

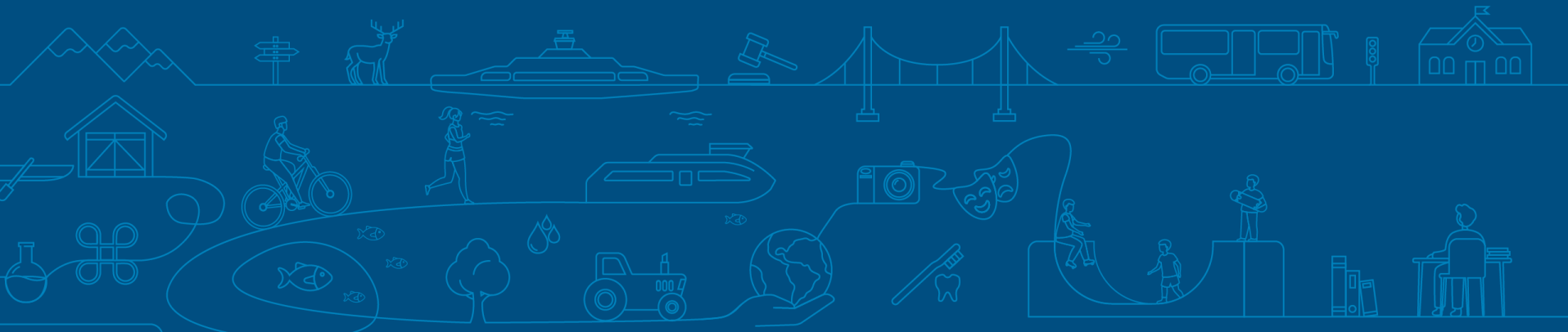


Møre og Romsdal
fylkeskommune

Bustadanalyse for Ulstein

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



1 058

Små bustader (<80 m²)



1 369

Middels bustader (80-159 m²)



1 587

Store bustader (>160 m²)

Etterspørsel 2025:

749 små bustader
309 i overskot

1 584 med. bustader
215 i underskot

1 615 store bustader
28 i underskot

Etterspørsel 2050:

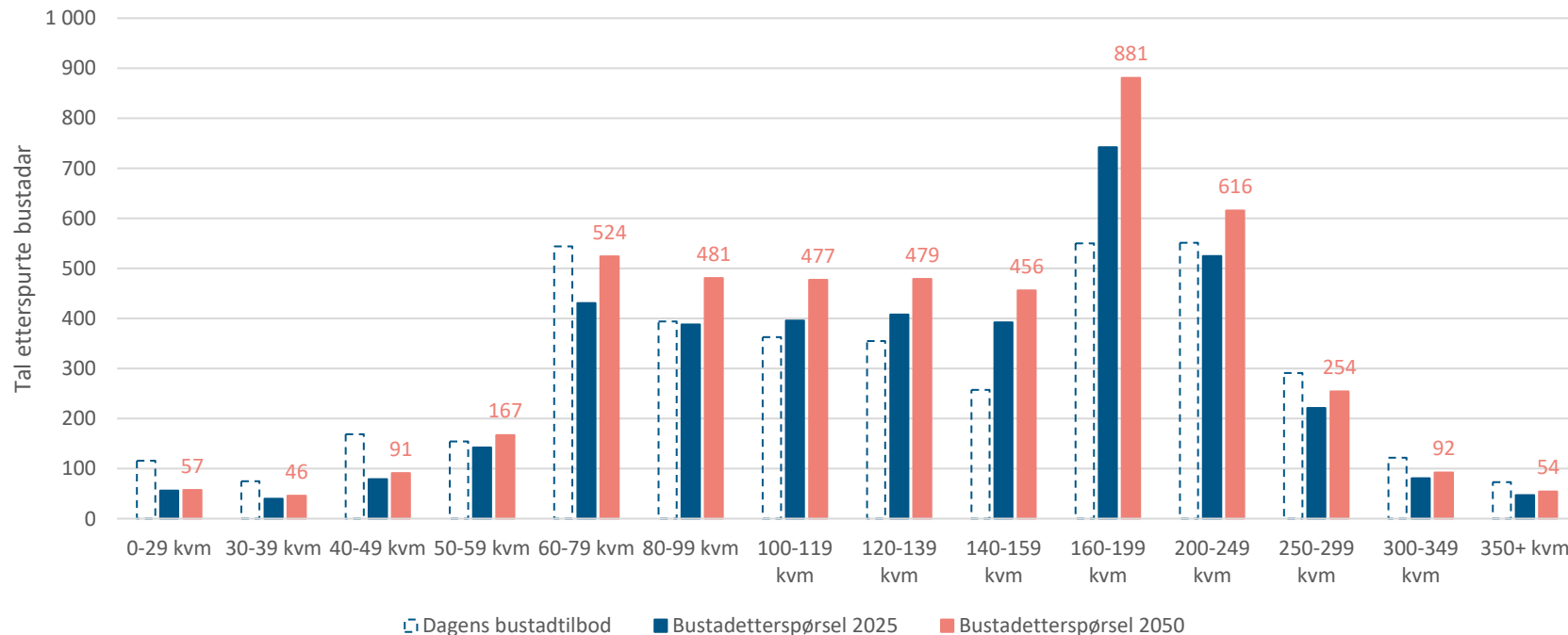
886 små bustader
172 i overskot

1 893 med. bustader
524 i underskot

1 896 store bustader
309 i underskot

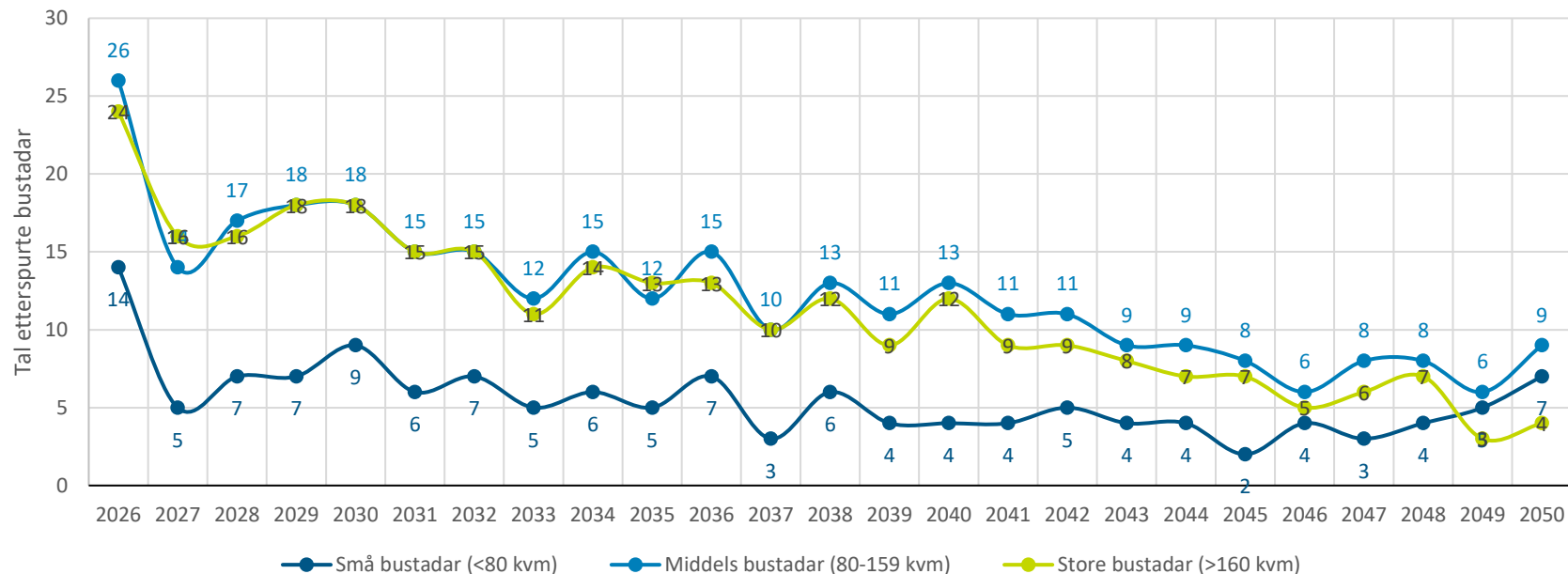


Prognose for bustadetterspørsel etter storleik



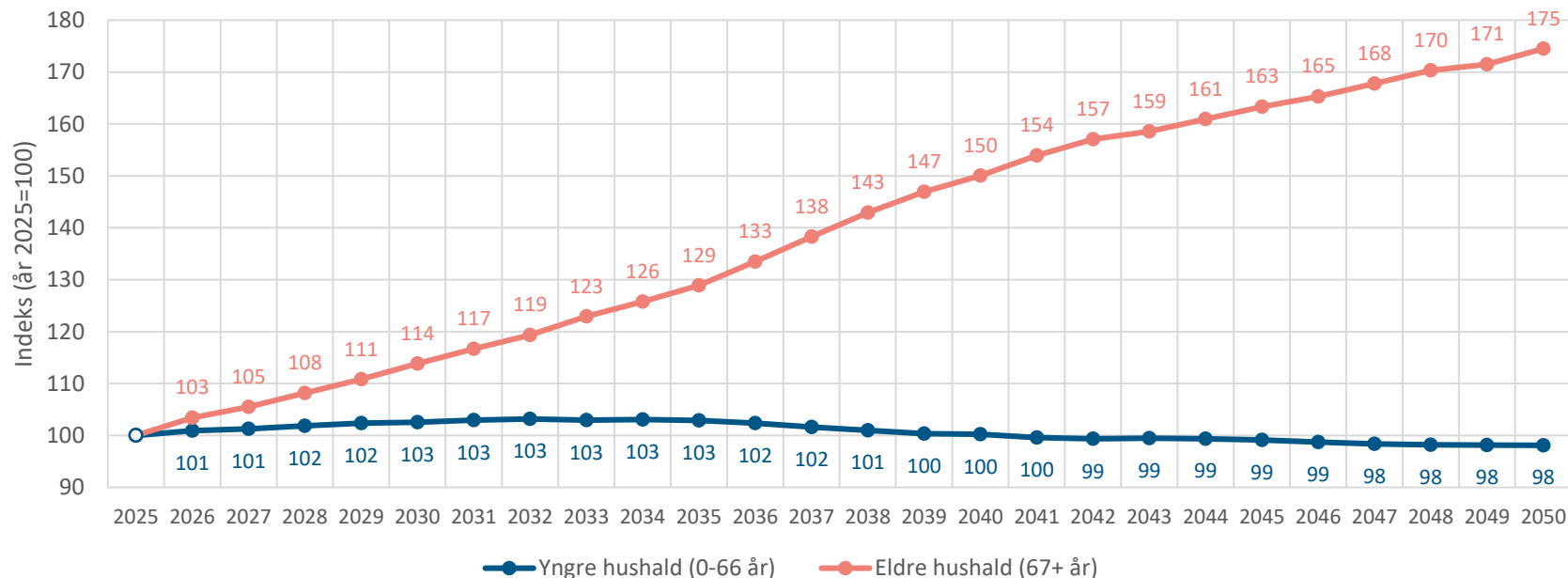
År-til-år-endring i forventet bustadettespørsmål

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



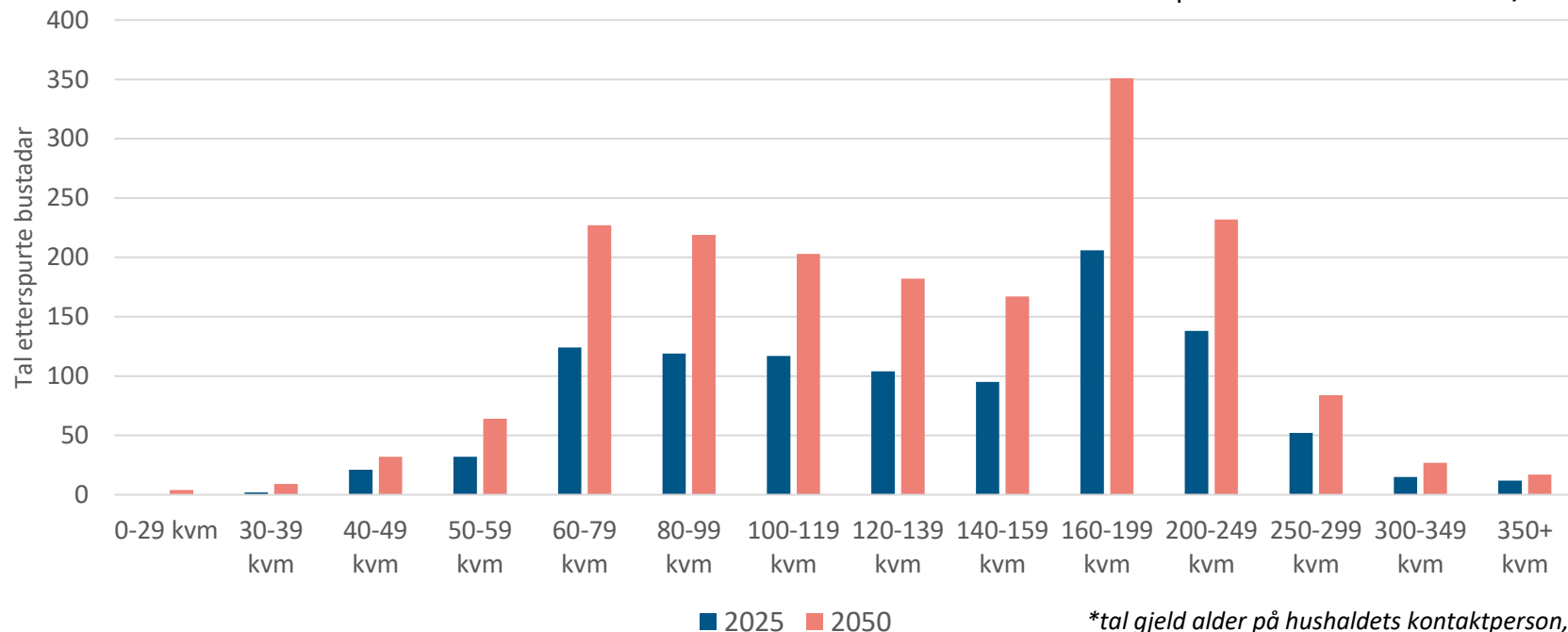
Indeks for bustadetterspørsel etter aldersgruppe

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



Prognose for bustadetterspørrel blant hushald 67+ år*

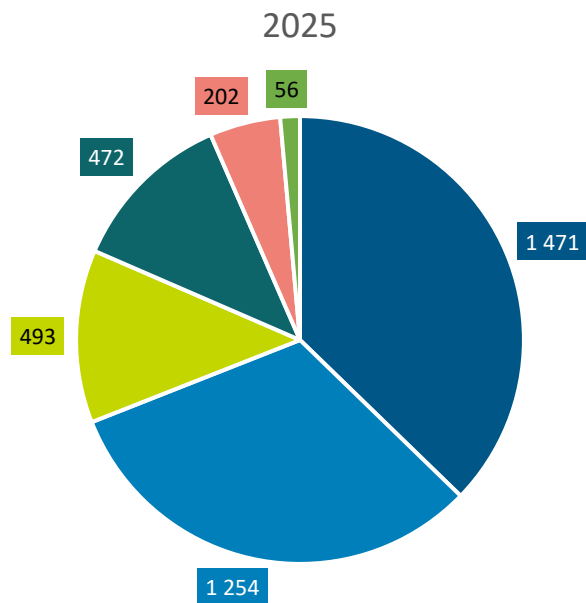
Etterspørselsvekst 0-66 år: **-1,9 %**
Etterspørselsvekst 67+ år: **+75,3 %**



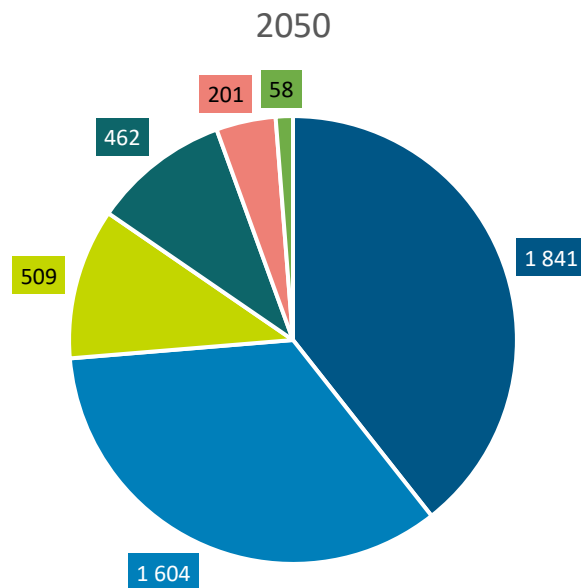
**tal gjeld alder på hushaldets kontaktperson,
dvs. eiger og/eller eldste person i hushaldet*



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 Ulstein

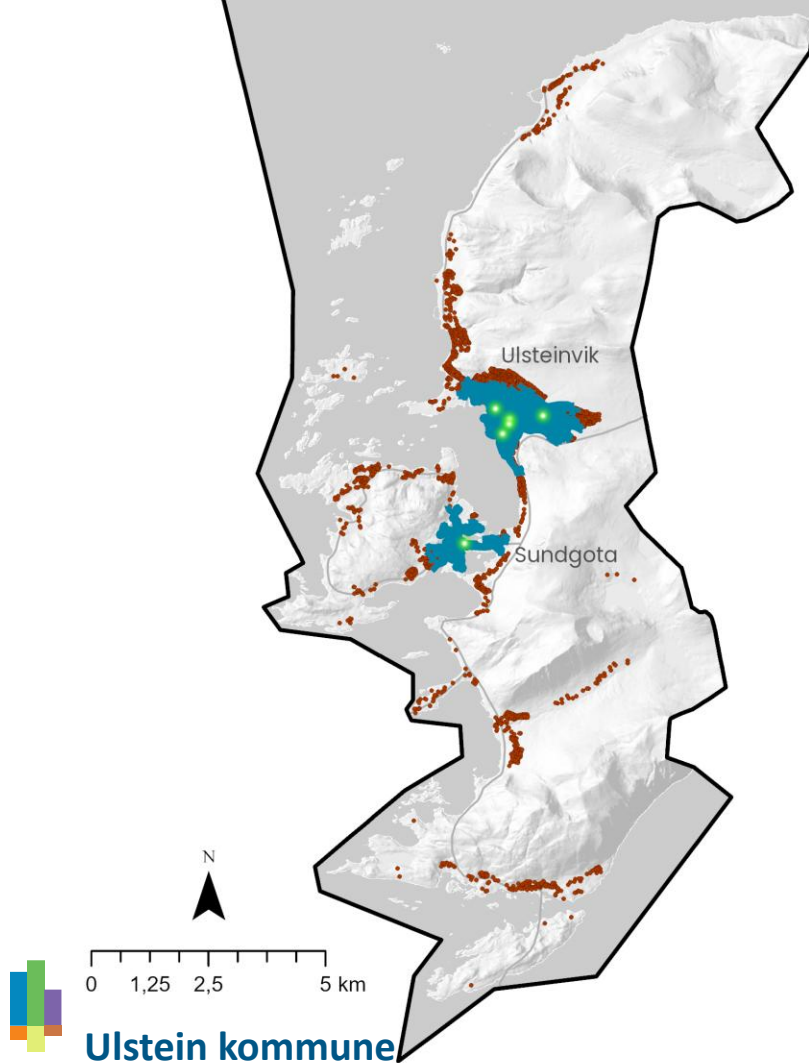
- Ulstein har nokså god balanse i sum bustadar ift. forventa etterspørsel
 - Modellberekningane anslår at Ulstein har for mange små og for få middels bustadar, men resultata utliknar meir eller mindre kvarandre i sum
 - Forventar etterspørselauke i middels og store bustadar mot 2050
 - Ulstein har mogne små bustadar ift. samanliknbare kommunar (sentralitet). Har samanheng med Ulstein si arbeidsmarknadssamansetning
- **Godt vaksne hushald driv framtidig etterspørselsvekst**
 - I 2050 vil det være om lag like mange hushald med kontaktperson* under 67 år som etterspør bustadar i Ulstein som i dag (tilnærma nullvekst)
 - Etterspørselsveksten mot 2050 blant hushald eldre enn 67 år er på den annan side berekna til heile 75,3 %. Eldre sine bustadbehov blir derfor viktige i åra framover
- Eit gjennomsnittleg hushald i Ulstein forventast å vere mindre i 2050 enn i dag. Det gir auka bustadettespørsel ut over forventa folketalsvekst

Ulstein kommune

- 4 103 personar bur meir enn 1 km frå daglegvare
- 129 einebustader er utleigd, står tomme eller blir brukt som hytte
- 266 personar eldre enn 80 år bur i einebustad
- 158 personar eldre enn 80 år bur meir enn 1 km frå daglegvare

Teiknforklaring

-  Daglegvare
-  Reiseavstand 1 km fra daglegvare
-  Boligbygg

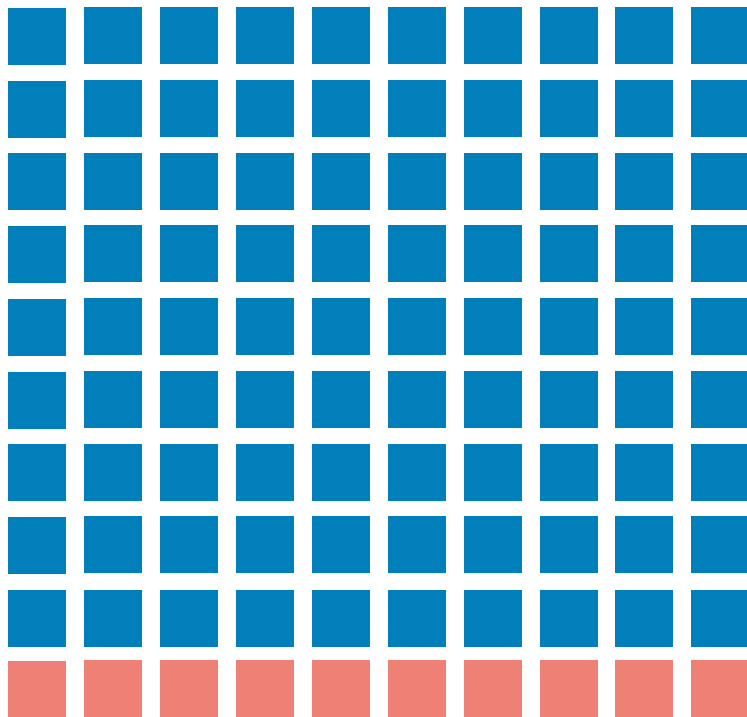


2

Samfunnstrekk knytt til bustad og busetting



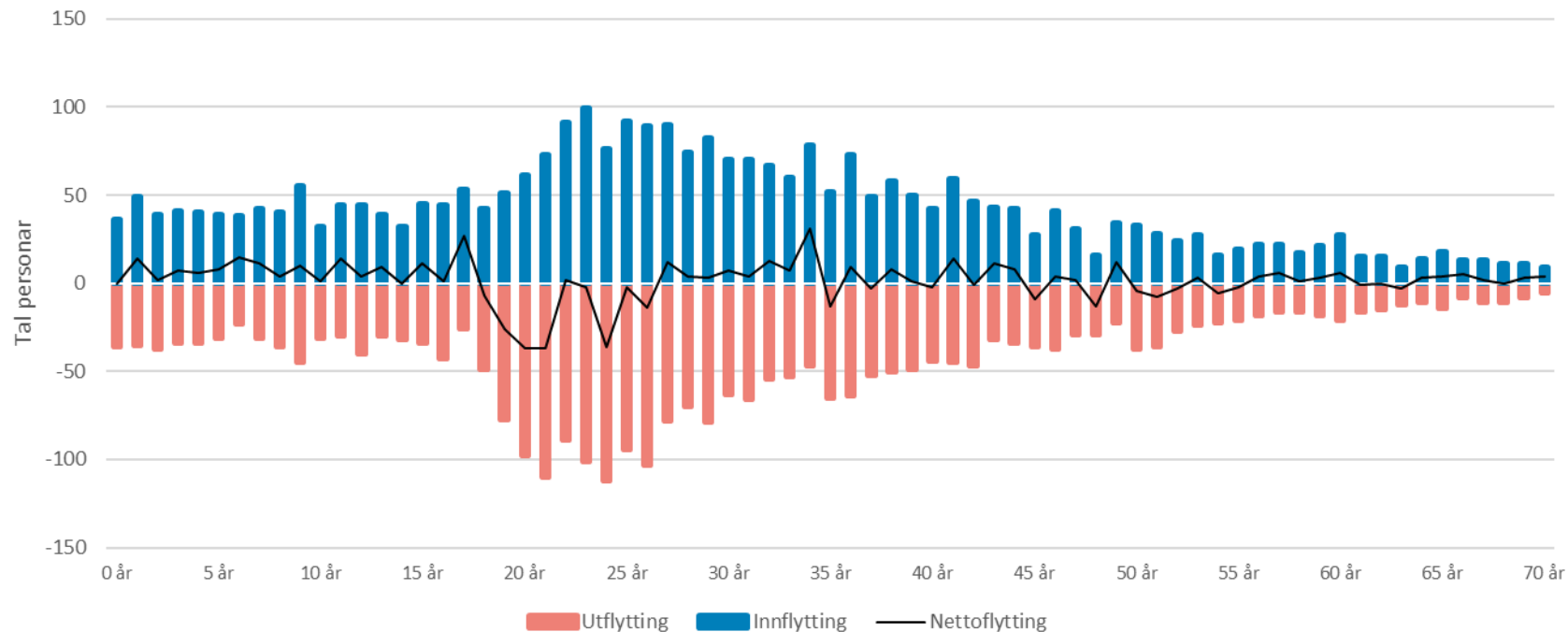
Ulstein har fleire bustadar enn hushald



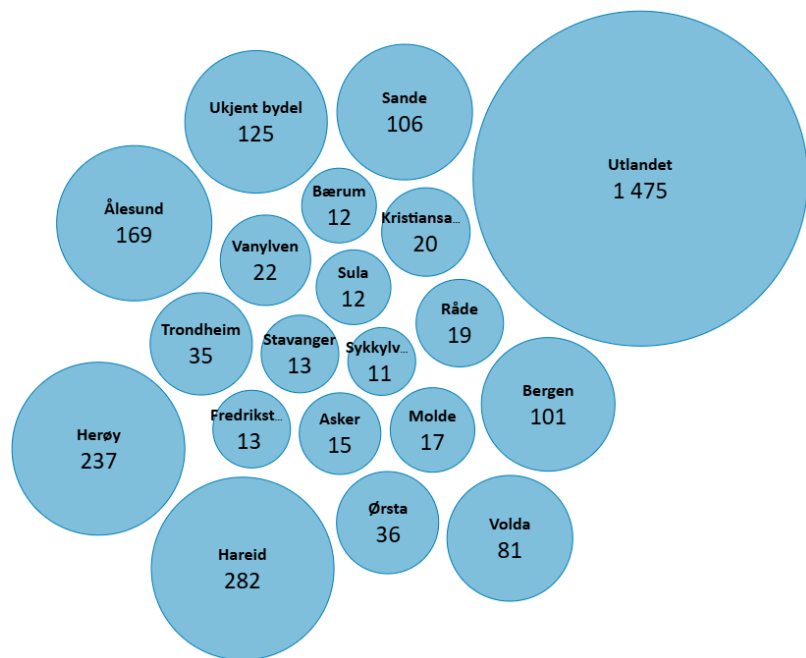
Ulstein har i alt **4 140** bustader registrert i matrikkelen, og **3 723** registrerte privathushald.

Det tyder på at **10 %** av bustadane er tomme eller ikkje heilårsbustad.

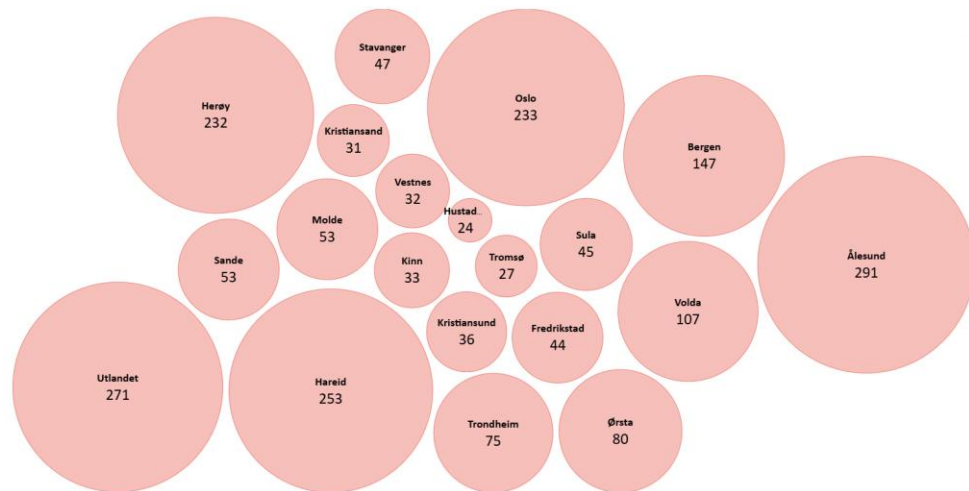
Flytting til/frå Ulstein etter alder 2020–2024



Største flyttestraumar til/frå Ulstein 2020–2024



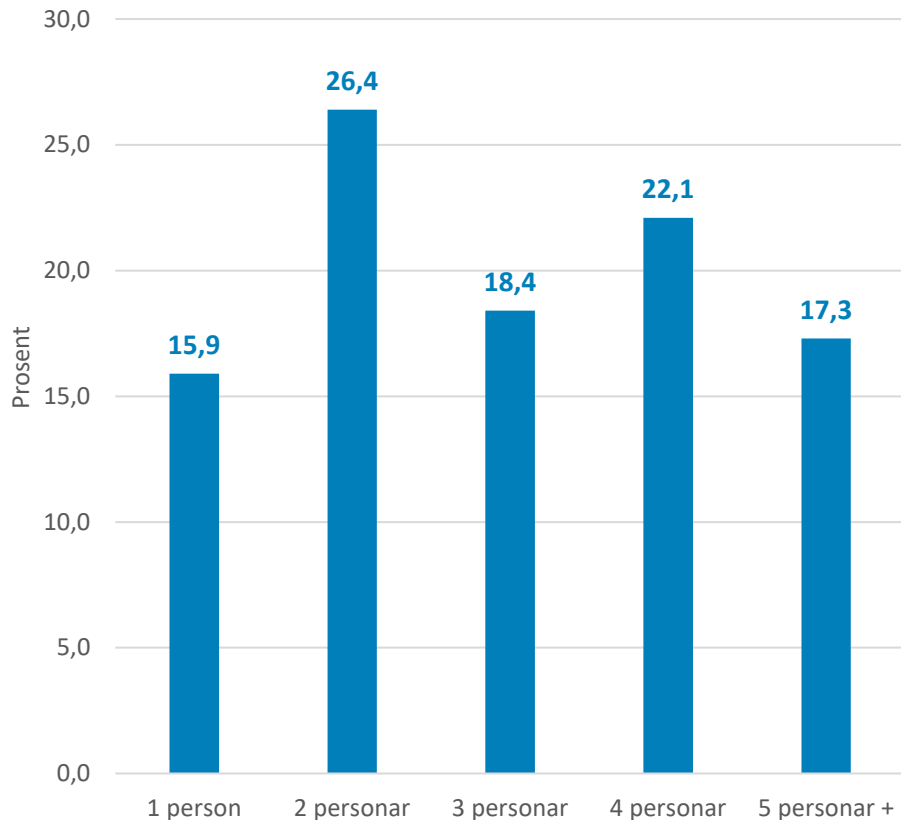
Flytting til Ulstein



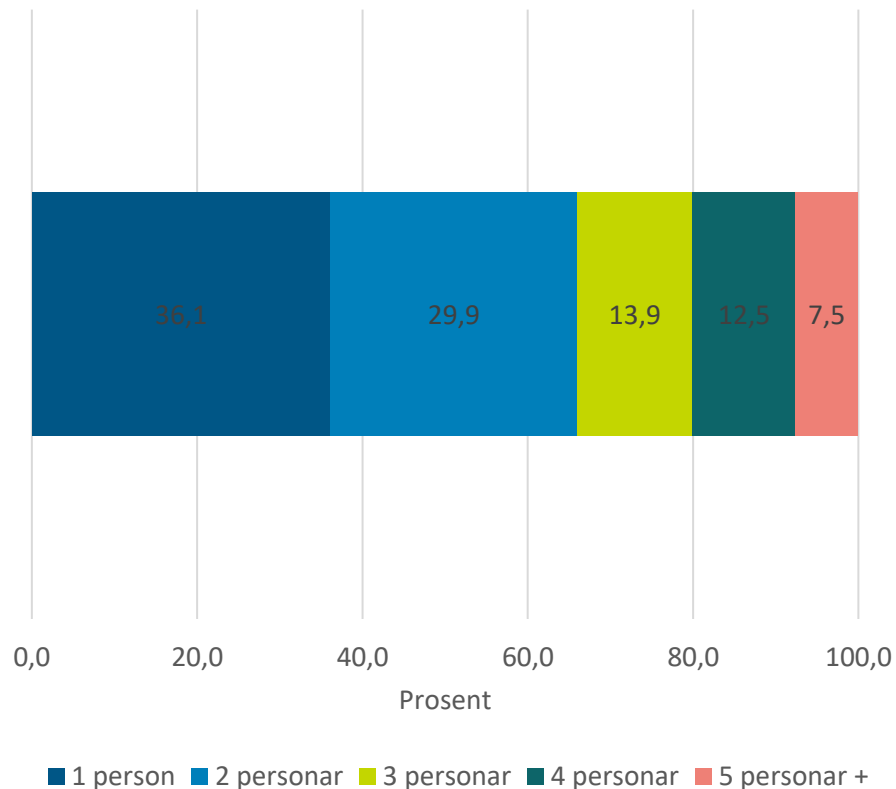
Flytting frå Ulstein



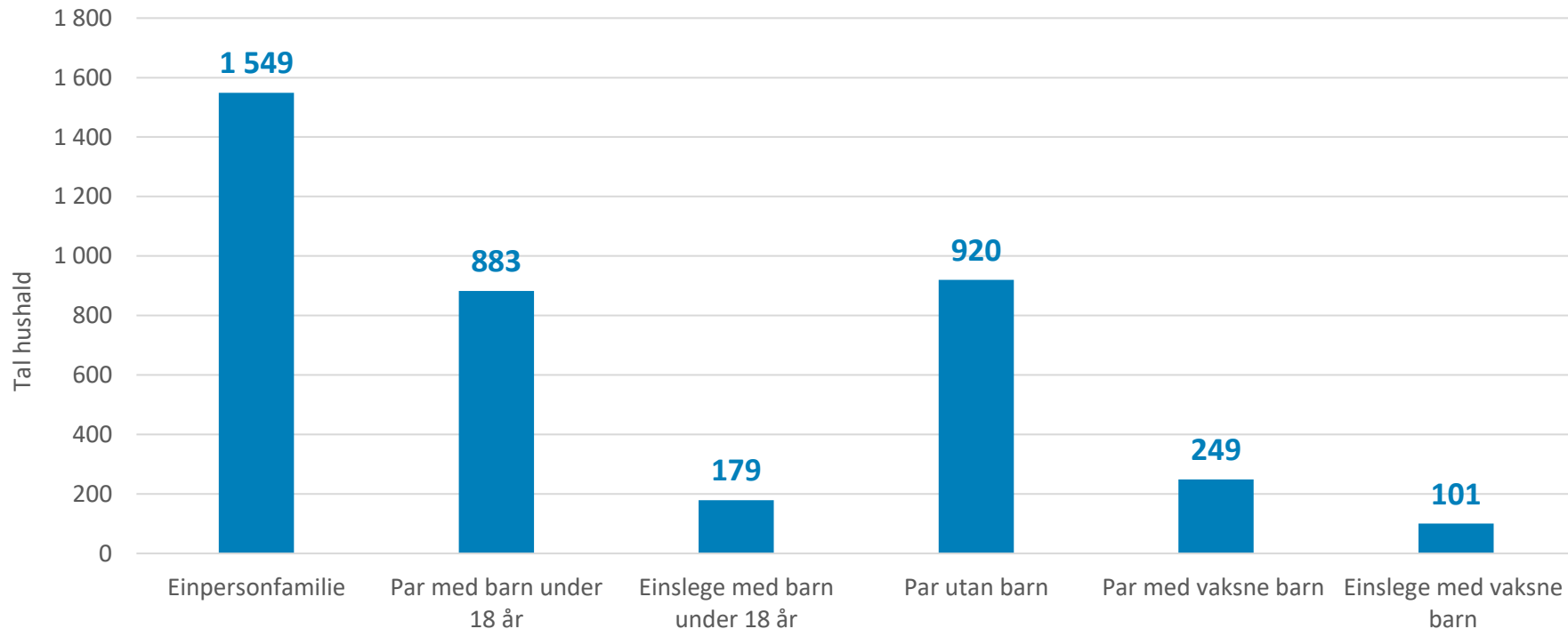
Andel personer (%) etter hushaldningstype (2024)



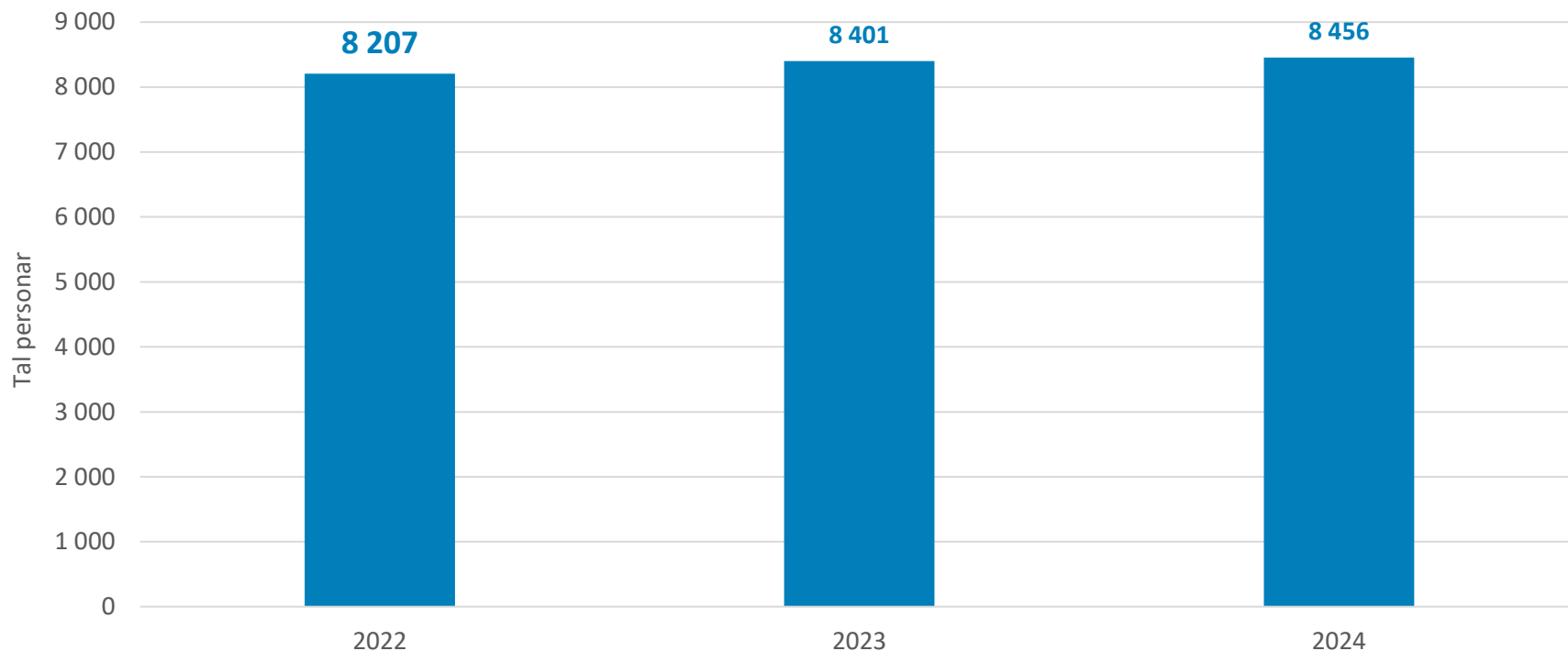
Andelen hushald etter hushaldningstype (2024)



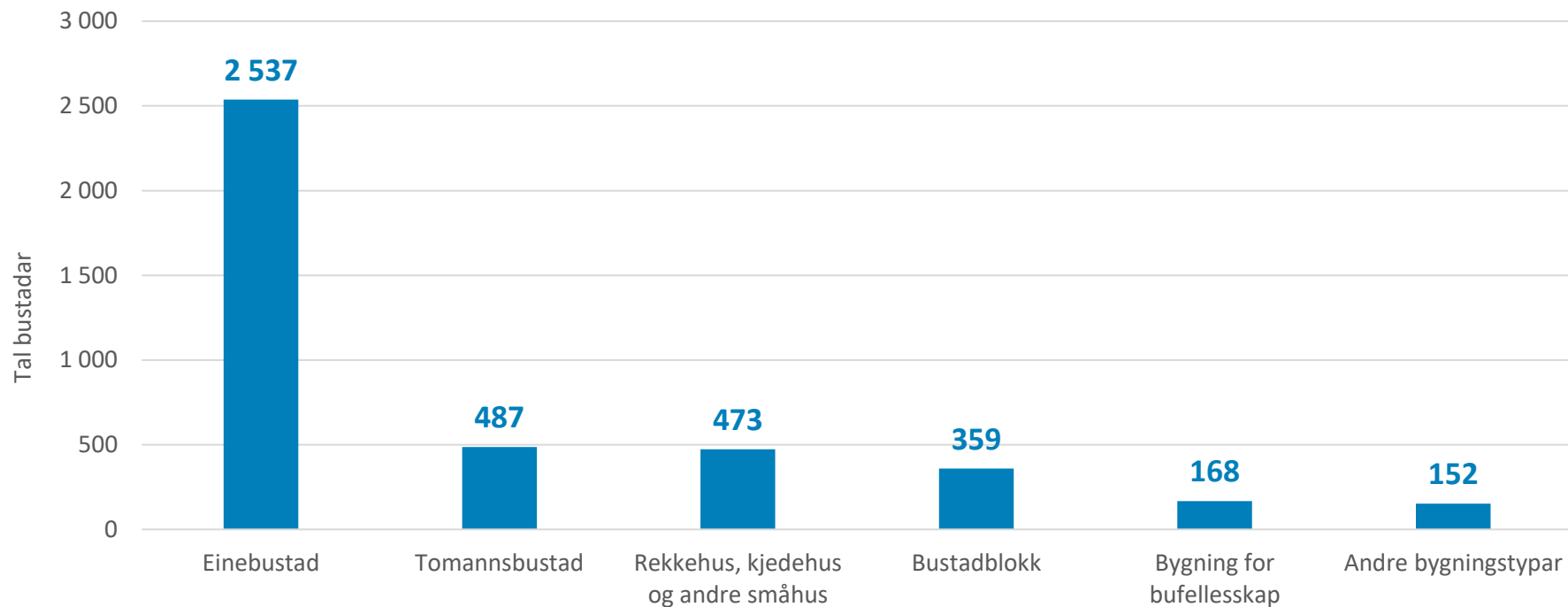
Hushald etter type (2024)



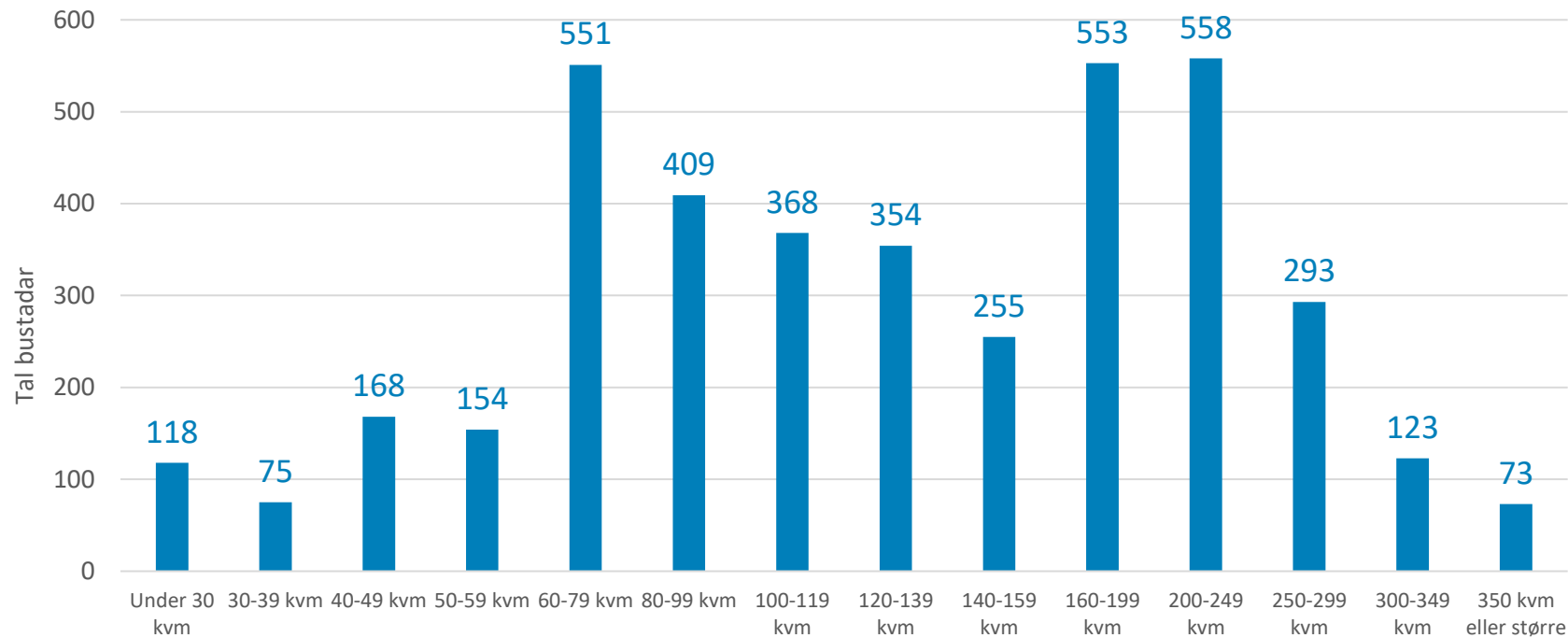
Personar i privathushald



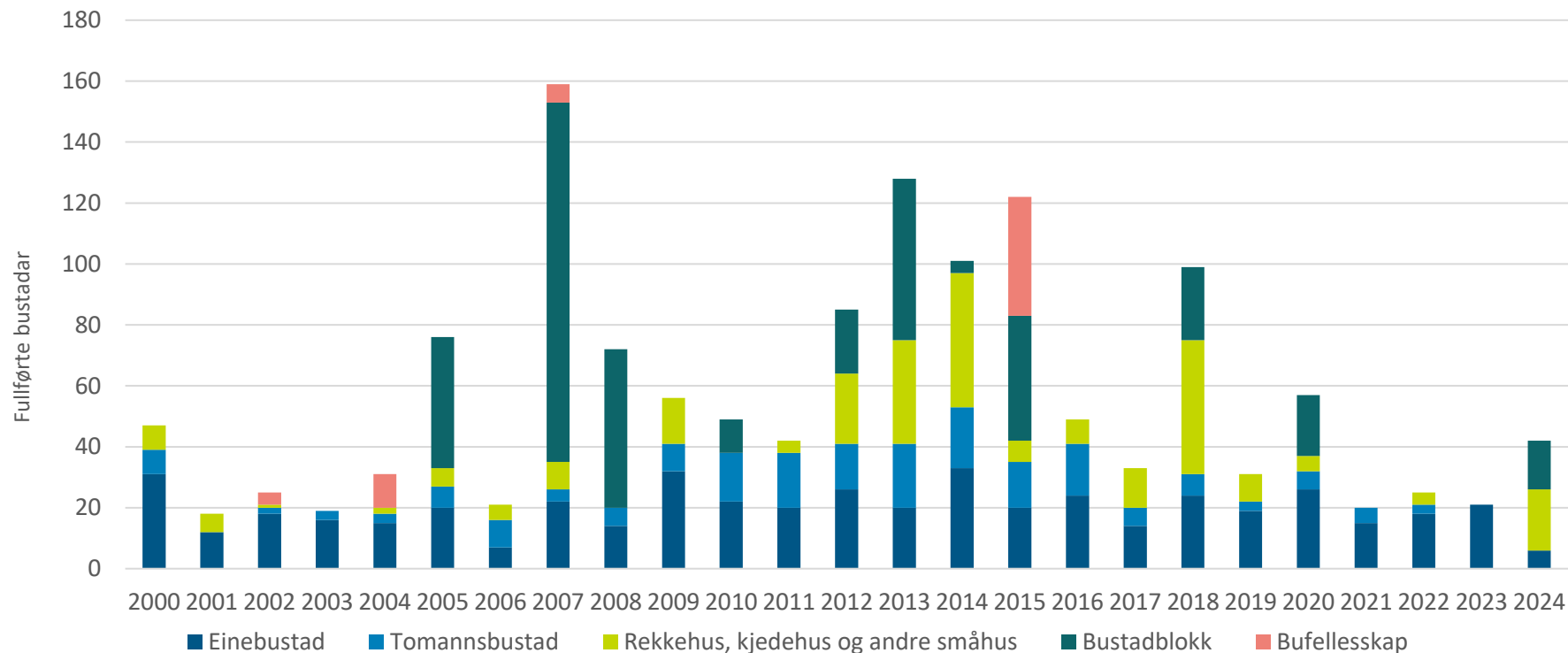
Bustadar etter type (2025)



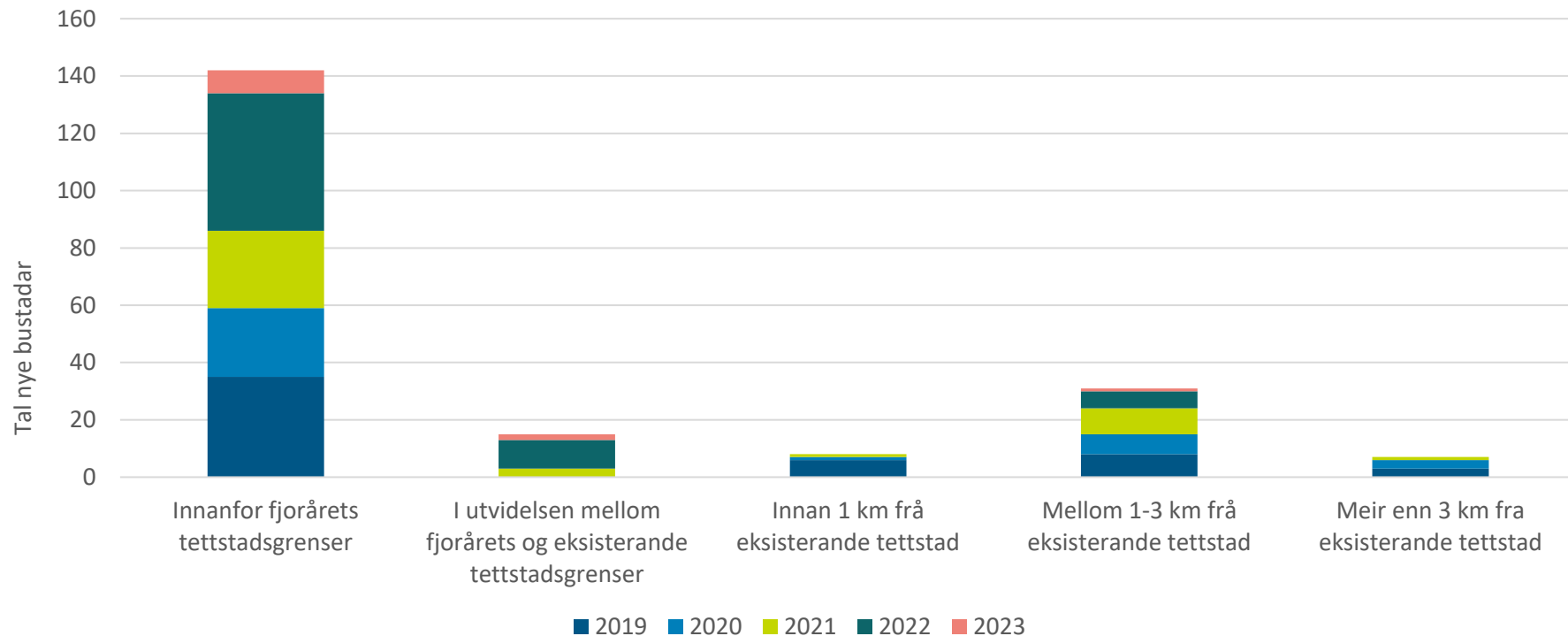
Bustadar etter storleik (2025)



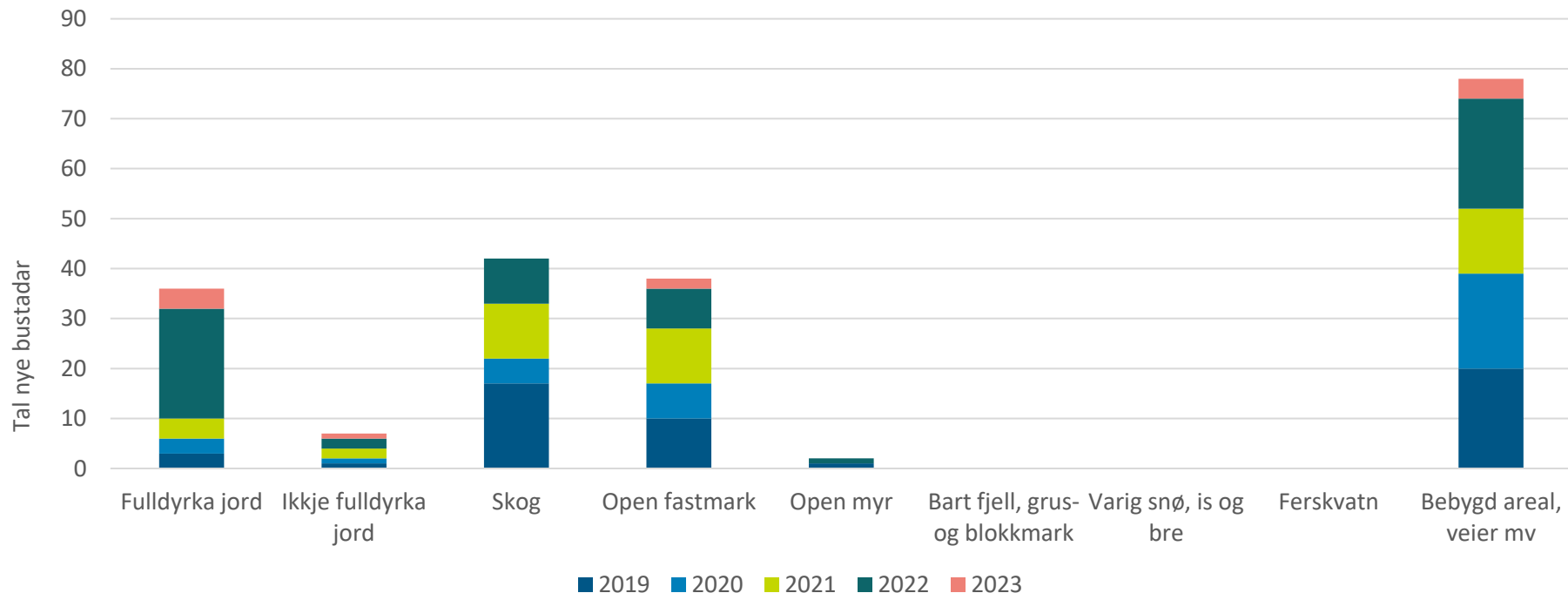
Fullførte bustadar etter type



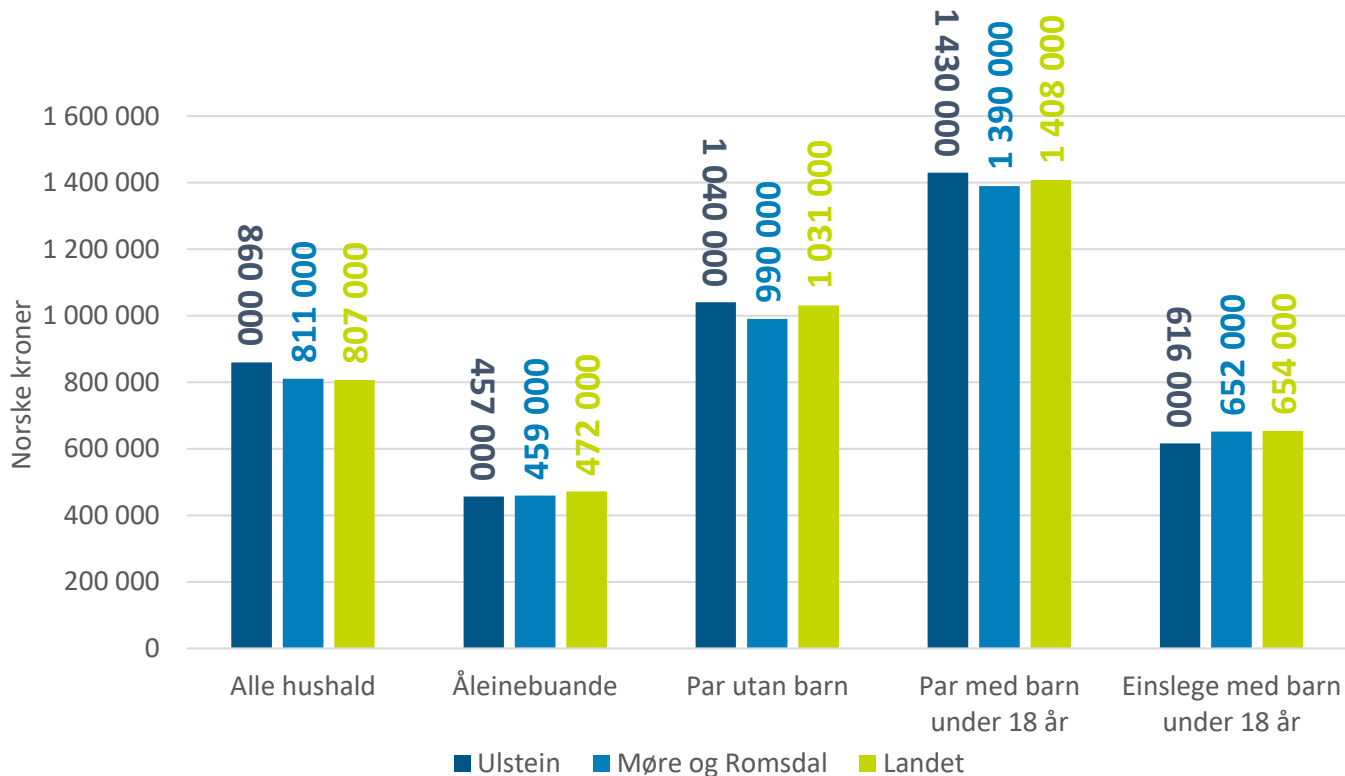
Bustadplassering og tettstadar



Arealbruk ved ny bustadbygging



Median hushaldsinntekt og kjøpekraft (2023)



kr 3 250 688

Gjennomsnittleg kjøpesum
per bustadomsetnad

utgjer tal gonger årleg
hushaldsinntekt per
hushaldsgruppe:

3,8 x

Alle hushald

7,1 x

Einslege

3,1 x

Par utan barn

2,3 x

Par med barn

5,3 x

Einslege med barn



Ulstein kommune

Statistikk i din kommune og grunnkrets i interaktivt dashboard

Innhold:

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



[Klikk her for å opne kart](#)



Ulstein kommune

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](#)



Ulstein kommune



Foto: Eskil Bjerkestrand/Tingh