



Møre og Romsdal fylkeskommune

Bustadanalyse for Gjemnes

Forventa bustadetterspørsel og nøkkeltal for bustadsektoren

September 2025

Innhald

Framskrive bustadbehov

- Metodeskildring
 - Nøkkeltal for framtidig bustadbehov
 - Dagens tilbod av ulike bustadar
 - Framskrive etterspørsel etter ulike bustadar
 - Framskrive bustadettespørsel etter:
 - Areal
 - Aldersgrupper
 - Hushaldsamansetning
 - Analyse av framtidig bustadbehov
-
- Geografisk fordeling av busetting
 - Avstand busetting til tenestetilbod
 - Busetting blant eldre

Samfunnstrekk knytt til bustad og busetting

- Bustadmasse
- Flyttestraumar
- Hushaldas samansetning
- Bustadtypar
- Bustadstorleik
- Bustadbygging
- Bustadars lokasjon
- Bustadstatus for tettstadar
- Hushaldsinntekt
- Kjøpekraft

1

Framskrive bustadbehov



Modellering av framtidig bustadbehov

Panda analyse har utvikla ein modell for fylkeskommunane som gjer prognoser for framtidig bustadbehov og -etterspørsel basert på forventa demografisk utvikling. Første versjon blei lansert i mars 2025. Meir funksjonalitet kjem etter kvart. [Sjå dokumentasjon](#).

Modellens verkemåte

Etterspørsel drives av forventa befolkningsvekst, og befolkningas preferansar for ulike bustadstyper:

- **Befolkningsvekst:** SSBs befolkningsframskriving, modellerer framtidige hushald gjennom hushaldsfrekvensar
- **Preferansar:** Modellen definerer ulike bustadpreferanseprofilar for ulike hushald, basert på dagens busettingsmønster. Profilane avhenger av tal på personar i husholdinga, alder og kommunens sentralitet
- **Bustadbalanse:** Differanse mellom tal bustader av ulik type, og etterspørsel etter dei i prognoseperioden

NB!

Modellen tar ikkje høgde for bustadkvalitet, geografisk plassering i kommunen eller prisnivå. Den reknar alle bygningar registrert som bustad i matrikkelen som tilgjengelege i ein marknad.

Som i alle modellanalysar er resultata ein sum av innsatsfaktorar, og må tolkast og omarbeidast.

Nøkkeltal, prognose for bustadbehov

Dagens bustadmasse



157

Små bustader (<80 m²)



511

Middels bustader (80-159 m²)



551

Store bustader (>160 m²)

Etterspørsel 2025:

190

små bustader
33 i underskot

496

med. bustader
15 i overskot

568

store bustader
17 i underskot

Etterspørsel 2050:

219

små bustader
62 i underskot

566

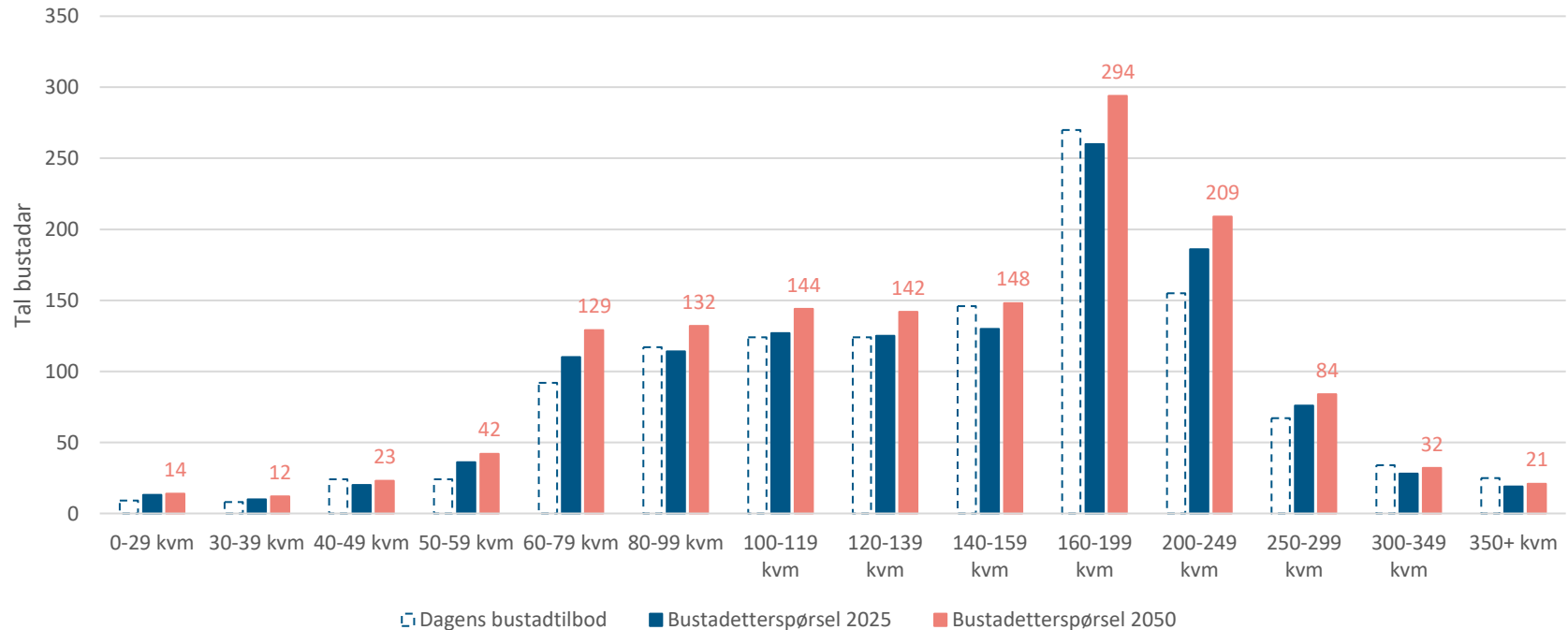
med. bustader
55 i underskot

641

store bustader
90 i underskot

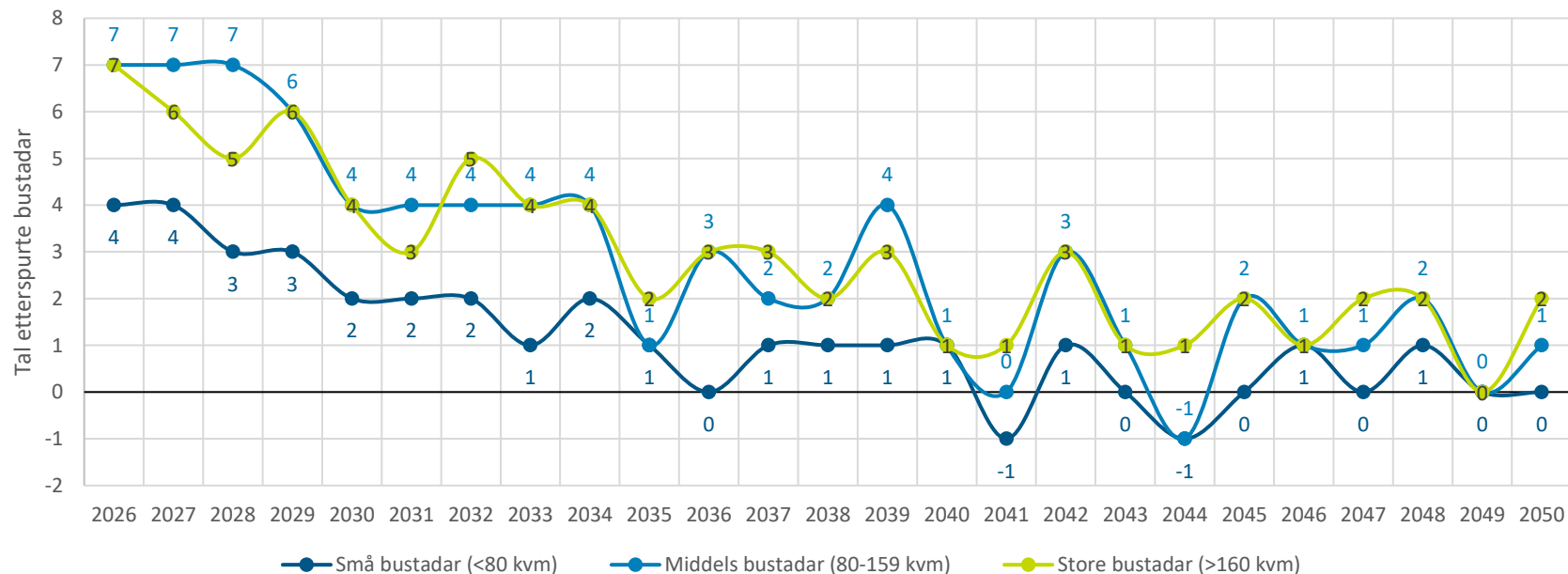


Prognose for bustadetterspørsel etter storleik



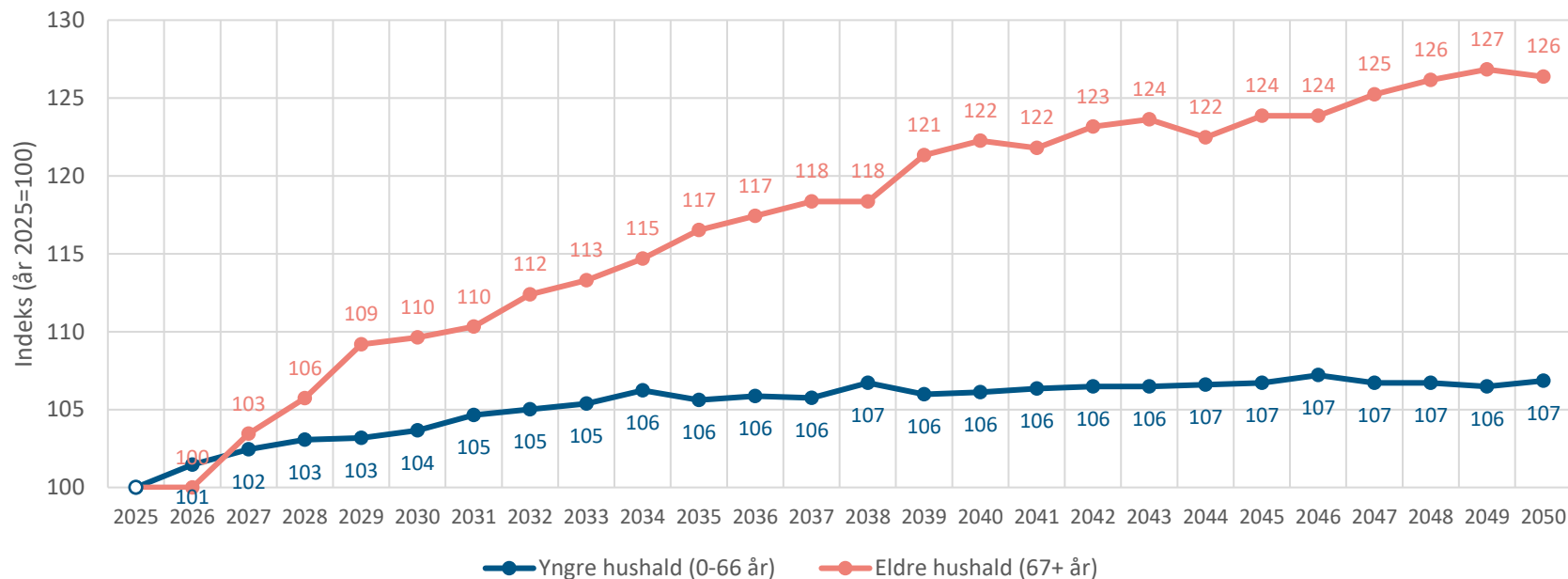
År-til-år-endring i forventet bustadetterspørsmål

Auke/minske i tal etterspurte bustadar samanlikna med foregåande år, prognose 2026-2050



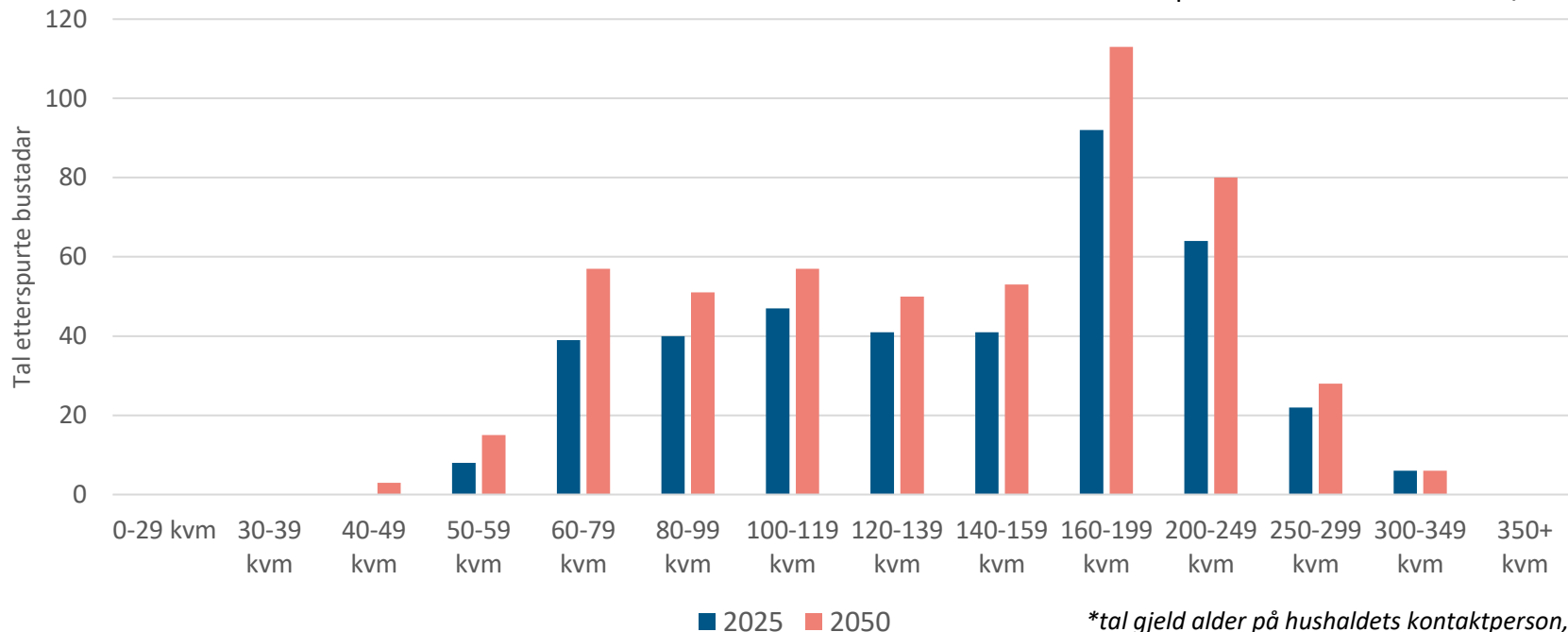
Indeks for bustadetterspørsel etter aldersgruppe

Indeksert bustadetterspørsel fordelt på aldersgrupper mot 2050 (2025=100, alder hushaldets kontaktperson)



Prognose for bustadetterspørrel blant hushald 67+ år*

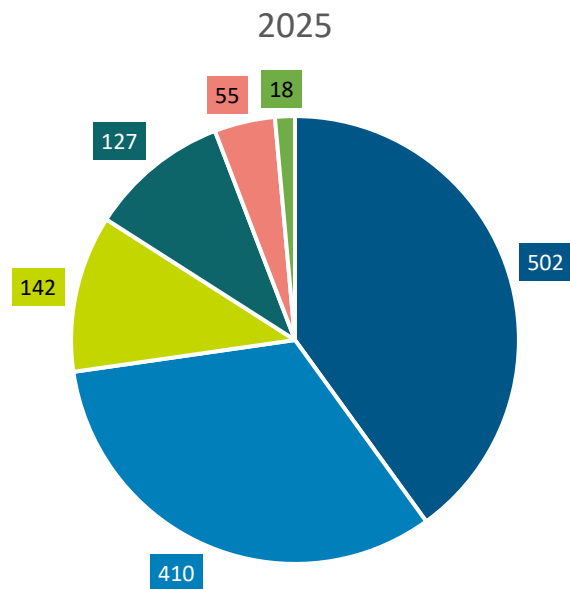
Etterspørselsvekst 0-66 år: **+6,8 %**
Etterspørselsvekst 67+ år: **+26,4 %**



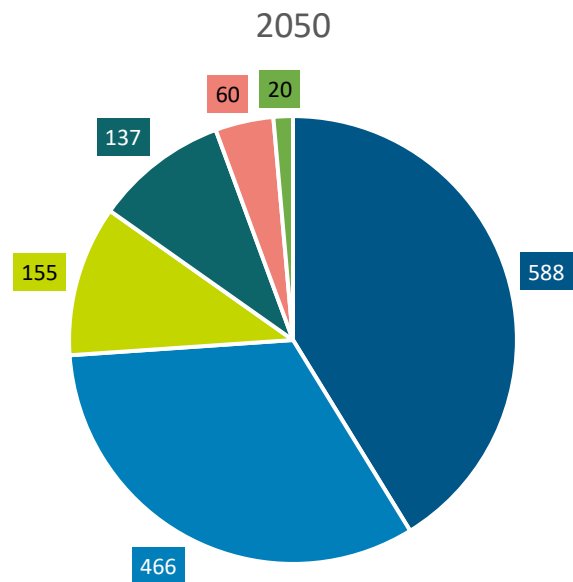
**tal gjeld alder på hushaldets kontaktperson,
dvs. eiger og/eller eldste person i hushaldet*



Hushaldsamansetning 2025 og 2050



■ 1-personhushald ■ 2 pers- ■ 3 pers. ■ 4 pers. ■ 5 pers. ■ 6+ pers.



■ 1-personhushald ■ 2 pers- ■ 3 pers. ■ 4 pers. ■ 5 pers. ■ 6+ pers.



Samandrag av funn for Gjemnes

- Gjemnes har **for få små bustadar** i forhold til forventa etterspørsel
 - Marginalt overskot av middels-, og underskot av store bustadar, men desse verdiane nullar ut kvarandre. I sum tilstrekkeleg middels/store bustadar ift. forventa etterspørsel
 - Mot 2050 er det forventa etterspørselsauke etter dei fleste bustadstorleiker (unntatt veldig store)
- **Godt vaksne hushald driv framtidig etterspørselsvekst**
 - I 2050 vil det være 6,8 % fleire hushald med kontaktperson* under 67 år som etterspør bustadar i Gjemnes enn i dag
 - Etterspørselsveksten mot 2050 blant hushald eldre enn 67 år er berekna til 26,4 %. Eldre sine bustadbehov og preferansar blir derfor relativt sett meir viktige framover
- Eit gjennomsnittleg hushald i Gjemnes forventast å vere mindre i 2050 enn i dag. Det gir auka bustadettespørsel ut over frå forventa folketalsutvikling

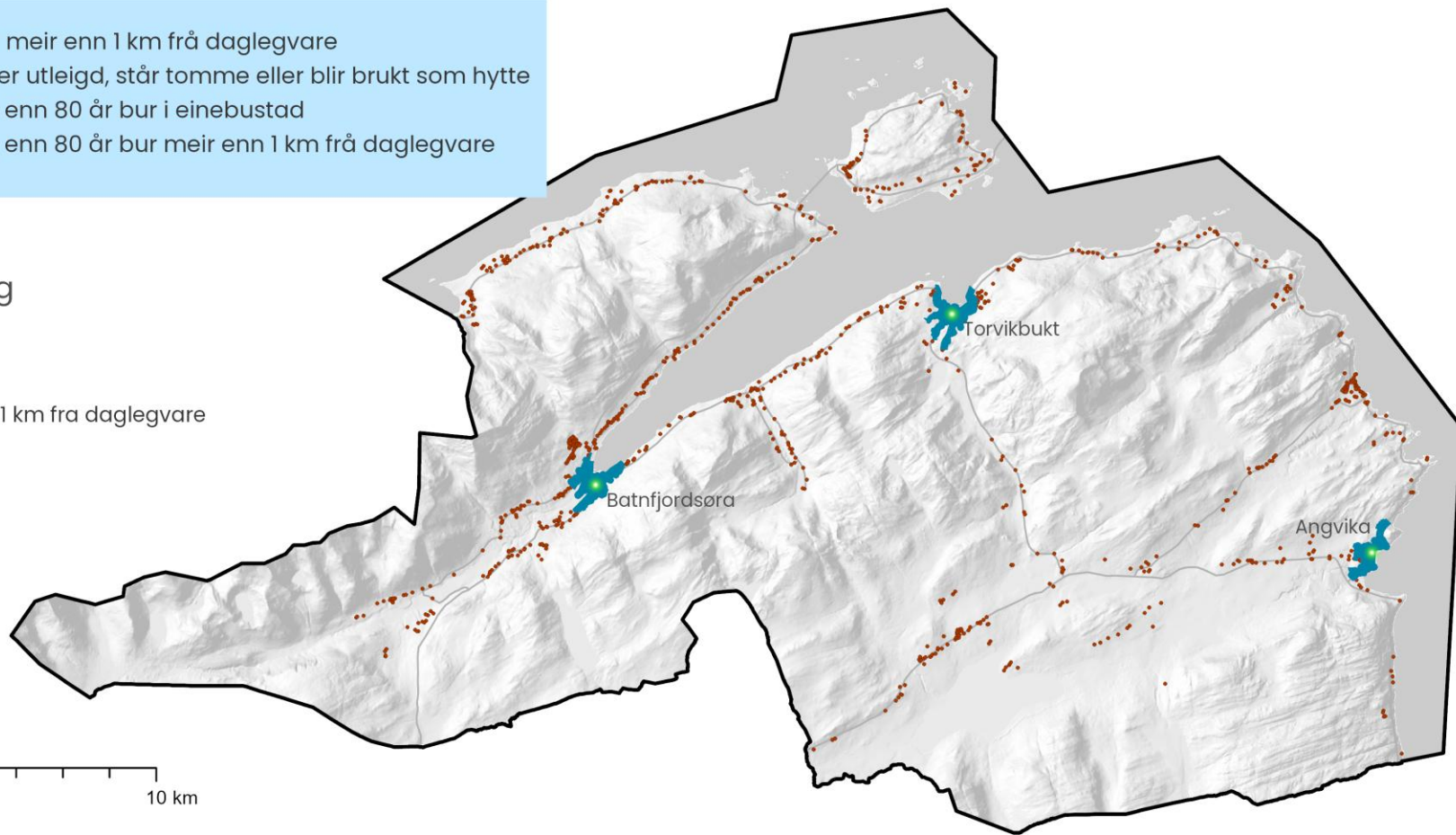


Gjemnes kommune

- 1 841 personar bur meir enn 1 km frå daglegvare
- 186 einebustader er utleigd, står tomme eller blir brukt som hytte
- 110 personar eldre enn 80 år bur i einebustad
- 89 personar eldre enn 80 år bur meir enn 1 km frå daglegvare

Teiknforklaring

-  Daglegvare
-  Reiseavstand 1 km fra daglegvare
-  Boligbygg

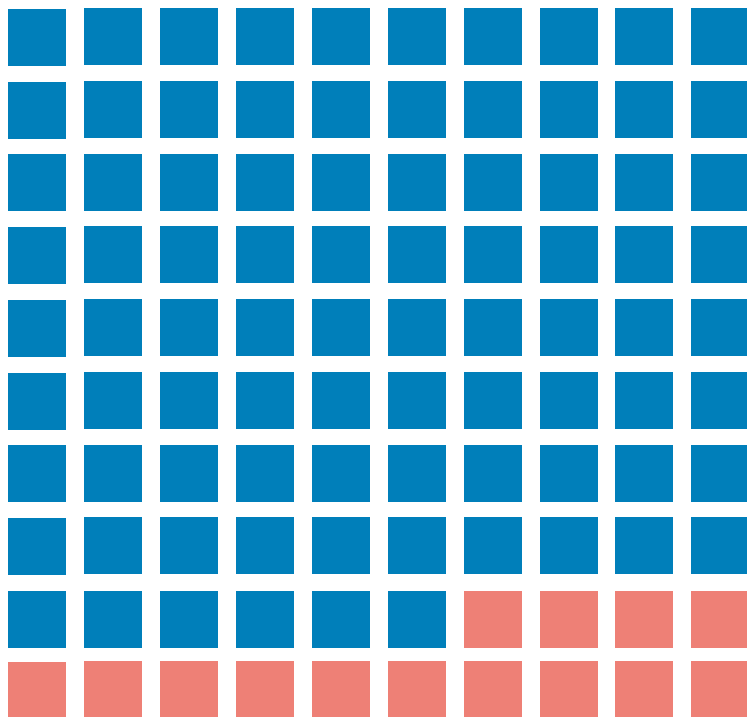


2

Samfunnstrekk knytt til bustad og busetting



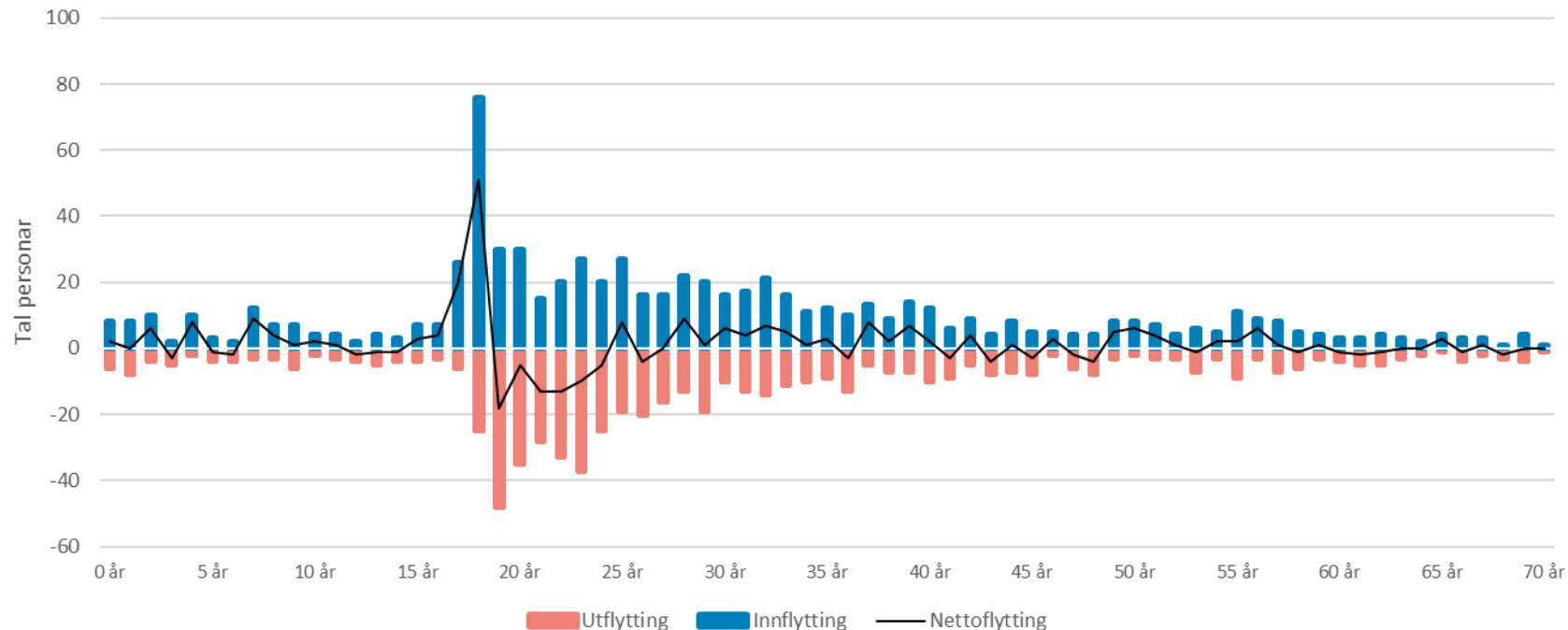
Gjemnes har fleire bustadar enn hushald



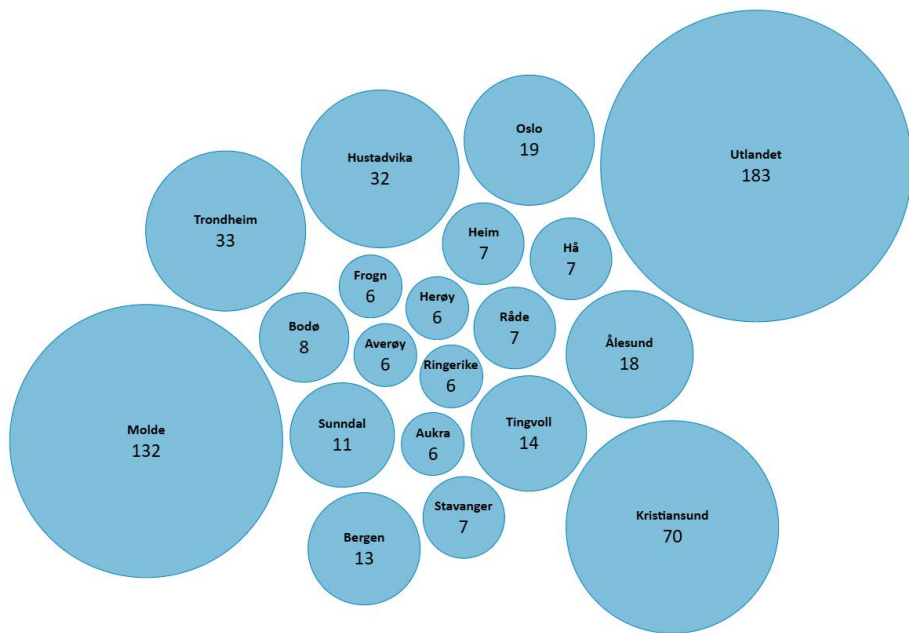
Gjemnes har i alt **1 381** bustader registrert i matrikkelen, og **1 185** registrerte privathushald.

Det tyder på at **14 %** av bustadane er tomme eller ikkje heilårsbustad.

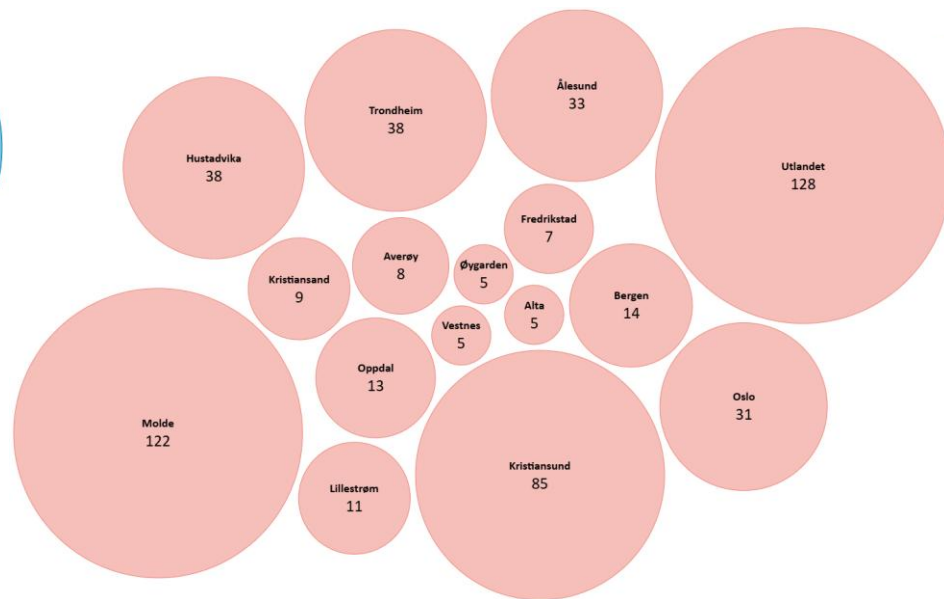
Flytting til/frå Gjemnes etter alder 2020–2024



Største flyttestraumar til/frå Gjemnes 2020–2024



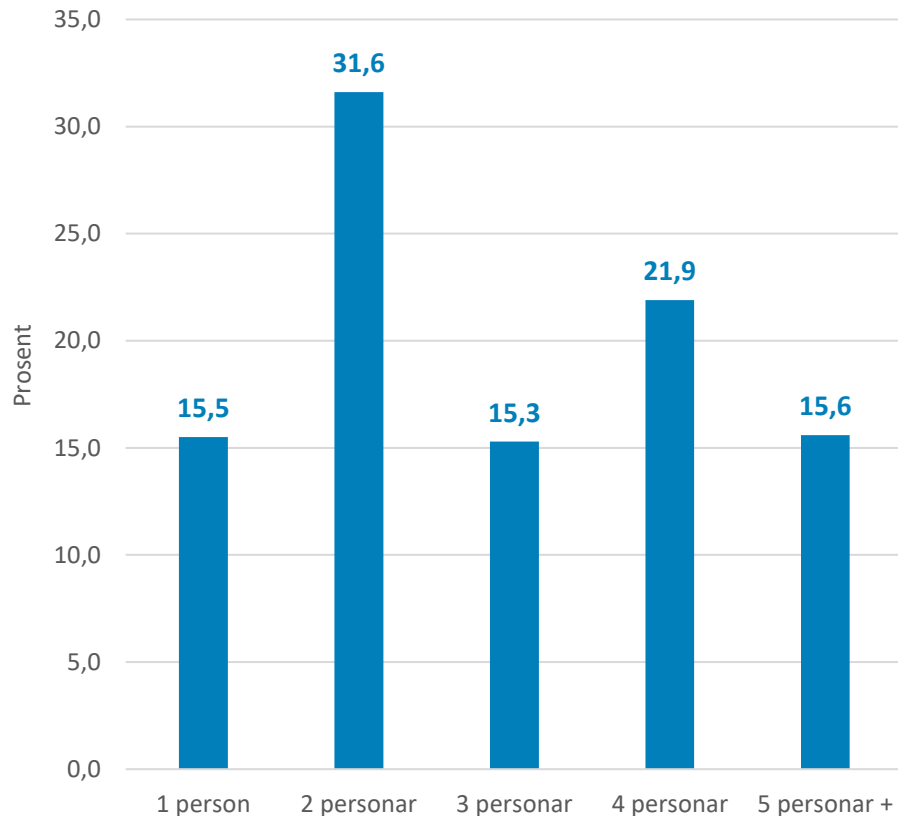
Flytting til Gjemnes



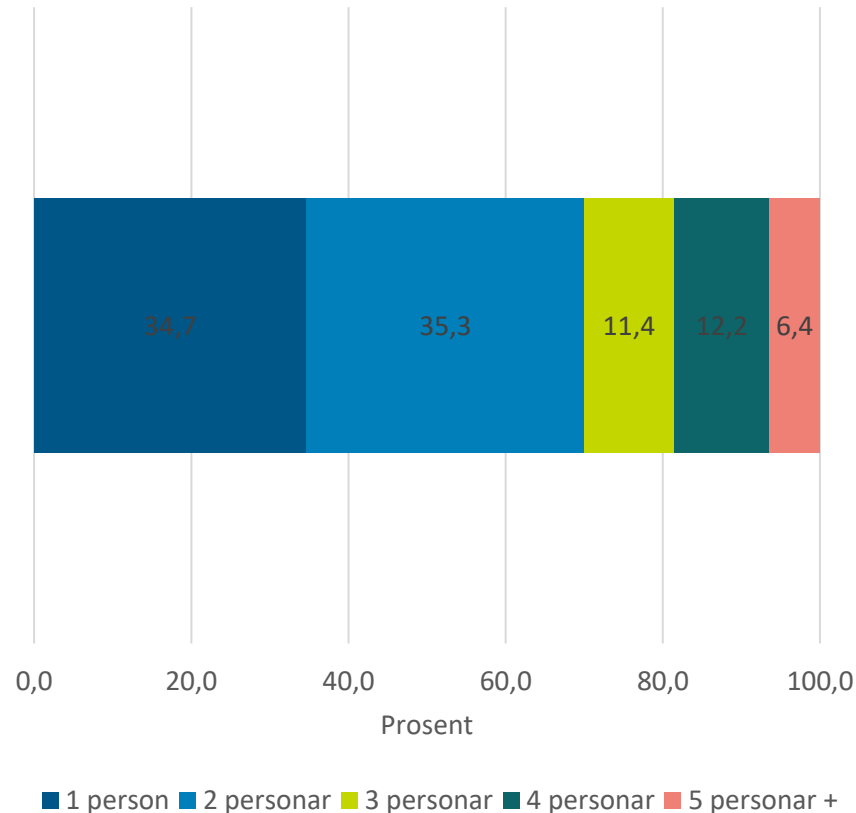
Flytting frå Gjemnes



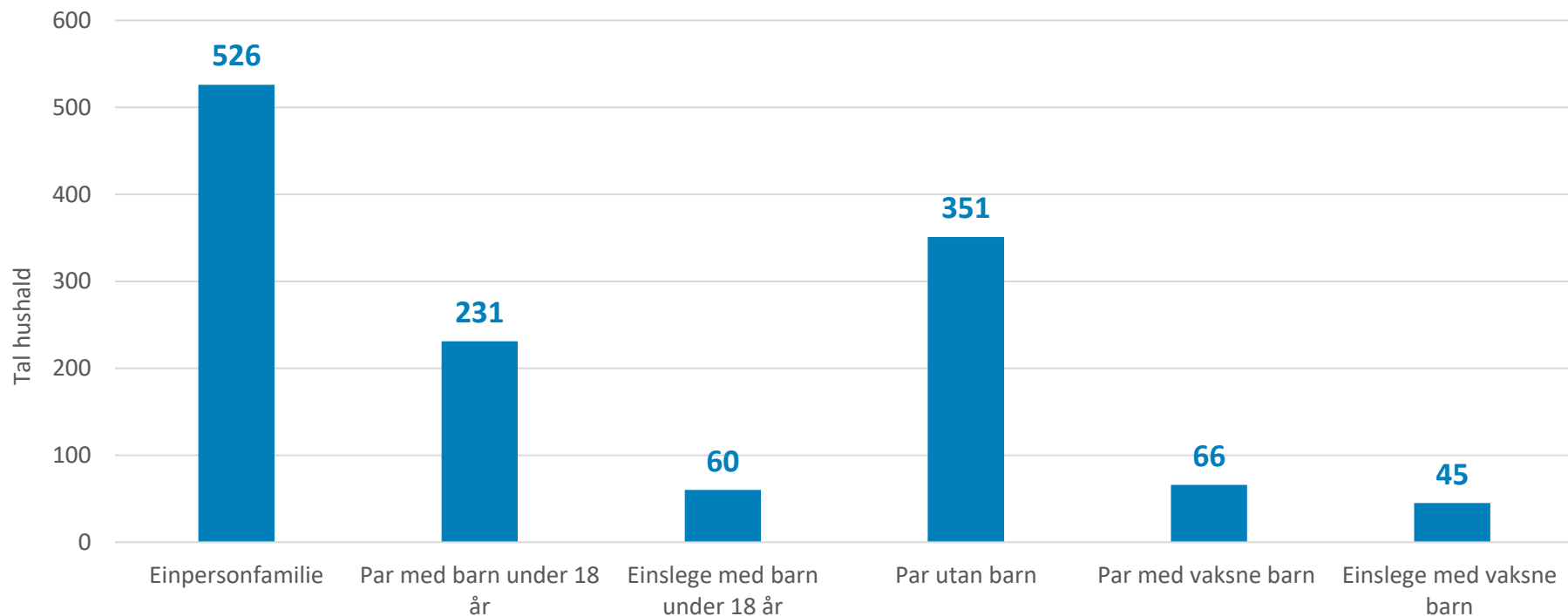
Andel personer (%) etter hushaldningstype (2024)



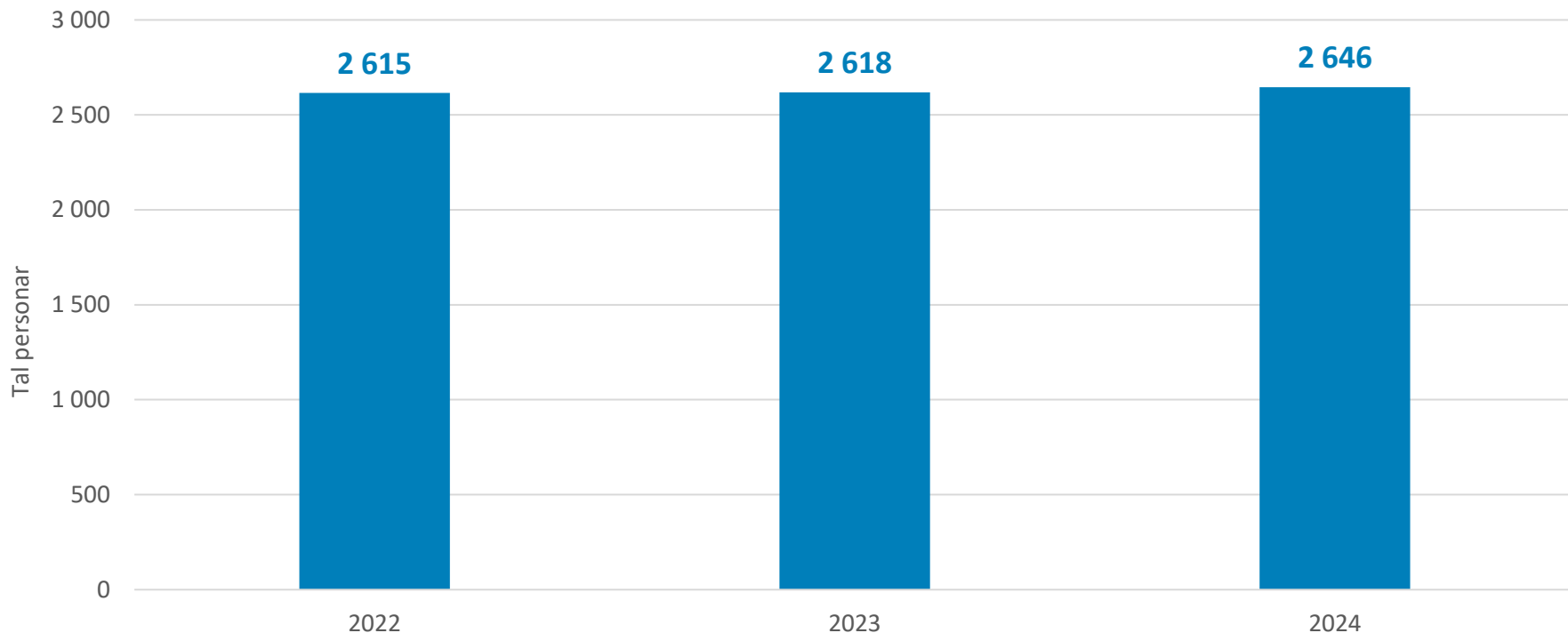
Andelen hushald etter hushaldningstype (2024)



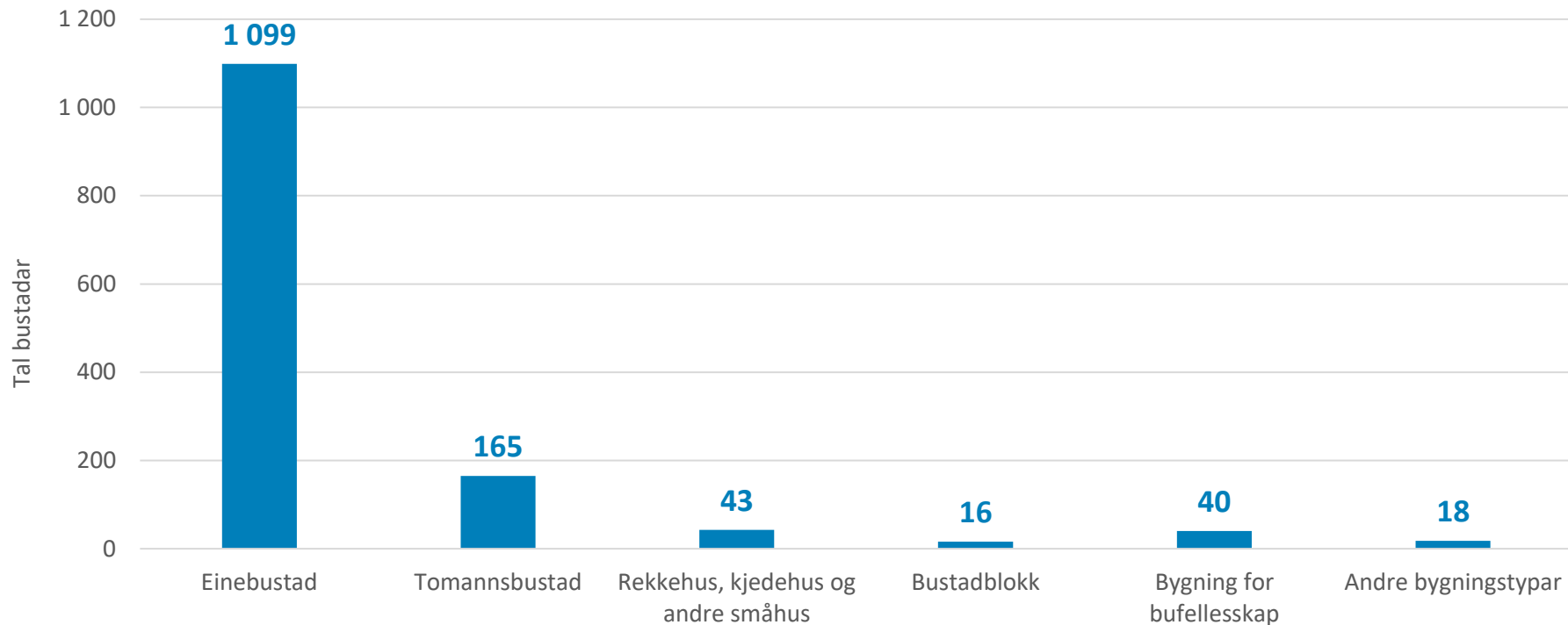
Hushald etter type (2024)



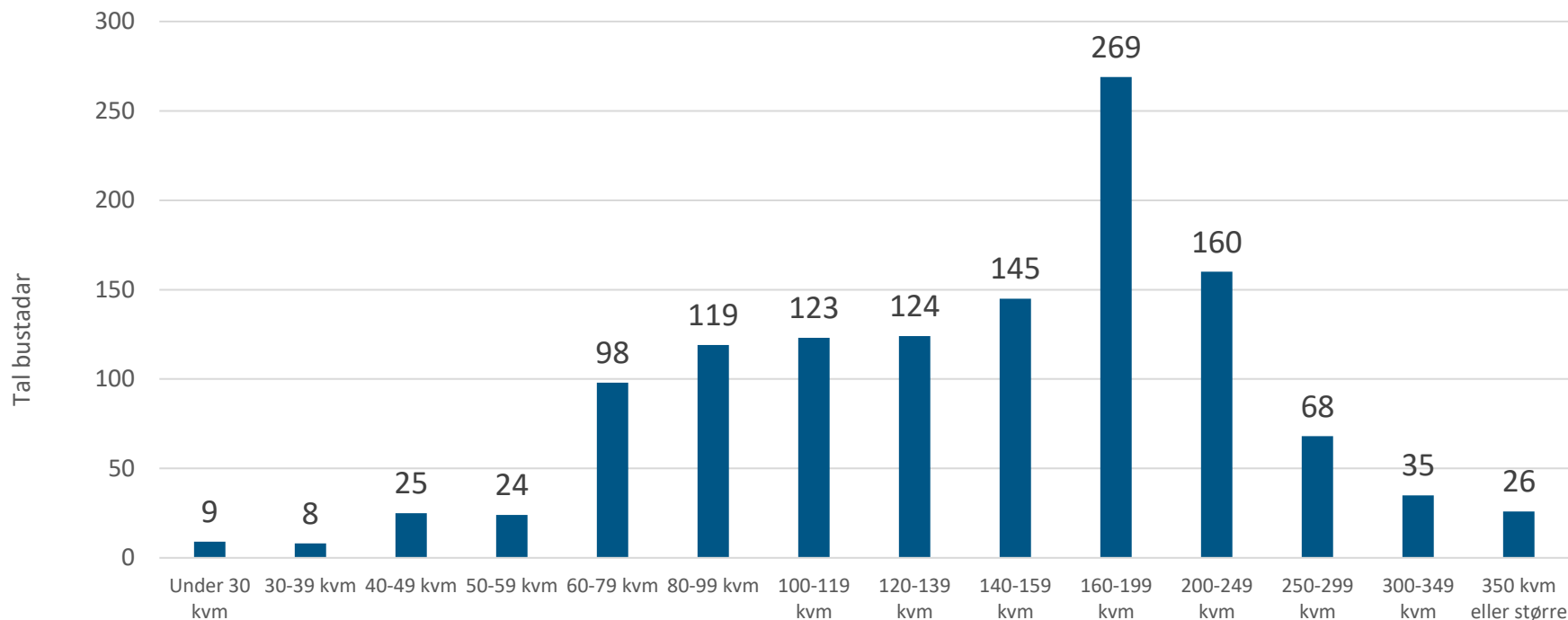
Personar i privathushald



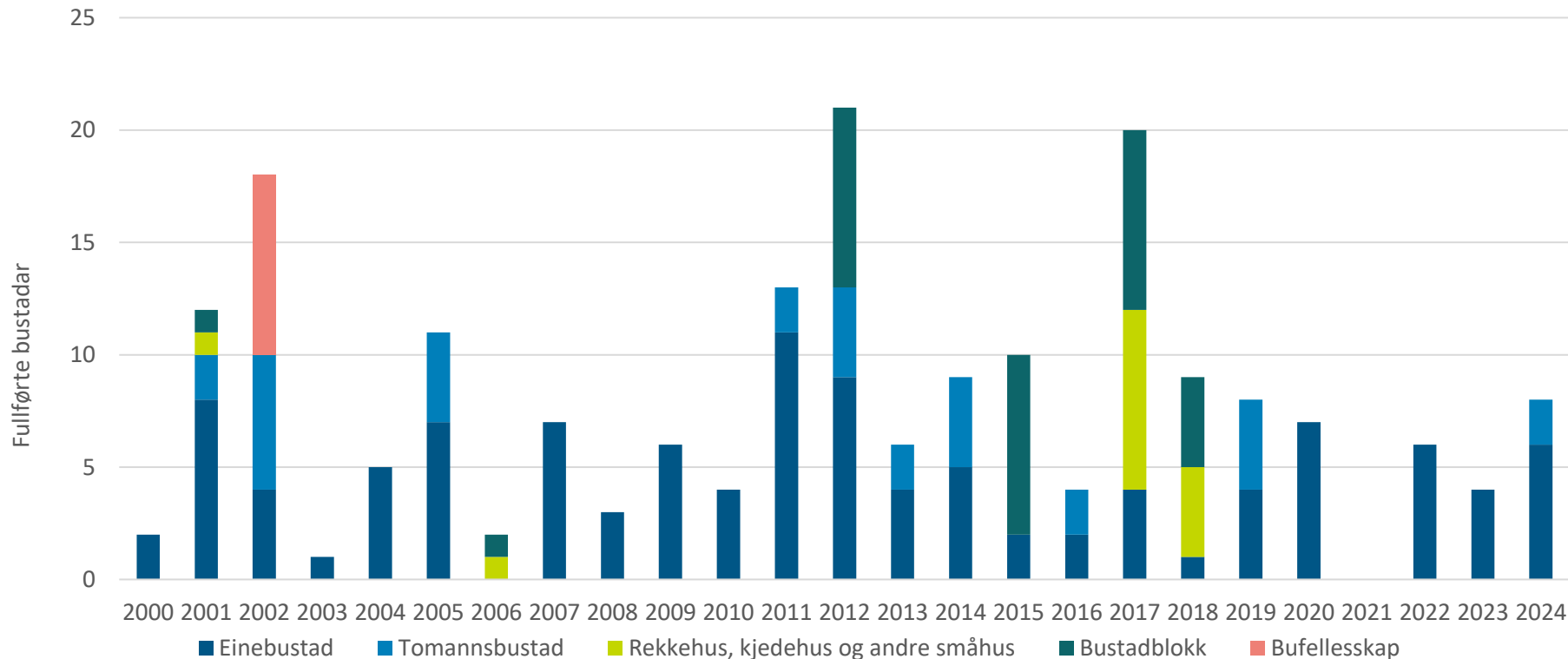
Bustadar etter type (2025)



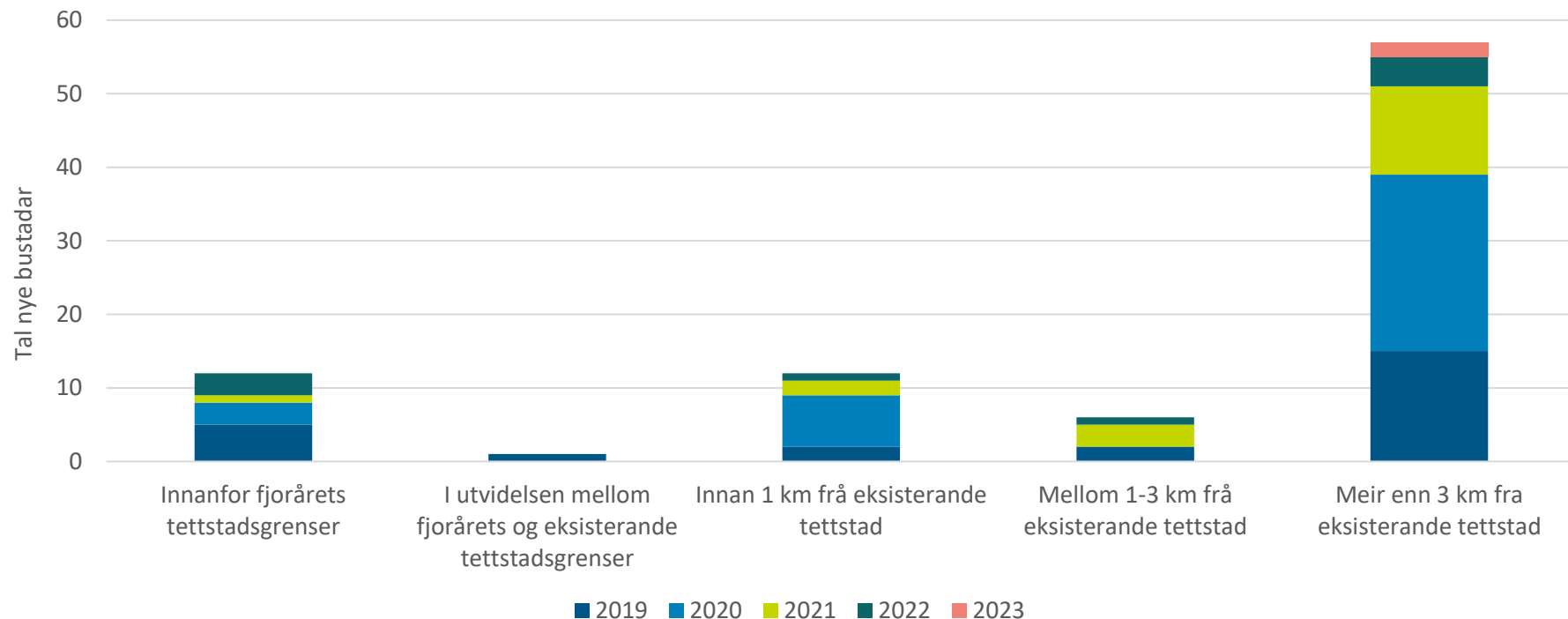
Bustadar etter storleik (2025)



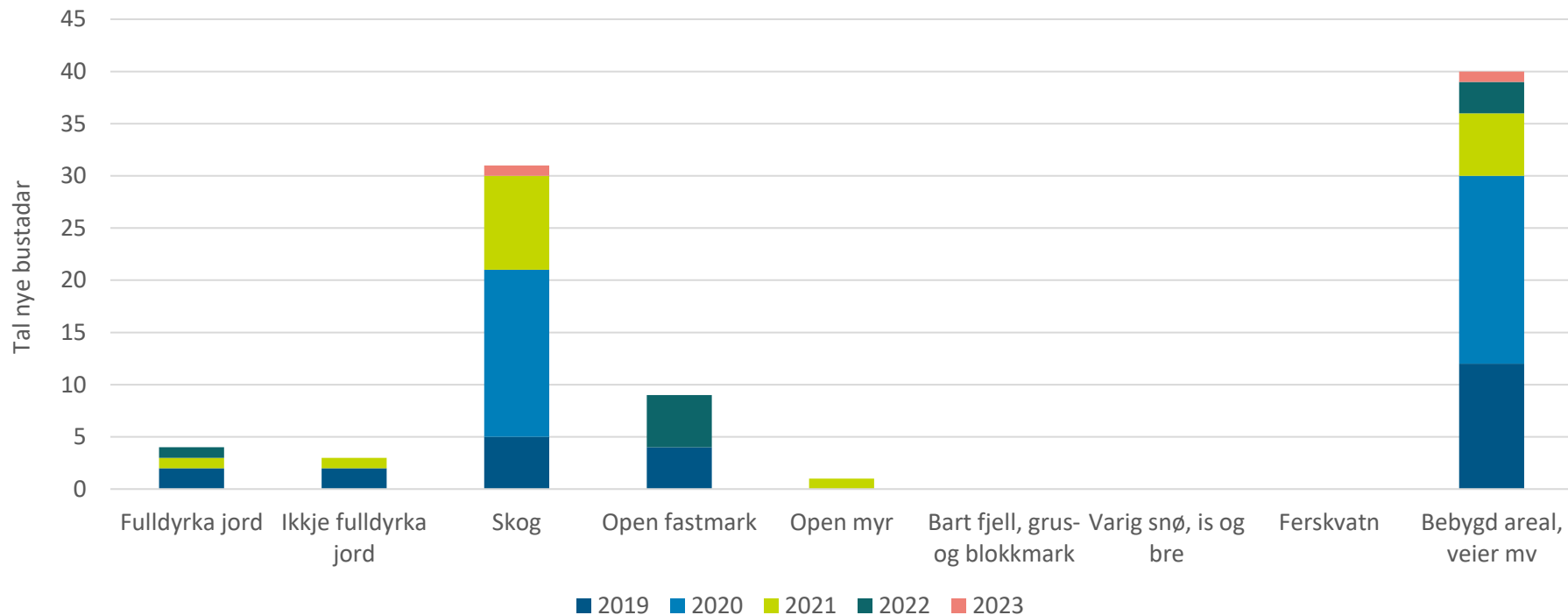
Fullførte bustadar etter type



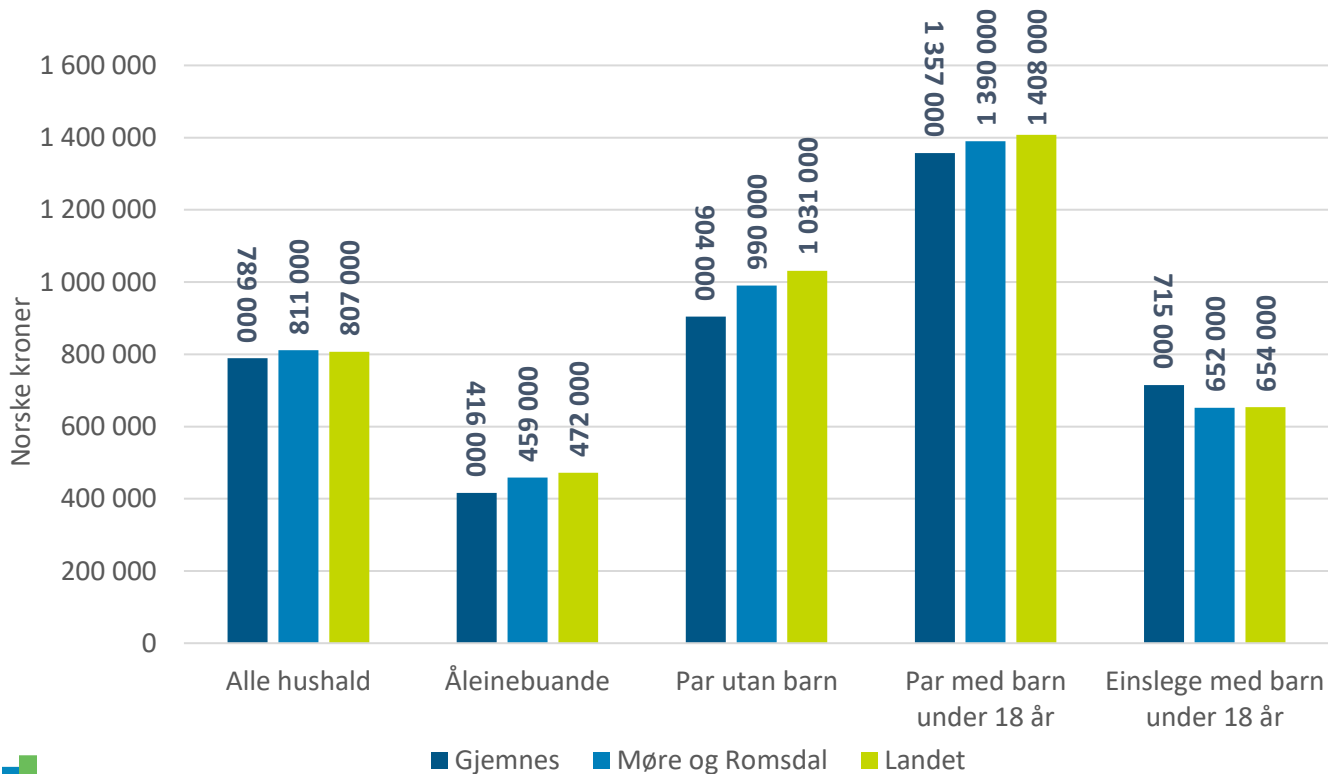
Bustadplassering og tettstadar



Arealbruk ved ny bustadbygging



Median hushaldsinntekt og kjøpekraft (2023)



kr 2 204 243

Gjennomsnittleg kjøpesum
per bustadomsetnad

utgjer tal gonger årleg
hushaldsinntekt per
hushaldsgruppe:

2,8 x

Alle hushald

5,3 x

Einslege

2,4 x

Par utan barn

1,6 x

Par med barn

3,1 x

Einslege med barn



Gjemnes kommune

Kjelde: SSB tabell 06944

Statistikk i din kommune og grunnkrets i interaktivt dashboard

Innhold:

- Bustadareal
- Tal personar i bustadtype
- Bustadalder
- Demografi
- Tal bueiningar



Diskusjonsnotat bustadpolitikk-2025

I tillegg til Pandamodellen og relevant statistikk har vi utarbeidt eit diskusjonsnotat med oversikt over viktige tema med lenkjer til nyttig kunnskap og spørsmål som kan bidra til gode drøftingar.

Notatet finn du her:

[2025-09 Diskusjonsnotat bustad.pdf](#)



Gjemnes kommune



Foto: Eskil Bjerkestrand/Tingh