



Boligmarkedsanalyse Ås

# Boligmarkedet i Ås

---

Oppdragsgiver: Ås kommune

Utførende konsulent: Eva Leszczynski  
Prosjektleder: Kåre Elnan

---

*Oslo, 16. januar 2017*



# Innledning

*Ås kommune er inne i en prosess med å utarbeide ny områdereguleringsplan for tettstedet Ås sentrum, og det er i denne sammenhengen ønskelig å gjennomføre en boligutredning for å komme med innspill til det forestående planstrategiarbeidet i kommunen.*

## Problemstilling

Målsettingen med den forestående analysen er å gi et mest mulig operativt og konkret beslutningsunderlag for den fremtidige boligutviklingen i Ås. Med utgangspunkt i de problemstillinger som ble drøftet på dagens møte, vil vi foreslå en analyse som blant annet belyser følgende forhold:

- Boligmassen fordelt på boligtyper
- Befolkningen fordelt på alders-, og familietyper
- Mobilitet
- Boligpriser
- Boligpreferanser
- Boligbehov

## Metode

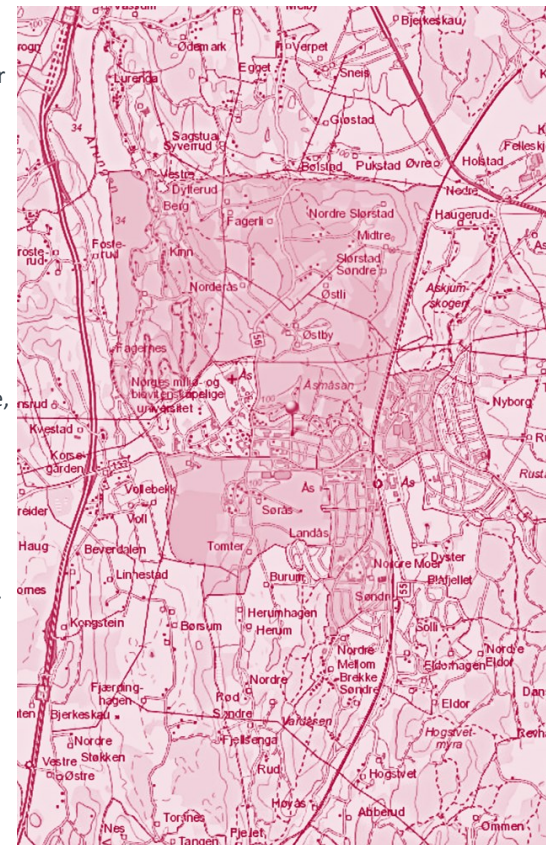
Den gjennomførte analysen er dels basert på statistikk på kommune og grunnkrets nivå i Ås kommune, dels basert på resultatene fra den gjennomførte telefonundersøkelsen rettet mot 200 husstander bosatt i Ås kommune. Utvalget i undersøkelsen ble fordelt 50/50 i følgende aldersgrupper:

- 30 - 39 år
- 55 - 65 år

Valget av aldersgrupper ble foretatt med bakgrunn i at disse aldersgruppene ofte er i en situasjon der man vurderer å endre sin bosituasjon, dels ved at den yngste aldersgruppen gjerne vil ha en større bolig, dels ved at den eldste aldersgruppen vil ha en mindre bolig og enklere bosituasjon.

## Markedsdefinisjoner

Den gjennomførte analysen dekker på en del demografiske områder hele kommunen, og i undersøkelsen er utvalget også trukket i hele Ås kommune. Vi har i tillegg foretatt analyse av en del demografiske forhold for det området som ligger i tilknytning til Ås sentrum, definert som prosjektområdet (markert i kartet til venstre).





# Sammendrag

## Sammendrag

- Det er totalt ca. 8 600 boliger i Ås kommune, hvorav 48 % eneboliger, 20 % småhus og 32 % leiligheter. I det aktuelle prosjektområdet finnes det ca. 3 240 boliger.
- Det bor ca. 19 000 personer i Ås kommune, ca. 4 600 personer i prosjektområdet i tilknytning til Ås sentrum.
- Det er en betydelig høyere andel godt voksne enslige i prosjektområdet, enn i Ås kommune totalt.
- Boligprisene i Ås har økt kraftig de senere årene. Gjennomsnittlige salgspriser per 1. hå. '16:
  - ✓ Eneboliger 5,2 mkr - 30`kr/m<sup>2</sup>
  - ✓ Småhus 4,2 mkr - 33`kr/m<sup>2</sup>
  - ✓ Leiligheter 3 mkr - 41`kr/m<sup>2</sup>
- I 2015 var flyttevolumet (innflytting+internflytting) i Ås kommune på mer enn 3 100 personer, hvorav 340 personer årlig i prosjektområdet de siste 7 årene.
- Befolkningsframskrivningene for Ås kommune tilsier at det bør bygges nesten 260 boliger per år de neste 5 årene, deretter i overkant av 220 boliger årlig den påfølgende 5-års perioden.
- I aldersgruppen 30-39 år vil flere bo i enebolig (78%) og færre i leilighet (7%) enn i dag (54% vs. 20%).
- I aldersgruppen 50-69 år vil flere bo i leilighet (32%) og færre i enebolig (43%) enn i dag (14% vs. 69%).
- Positiv nettoflytting og en generell befolkningsvekst bidrar til et betydelig boligbehov i kommunen, nesten 260 boliger per år de neste 5 årene, og 220 de påfølgende 5 årene. En stor del av tilflyttingen skjer i aldersgruppen 24-34 år, hvilket bidrar til å drive boligetterterspørselen opp.
- Mer enn halvparten av flytteaktiviteten i Ås kommune består av internflyttinger - først og fremst blant barnefamilier. Innflytting fra Oslo og nabokommunene utgjør også betydelige flyttevolum, og bidrar til å holde etterspørselen etter eneboliger i Ås oppe.



# Sammendrag

---

## Aldersgruppen 30 – 39 år

- Det finnes i overkant av 2 600 personer og nesten 1 500 husholdninger i aldersgruppen 30-39 år i Ås.
- 16% har planer om å flytte i løpet av ett år, hvilket betyr at ca. 240 husstander i denne gruppen har flytteplaner.
- Det er viktig å bo i nærheten av skole/barnehage ved valg av bosted/boområde, men nærhet til arbeidssted, samt familie og venner er også viktig.
- Majoriteten i denne gruppen foretrekker å bo landlig og romslig, fremfor kompakt og sentralt.
- Mer enn halvparten bor, mens nesten 8 av 10 vil bo i enebolig.
- Ønske om romslighet, gjerne større eneboliger, gjør at denne gruppen primærgruppen for kjøp av eksisterende romslige boliger. Begrenset betalingssevne, gjør at denne gruppen normalt prioriterer en brukt enebolig, fremfor å bygge nytt selv.
- Aldersgruppen 30-39 år er ikke opptatt av å bo i boliger med livsløpsstandard, og bor gjerne i boliger med 2-3 plan.

## Aldersgruppen 55 – 69 år

- Det finnes i overkant av 2 800 personer og mer enn 1 700 husholdninger i aldersgruppen 55-69 år i Ås.
- 3% har planer om å flytte i løpet av ett år, hvilket betyr at ca. 60 husstander i denne gruppen har flytteplaner.
- Det er viktig å bo i nærheten av familie og venner samt turområder ved valg av bosted/boområde.
- Majoriteten i denne gruppen foretrekker å bo kompakt og sentralt, fremfor landlig og romslig.
- Nesten 7 av 10 bor, mens bare 4 av 10 vil bo i enebolig. Det er flere som vil flytte til leiligheter, og terrasseleiligheter er et foretrukket boalternativ for denne aldersgruppen.
- En betydelig andel ønsker å bo i eller i tilknytning til Ås sentrum.
- Aldersgruppen 55-69 år vil ha mindre bolig, fra dagens 169 m<sup>2</sup> til 122 m<sup>2</sup> i neste bolig
- Nesten 7 av 10 i aldersgruppen 55-69 år svarer at boliger med livsløpsstandard er attraktivt, boligen bør være på ett plan.



# Konklusjoner

## Konklusjoner

- Utfordringen i Ås er at boligtilbudet (boligmassen) i liten grad harmonerer med etterspørselen (boligpreferansene). Nesten halvparten (48%) av boligmassen i Ås består av eneboliger, samtidig som nesten 7 av 10 husholdninger i Ås kommune består av 1-2 personer. Bare 3 av 10 husholdninger er i kategorien familier med barn. En høy andel små husholdninger i kombinasjon med en relativt liten andel leiligheter (31%) og en høy andel familieboliger, tyder på en underliggende ubalanse mellom tilbud og etterspørsel i boligmarkedet i Ås.
- En økende andel eldre i befolkningen i kombinasjon med en underliggende «underdekning» av leiligheter i Ås, tilsier et marked for utvikling av sentrumsnære boliger med livsløpsstandard tilpasset godt voksne boligkjøpere.
- Boligpreferansene i de to aldersgruppene 30-39 år og 55-69 år er til stor grad *komplementære*, hvilket betyr at en del av boligetterspørselen i kommunen vil kunne løses ved å tilrettelegge for en best mulig dynamikk i boligmarkedet. Ved å tilrettelegge for bygging av nye boliger tilpasset den godt voksne kjøpergruppens preferanser og behov, vil man frigjøre brukte eneboliger som kan overtas av de yngre boligkjøperne til en pris de har råd til å betale.
- Et sentralt element i det videre arbeidet med den aktuelle områderegeringsplanen i Ås kommune blir følgelig å tilrettelegge for bygging av boliger tilpasset godt voksne boligkjøpere (aldersgruppen 55-69 år). Denne gruppen skiller seg fra andre boligkjøpere ved blant annet følgende boligpreferanser:
  - ❖ Foretrekker å bo i nærheten av offentlig kommunikasjon
  - ❖ Foretrekker å bo nær butikk- og servicetilbud
  - ❖ Ønsker i stor grad å flytte til boliger med livsløpsstandard
  - ❖ Vi ha 2 (3) soverom i neste bolig
  - ❖ Foretrekker en mindre og mer lettstelt bolig
  - ❖ Foretrekker en sentralt beliggende bolig
- Det er mer enn 350 flere husstander i aldersgruppen 30-39 år som vil bo i enebolig, enn som bor i enebolig i dag. I aldersgruppen 55-69 år er det en overdekning på 445 eneboliger, og en underdekning på 303 leiligheter om vi sammenligner hvordan man vil bo med hvordan man faktisk bor i dag. Det er en teoretisk *overdekning* på 87 eneboliger, og *underdekning* på 116 leiligheter om vi sammenligner boligpreferansene i aldersgruppene 30-39 år med boligpreferansene i aldersgruppen 55-69 år i Ås kommune.



# Grunnkretser i områdereguleringsplan

Kartet til høyre viser de grunnkretser som hører til hvert delområde, i den delen av Ås som er relevant for den forestående områdereguleringsplanen:

Ås sentrum, Søråsteigen og Europankvartalet: **0215 (Søråsteigen 1)**, **0216 (Søråsteigen 2)**

Nordre Moer (Sørkorridoren): **0218 (Moer)**

Sentrum øst og Langbakken: **0220 (Langbakken)**

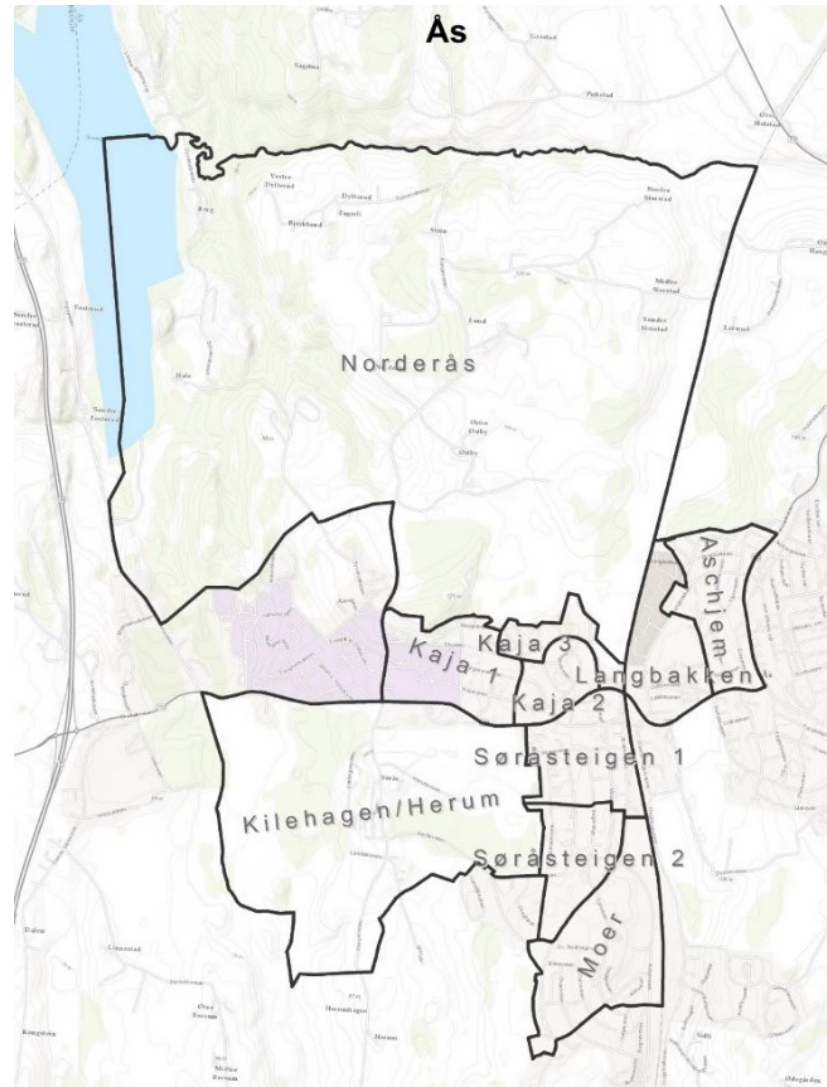
Åsmåsan: **0204 (Norderås)**

Kaja og Campus Øst: **0212 (Kaja 1)**, **0213 (Kaja 2)**, **0214 (Kaja 3)**

Del av Søråsjordet: **0210 (Kilehagen/Herum)**

Del av Rustad/Langbakken øst: **0221 (Aschjem)**

Disse grunnkretsene vil være markert med en grå farge i alle kart i denne rapporten, og vil i det etterfølgende omtales som «prosjektområdet».





## Boligmassen

# Boligmassen fordelt på boligtyper

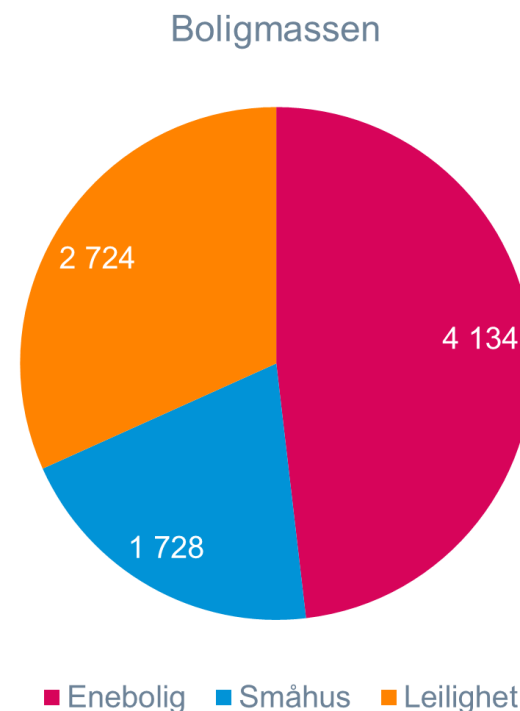
Det er totalt nesten 8 600 boliger i Ås, hvorav 48 % eneboliger, 20 % småhus og 32 % leiligheter. Nesten 53% av leilighetene i Ås kommune består imidlertid av *studentboliger*, hvilket betyr at om vi holder disse utenfor det «normale» boligmarkedet, vil leilighetsandelen ligge på kun 18% i Ås kommune.

Tabellen under viser at boligmassen i prosjektområdet rundt Ås sentrum skiller seg markant fra boligmassen i Ås totalt.

Mer enn 85% av de minste boligene i Ås kommune (< 50 m<sup>2</sup>) ligger i det definerte prosjektområdet.

På de neste sidene vises antall boliger i hver grunnkrets.

	Antall i området	% i området	Indeks for området	Antall i ÅS	% i ÅS
Under 50 kvadratmeter	1 227	38%	228	1 427	17%
50 - 59 kvadratmeter	228	7%	177	342	4%
60 - 79 kvadratmeter	215	7%	74	773	9%
80 - 99 kvadratmeter	221	7%	77	761	9%
100 - 119 kvadratmeter	251	8%	68	979	11%
120 - 139 kvadratmeter	315	10%	94	891	10%
140 - 159 kvadratmeter	189	6%	68	744	9%
160 - 199 kvadratmeter	270	8%	60	1 191	14%
200 - 249 kvadratmeter	210	6%	59	941	11%
Over 250 kvadratmeter	114	4%	56	539	6%
Gjennomsnitt størrelse	157			163	
<b>Totalt antall boliger</b>	<b>3 240</b>	<b>100%</b>		<b>8 586</b>	<b>100%</b>





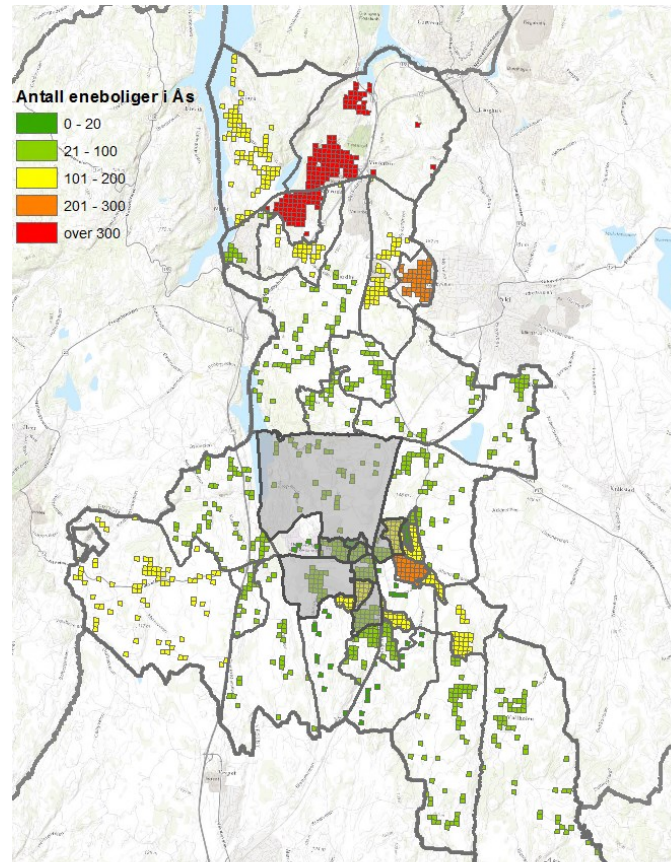


# Eneboliger

Det er totalt mer enn 4 100 eneboliger i Ås kommune. Grunnkretsene med flest eneboliger er Sjøskogen, Nøstvedt (462 eneboliger) og Togrenda (342 eneboliger).

Grunnkretsene som inngår i prosjektområdet (de skraverte grunnkretsene i kartet) er understreket i tabellen til høyre.

I sum finnes det nesten 700 eneboliger i prosjektområdet, hvilket utgjør 17% av eneboligmassen i Ås kommune.



Grunnkrets	Antall eneboliger
Kjæernes	188
Sjøskogen Nøstvedt	462
Nesset/Bekk	46
Togrenda	342
Sporret	110
Wassum/Ris	76
Nygårdsåsen	195
Solbergskogen/Tamburbakken	223
Egge	41
Sneis	59
Holstad	33
Østensjø	64
Skuterud	85
<u>Norderås</u>	<u>40</u>
Smebøl	88
Holstad/Skoftestad	106
Beverdalen	50
Børsum	33
Burum	15
<u>Kilehaagen/Herum</u>	<u>51</u>
Nlh	7
<u>Kaia 1</u>	<u>58</u>
<u>Kaia 2</u>	<u>97</u>
<u>Kaia 3</u>	<u>0</u>
<u>Søråsteigen 1</u>	<u>51</u>
<u>Søråsteigen 2</u>	<u>109</u>
Landås	102
<u>Moer</u>	<u>69</u>
Brekke	82
<u>Langbakken</u>	<u>53</u>
<u>Aschjem</u>	<u>169</u>
Rustad 1	3
Rustad 2	145
Dysterlia	222
Rustadporten	102
Torderud	36
Hogstvet	11
Dyster	9
Hogstvetlia 1	138
Hogstvetlia 2	62
Eldor	1
Bjørnebekk/Danskerud	133
Vestre Kroer	91
Østre Kroer	77
<b>Totalt</b>	<b>4 134</b>

### Definisjon ENEBOLIGER:

- enebolig
- kjedet enebolig

sources: Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., EBCO, USGS, FAO, NPS, NRC, NRC, GEBCO, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), Swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community



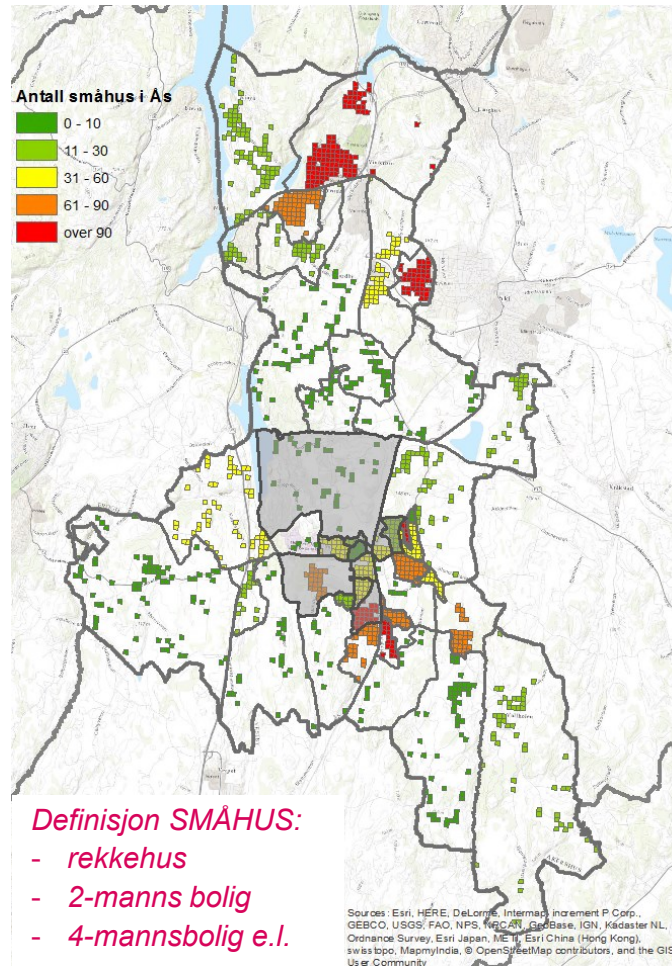


# Småhus

Det er totalt mer enn 1 700 småhus i Ås kommune. Grunnkretsene med flest småhus er Moer (151 småhus) og Rustad 1 (122 småhus).

Grunnkretsene som inngår i prosjektområdet (de skraverte grunnkretsene i kartet) er understreket i tabellen til høyre.

I sum finnes det mer enn 440 småhus i prosjektområdet, hvilket utgjør 26% av småhusmassen i Ås kommune.



Grunnkrets	Antall småhus
Kjærnes	31
Sjøskogen Nøstvedt	106
Neset/Bekk	20
Togrenda	82
Sporret	13
Wassum/Ris	5
Nygårdsåsen	41
Solbergskogen/Tamburbakken	120
Egge	0
Sneis	0
Holstad	7
Østensjø	13
Skuterud	26
<u>Norderås</u>	2
Smebøl	57
Holstad/Skoftestad	4
Beverdalen	22
Børsum	0
Burum	0
<u>Kilehaagen/Herum</u>	67
Nih	7
<u>Kaja 1</u>	52
<u>Kaja 2</u>	1
<u>Kaja 3</u>	17
<u>Søråsteigen 1</u>	53
<u>Søråsteigen 2</u>	48
Landås	26
<u>Moer</u>	151
Brekke	95
<u>Lanabakken</u>	35
<u>Aschiem</u>	15
Rustad 1	122
Rustad 2	43
Dysterlia	74
Rustadporten	63
Torderud	4
Hogstvet	0
Dyster	0
Hogstvetlia 1	83
Hogstvetlia 2	114
Eldor	0
Bjørnebekk/Danskerud	94
Vestre Kroer	0
Østre Kroer	14
<b>Totalt</b>	<b>1728</b>

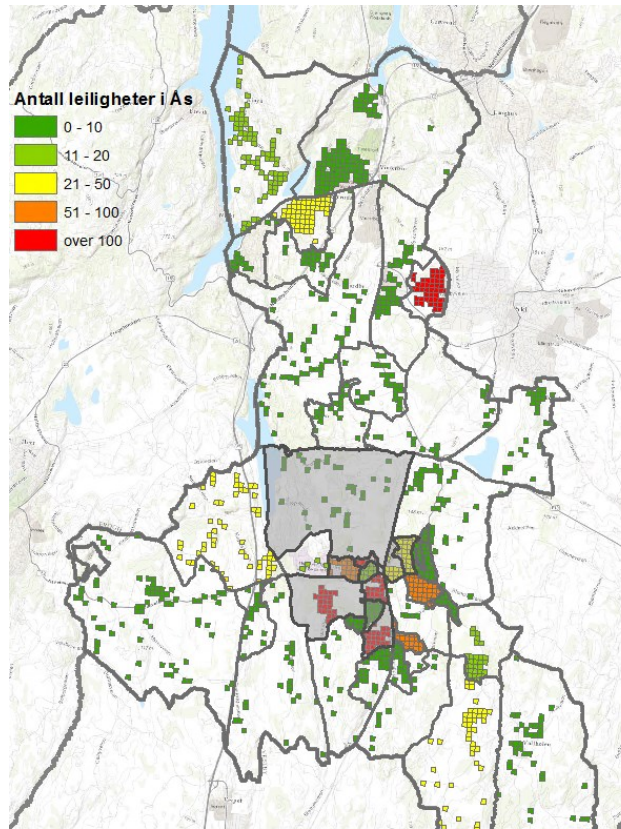


# Leiligheter

Det finnes mer enn 2 700 leiligheter i Ås kommune, hvorav 2 047 i *prosjektområdet*. Flest leiligheter finner vi i grunnkretsen Kilehagen/Herum, med mer enn 1 150 leiligheter.

Det finnes i alt 1 442 studentboliger i Ås kommune, beliggende i grunnkretsene Kilehagen/Herum, Kaja 1,2,3 og Ås sentrum.

Grunnkretsene som inngår i prosjektområdet (de skraverte grunnkretsene i kartet) er understreket i tabellen til høyre.



Grunnkrets	Antall leiligheter
Kjærnes	18
Sjøskogen Nøstvedt	5
Neset/Bekk	0
Togrenda	34
Sporret	7
Wassum/Ris	2
Nygårdsåsen	8
Solbergskogen/Tamburbakken	232
Egge	1
Sneis	0
Holstad	0
Østensjø	0
Skuterud	2
<i>Norderås</i>	2
Smebøl	25
Holstad/Skoftestad	2
Beverdalen	1
Børsum	0
Burum	1
<u>Kilehagen/Herum</u>	<u>1 153</u>
Nlh	20
<u>Kaja 1</u>	<u>72</u>
<u>Kaja 2</u>	<u>15</u>
<u>Kaja 3</u>	<u>226</u>
<u>Sørsteigen 1</u>	<u>345</u>
<u>Sørsteigen 2</u>	<u>0</u>
Landås	0
<u>Moer</u>	<u>227</u>
Brekke	1
<u>Lanabakken</u>	<u>30</u>
<u>Aschjem</u>	<u>34</u>
Rustad 1	0
Rustad 2	0
Dysterlia	106
Rustadporten	11
Torderud	0
Hogstvet	0
Dyster	0
Hogstvetlia 1	99
Hogstvetlia 2	4
Eldor	0
Bjørnebekk/Danskerud	13
Vestre Kroer	26
Østre Kroer	2
<b>Totalt</b>	<b>2 724</b>

### Definisjon LEILIGHET:

- leilighet i småhus m. > 4 boenheter
- terrasseleilighet
- blokk-/byleilighet



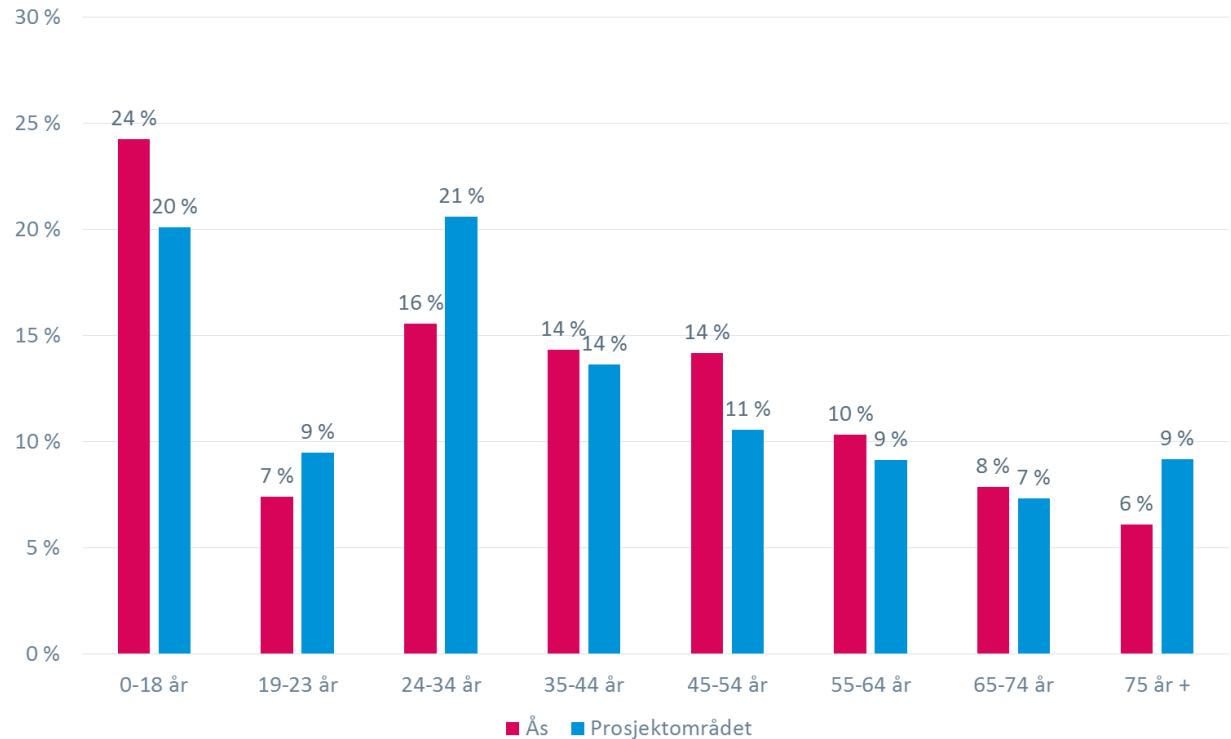
# Befolkning

Grafen til høyre viser befolkningen i Ås og prosjektområdet fordelt på aldersgrupper.

Det bor totalt ca. 19 000 personer i Ås, og mer enn 4 500 av disse bor i prosjektområdet.

Nesten 1 av 4 i Ås kommune er under 18 år, mens 1 av 5 i prosjektområdet er under 18 år. Prosjektområdet har en høyere andel befolkning i aldersgruppene 19-34 år, og en lavere andel i aldersgruppene 35-75 år.

Andel per aldersgruppe



	0-18 år	19-23 år	24-34 år	35-44 år	45-54 år	55-64 år	65-74 år	75 år +	Totalt
Befolkning i Ås	4 608	1 402	2 957	2 721	2 694	1 963	1 495	1 152	18 992
Prosjektområdet	922	436	946	626	485	420	336	420	4 590

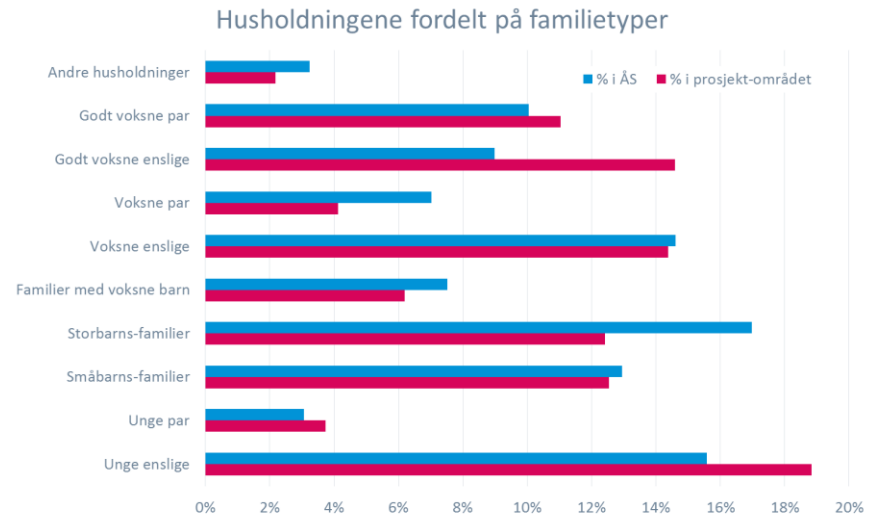


# Befolkning

Grafen og tabellen viser hvordan husholdningene i det definerte prosjektområdet og for Ås kommune, fordeler seg på familietyper. Indeksene i tabellen viser i hvilken grad andelen innen de forskjellige familietypene er over- eller underrepresentert i prosjektområdet, sammenlignet med Ås kommune totalt.

Området rundt Ås sentrum (prosjektområdet) har en betydelig høyere andel godt voksne enslige, enn kommunen har totalt.

Det er også en overrepresentasjon av unge enslige og unge par, i prosjektområdet.



	Antall i området	% i prosjekt-området	Indeks for området	Antall i ÅS	% i ÅS
Unge enslige	338	19%	121	1 250	16%
Unge par	67	4%	122	246	3%
Småbarns-familier	225	13%	97	1 039	13%
Storbarns-familier	223	12%	73	1 362	17%
Familier med voksne barn	111	6%	82	604	8%
Voksne enslige	258	14%	98	1 173	15%
Voksne par	74	4%	59	564	7%
Godt voksne enslige	262	15%	162	721	9%
Godt voksne par	198	11%	110	807	10%
Andre husholdninger	39	2%	67	260	3%
<b>Totalt antall</b>	<b>1 795</b>	<b>100%</b>		<b>8 026</b>	<b>100%</b>





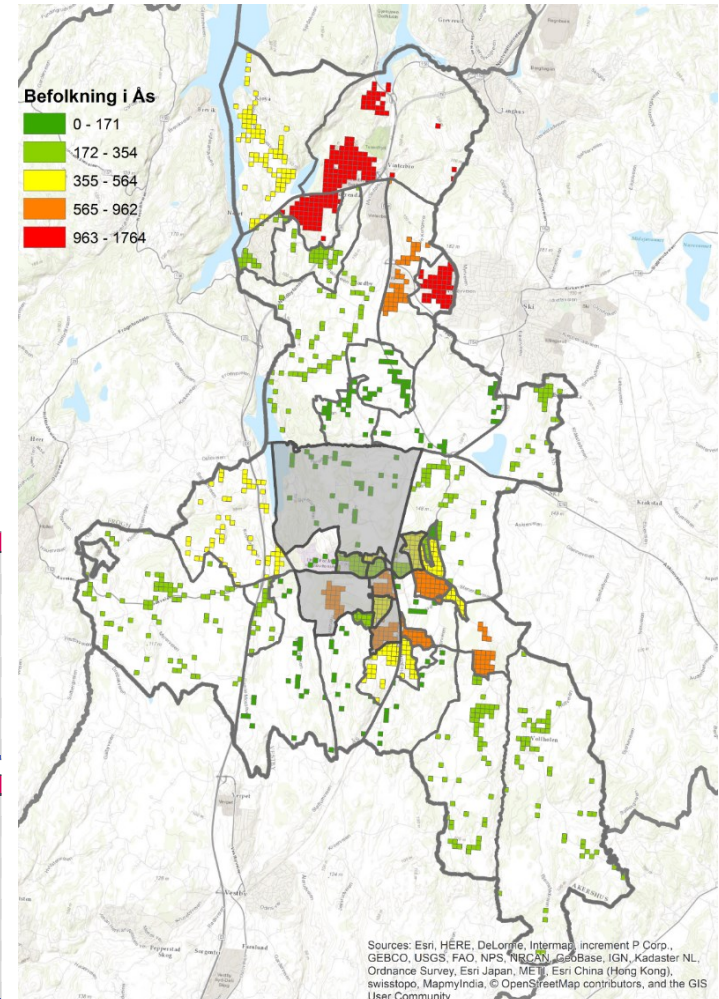
# Befolkningen

Det bor totalt ca. 19 000 personer i Ås kommune. Kartet viser antall personer i hver grunnkrets, vist som 100 meters ruter der det faktisk bor folk.

Tabellen under viser befolkningen i det gråmarkerte området i kartet. Kilehagen/Herum er området hvor det bor flest studenter og derfor er det er høy andel befolkning i aldersgruppene 19-34 år. Søråsteigen 2 har en mye høyere andel befolkning i aldersgruppene over 65 år.

	0-18 år	19-23 år	24-34 år	35-44 år	45-54 år	55-64 år	65-74 år	75 år +	Totalt
Norderås	25	2	17	19	17	16	10	11	116
Kilehagen/Herum	50	131	305	88	30	36	15	12	667
Kaja 1	70	41	56	32	45	35	19	8	306
Kaja 2	40	27	37	24	30	34	14	53	260
Kaja 3	114	20	130	57	34	29	10	16	409
Søråsteigen 1	108	54	102	63	64	79	89	162	722
Søråsteigen 2	86	42	48	42	71	42	25	34	392
Moer	266	64	146	192	103	63	83	65	981
Langbakken	63	21	41	34	41	27	18	17	263
Aschjem	99	34	62	73	50	60	53	42	475

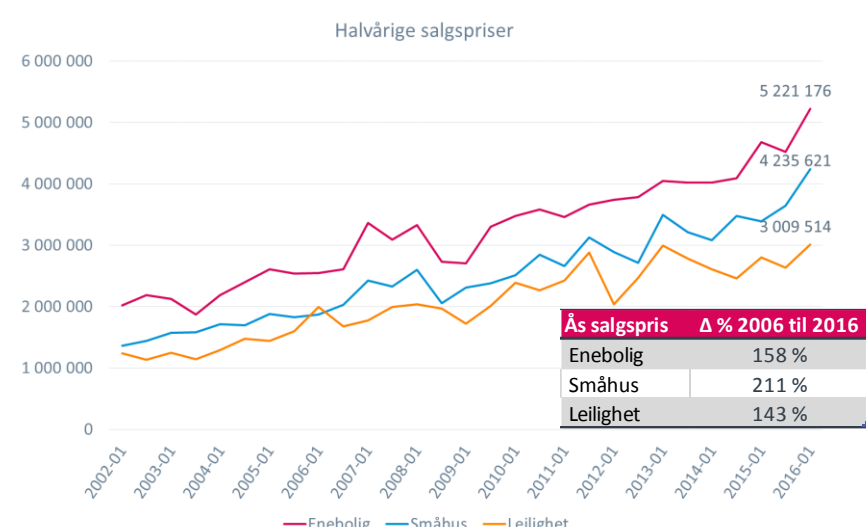
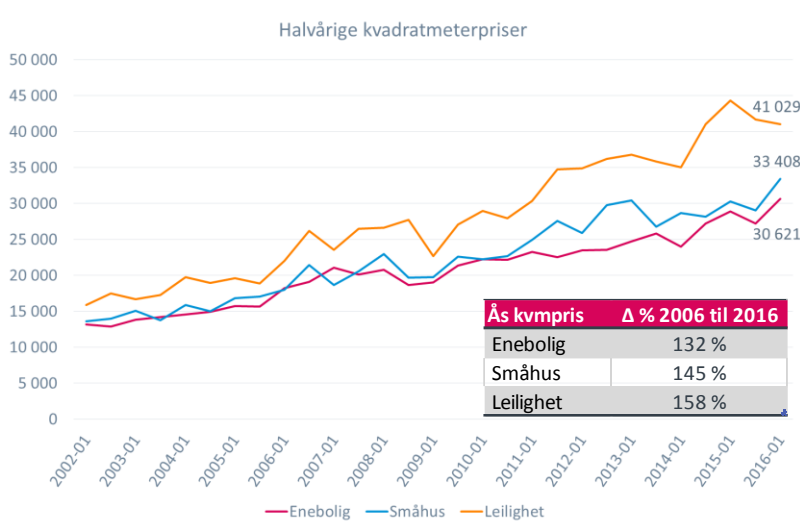
	0-18 år	19-23 år	24-34 år	35-44 år	45-54 år	55-64 år	65-74 år	75 år +	Totalt
Norderås	22 %	2 %	14 %	16 %	14 %	13 %	9 %	10 %	100 %
Kilehagen/Herum	7 %	20 %	46 %	13 %	4 %	5 %	2 %	2 %	100 %
Kaja 1	23 %	13 %	18 %	11 %	15 %	11 %	6 %	3 %	100 %
Kaja 2	15 %	11 %	14 %	9 %	12 %	13 %	5 %	20 %	100 %
Kaja 3	28 %	5 %	32 %	14 %	8 %	7 %	2 %	4 %	100 %
Søråsteigen 1	15 %	7 %	14 %	9 %	9 %	11 %	12 %	22 %	100 %
Søråsteigen 2	22 %	11 %	12 %	11 %	18 %	11 %	6 %	9 %	100 %
Moer	27 %	6 %	15 %	20 %	10 %	6 %	8 %	7 %	100 %
Langbakken	24 %	8 %	16 %	13 %	16 %	10 %	7 %	6 %	100 %
Aschjem	21 %	7 %	13 %	15 %	11 %	13 %	11 %	9 %	100 %





# Boligprisutviklingen i Ås

Boligprisnivået i Ås har økt kraftig. Salgsprisen på småhus har økt med over 200 % i løpet av de siste 10 årene. Grafene viser den halvårige utviklingen i boligprisene, både kvadratmeterpris og salgspris. Tabellene viser økningen de siste 10 årene. Boligprisen per grunnkrets vises på neste side.







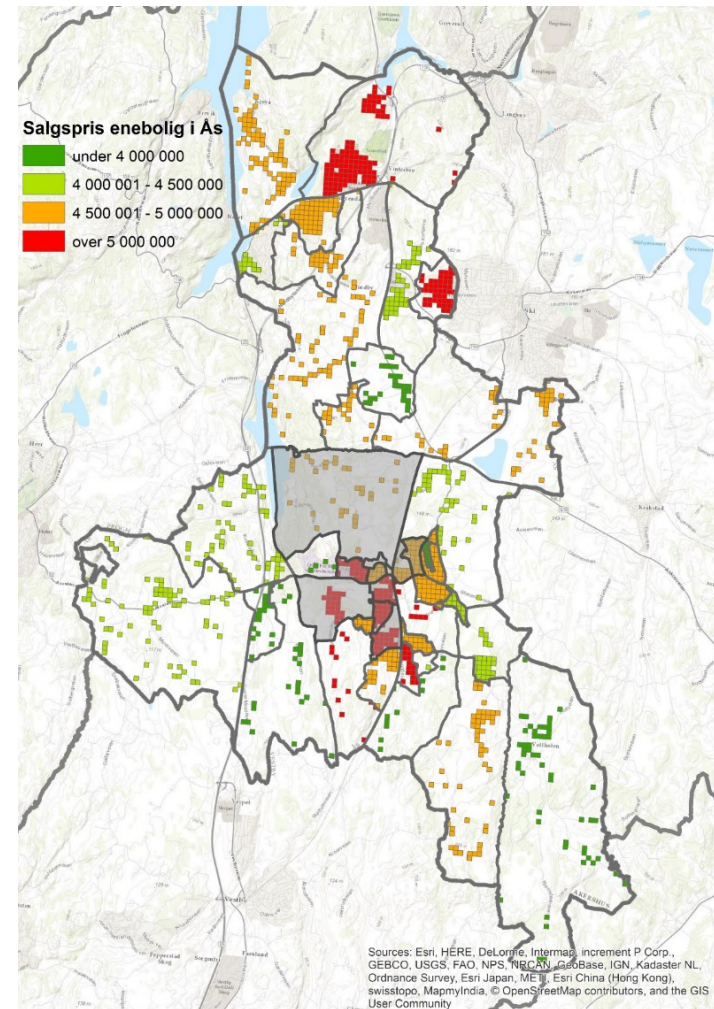
# Boligverdi i Ås

Kartet til høyre viser markedsverdien for eneboliger i Ås kommune per august 2016 fordelt på grunnkretser.

Kartet viser at eneboligprisnivået er høyest i de nordlige delene av kommunen, samt i områdene som ligger i tilknytning til Ås sentrum.

Tabellen lengst ned på siden viser at nesten halvparten (49%) av eneboligene i kommunen har en markedsverdi på 4,5 – 5 millioner kroner, mens mer enn en fjerdedel (27%) av eneboligene har en markedsverdi på mer enn 5 millioner kroner.

	Antall eneboliger
under 4 000 000	239
4 000 001-4 500 000	757
4 500 001-5 000 000	2 031
over 5 000 000	1 107
<b>Totalt</b>	<b>4 134</b>





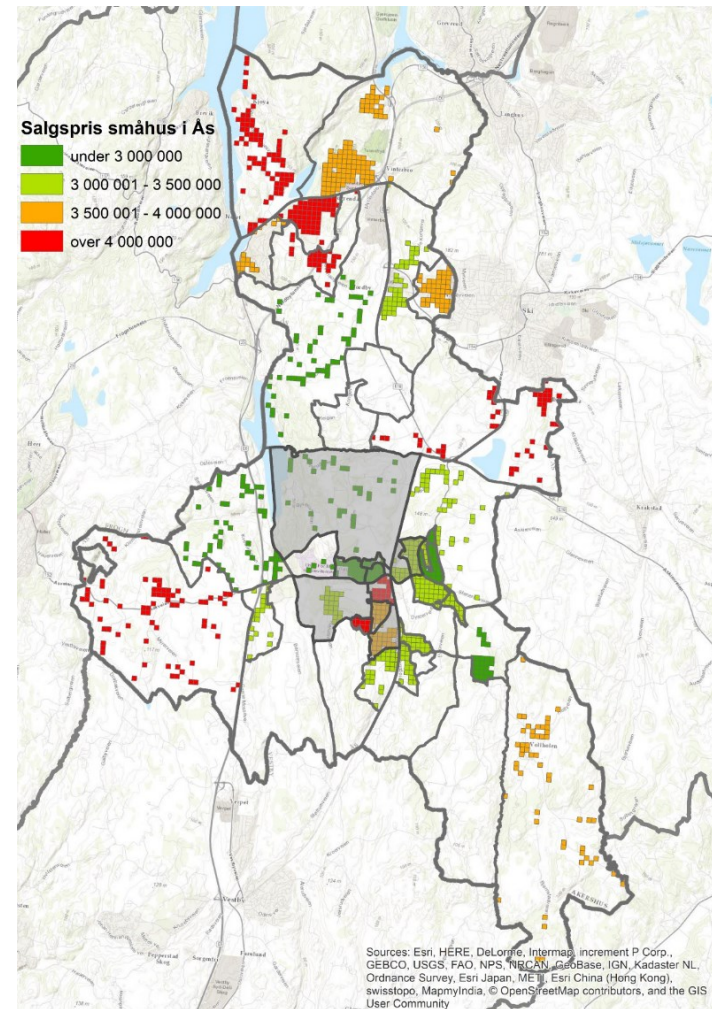
# Boligverdi i Ås

Kartet til høyre viser markedsverdien for småhus i Ås kommune per august 2016 fordelt på grunnkretser.

Kartet viser at prisenivået for småhus varierer en del mellom de ulike områdene i kommunen. Høyest konsentrasjon av småhus med høy markedsverdi finner vi lengst nord i Ås kommune. Lavest prisenivå finner vi i områdene øst for Ås sentrum.

Tabellen lengst ned på siden viser at nesten nesten 40% av småhusene i kommunen har en markedsverdi på 3,5 millioner kroner eller mer, mens 6 av 10 småhus i Ås kommune har en markedsverdi på mindre enn 3,5 millioner kroner.

	Antall småhus
under 3 000 000	283
3 000 001 - 3 500 000	758
3 500 001 - 4 000 000	458
over 4 000 000	229
<b>Totalt</b>	<b>1 728</b>



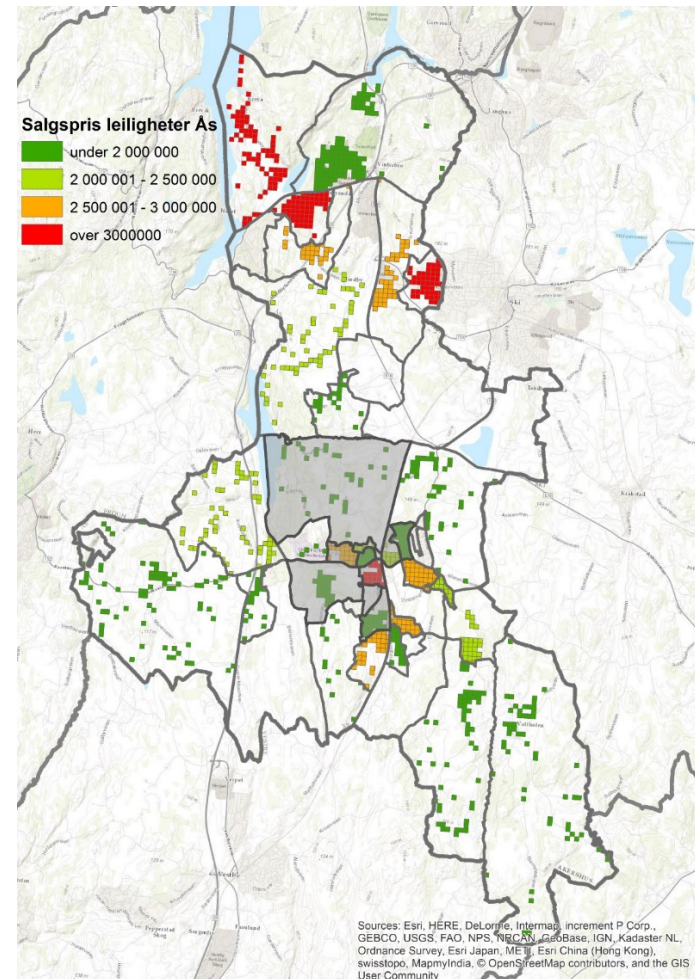


# Boligverdi i Ås

Kartet til høyre viser markedsverdien for leiligheter i Ås kommune per august 2016 fordelt på grunnkretser.

Kartet viser at prisnivået for leiligheter er høyest i de nordlige delene av kommunen, samt i Ås sentrum.

Tabellen lengst ned på siden viser at nesten 55% av leilighetene i kommunen har en markedsverdi på under 2 millioner kroner, mens nesten en fjerdedel (23%) av leilighetene har en markedsverdi på mer enn 3 millioner kroner.



	Antall leiligheter
under 2 000 000	1 496
2 000 001-2 500 000	306
2 500 001-3 000 000	293
over 3 000 000	629
<b>Totalt</b>	<b>2 724</b>



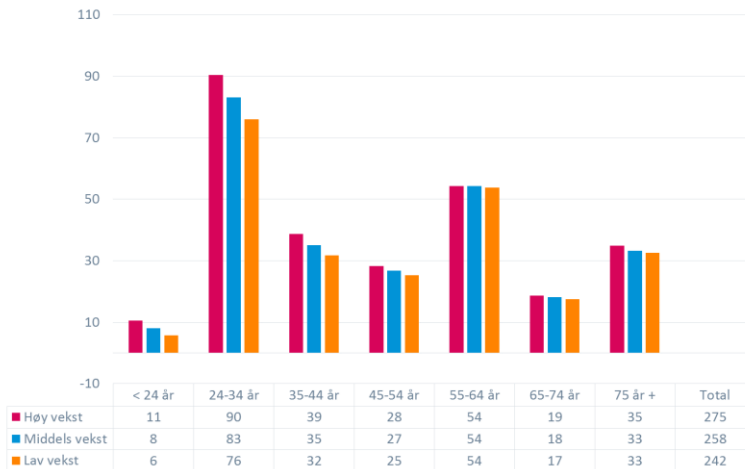


# Boligbehov Ås

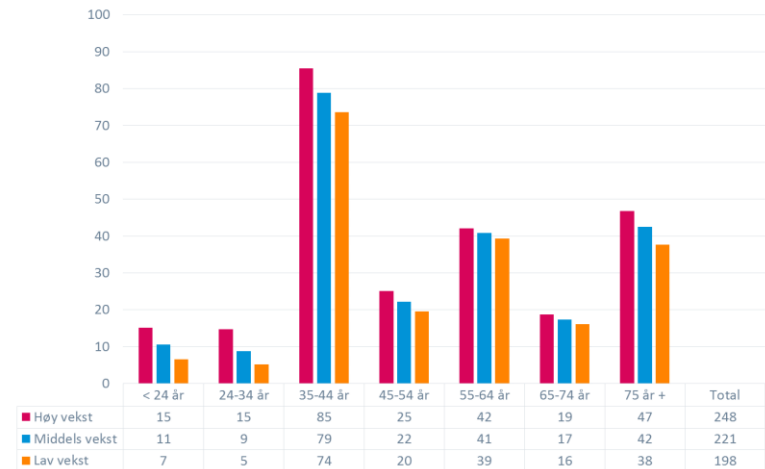
Grafene under viser boligbehovet i Ås de neste 5 årene, samt neste 6-10 år. De første 5 årene vil det være økningen i aldersgruppen 24 -34 år som genererer det største boligbehovet, mens det i neste femårsperiode vil være økningen i aldersgruppen 35 - 44 år som står genererer det største behovet.

Boligbehovet i Ås vil ligge på mellom 220 og 260 boliger per år de neste 10 årene.

Boligbehov per aldersgruppe i Ås neste 5 år



Boligbehov per aldersgruppe i Ås neste 6-10 år



Definisjoner av de ulike befolkningsprognosene:

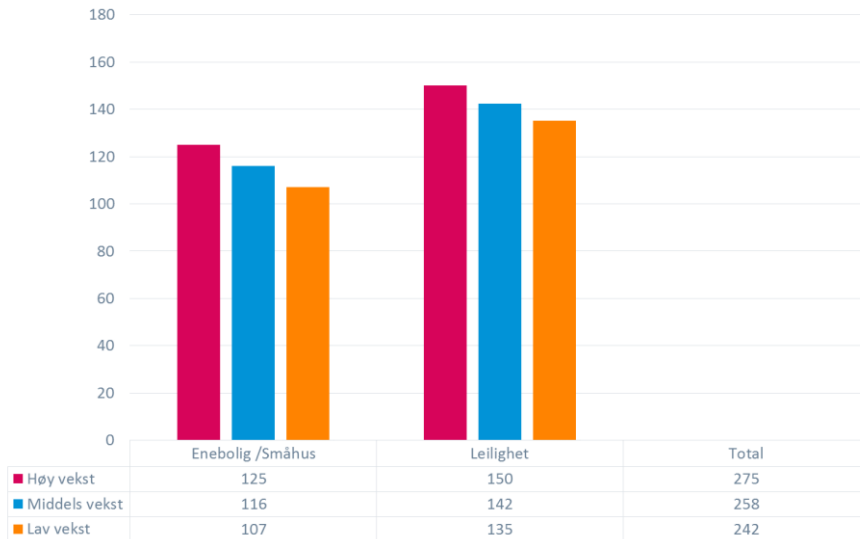
- **Høy** befolkningsvekst: Høy fruktbarhet, høy levealder, middels mobilitet og høy innvandring
- **Middels** befolkningsvekst: Middels fruktbarhet, levealder, mobilitet og nettoinnvandring
- **Lav** befolkningsvekst: Lav fruktbarhet, levealder og nettoinnvandring; middels mobilitet



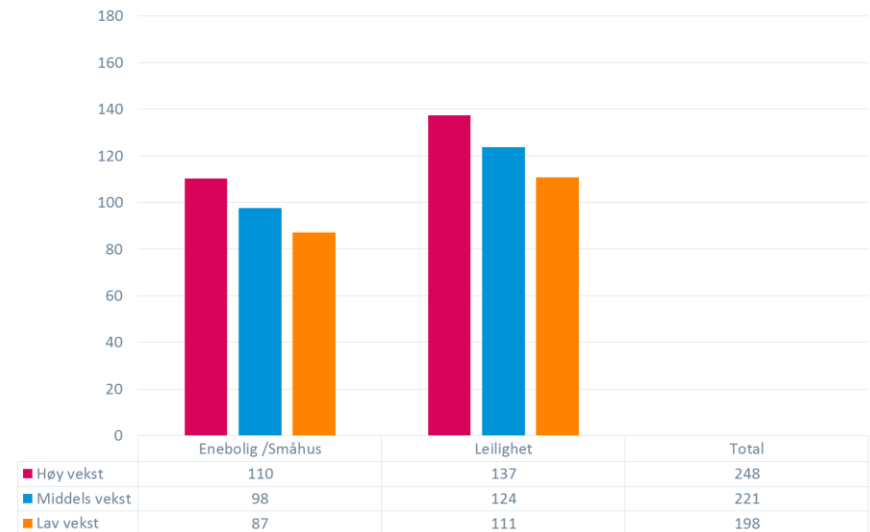
# Boligbehov Ås

Grafene under viser boligbehovet i Ås per boligtype. I begge perioder generere befolkningsøkningen størst behov for leiligheter.

Boligbehov per boligtype i Ås neste 5 år



Boligbehov per boligtype i Ås neste 6-10 år



Definisjoner av de ulike befolkningsprognosene:

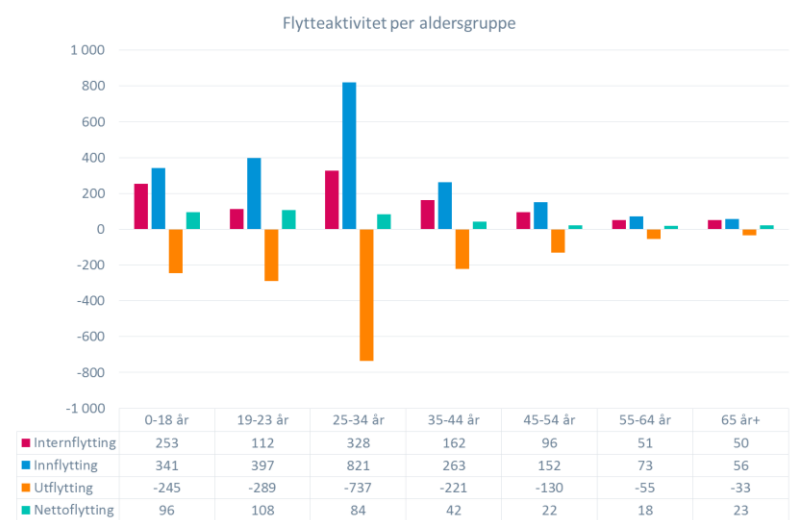
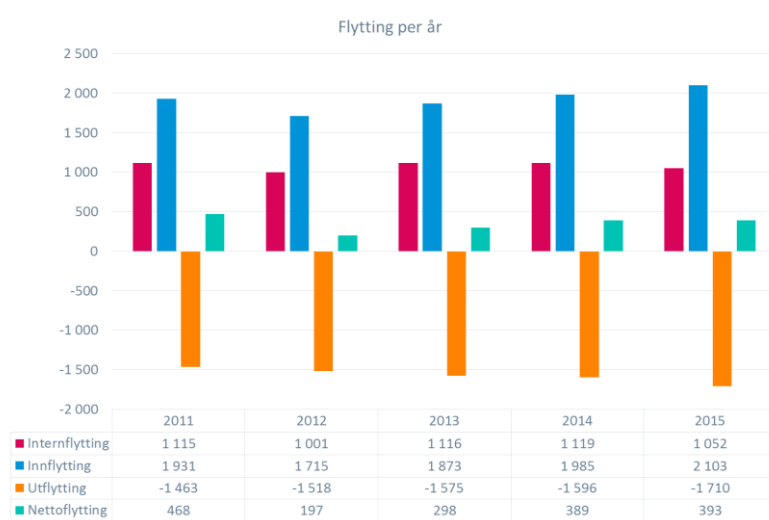
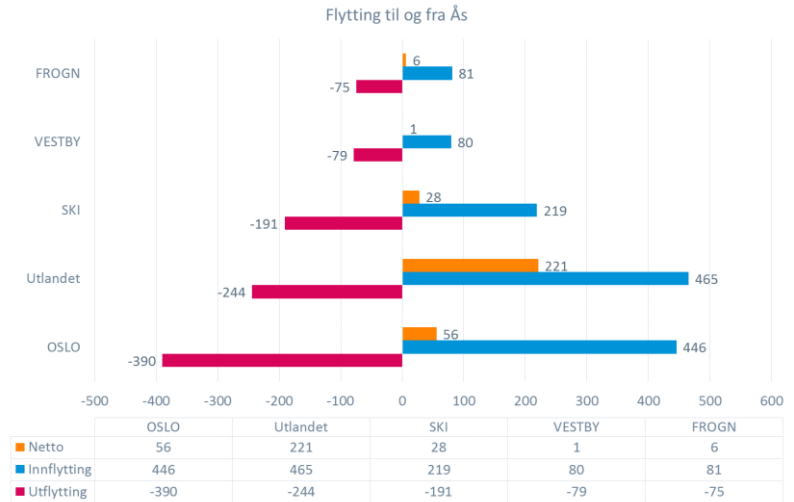
- **Høy** befolkningsvekst: Høy fruktbarhet, høy levealder, middels mobilitet og høy innvandring
- **Middels** befolkningsvekst: Middels fruktbarhet, levealder, mobilitet og nettoinnvandring
- **Lav** befolkningsvekst: Lav fruktbarhet, levealder og nettoinnvandring; middels mobilitet



# Flyttestrømmer til og fra Ås

Grafen til høyre viser de største flyttestrømmene til og fra Ås i 2015. De største flyttestrømmene til Ås kommer fra utlandet og fra Oslo. Den største flyttestrømmen ut fra Ås gikk til Oslo.

Grafen under til venstre viser flytting per år. I snitt har det vært 349 flyttinger per år de siste 5 årene. Grafen under til høyre viser flytteaktiviteten per aldersgruppe, og vi ser at aldersgruppene 19-34 år (studenter) står for den største flytteaktiviteten.







## Boligmarkedsanalyse – Ås kommune

# Prosjektområdet

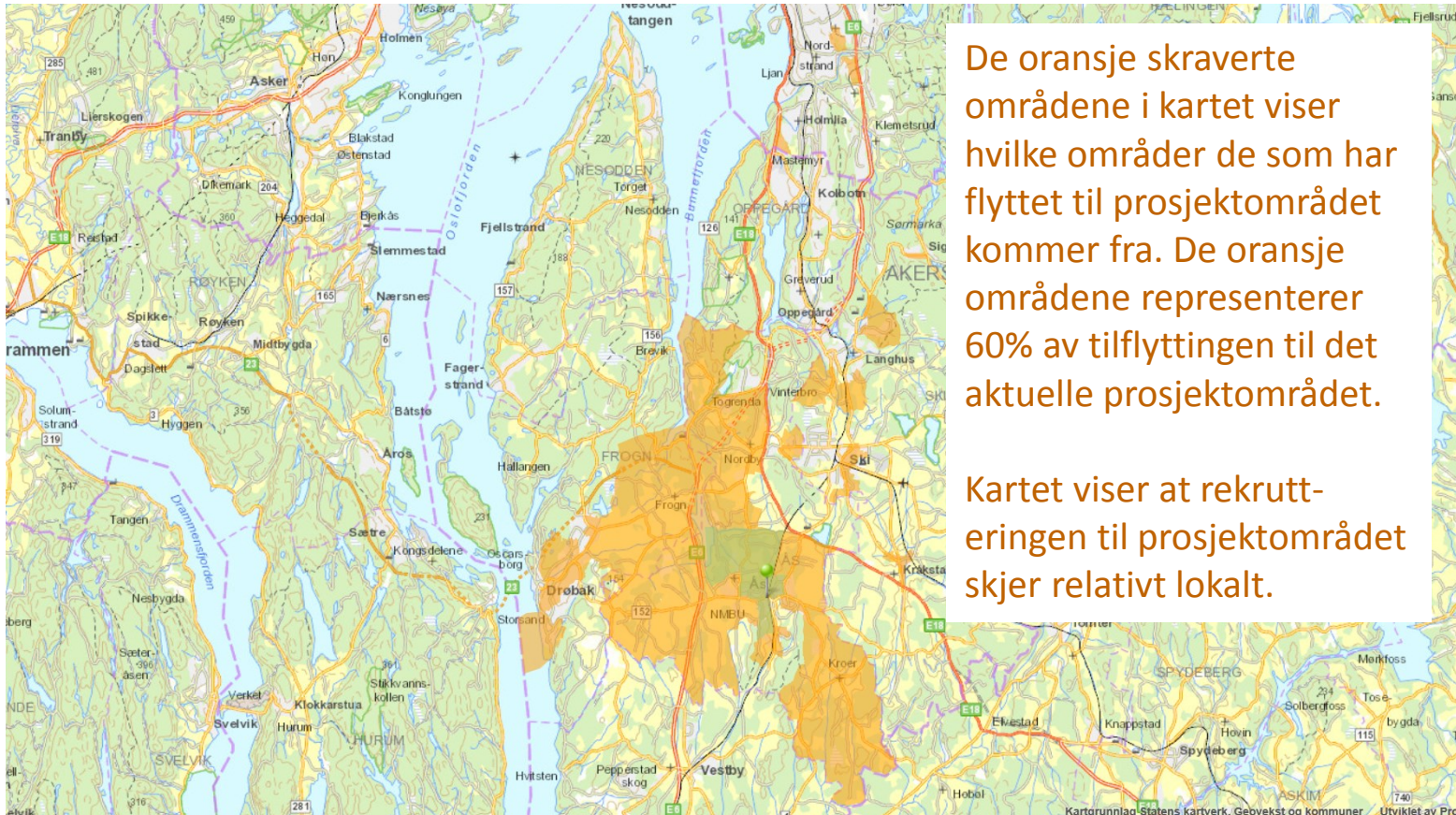






## Boligmarkedsanalyse – Ås kommune

# Markedsområdet



De oransje skraverte områdene i kartet viser hvilke områder de som har flyttet til prosjektområdet kommer fra. De oransje områdene representerer 60% av tilflyttingen til det aktuelle prosjektområdet.

Kartet viser at rekrutteringen til prosjektområdet skjer relativt lokalt.



## Flytteaktivitet i prosjektområdet

Tabellen under viser hvor de som har flyttet til det definerte området av Ås kommune flyttet fra (perioden 4.kv. 2008 – 2015).

Mer en halvparten (55%) av de som flyttet til (eller i) dette området, bodde i Ås også før man flyttet. Mer enn 280 voksne personer flyttet fra Oslo til det aktuelle prosjektområdet, hvilket betyr at 12% av flyttingene kom fra Oslo.

Det har også vært en viss tilflytting fra nabokommunene, med Ski (134), Frogn (65), Vestby (55) som de viktigste rekrutteringsområdene.

Generelt sett viser tabellen til høyre at tilflyttingen til prosjektområdet av Ås kommune kommer fra et bredt spekter av kommuner.

	Aschem	Kaja	Kilehagen /Herum	Langbakken	Moer	Norderås	Ås sentrum	Totalt
ÅS	87	264	153	64	360	42	357	1 327
OSLO	21	58	32	23	81	5	61	281
SKI	9	15	13	4	49	3	41	134
FROGN	10	9	5	2	15	3	21	65
VESTBY	5	11	2	6	19	1	11	55
OPPEGÅRD	8	7	2	2	7	0	6	32
TRONDHEIM	3	7	7	2	5	0	8	32
BERGEN	6	7	6	2	4	1	3	29
BÆRUM	2	7	1	1	3	1	8	23
MOSS	2	6	0	1	6	0	2	17
GJERDRUM	0	0	0	0	12	0	1	13
SARPSBORG	1	4	3	2	1	1	0	12
ASKIM	1	1	2	0	3	3	1	11
HOBØL	1	1	0	1	6	1	1	11
NESODDEN	1	1	2		4	0	3	11
FREDRIKSTAD	1	3	1	0	2	0	3	10
SKEDSMO	1	1	2	2	1	0	3	10
Rest AKERSHUS	0	8	3	8	11	0	9	39
Rest ØSTFOLD	8	2	7	0	7	0	4	28
Rest BUSKERUD	4	7	2	2	1	0	7	23
Rest NORGE	15	56	32	20	59	7	47	236
<b>TOTALT</b>	<b>186</b>	<b>475</b>	<b>275</b>	<b>142</b>	<b>656</b>	<b>68</b>	<b>597</b>	<b>2 399</b>



## Flytteaktivitet i prosjektområdet

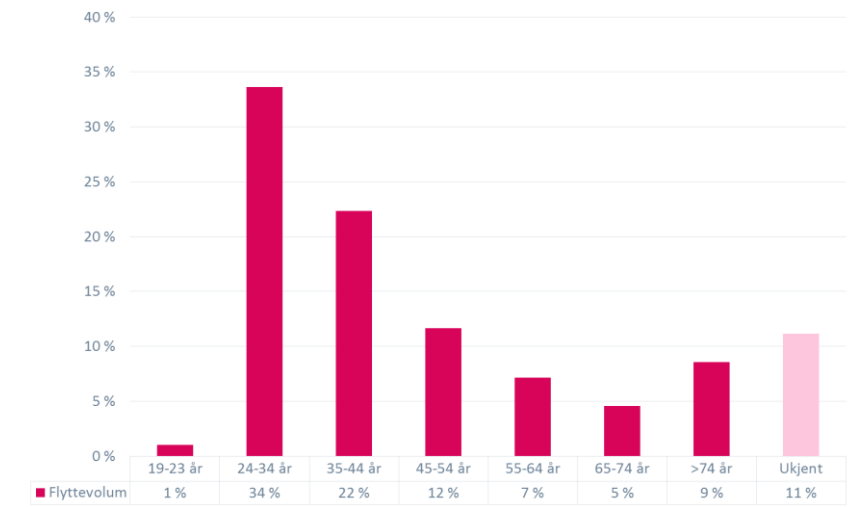
Figurene under viser flytteaktiviteten i det definerte prosjektområdet fordelt på aldersgrupper (perioden 4.kv. 2008 – 2015). Det totale flyttevolumet for den aktuelle perioden var på nesten 2 400 personer, og beregnes som summen av innflytting og internflytting i det definerte området. Dette gir et gjennomsnittlig flyttevolum på i overkant av 340 voksne personer årlig.

Mer enn en tredjedel (34%) av flyttevolumet skjer i aldersgruppen 24-34 år, og litt over en femtedel (22%) i aldersgruppen 35-44 år. I overkant av en femtedel av flyttingene skjedde i aldersgruppene 55 år eller eldre.

Nesten 8 av 10 flyttinger var internflyttinger.

Det har vært en netto tilflytting på 328 personer i den aktuelle perioden, dvs. nesten 50 voksne personer årlig.

Flyttevolum fordelt på aldersgrupper



	Intern-flyttinger	Inn-flyttinger	Ut-flyttinger	Netto-flytting	Flyttevolum		Intern-flyttinger	Inn-flyttinger	Flyttevolum
19-23 år	4	21	7	14	25	19-23 år	1%	1%	1%
24-34 år	115	691	682	9	806	24-34 år	22%	37%	34%
35-44 år	129	407	346	61	536	35-44 år	25%	22%	22%
45-54 år	67	212	181	31	279	45-54 år	13%	11%	12%
55-64 år	38	133	117	16	171	55-64 år	7%	7%	7%
65-74 år	29	81	45	36	110	65-74 år	6%	4%	5%
>74 år	62	143	36	107	205	>74 år	12%	8%	9%
Ukjent	82	185	131	54	267	Ukjent	16%	10%	11%
<b>TOTAL</b>	<b>526</b>	<b>1873</b>	<b>1545</b>	<b>328</b>	<b>2399</b>	<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>



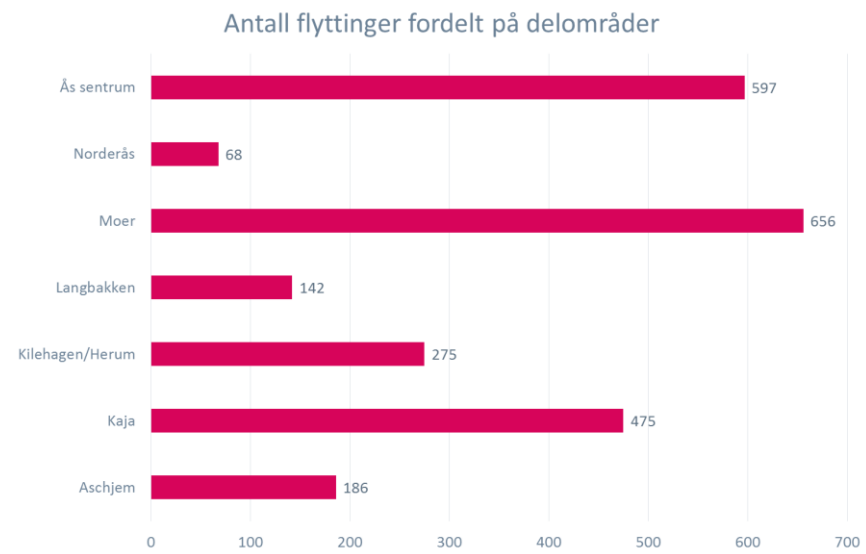
## Flytteaktivitet i prosjektområdet

Grafen under viser hvordan de nesten 2 400 flyttingene (perioden 4.kv. 2008 – 2015) fordeler seg på delområder i det definerte prosjektområdet. Flest flyttinger har det vært i Moer-området (656 flyttinger), Ås sentrum (597 flyttinger) og Kaja (475 flyttinger).

Tabellen lengst ned på siden viser hvordan flyttingene i det aktuelle markedsområdet fordeler seg på aldersgrupper og delområder. Høyest flyttevolum er det blant aldersgruppene 24-34 år og 35-44 år i Kaja området og Moer området.

### Områdedefinisjoner - grunnkretser:

- **Ås sentrum:** 0215 Søråsteigen 1, 0216 Søråsteigen 2
- **Norderås:** 0204 Norderås
- **Nordre Moer:** 0218 Moer
- **Langbakken:** 0220 Langbakken
- **Kilehagen/Herum:** 0210 Kilehagen/Herum
- **Kaja:** 0212 Kaja 1, 0213 Kaja 2, 0214 Kaja 3
- **Aschjem:** 0221 Aschjem



	19-23 år	24-34 år	35-44 år	45-54 år	55-64 år	65-74 år	>74 år	Ukjent	Totalsum
Aschjem	0%	3%	2%	1%	1%	0%	0%	0%	8%
Kaja	0%	9%	6%	2%	1%	0%	0%	1%	20%
Kilehagen/Herum	0%	7%	2%	1%	0%	0%	0%	2%	11%
Langbakken	0%	2%	1%	1%	1%	0%	0%	1%	6%
Moer	0%	7%	7%	3%	1%	1%	2%	6%	27%
Norderås	0%	1%	1%	0%	1%	0%	0%	0%	3%
Ås sentrum	0%	6%	3%	3%	3%	2%	5%	2%	25%
<b>Totalsum</b>	<b>1%</b>	<b>34%</b>	<b>22%</b>	<b>12%</b>	<b>7%</b>	<b>5%</b>	<b>9%</b>	<b>11%</b>	<b>100%</b>

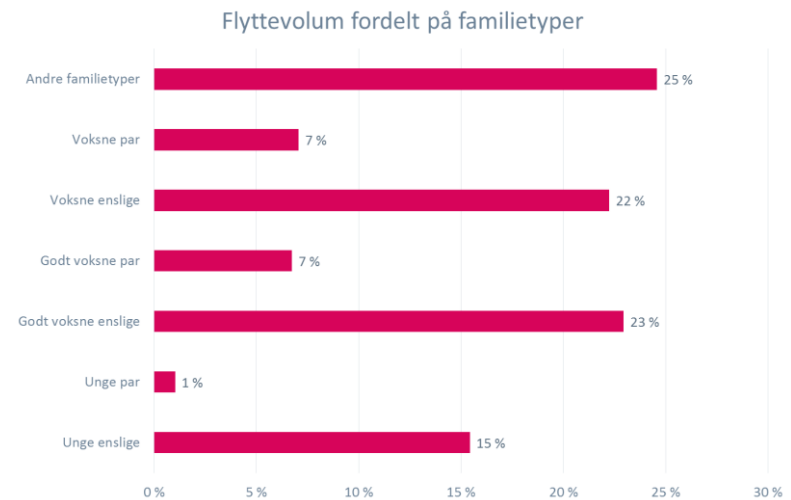


## Flytteaktivitet i prosjektområdet

Figurene under viser flytteaktiviteten i det definerte prosjektområdet fordelt på familietyper. Grafen viser at 6 av 10 flyttinger i det aktuelle området skjer blant enslige husholdninger (unge, voksne og godt voksne enslige). En fjerdedel av flyttingene skjer blant andre familietyper, mens bare 15% av flyttingene skjedde blant par.

Tabellen lengst ned på siden viser at i alt 1 543 husholdninger har flyttet i eller til en av de aktuelle grunnkretsene i Ås kommune i perioden 4. kv. 2008 – 2015. Tabellen viser at det er en stor overvekt av godt voksne par som flytter i eller til Ås sentrum, mens et betydelig antall voksne enslige flytter i Kaja-området.

Mer enn en fjerdedel (26%) av flyttingene i dette området skjedde i eller til Ås sentrum.



	Unge enslige	Unge par	Godt voksne enslige	Godt voksne par	Voksne enslige	Voksne par	Andre familietyper	TOTAL
Aschjem	11	2	25	24	32	21	58	173
Kaja	55	2	54	25	102	22	68	328
Kilehagen/Herum	50	3	5	3	36	9	36	142
Langbakken	12	1	21	6	26	7	23	96
Moer	63	6	80	27	74	27	87	364
Norderås	3		7	1	12	3	12	38
Ås sentrum	44	2	162	18	61	20	95	402
<b>Totalsum</b>	<b>238</b>	<b>16</b>	<b>354</b>	<b>104</b>	<b>343</b>	<b>109</b>	<b>379</b>	<b>1543</b>

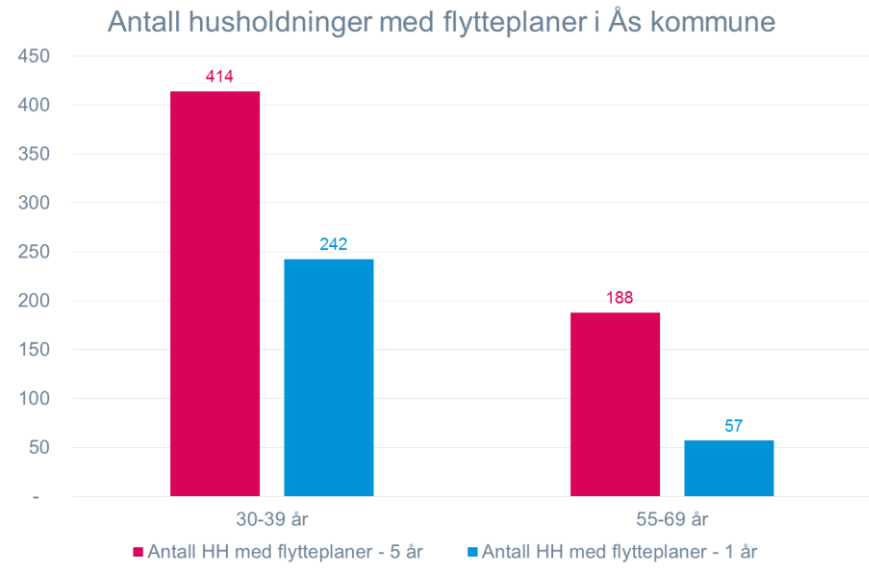
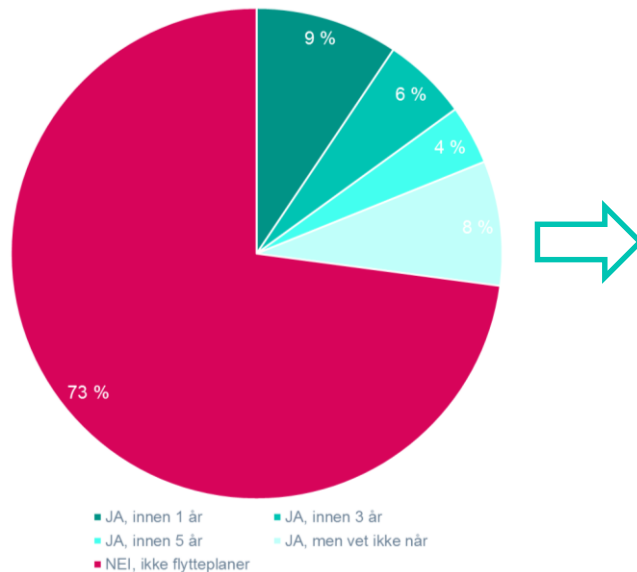




## Flytteplaner

Grafen under viser at mer enn en fjerdedel av befolkningen i aldersgruppene 30-39 år og 55-69 år i Ås kommune har planer om å flytte fra dagens bolig i løpet av 1-5 år. I aldersgruppen 30-39 år svarer 16% at de planlegger å flytte fra dagens bolig i løpet av 1 år, mens 27% vil flytte i løpet av 5 år. Tilsvarende nivåer for aldersgruppen 55-69 år er hhv. 11% og 3%.

Omregnet til antall husstander betyr dette at nesten 300 husstander i de to aktuelle aldersgruppene planlegger å flytte i løpet av 1 år, og mer enn 600 i løpet av 5 år.



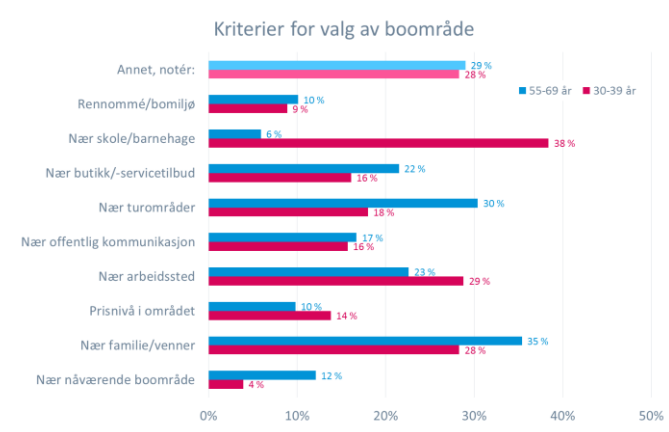
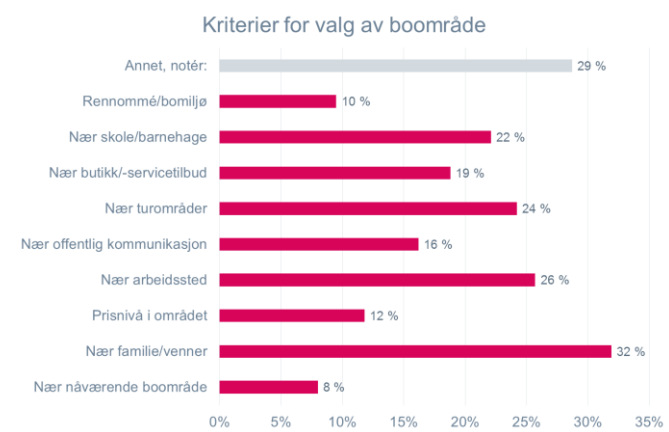


## Kriterier for valg av boområde

Grafene til høyre viser hvilke kriterier som er viktige ved valg av neste boområde blant de to kartlagte aldersgruppene i Ås.

Nærhet til familie og venner er det viktigste kriteriet for valg av område, og noe viktigere for aldersgruppen 55-69 år. For denne aldersgruppen er også nærhet til turområder et viktig kriterie.

I aldersgruppen 30-39 år er nærheten til skole/barnehage det viktigste kriterier for valg av boområde, mens nærhet til arbeidssted og nærhet til familie/venner kommer på de neste plassene over viktige kriterier for valg av boområde.

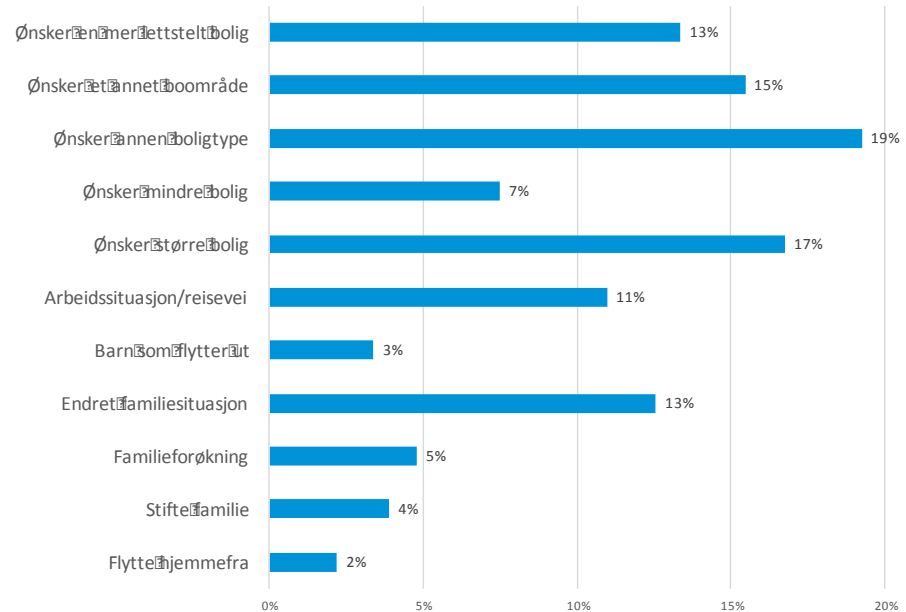




## Årsak til flytteplaner

Uttrekk fra Prognosesenterets siste utgave av spesialrapporten «Future Living VII» viser at viktigste årsaken til at man planlegger å flytte, er at man på en eller annen måte ønsker å endre sin bosituasjon. Nesten 2 av 10 vil flytte for å få en annen boligtype, 17% ønsker større bolig, 15% vil bo i et annet boområde og 13% vil ha en mer lettstelt bolig, eller oppgir endret familiesituasjon som årsak til at man vil flytte.

De yngre vil i størst grad flytte for å få en større bolig, eller på grunn av endret familie- eller arbeidssituasjon. De eldre flytter først og fremst fordi de ønsker en mer lettstelt bolig, en mindre bolig og/eller en annen boligtype.



	TOTAL	Unge enslige	Unge par	Småbarns-familier	Storbarns-familier	Voksne enslige	Voksne par	Pensjonister enslige	Pensjonister par	Andre familietyper
Flytte hjemmefra	2%	0%	1%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	9%
Stifte familie	4%	18%	21%	0%	0%	3%	0%	0%	0%	5%
Familieforøkning	5%	3%	28%	15%	1%	2%	3%	0%	0%	3%
Endret familiesituasjon	13%	18%	15%	15%	23%	11%	10%	5%	7%	13%
Barn som flytter ut	3%	0%	0%	2%	14%	0%	3%	0%	1%	6%
Arbeidssituasjon/reisevei	11%	34%	19%	12%	7%	7%	8%	0%	1%	17%
Ønsker større bolig	17%	38%	51%	35%	13%	17%	11%	0%	1%	12%
Ønsker mindre bolig	7%	0%	0%	1%	6%	7%	17%	9%	12%	6%
Ønsker annen boligtype	19%	26%	31%	20%	25%	23%	19%	9%	9%	19%
Ønsker et annet boområde	15%	25%	28%	16%	13%	17%	16%	11%	7%	19%
Ønsker en mer lettstelt bolig	13%	5%	1%	3%	11%	14%	23%	18%	25%	8%
Ikke aktuelt å flytte	24%	0%	6%	17%	20%	23%	22%	53%	46%	19%

Kilde: Future Living VII, Prognosesenteret AS

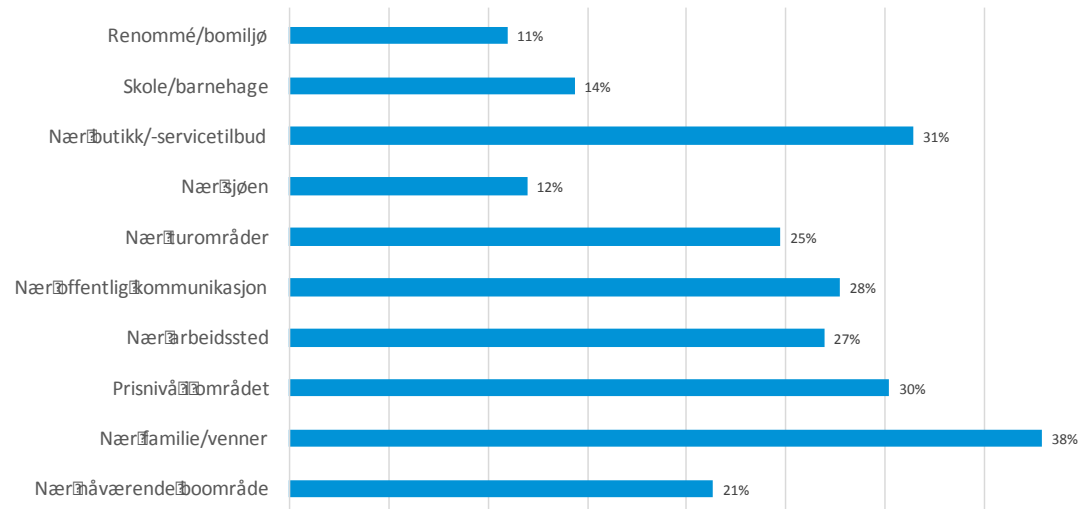


## Kriterier for valg av boområde

Nærhet til familie og venner er det viktigste kriteriet ved valg av boområde. Dette er viktig for alle grupperinger i befolkningen.

I tillegg svarer mer enn 1 av 3 at det er viktig med nærhet til butikk/ servicetilbud, samt prisnivå i området når man skal velge hvor man skal bo neste gang.

De eldre/pensjonistene er mest opptatt av nærhet til butikker og service-tilbud, mens de yngre boligkjøperne (naturlig nok) er mest opptatt av prisnivået i området de skal bosette seg. For de yngste er nærhet til arbeidssted viktig.



	TOTAL	Unge enslige	Unge par	Småbarns-familier	Storbarns-familier	Voksne enslige	Voksne par	Pensjonister enslige	Pensjonister par	Andre familietyper
Nær nåværende boområde	21%	14%	10%	21%	31%	21%	18%	27%	22%	24%
Nær familie/venner	38%	46%	37%	44%	28%	41%	41%	26%	41%	39%
Prisnivå i området	30%	49%	40%	26%	29%	43%	28%	19%	17%	29%
Nær arbeidssted	27%	57%	48%	27%	28%	28%	20%	5%	4%	41%
Nær offentlig kommunikasjon	28%	29%	24%	19%	22%	25%	28%	42%	35%	24%
Nær turområder	25%	23%	27%	22%	30%	25%	33%	23%	25%	16%
Nær sjøen	12%	8%	12%	13%	13%	13%	14%	12%	12%	10%
Nær butikk/-servicetilbud	31%	34%	16%	15%	20%	33%	33%	46%	47%	28%
Skole/barnehage	14%	3%	22%	65%	28%	1%	3%	0%	1%	19%
Renommé/bomiljø	11%	6%	21%	14%	13%	6%	9%	11%	10%	11%
Annet	6%	2%	4%	2%	6%	5%	8%	15%	5%	6%
Vet ikke	3%	3%	0%	1%	2%	3%	3%	1%	6%	4%

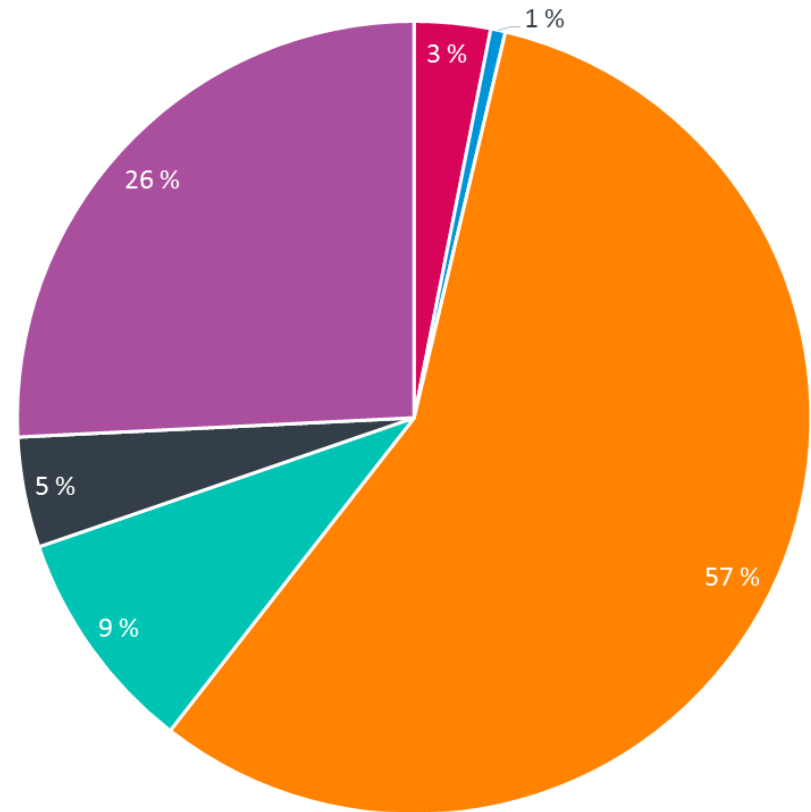


## Områdepreferanser

6 av 10 svarer at de foretrekker å bli boende i Ås kommune om de skulle flytte fra dagens bolig. Hele 57% vil foretrekke å bo i Ås sentralområde. Nesten 1 av 10 vil flytte til Oslo, 3% til Nordby, mens 5% svarer at de vil flytte til annen kommune i Follo.

Litt mer enn en fjerdedel svarer at de vil flytte til en annen kommune utenfor Follo, om de skulle flytte fra dagens bolig.

## Områdepreferanser - neste bolig



- Nordby
- Kroer
- Ås sentralområde
- Oslo
- Annen kommune i Follo
- Annen kommune



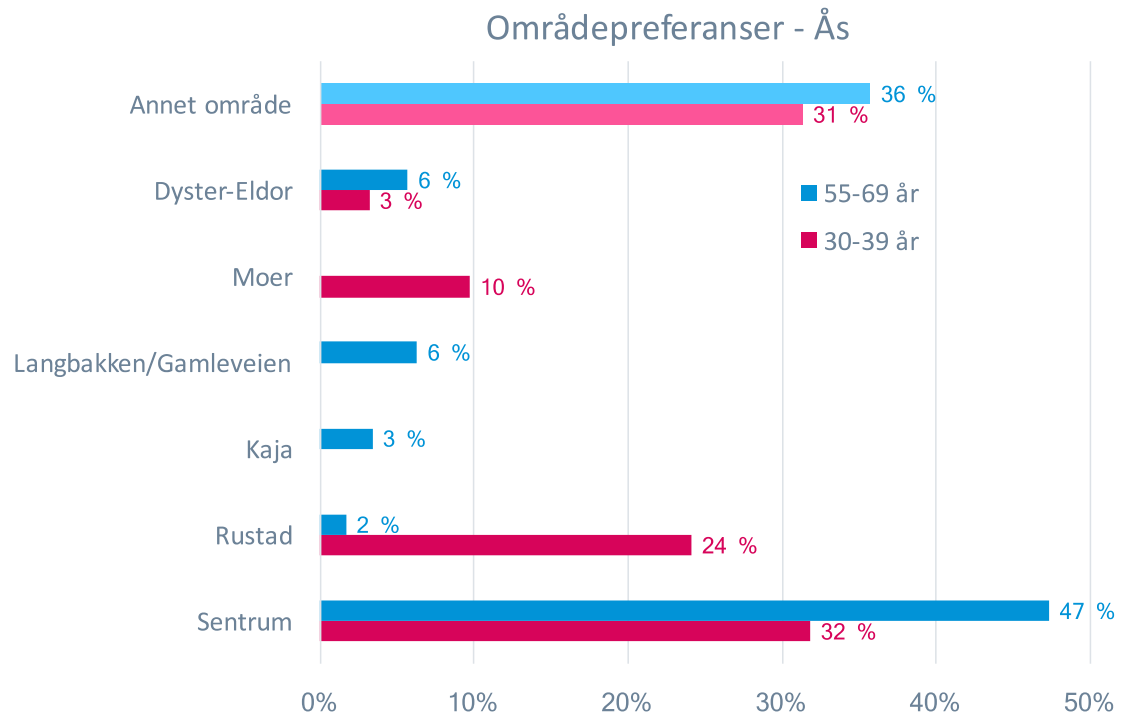
## Områdepreferanser i Ås kommune

Det er store forskjeller mellom aldersgruppene når det gjelder hvilke områder i Ås sentralområde man foretrekker å flytte til.

Av de 57% som vil bo i Ås sentralområde, svarer nesten 4 av 10 at de vil bosette seg i Ås sentrum. Nesten halvparten i aldersgruppen 55-69 år vil flytte til Ås sentrum, mens litt under en tredjedel i aldersgruppen 30-39 år foretrekker Ås sentrum.

Nesten en fjerdedel i aldersgruppen 30-39 år foretrekker å bo på Rustad, mens 10% foretrekker å bo på Moer.

En tredjedel svarer at de vil flytte til annet område av Ås kommune.



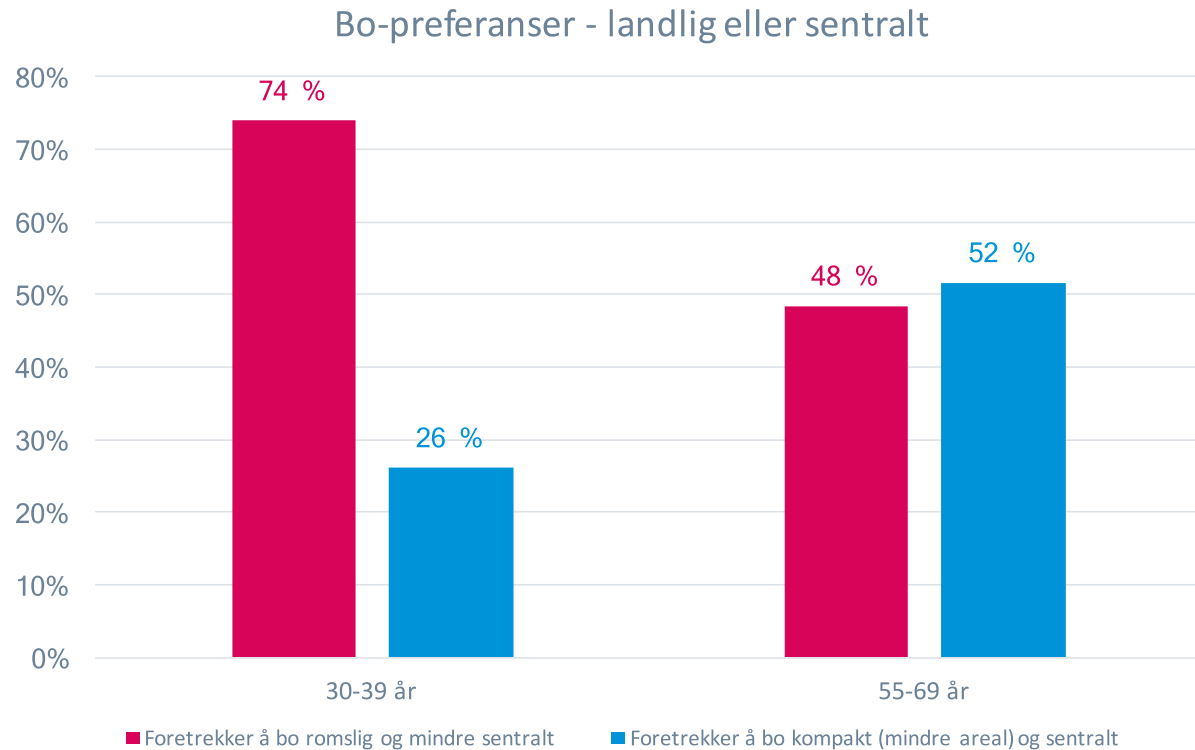




## Landlig eller sentralt

Det er store forskjeller mellom aldersgruppene også når det gjelder hvilken type boområde man foretrekker. Nesten 3 av 4 i den yngste aldersgruppen foretrekker å bo romslig og mindre sentralt, fremfor mer sentralt men med mindre areal.

I aldersgruppen 55-69 år svarer mer enn halvparten at de foretrekker å bo kompakt og sentralt fremfor å bo landlig og romslig.





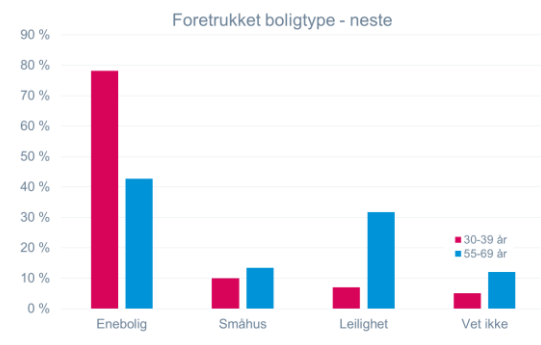
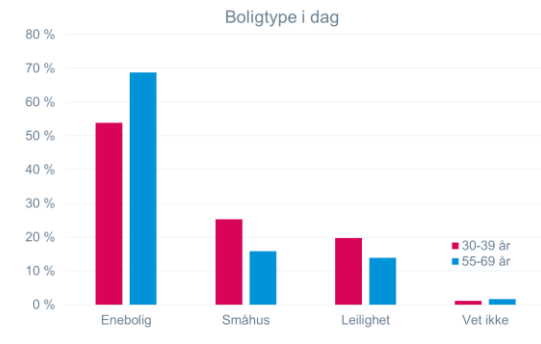


## Boligtype i dag og neste boligtype

Det er klare forskjeller mellom aldersgruppene i undersøkelsen når det gjelder hvordan de bor og vil bo i fremtiden.

I aldersgruppen 30-39 år svarer 54% at de bor i enebolig i dag, mens 78% svarer at de foretrekker å bo i enebolig neste gang. Det er med andre ord en «underdekning» av eneboliger i aldersgruppen 30-39 år.

I aldersgruppen 55-69 år svarer 69% at de bor i enebolig i dag, mens kun 42% svarer at de foretrekker å bo i enebolig neste gang. Det er med andre ord en betydelig «overdekning» av eneboliger i aldersgruppen 55-69 år. Aldersgruppen 55-69 år foretrekker i stor grad å flytte til forskjellige varianter av leiligheter.



Aldersgruppen 30-39 år	I dag	Neste	O/U dekning
Enebolig	54%	77%	-23%
Kjedet enebolig	0%	1%	-1%
Rekkehus	8%	6%	2%
2-manns bolig	11%	2%	9%
4-mannsbolig eller lignende	6%	2%	4%
Leilighet i småhus med > 4 boenheter	6%	0%	6%
Terrasseleilighet	1%	1%	0%
Blokkleilighet/byleilighet	8%	5%	3%
Sokkel leilighet i enebolig	2%	1%	1%
Hybel	3%	0%	3%
Vet ikke	1%	5%	-4%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>

Aldersgruppen 55 - 69 år	I dag	Neste	O/U dekning
Enebolig	69%	42%	27%
Kjedet enebolig	0%	1%	-1%
Rekkehus	8%	7%	1%
2-manns bolig	5%	4%	1%
4-mannsbolig eller lignende	3%	2%	1%
Leilighet i småhus med > 4 boenheter	5%	8%	-3%
Terrasseleilighet	0%	4%	-4%
Blokkleilighet/byleilighet	8%	18%	-10%
Sokkel leilighet i enebolig	1%	2%	-1%
Hybel	0%	0%	0%
Vet ikke	2%	12%	-10%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>



## Boligtype i dag og boligpreferansene

Tabellene under viser forholdet mellom hvordan de to definerte aldersgruppene i Ås bor i dag, og hvordan de ønsker å bo i neste bolig. Undersøkelsen viser at det er betydelig flere som vil bo i enebolig enn som bor i enebolig i aldersgruppene 30-39 år, mens bildet er motsatt i aldersgruppen 55-69 år.

I tabellene lengst ned på siden har vi regnet om de relative nivåene fra undersøkelsen i forhold til antall husholdninger i Ås innen hver aldersgruppe. Denne regneøvelsen viser at det er mer enn 350 flere husstander i aldersgruppen 30-39 år som vil bo i enebolig, enn som bor i enebolig i dag. I aldersgruppen 55-69 år er det en overdekning på 445 eneboliger, og en underdekning på 303 leiligheter om vi sammenligner hvordan man vil bo med hvordan man faktisk bor i dag.

30 - 39 år	I dag	Neste	O/U dekning
Enebolig	54 %	78 %	24 %
Småhus	25 %	10 %	15 %
Leilighet	20 %	7 %	13 %
Vet ikke	1 %	5 %	-4 %



30 - 39 år	I dag	Neste	O/U dekning
Enebolig	798	1 156	358
Småhus	374	148	226
Leilighet	292	104	188
Vet ikke	16	75	59

*Det er en teoretisk overdekning på 87 eneboliger, og underdekning på 116 leiligheter om vi sammenligner boligpreferansene i aldersgruppene 30-39 år med 55-69 år i Ås kommune.*

55-69 år	I dag	Neste	O/U dekning
Enebolig	69 %	43 %	26 %
Småhus	16 %	13 %	2 %
Leilighet	14 %	32 %	-18 %
Vet ikke	2 %	12 %	-10 %



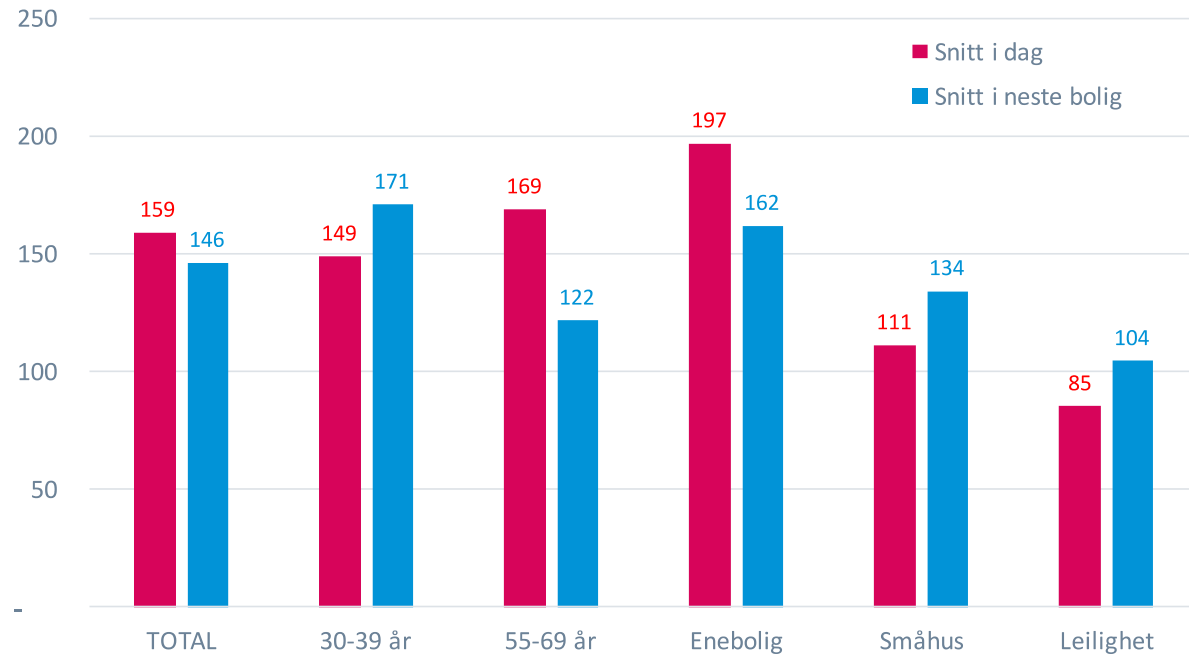
55-69 år	I dag	Neste	O/U dekning
Enebolig	1 173	728	445
Småhus	269	228	41
Leilighet	237	540	303
Vet ikke	29	205	176



## Boligstørrelse i dag og neste

Grafen under viser hvor store boliger befolkningen i Ås har i dag og hvor store boliger man foretrekker neste gang. Aldersgruppen 30-39 år har i gjennomsnitt 149 m<sup>2</sup>, men ønsker en bolig på litt over 170 m<sup>2</sup> neste gang. Aldersgruppen 55-69 år vil ha mindre bolig neste gang, fra dagens 169 m<sup>2</sup> til 122 m<sup>2</sup>.

Areal i dagens bolig, og foretrukket i neste bolig







# Antall soverom

Tabellene viser hvor mange soverom de to aktuelle aldergruppene har i dagens bolig, samt hvor mange soverom man vil ha i neste bolig. Generelt sett vil aldersgruppen 30-39 år ha flere soverom i neste bolig, mens aldersgruppen 55-69 år vil ha færre soverom i neste bolig enn de har i dag.

I aldersgruppen 30-39 år er det i alt 21% flere som vil ha 4 eller 5 soverom i neste bolig, enn som har det i dag. I aldersgruppen 55-69 år er det 33% flere som vil ha 2 soverom i neste bolig, enn som har det i dag.

I tabellene lengst ned på siden har vi beregnet forholdet mellom antall soverom og antall husholdninger per aldersgruppe, samt det tallmessige avviket mellom antall soverom i dagens bolig, kontra hva man foretrekker i fremtiden.

30 - 39 år	I dag	Neste	Diff
0 soverom	2 %	1 %	-1 %
1 soverom	7 %	3 %	-4 %
2 soverom	15 %	8 %	-7 %
3 soverom	39 %	29 %	-10 %
4 soverom	28 %	42 %	14 %
5 soverom +	9 %	16 %	7 %
Vet ikke	0 %	2 %	2 %
<b>Snitt</b>	<b>3,2</b>	<b>3,1</b>	<b>-0,1</b>

30 - 39 år	I dag	Neste	O/U dekning
0 soverom	30	15	15
1 soverom	101	46	55
2 soverom	221	115	105
3 soverom	577	422	155
4 soverom	414	616	-201
5 soverom +	138	238	-101
Vet ikke	-	30	30

*Det er en teoretisk overdekning på 407 boliger med 3-5 soverom, om vi sammenligner boligpreferansene i aldersgruppen 30-39 år med 55-69 år i Ås kommune.*

*Det er (på samme måte) en underdekning på 464 boliger med 2 soverom blant disse befolkningsgruppene i Ås kommune.*

55 - 69 år	I dag	Neste	Diff
0 soverom	1 %	0 %	-1 %
1 soverom	7 %	5 %	-2 %
2 soverom	12 %	45 %	33 %
3 soverom	34 %	33 %	-1 %
4 soverom	33 %	9 %	-24 %
5 soverom +	14 %	2 %	-12 %
Vet ikke	0 %	6 %	6 %
<b>Snitt</b>	<b>3,1</b>	<b>2,6</b>	<b>-0,5</b>

55 - 69 år	I dag	Neste	O/U dekning
0 soverom	20	-	20
1 soverom	118	89	29
2 soverom	196	766	-569
3 soverom	578	566	12
4 soverom	556	148	407
5 soverom +	237	34	203
Vet ikke	-	101	101



## Livsløpsstandard

Nesten halvparten (47%) av de spurte i undersøkelsen svarer at de vurderer livsløpsstandard i neste bolig som attraktivt, mens litt over en fjerdedel (27%) svarer at dette ikke er attraktivt.

Grafen under viser at det er store forskjeller mellom aldersgruppene når det gjelder holdninger til boliger med livsløpsstandard.

Nesten 7 av 10 i aldersgruppen 55-69 år svarer at dette er attraktivt, mens mindre enn 3 av 10 i aldersgruppen anser livsløpsstandard som attraktivt. Det er de som bor i eneboliger som i størst grad anser boliger med livsløpsstandard som attraktivt ved neste boligkjøp.

