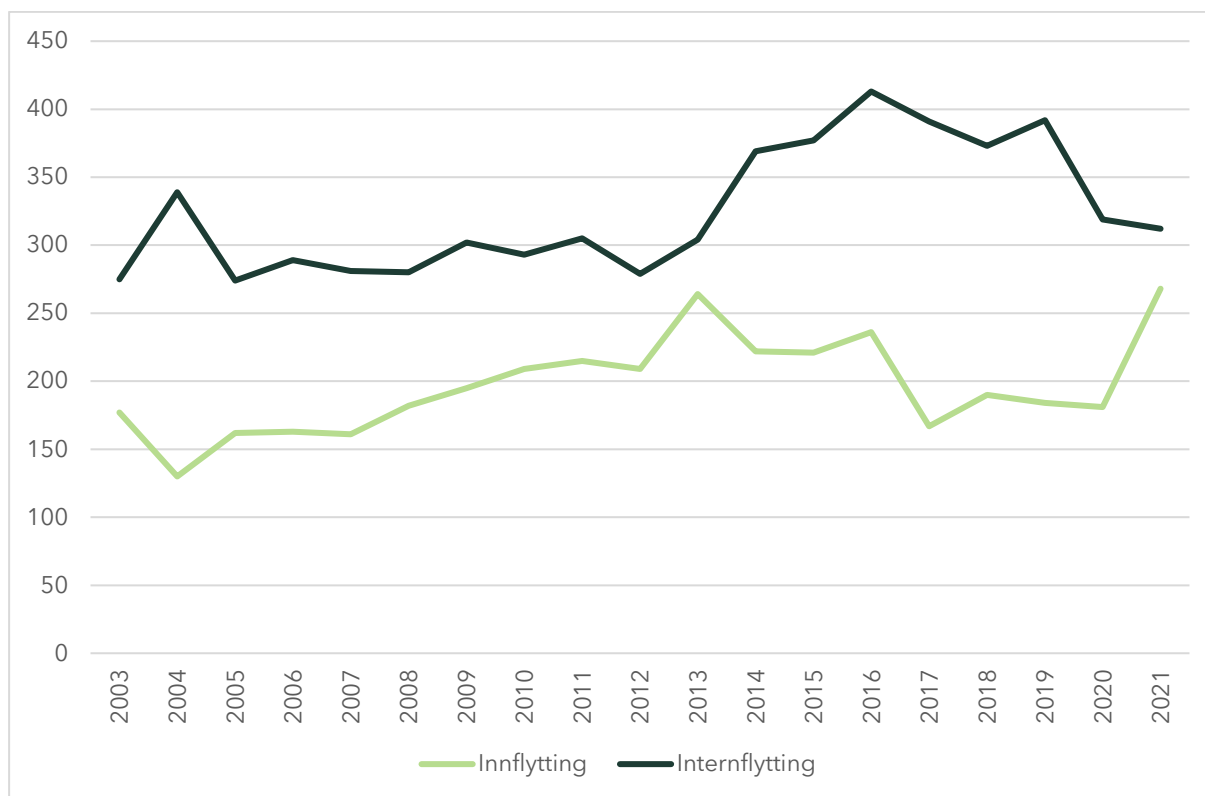
Arbeidsinnvandringen blir trolig påvirket negativt av tre begivenheter i nær tid: svekket kronekurs, koronapandemien, og Russlands krig mot Ukraina. Disse kan sammen skape en kjede av virkninger som medfører færre arbeidsinnvandrere, og kanskje spesielt til næringer som Øksnes enten er avhengige av (fiskeindustri) eller er i ferd med å bygge seg opp, som bygg og anlegg. Landene rundt Ukraina får færre arbeidsinnvandrere fra Ukraina på grunn av utreisenekten for menn i sin mest mobile alder, så arbeidsmarkedet i disse landene blir så stramt, at sammen med endrede reise- og arbeidsvaner som følge av pandemien, og den svekkede kronekursen, gjør det mindre aktuelt og attraktivt å reise til Norge.⁴

3.5.5. Flytting internt i kommunen vs. innflytting og innvandring

Fordi kjønn er vist samlet i figur 3-14, men separat i figur 3-15, kan man få inntrykk av at det er mer flytting inn (og ut) av Øksnes, enn det er internt. Det er en illusjon, men det er noen få år, deriblant 2021, der innflyttingen var nesten like stor som internflyttingen (figur 3-20).

Forholdet mellom internflytting og innflytting vist i figur 3-20 er interessant. At innflyttingen i flere av årene har gått ned mens internflyttingen har gått opp, kan vitne om et press i boligmarkedet der det ikke er plass til at alle som ønsker det flytter samtidig. I perioden med internflytting over 350 personer i året, har det også vært reist en del nybygg (se figur 3-11). Den bølgen av internflytting som var i perioden 2014-2019 kan være et resultat av at boligene som ble ferdigstilte i perioden var til det lokale markedet, og ikke et svar på

⁴ <https://www.bt.no/nyheter/okonomi/i/dnA2PX/arbeidsinnvandringen-uteblir-etter-pandemien-nesten-helt-borte>



Figur 3-21: Flytting internt i Øksnes og innflytting utenfra

Datagrunnlag: SSB statistikkbanken tabell 09588 og 09590

Grafikk: Asplan Viak AS.

etterspørsel utenfra. Det behøver derfor ikke være slik at svingningene vist i figur 3-20 er et resultat av press i markedet, men heller at tilbudet av boliger i markedet til ulik tid dekker ulik etterspørsel.

Noe har uansett skjedd, og endringen kom ikke i 2021 slik man kan få inntrykk av i figur 3-20, men i 2019, slik vi så i figur 1-6: Der det tidligere var et tett og forutsigbart forhold mellom boligmengde og flyttevolum, kom det i 2019 et brudd i dette forholdet, og det i årene etter har forekommet mellom 130 og 320 færre flyttebevegelser enn man skulle forvente gitt boligmengden i kommunen.

Dette kan selvsagt skyldes koronapandemien, og at 2019-tallene bare var et avvik som kom i forkant av et større brudd, men det kan også være reelle (og varige) endringer i hvordan boligmarkedet i kommunen fungerer. Før det tilføres vesentlig ny boligmasse i Øksnes, kan det være fornuftig å sjekke om flyttevolumet kommer tilbake til forventet nivå (litt i overkant av 1300 bevegelser i året).

De interne flyttetallene viser uansett at det er et boligbehov også uten netto innflytting. Det er en velkjent problemstilling at utflyttere, og spesielt arvinger, beholder bolighus som fritidsboliger, og strammer dermed til boligmarkedet selv om det ikke er befolkningsvekst. Endrede samlivsformer og familieførøknninger og -reduksjoner skaper også boligbehov. Småbarnsfamilier trenger større boliger når de får flere og eldre barn, og når 20-24-åringene flytter ut, vil både disse ha behov for egen bolig, og deres foreldre kan ha behov for mindre boliger. Og til slutt, nyetablerte og nytilflyttede kan måtte bruke litt tid på å finne (eller bygge) rett bolig til seg.

3.5.6. Innpendling

Der det *kan* være en fordel for Øksnes å ha lav utpendling, i form av at det er få innbyggere man risikerer flytter ut på grunn av lang reisevei, er det tilsvarende *få* innpendlere som kommunen kan få som nye innbyggere av samme grunn.

Av de 2002 personene med arbeidsplass i Øksnes, er det bare 188 som kommer fra andre nordlandskommuner (hovedsakelig Sortland) og kun 75 som kommer fra andre fylker (hovedsakelig Troms og Finnmark).

I tillegg til at dette gir et svakt «rekrutteringsgrunnlag» av sysselsatte som kanskje kan ha interesse i å flytte nærmere jobben, viser de små pendlingstallene en annen utfordring for Øksnes: nemlig den svake *arbeidsmarkedsintegrasjonen*. Når kommunen er svakt integrert i et større arbeidsmarked, er kommunen lite aktuelt bosted for sysselsatte i andre kommuner. Dette skyldes mye geografiske forhold: med fire mil mellom Myre og Sortland blir pendling lite aktuelt for mange.

3.5.7. Boligstruktur

Som vi viste i figur 1-6 ser den massive boligbyggingen i 2019 ut til å ha forrykket boligmarkedet i Øksnes. Det kom i hvert fall et kraftig skifte i balansen mellom boligmengde og flyttevolum i kommunen.

Det var ikke *veldig* lave flyttetall i 2019, 2020 og 2021, men flyttetallene var ikke så høye som man skulle kunne forventet ut fra tidligere års forhold mellom boligmengde og flytting. Det *kan* tyde på at flyttingen nå skjer av en annen type husholdninger, til en annen type boliger, enn det som har vært mønsteret fram til nå.

Frem til 2011 utgjorde eneboliger nesten 88 % av boligmassen i Øksnes. Boligbyggingen som har kommet etter dette (jfr. figur 3-11 under diskusjonen om byggenæringen) har endret litt på denne andelen, som nå er drøye 81 %. Andelen tomannsboliger har holdt seg stabil i perioden, på knappe 8 %, mens reduksjonen i eneboligenes andel har vært tatt

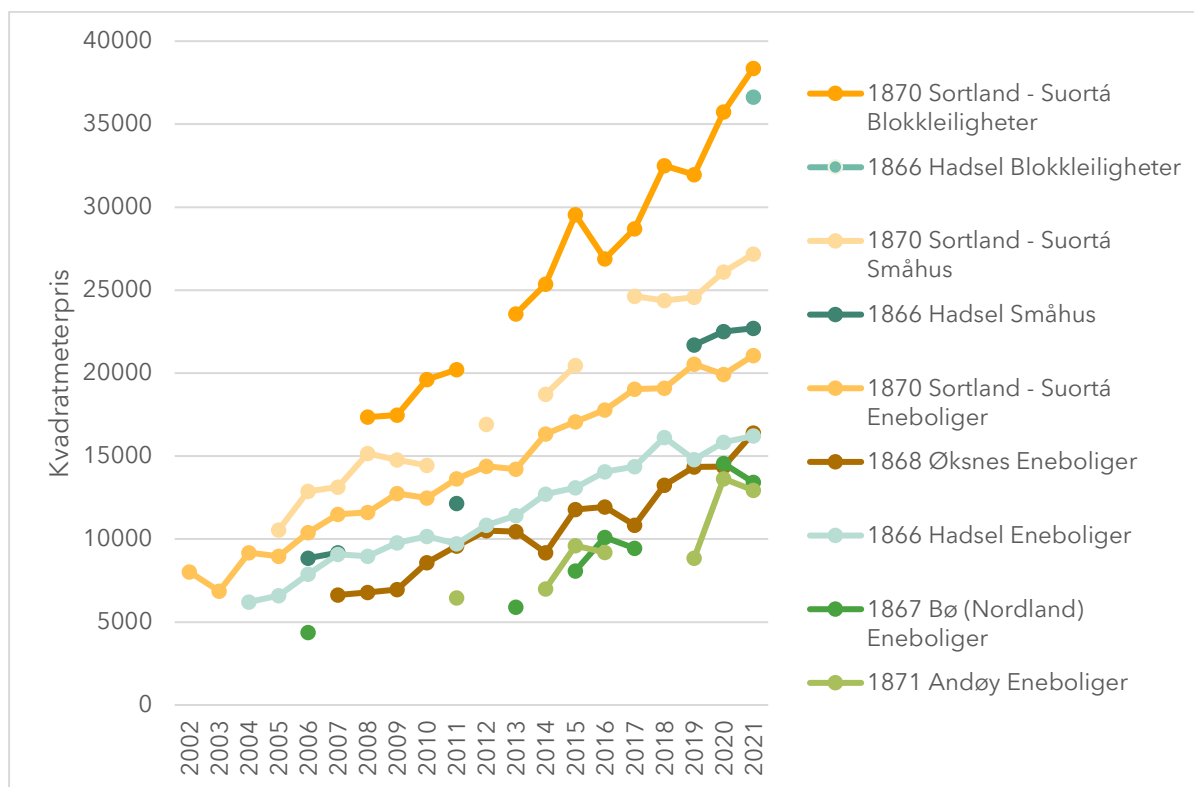
av rekkehus, leiligheter, hybler og institusjonsboliger. Rekkehus står nå for 4 % av boligmassen, leiligheter for 3 %, og andre bygningstyper inkludert institusjonsboliger 3 % (SSB Statistikkbanken tabell 06265).

3.5.8. Boligpriser og leiemarked

Det omsettes for få boliger til at SSB gir ut prisstatistikk for Øksnes for annet enn brukte eneboliger. Figur 3-21 viser tilgjengelig prisstatistikk for brukte boliger i Vesterålen. Eneboliger i Øksnes har normalt vært priset midt på treet blant kommunene, med Sortland på topp, deretter Hadsel, så Øksnes, og Bø og Andøy på bunn. Prisene i Øksnes har i perioder vært på nivå med prisene i Hadsel, og i 2021 gikk prisene i Øksnes for første gang forbi Hadsel.

Det betyr også at eneboligprisene har steget raskt i Øksnes de siste årene (Andøy og Bø har hatt enda brattere vekst). Dette innebærer en endring i boligmarkedet i Øksnes, som *kan* være med å forklare funnene innledningsvis i figur 1-6.

Dersom prisene for kjøp blir for høye slik at de som flytter på seg må leie i stedet, skulle man forvente en økning i andelen som leier, men andelen husholdninger som *leier* bolig vitner ikke om noe økt press i markedet (figur 3-22). Også her er Øksnes og Hadsel sammenliknbare.

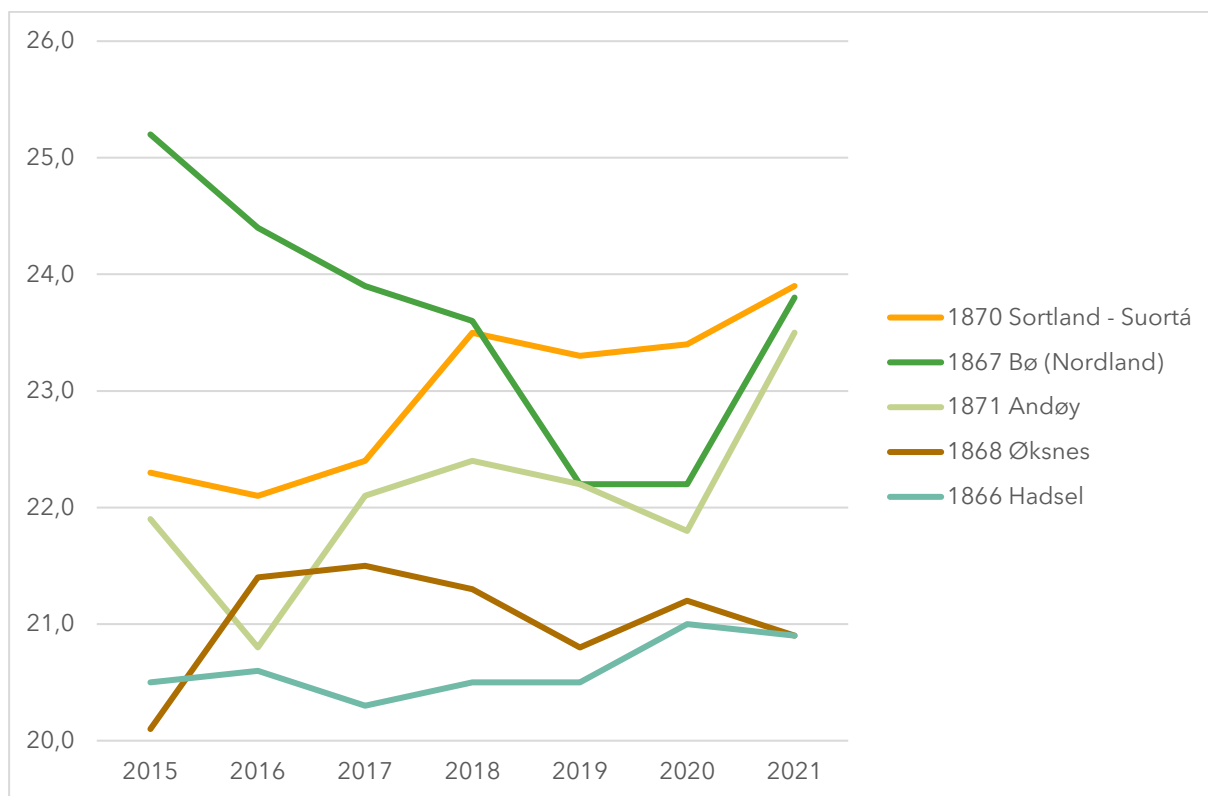


Figur 3-22: Kvadratmeterpriser på omsatte brukte boliger i Vesterålen, etter kommune og boligtype

Datagrunnlag: SSB statistikkbanken tabell 06035

Grafikk: Asplan Viak AS.

Ettersom Hadsel og Øksnes ser ut til å ha sammenliknbare eneboligpriser og omtrent lik andel leietakere, kan det tenkes at prisene for småhus og blokkleiligheter også er sammenliknbare. Det er for noen få år gitt ut prisstatistikk på småhus i Hadsel, og for ett år (2021) priser for blokkleiligheter. Prisene for småhus i Hadsel har tidligere (2006, 2007, 2011) lagt litt under eneboligprisene i Sortland. De siste tre årene har småhusprisene i Hadsel lagt *over* eneboligprisene i Sortland. Dette kan være med å svekke Hadsel (og kanskje Øksnes?) sin attraktivitet relativt til Sortland, men ettersom Stokmarknes ligger en mil nærmere Sortland enn Myre, og Hadsel har vesentlig sterkere arbeidsmarkeds-integrasjon med Sortland, er det ikke uproblematisk å anta at like boligpriser for én type bolig også innebærer at to andre typer er sammenliknbare.



Figur 3-23: Andel husholdninger i leid bolig i kommunene i Vesterålen

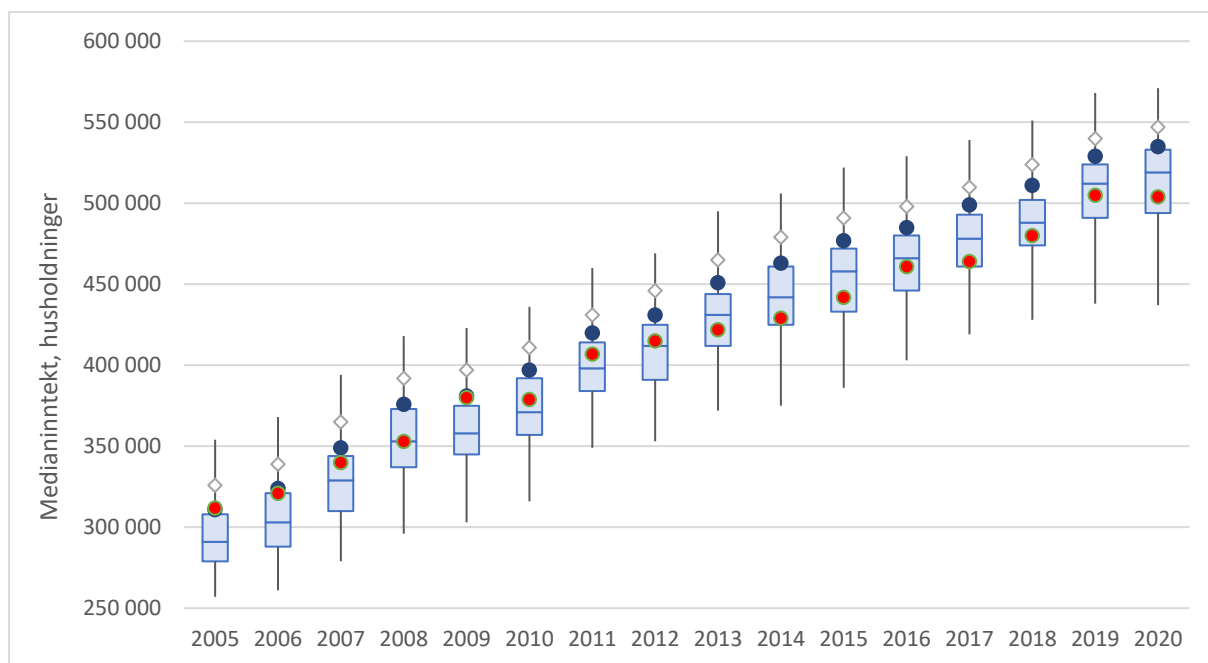
Datagrunnlag: SSB statistikkbanken tabell 11084

Grafikk: Asplan Viak AS.

Sammenlikner vi leieandelen i Øksnes med leieandelen både i Nordland og Norge generelt, så er den ikke spesielt høy. Det er vanlig å ligge på litt over 20%. Det tilligger generelle boligdiskusjoner at man kan ha ønske om høyere eierandel («eierlinjen i Norsk boligpolitikk»).

3.5.9. Inntekt og fattigdom

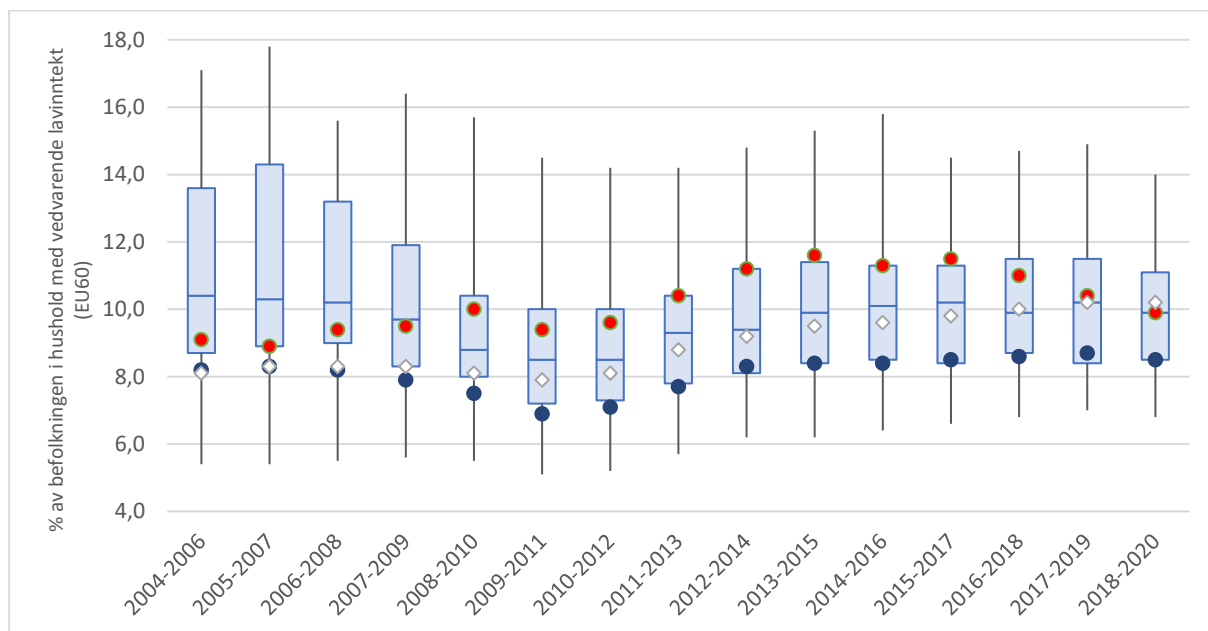
Til tross for den høyeste uføregraden i fylket, er inntektsnivået i Øksnes ikke blant de laveste (figur 3-23). Tilsvarende, er fattigdomsnivået i Øksnes ikke blant de høyeste (figur 3-24). Likevel er begge deler «på feil side av streken» i forhold til andre kommuner i fylket, og samlet sett gir dette potensielle utfordringer for husholdningenes evne til å investere i bolig.



Figur 3-24: Medianinntekt i Øksnes i forhold til andre kommuner i Nordland, 2005-2020

Datagrunnlag: SSB Statistikkbanken tabell 06944

Grafikk: Asplan Viak AS.



Figur 3-25: Prosent av befolkningen bosatt i husholdninger med vedvarende lavinntekt i Øksnes i forhold til andre kommuner i Nordland, inntekt under 60 % av nasjonal medianinntekt, treårige glidende gjennomsnitt 2004-2020

Datagrunnlag: Folkehelseinstituttet, kommunehelse statistikkbank

Grafikk: Asplan Viak AS.

4. Oppsummering og videre diskusjoner

Oppdraget går ut på å belyse boligdekning, boligpreferanser og boligbehov, samtidig som vi peker på trender og utfordringer for å skape den veksten Øksnes helst vil ha.

Boligbehovet følger i stor grad av forventet husholdningsutvikling. Selv om det ventes en svak nedgang i absolutt folketall i Øksnes, betyr ikke dette en nedgang i antall husholdninger eller i boligbehovet generelt. Dette fordi husholdningssammensetningen er ventet å endre seg: det vil bli flere aleneboende og andelen par med barn vil gå ned. I tillegg blir befolkningen gjennomsnittlig eldre, samtidig som mange sitter på store eneboliger. Dette gir en forventning om et fortsatt boligbehov, og til dels omstruktureringsbehov i boligmassen.

Boligbyggingen de senere årene har ligget på cirka 15 boliger i snitt, med en del årlige variasjoner. Det har blitt bygget klart mest i og rundt Myre, og ellers spredte eneboliger i kommunen. Flere av de nye boligene som har kommet til i og ved Myre har vært leilighetsbygg. Ut fra demografiframskrivningene kan det fremstå som at det er behov for mer av små boenheter fremover. Dersom de senere års boligbygging videreføres, virker boligbyggingen i Øksnes å være inne i en positiv trend.

I de fleste grupper vil prismekanismene og prisnivået på bolig trolig være viktig. Dersom man ikke får solgt en stor bolig man bor i, vil man i liten grad være villig til å flytte før man faktisk må. Det å tilby attraktive boligtomter vil kunne treffe særlig «tilbakeflyttere». Disse har ofte hatt arbeidsinntekt en stund og har nok kapital til å innfri vilkår for lån.

Det var mye tilflytting til Øksnes i 2021, et nytt toppår etter arbeidsinnvandringsperioden fra 2008-2015. Likevel har det samlede flyttevolumet stupt når vi måler flytting opp mot boligbyggingen. De siste årene har det vært mellom 130 og 320 færre flyttebevegelser enn man skulle forvente gitt boligmengden. Det kan se ut til å være et press i boligmarkedet der det ikke er plass til at alle som ønsker det kan flytte samtidig. Det kan også tenkes at boligmarkedet på kort tid har endret seg, ved at akkumulert etterspørsel ble «forløst» ved leilighetsbygging i 2017-2019, og at flyttemønsteret endrer seg i ettertid som konsekvens av dette.

Eneboligprisene har steget raskt i Øksnes de siste årene. Samtidig ser vi at inntektsnivået, sysselsettingen, uføregraden og fattigdomsnivået i Øksnes kan gi utfordringer for husholdningenes evne til å investere i bolig. Dette gjelder ikke bare etablerte husholdninger. Øksnes har også høy uføregrad og lav sysselsettingsgrad blant unge

voksne som gjerne ikke har fått etablert seg i boligmarkedet ennå. Oppdragsgiver har signalisert utfordringer med et leiemarked med høye priser og dårlig kvalitet. En mulighet for å løse disse utfordringene kan være å tilby egne utleieboliger. Kommunens boligsosiale arbeid og arbeid med bærekraftig boligforsyning blir viktig, men vel så viktig er arbeidet for sysselsetting og nærings- og teknologiutvikling.

Det er indikasjoner på en relativt diversifisert næringsstruktur i Øksnes, på tross av at arbeidslivet i kommunen er svært knyttet til fiske. Trender kan fort snu, men den fleksibiliteten som har vært vist kan tyde på omstillingsevne. Havet brukes som utgangspunkt for å diversifisere, skape nye aktiviteter og markeder, og tiltrekke seg nye kompetanser.

De fleste næringssegmentene er relativt stabile i sysselsettingstall, men bygg og anlegg, samt grus- og sandtaksutvinning har økt. Det har også vært noe økning i offentlig sektor og rådgivningstjenester.

De neste 30 årene er befolkningen ventet å bli redusert med 13,5 %, mens antallet sysselsatte er ventet å gå ned med hele 19 %. Det gir et effektiviseringsbehov på 0,7 % i året bare for å dekke inn for reduksjonen i arbeidskraft, dersom produksjons- og tjenestenivået i kommunen skal opprettholdes uten tilførsel av arbeidstakere utenfra eller fra arbeidskraftreserven, og under forutsetning at arbeidstakere heller ikke flytter eller begynner å pendle *ut* av kommunen. I så fall blir effektiviseringsbehovet *større*.

Flyttetallene forteller oss at det er blant 20-24-åringer at Øksnes har sitt største tap av innbyggere. Dersom Øksnes klarer å etablere et bolig-, arbeids- og studiemarked som gjør kommunen attraktiv for denne gruppen, samtidig som den unngår utflytting av andre grupper, så kan kommunen ha gode sjanser til å skape vekst.

I en ideell verden kunne man se for seg at man med hjelp av gjeldende boligbygging etter hvert vil også få noen eldre til å flytte fra store eneboliger med spektakulær utsikt, slik at fellesskapet oppnår «i pose og sekk» – vinn/vinn – de eldre får bedre tilrettelagte boliger, det blir billigere for kommunen å drifte hjemmehjelp, og tilbakeflyttere og andre får tilgang til store og potensielt spektakulære boligtomter, uten nye arealinngrep.

I realiteten er flyttevilligheten blant de som sitter på store boligeiendommer relativt lav, og en del av de fraflyttede boligene blir ikke solgt, men brukt videre som fritidsbolig. Derfor bør boligpolitikken i kommunen være innrettet mot å tillate flere typer boligbygging.

For å kunne få tilflytting og tilrettelegge for et boligmarked for alle må kommunen jobbe med dette gjennom mange ulike boligstrategiske virkemidler (figur 4-1). Kommunen må ha langsiktige mål og strategier som konkret følges opp i kommunens plansystem. En rød tråd mellom boligforsyning, arealstrategier og kommunens handlings- og økonomiplan er viktig. Det er også viktig at regionen samarbeider om boligforsyning ut fra et felles regionalt behov.

Samskaping mellom aktører innenfor boligbygging er satt på agendaen de siste årene. Derfor kan det være et godt virkemiddel og legge til rette for felles råd, læringsarenaer eller møtepunkter der aktørene kan komme sammen for å diskutere løsninger. Prosessen for å oppnå felles mål er vel så viktig som planene.

Kommunen kan også være omdømmebygger i form av å jobbe sammen med næringslivet om utvikling av flere arbeidsplasser og bli en attraktiv kommune. Innpendling og arbeidsplasser gir potensial for befolkningsvekst. Lange avstander og svak arbeidsmarkedsintegrasjon gjør dette vanskelig, men at næringslivet skaper nye næringsveier basert på en velkjent ressurs, virker å være noe som kan befeste kommunens identitet og styrke dens omdømme.

Til slutt kan kommunen opptre i markedet med tilrettelegging av egne tomter, virkemidler for boligsirkulasjon, boligsosiale virkemidler og utbyggingsavtaler. Det kan også være hensiktsmessig å finne mer ut om boligpreferanser i Øksnes spesielt. Disse virkemidlene til sammen kan bidra til å tilrettelegge bedre for en bærekraftig boligforsyning.



Virkemidler for en bedre boligpolitikk:

- Helhetlig boligstrategi
- Kobling mellom boligforsyning og handling- og økonomiplan
- Regionalt samarbeid om boligpolitisk og strategisk planlegging
- Samhandling og samskaping mellom politikere, administrasjon, utbyggere og grunneiere



Virkemidler som kan føre til:

- Flere arbeidsplasser
- Økt næringsliv
- Liv i sentrum
- Omdømme/stedsidentitet
- Tilflytting



Virkemidler som kan fremme:

- Boliger i ulike prissegment
- Boligsirkulasjon
- Boliger for alle

Figur 4-1: Boligstrategiske grep, AV 2022

Kilder

- Asplan Viak AS, KS, 2018: Kommunen som boligpolitisk aktør
- Bergen kommune, 2020: Boligpreferanseundersøkelse Bergen med omegnskommuner
- Bergen kommune, under arbeid: Temaplan Bærekraftig boligforsyning
- Hansen og Larsen, NMBU, 2019: Ny generasjon på boligmarkedet: en undersøkelse av forholdet mellom unges boligpreferanser og kommunens visjon for Kristiansand
- NIBR, 2014: Boligpreferanser i distriktene
- NIBR, OsloMet, 2020: Kommunale boligstrategier – undersøkelse av praksis i fem kommuner)
- NORCE, 2021: bærekraftige kystsamfunn
- OsloMet/NOVA, 2020: Mobilitet blant eldre på boligmarkedet: NOVA rapport 5/20
- Prognosesenteret, 2022: Boligbehov og boligpreferanser i aldersgruppen 55+
- Regjeringen, 2019: Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023.
- Regjeringen, 2022: Forslag til lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet
- Sandnes kommune, 2021: Delutredning bolig.
- Stavanger kommune, 2019: vedlegg til kommuneplanens arealdel, boligpreferanser og boliggetterspørsmål
- Store norske leksikon, 2022: Øksnes
- Telemarksforskning, 2021: Regional analyse.
- Øksnes kommune, 2021: Kommuneplanens arealdel 2021-2030
- Øksnes kommune, 2020: Kommuneplanens samfunnsdel 2020-2032

