

## **VEDLEGG 3**

NOTAT OM LEVEKÅR I TRONDHEIM I ET BYUTVIKLINGSPERSPEKTIV

15.06.2018

1	FORMÅL MED NOTATET OG TEORI	2
1.1	Formålet med utredningen	2
1.2	Hva menes med levekår?	3
1.3	Begrunnelser for geografisk levekårsutjevning	3
1.4	Byutvikling som verktøy i levekårsarbeidet	4
1.5	Geografisk inndeling og kart	5
1.6	Statistiske begrep brukt i notatet	6
1.7	Kartfremstillinger	7
2	BOLIG- OG BEFOLKNINGSDATA	10
2.1	Befolkningenes alderssammensetting	10
2.2	Boligstørrelser (antall rom)	11
2.3	Bygningstyper – småhus og blokk	12
3	LEVEKÅRSDATA OG DRØFTINGER	13
3.1	Personinntekt (menn 35-60 år)	13
3.2	Større barn (6-17 år)	17
3.3	Innvandrere med flyktningbakgrunn	20
3.4	Leietakere	24
3.5	Studenter	25
3.6	Boligpriser	27
3.7	Priser i leiemarkedet (husleie)	31
3.8	Boligbygging	34
3.9	Kommunale utleieboliger	37
4	KONKLUSJONER	46
5	Sluttnoter	49

# 1 FORMÅL MED NOTATET OG TEORI

## 1.1 Formålet med utredningen

Hovedhensikten med dette notatet er å beskrive hvilken betydning karakteristika ved boligmassen, som størrelse, boligtypologi (blokk, rekkehus og enebolig), boligpris og eierform har for geografisk fordeling av levekår i Trondheim. Befolkningens flyttemønstre her helt sammenheng i denne sammenheng. Så lenge det er sosial ulikhet i et samfunn og at boliger tildeles gjennom markedsmekanismen, vil det alltid være sosial ulikhet basert på et geografisk nivå innenfor kommunen. Som et grunnlag for disse vurderingene er det gjort en kartlegging av relevante data om befolkning og bolig.

Geografisk deles Trondheim inn i 49 levekårssoner slik det også ble gjort i Trondheim kommune sin siste levekårsundersøkelse i 2011. Tallene sammenstilles altså på et sonenivå og ikke på et individnivå. Sentrale problemstillinger som utredningen forsøker å besvare er:

- Hvordan er den geografiske fordelingen av inntekt, demografi, folks landbakgrunn, boligpriser og kommunale boliger i dag, og hvordan har dette utviklet seg i det siste tiåret?
- Tidligere undersøkelser har beskrevet at levekår i Trondheim fordeler seg som i et "lappeteppemønster", men kan det allikevel gjenfinnes overordnede strukturer?
- Er det en sammenheng mellom bygningstruktur og barnefamiliers valg av bosted og blir det færre barn som bor i byen?
- Er det slik at folk med innvandrerbakgrunn bosetter seg i områder der prisene er lave og inntektene er lave, og/eller har gruppens egne preferanser betydning?
- Er boligprisene en drivkraft i boligbyggingen - bygges det mest der boligprisene er høye?
- Er det flest kommunale utleieboliger i områder med lave inntekter og rimelige boliger?

Trondheim kommune har tidligere gjennomført to levekårsundersøkelser som studerer levekår på et detaljert geografisk nivå, såkalte levekårssoner. Den første undersøkelsen *Stabilitet eller endring* ble utgitt i 2000 og beskriver levekårsutviklingen på 1990-tallet med basis i 46 geografiske soner. Den siste undersøkelsen var *Levekår 2011*. Denne belyser også utviklingen i det forutgående tiåret innenfor 49 geografiske soner. Ettersom det har gått noe tid siden siste levekårsundersøkelse, har det i forbindelse med boligpolitisk plan vært hensiktsmessig å benytte nyere data, men noe data er ut fra kostnadmessige hensyn gjenbrukt fra siste undersøkelse.

Det er viktig å presisere at dette notatet ikke er en fullstendig levekårsundersøkelse, men at det her skisseres noen sammenhenger ved levekår i et byutviklingsperspektiv. Som levekårsindikator er det bare benyttet inntektsdata, som sannsynligvis er det mest relevante parameteret i levekårsammenheng. For det første utgjør inntekt en forutsetning for å skaffe seg materielle goder som har betydning for ens levekår. For det andre samvarierer inntekt med mange andre levekårsvariabler; eksempelvis er det en åpenbar sammenheng mellom lav inntekt på den ene siden

og sosialhjelp, arbeidsledighet eller uføretrygd på den andre siden. I undersøkelsen *Levekår 2011* ble det vist at lavinntekt også var den av variablene som sto i sterkest sammenheng med høy dødelighet. For det tredje bestemmer inntekten hvor folk kan kjøpe bolig, noe som kan bidra til å opprettholde en geografisk segregering av levekår, og dette forholdet er en særlig relevant problemstilling i boligpolitisk plan.

## 1.2 Hva menes med levekår?

Levekårene sier noe om hvordan vi har det og er viktige forutsetninger for den enkeltes velferd. Hva som vektlegges ved levekårene og hva som oppfattes som gode eller dårlige levekår vil kunne variere over tid og mellom forskjellige kulturer. Verdibaserte oppfatninger av hva et godt liv er vil være avgjørende for det levekårsbildet en velger å vise.

Levekårsbegrepet som benyttes i norske og nordiske levekårsundersøkelser tar utgangspunkt i de sidene ved enkeltindividers liv som kan måles kvantitativt, eksempelvis inntekt, tilknytning til arbeidslivet, helsetilstand og boforhold. Dette kalles ofte ressurstilnærmingen eller den sosialstatistiske tradisjonen for levekårsundersøkelser. Verdier som det er bred enighet om i samfunnet, legges til grunn, eksempelvis er det bedre med høy enn lav inntekt, bedre å være i arbeid enn uten arbeid, og god helse er bedre enn dårlig helse o.s.v. I dette notatet er bare inntekt lagt til grunn siden inntekt vurderes å være den mest sentrale levekårsvariabelen.

Det har blitt reist en del innvendinger mot ressurstilnærmingen i levekårsundersøkelser. For det første er det ikke nødvendigvis et samsvar mellom hvordan befolkningen selv opplever sine levekår og det bildet de statistiske analysene gir. For det andre er registerstatistikken mer egnet til å beskrive levekårsproblemer enn å vise de gode levekårene. For det tredje er det langt fra opplagt hvordan de enkelte komponentene som måles skal oppsummeres for å gi et samlet bilde av levekårene

## 1.3 Begrunnelser for geografisk levekårsutjevning

Arbeidet med levekårsutjevning har som mål å fremme integrering. Det motsatte av integrering er segregering. Segregering betyr som regel at to eller flere grupper av mennesker med kulturelle, sosiale, økonomiske, demografiske eller etniske kjennetegn, bor atskilt; eksempelvis er en jevn fordeling av personer med minoritetsbakgrunn hensiktsmessig for å fremme integrering.

I ytterste konsekvens handler levekårsarbeid om å skape bomiljøer der beboere ikke opplever seg utsatt for vold, innbrudd eller andre kriminelle handlinger. Det er bred enighet om å motvirke segregering av ulike grupper, og mål om geografisk levekårsutjevning finnes i en rekke offentlige dokumenter. Stortingsmeldingen "Berekraftige byar og sterke distrikt" Meld. St. 18 (2016-2017) påpeker at enkelte områder har mange beboere med dårlige levekår. Meldingen sier at oppveksttjenester, sysselsettingstjenester og nærmiljøkvaliteter må styrkes til samme tid. Områdesatsinger blir fremhevet, og Saupstad-Kolstad nevnes. Videre sier meldingen at det er viktig

at kommunen tar boligsosiale hensyn i areal- og samfunnsplanleggingen. Dette kan skje ved å stille krav til boligstørrelser, nærområder, sikre geografisk spredning av kommunale utleieboliger.

Bystyret i Trondheim vedtok den 27.9.2012 en egen sak om levekårsutjevning i Trondheim. Av vedtak i saken følger bl ant annet at boligbygging i levekårssoner med ensartet boligsammensetning og ugunstige levekår skal tilrettelegges slik at den supplerer boligtilbudet, og at Saupstad-Kolstad prioriteres for langsiktig, sosialt og fysisk områdeløft.

Kunnskap fra forskningen kan også begrunne levekårsutjevning. I Barne-, ungdoms og familiedirektoratets (BUFDIR) oppvekstrappport 2013 blir det drøftet hvilken betydning nabolagene har for barns utvikling og livssjanser. Rapporten peker på at det i USA er dokumentert såkalte *nabolagseffekter* på rus, kriminalitet, manglende skolegang, skoleprestasjoner, utdanningsløp, yrkeskarrierer, mentale problemer, nedsatt fysisk helse og dødelighet. Det er antatt at fattigdom og lav bostabilitet kan føre til mangel på felles normer og derav svak sosial kontroll. I slike områder kan barn utvikle problemadferd uten at voksne griper inn. I europeisk forskning har det mange ganger vist seg at nabolagseffekter er spuriøse<sup>1</sup> – de forsvinner ved kontroll for sosial bakgrunn, demografi og livshendelser. Likevel tegner det seg et bilde av små til moderate effekter, og at effektene avtar gjennom livsløpet. Rapporten konkluderer med at studiet av nabolagseffekter synes å gi et visst grunnlag for områdestrategier i byene.

Det er således temmelig uavklart om: "like barn er like, fordi de leker sammen" eller om "barn som er like, leker sammen fordi de er like". Disse to ulike oppfatningene har forskjellige politikimplikasjoner. Fra faglig hold har det blitt stilt spørsmål om hvorfor man skal bry seg om den geografiske fordelingen av fattigdom. Paul Cheshire skriver at det er selvsagt mulig, eller til og med plausibelt, at geografisk konsentrert fattigdom er et større sosialt onde enn konsentrert fattigdom. Hans kritikk mot en "social-mix"- politikk bygger på at den er dyr. (Et eksempel til hjemlige forhold er kjøp av kommunale utleieboliger. Spørsmålet blir da hvorfor kommunens eksempelvis skal kjøpe 4 stk boliger på Nedre Charlottenlund, når omtrent den samme prisen kan gi 6 boliger på Romolslia<sup>2</sup>.) Cheshire presiserer at dette ikke er et spørsmål om større eller mindre ulikheter blant folk, men om det er hensiktsmessig å innrette tiltakene på et geografisk nivå (Cheshire, 2012). En annen forfatter, Gallester, mener man bør konsentrere seg om å se om det finnes mekanismer som produserer nabolagseffekter over noen terskler, det vil si på en ikke-lineær måte. (Gallester, 2010) Et slikt syn kan implisere at totalt sosialt geografisk sosioøkonomisk likhet ikke er et mål, men at myndighetene bør heller gripe inn når, eller helst før, forskjellene blir alt for store.

#### **1.4 Byutvikling som verktøy i levekårsarbeidet**

Bostedssegregasjon har ulike årsaker, og NIBR-rapporten *Byplangrep og bostedssegregasjon* (2012:11) peker på fire årsaksforhold:

- Et segmentert boligmarked med hensyn til boligers størrelse, kvalitet og tilknytningsform eller disposisjonsform (eie/leie), slik at ulike grupper er lokalisert i ulike deler av boligmarkedet.

- Systematiske forskjeller i boligpriser mellom bydeler og nabolag, slik at ulike sosioøkonomiske grupper bosetter seg ulike steder.
- Individuelle forhold/ preferanser - uavhengig av boligtilbud og pris - som medfører at noen ønsker å bo i bestemte nabolag, for eksempel der en er vokst opp, eller man ønsker å bo sammen med folk med samme bakgrunn.
- Noen grupper kan være diskriminert i boligmarkedet og må bosette seg der de blir tilbudt bolig. Både pris og individuelle forhold/ preferanser henger delvis sammen med områdekvaliteter.

Bolig- og byutviklingspolitikken kan oppfattes som egnet virkemiddel for å motvirke geografisk segregering av befolkningsgrupper, selv om dette, som anført over, er diskutabelt. I Fafo-rapport 2007:5 påpekes det at nøkkelen i levekårsarbeidet blant annet ligger i å påvirke folks flyttemønstre. Kommunens arealpolitikk, boligpolitikk og næringspolitikk er derfor sentrale elementer i en aktiv levekårspolitikk. Av BUFDIR sin oppvekstrapport 2013 fremkommer det at en prioritering av noen områder på bekostning andre må være basert på at befolkningen i disse områdene har større behov enn i andre områder. Videre kan det legges til at lokalisering av kommunens botilbud for vanskeligstilte sannsynligvis er blant de mest direkte virkemidlene kommunen har for å påvirke den geografiske levekårssammensetningen, skjønt effekten er begrenset siden de kommunale utleieboligene er relativt få.

Trondheim kommune utøver levekårsarbeid innenfor et geografisk nivå på ulike vis og her nevnes et par eksempler:

- *Områdeløftet på Saupstad-Kolstad* er statens og Trondheim kommunes felles satsing i en bydel i Trondheim. Satsingen har en velferdspolitisk begrunnelse, og skal bidra til å løse denne bydelens spesielle utfordringer. De største utfordringene er knyttet til levekårsmessige forhold, læringsmiljø og læringsresultater ved skolene, demografi og sosiale og fysiske forhold. Områdesatsinger og områdeløft er godt kjente og utprøvede virkemiddel innrettet mot utsatte boområder i storbyer. Slike satsinger er gjennomført - og pågår - i Norden og i en rekke andre steder og betraktes ofte som samtidens innovasjon i byplanlegging. Arbeid med levekår på områdenivå er en annen måte å jobbe på en individrettet innsats, slik mange av kommunens tjenester er innrettet. Metoden er ikke egnet til å løse overordnede segregasjonsutfordringer på boligmarkedet, men kan fungere kompenserende. Områdeløft kan bidra til at alle steder i kommunen har kvaliteter som gjør dem til gode steder å bo og vokse opp
- *Budsjettfordeling mellom grunnskolene* ivaretar også levekårssyn. Foruten opplagte faktorer som elevtall har budsjettet også en egen post for levekårsutjevning som etter visse kriterier fordeles mellom skolene<sup>3</sup>.

## 1.5 Geografisk inndeling og kart

Grunnkretser er de minste geografiske enheter hvor det finnes offentlig statistikk om befolkningen. Det finnes 433 grunnkretser. Trondheim kommunes to forutgående levekårsundersøkelser delte byen inn i levekårssoner basert på grunnkretser. I levekårsundersøkelsen fra 2000 var det 46 slike

soner, men som en følge av den bolig- og byutvikling som hadde skjedd siden den første undersøkelsen, ble det i forbindelse med undersøkelsen i 2011 foretatt noen grensejusteringer og tilføyd 3 soner. Opprettelsen av sonene var basert på at sonene skulle:

- ha et folketall på helst 2 000- 5 000 personer
- utgjøre områder som naturlig henger sammen via kommunikasjonsårer
- oppfattes som tydelige avgrensede steder der befolkningen føler en tilhørighet
- ha et enhetlig strøkspreg med mest mulig homogene bygningstyper og bomiljø
- baseres på graden av jordbruksdrift i utkantstrøk
- inndeles slik at sonene kunne slås sammen til de statistiske delområdene og dernest til de dagjeldende seks administrative bydelene (gjeldt første undersøkelse), og samtidig følge skolekretsene mest mulig.

Undersøkelsene fra 2000 og 2011 hadde både som utgangspunkt og konklusjon at Trondheim kan beskrives som et "lappeteppe" der mindre områder som kommer ut med "gode" og "dårlige" verdier på ulike indikatorer, ligger side om side. I den første undersøkelsen ble det ikke påvist større homogene soner med gode eller dårlige levekår, slik man eksempelvis finner i Oslo med sin markerte øst/vest dimensjon. Det var derfor ønskelig å presentere data på et lavt nivå for å kunne fange opp områdevis forskjeller for levekår.

I dette notatet benyttes 49 *levetårssoner* med identisk avgrensning som i 2011. I tillegg er de 49 stk levetårssonene enkelte steder slått sammen til fem større områder for å identifisere ulikheter mellom større områder. Ved bruk av sammenslåtte levetårssoner dokumenterer notatet også ulikheter på et mer overordnet nivå.

Det er slett ikke opplagt at inndelingen i relativt små levetårssoner er den mest hensiktsmessige angrepsvinkelen for å forstå ulike problemstillinger knyttet til bomiljø og nabolageffekter. Kommunale utleieboliger konsentrert til et kvartal kan representere et bomiljøproblem, selv om andelen slike boliger er lav i selve levetårssonen – levetårssonen blir rett og slett for stor. I nabolagsforskningen fant Brattbakk (2014) uventet nok, at et større bydelsnivå kan være mer relevant for å beskrive barns senere utdanningsvalg – levetårssonen er for liten<sup>4</sup>.

## 1.6 Statistiske begrep brukt i notatet

### Gjennomsnitt:

Gjennomsnitt er et mål for sentraltendens og regnes ut ved å summere alle verdiene og dividere på antallet verdier.

### Median:

Median er også et sentralitetsmål og defineres som verdien til det tallet som deler et utvalg i to deler slik at hver del har like mange elementer. Medianen er «midt på tabellen» hvis resultatene settes

opp i synkende (eller stigende) rekkefølge. Fordelen ved å bruke median i forhold til gjennomsnitt er at median er mer stabil overfor ekstremverdier blant observasjonene.

#### Variasjonskoeffisient:

Variasjonskoeffisient er et spredningsmål på den relative variasjonen i et datasett.

Variasjonskoeffisienten utledes ved å dividere standardavviket på gjennomsnittsverdien.

Standardavviket er verdienes gjennomsnittlige avstand fra gjennomsnittet. Sagt på en annen måte; hvor tett dataene er pakket rundt gjennomsnittet.

## **1.7 Kartfremstillinger**

Innenfor de temaene som behandles i rapporten benyttes det tre ulike måter å presentere data på:

#### Vanlige tabeller:

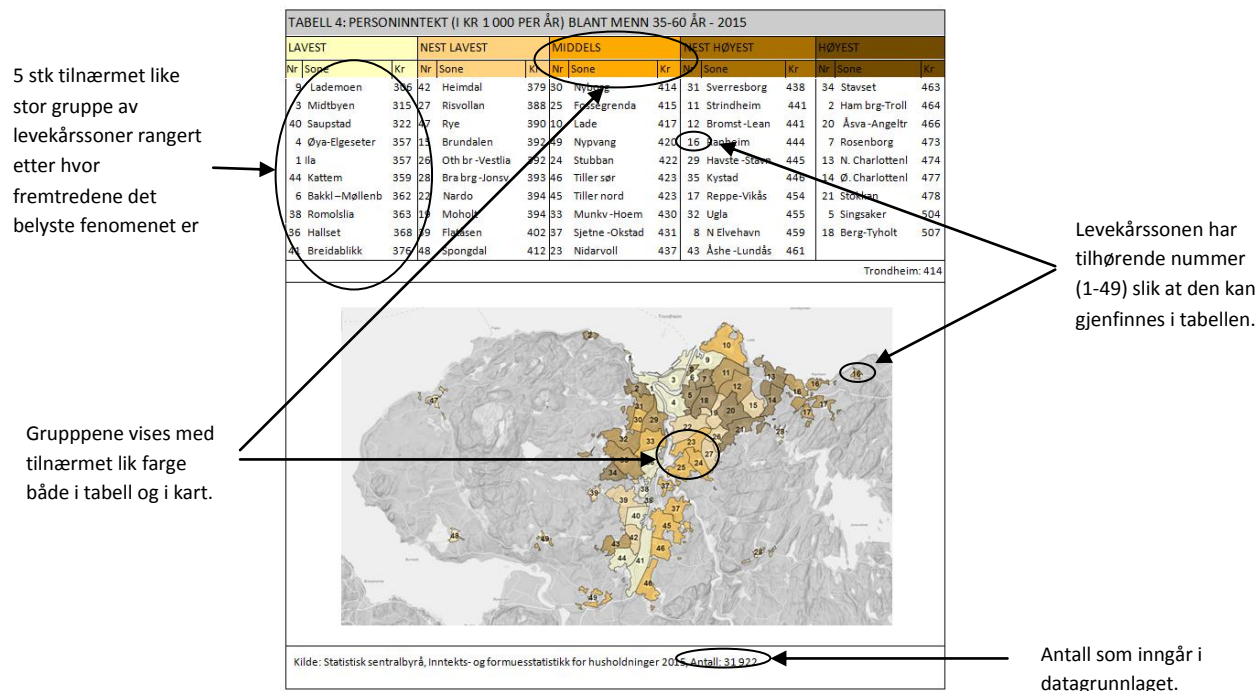
Tallfremstillinger i form av vanlige tabeller slik som i punkt 2 om bolig- og befolkningsdata.

#### Tabeller med kartillustrasjon

I punkt 3 benyttes det vanlige tabeller i kombinasjon med kartillustrasjon der fargesetting innenfor hver levekårssone indikerer utbredelsen (hyppigheten) av de tema som beskrives. Fargene får sterkere metning/kulør dess høyere forekomst/verdi det er innenfor det fenomenet som skal belyses; Eksempelvis går inntekt fra lysegul som lav, og over til mørkebrun som høy. I tabellen som følger kartillustrasjonen blir det oppgitt et nummer i første kolonne som identifiserer den aktuelle levekårssonens plassering i kartet. I tabellene rangeres levekårssonene etter utbredelsen av de forhold som belyses og kategoriseres i fem grupper som er like store, så langt det lar seg gjøre. Fullstendig lik fordeling innenfor de fem kategoriene er i utgangspunktet ikke mulig siden 49 soner ikke er delelig på fem kategorier. I en del tilfeller medfører frafall av data at det rapporteres innenfor færre soner, men det er bare unntaksvis at soneantallet går opp i de fem kategoriene. De fem kategoriene har tilhørende farger i kartet, og farge settes bare i områder med en viss konsentrasjon av befolkning og bebyggelse<sup>5</sup>. I noen få tilfeller kan enkelte soner med tilsynelatende lik verdi bli plassert i ulike kategorier. Dette skyldes at tallverdiene i tabellene ikke alltid oppgis med tilstrekkelige desimaler, noe som kan tilsløre små ulikheter i tallgrunnlaget.



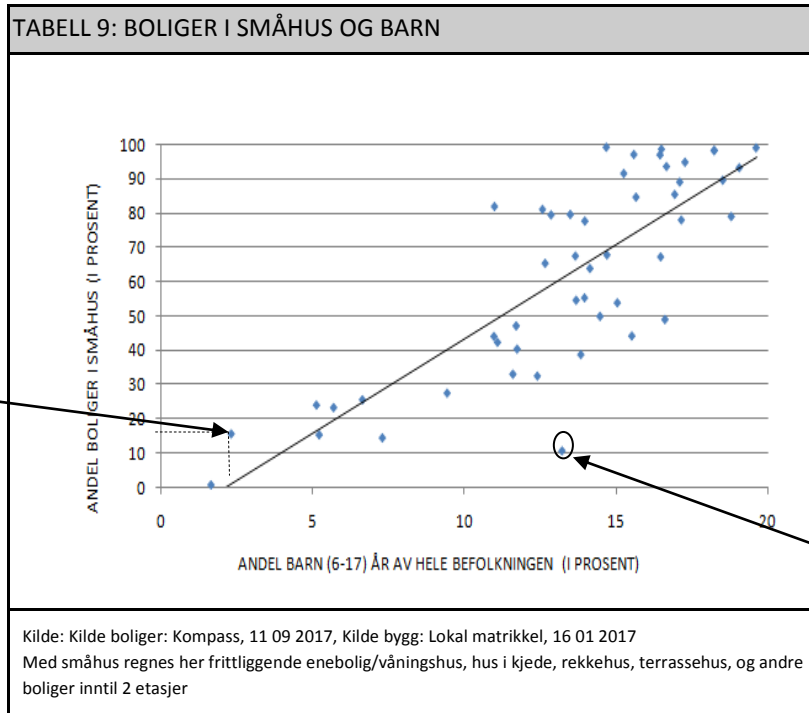
Veiledning for å lese tabell med kart:



### Spredningsdiagram

I punkt 3 benyttes også såkalte spredningsdiagram for å vise sammenhengen mellom to variabler. Her blir hver levekårszone representert ved ett blått punkt i diagrammet. Her er det den generelle sammenhengen mellom to variabler som skal belyses, og det kan ikke leses direkte ut av tabellen hvilke levekårszoner de respektive punktene representerer. Det er imidlertid mulig å utlede dette ved å konferere de to tabellene som ligger til grunn for spredningsdiagrammet. I noen grad blir utypiske verdier tilkjennegitt og kommentert. Opphopningen av punkter – hvordan disse er spredt i diagrammet - røper hvordan de to variablene henger sammen. For å tydeliggjøre sammenhengen er det satt inn en trendlinje som skal illustrere den gjennomsnittlige sammenhengen mellom de to variablene<sup>6</sup>.

Veiledning for å lese spredningsdiagram:



Eksempel:

I denne levekårssonen utgjør barn ca 2,5 % av befolkningen og boliger i småhus ca 13 % av alle boliger.

Trendlinje:

Viser den gjennomsnittlige sammenhengen mellom de to variablene basert på alle observasjoner. Eksempelvis ser vi at dersom andelen småboliger øker fra 20 % til 50 %, så øker andelen barn typisk fra ca 7 – til 12 %.

Utypisk verdi  
"slenger"

Ligger langt fra trendlinjen.

## 2 BOLIG- OG BEFOLKNINGSDATA

### 2.1 Befolkningens alderssammensetting

Trondheims folkeregistrerte befolkning har økt med 28 734 personer fra 1.1.2007 til 1.1.2017 og utgjør nå 190 464. Byens studenter som ikke er folkeregistrert utgjør løst antatt ca 15 000, slik at det reelle folketallet antas å ligge i overkant av 200 000 innbyggere.

TABELL 1: ANTALL INNBYGGERE I LEVEKÅRSSONENE OG ALDERSFORDELING (I PROSENT) – 1.1. 2017											
Levekårssoner	Antall	0-17 år	18-34 år	35-66 år	67 år +	Levekårssoner	Antall	0-17 år	18-34 år	35-66 år	67 år +
Bakkl.-Mølle.	4912	9	54	31	6	Nypvang	1862	27	21	41	11
Berg-Tyholt	4335	20	30	39	11	Oth.br.-Vestlia	2917	16	35	33	17
Bra.brg.-Jonsv.	2315	24	22	43	11	Ranheim	5967	26	22	41	11
Breidablikk	3350	22	25	42	11	Reppe-Vikås.	3282	27	24	43	6
Bromst.-Lean.	3879	21	22	40	17	Risvollan	4401	21	27	38	14
Brundalen	3095	20	30	38	12	Romolslia	2197	24	27	40	9
Flatåsen	6997	24	21	44	12	Rosenborg	3317	19	31	39	11
Fossegrenda	2948	20	24	41	15	Rye	1587	22	19	46	13
Hallset	4609	18	26	39	17	Saupstad	4909	22	25	40	13
Ham.brg.-Trolla	2660	24	20	44	11	Singsaker	3041	18	29	40	13
Havste.-Stavn.	3139	23	27	41	9	Sjetne.-Okstad	4898	25	23	40	11
Heimdal	2621	21	25	39	16	Spongdal	1485	24	19	41	15
Ila	4087	10	43	35	12	Stavset	2705	28	21	45	7
Katterem	4423	23	23	41	12	Stokkan	4278	19	24	40	18
Kystad	5753	25	22	41	12	Strindheim	5377	18	30	37	15
Lade	6114	18	28	39	16	Stubban	3521	23	24	40	13
Lademoen	5038	11	50	33	7	Sverresborg	3478	21	25	42	12
Midtbyen	4575	4	53	26	16	Tiller nord	5056	24	21	42	13
Moholt	4652	14	44	26	17	Tiller sør	3497	27	22	44	7
Munkv.-Hoem	4162	23	25	39	14	Ugla	4716	26	22	43	9
N. Charlottenl.	5091	19	33	36	12	Ø. Charlottenl.	3759	26	20	41	12
N. Elvehavn	4838	24	22	44	11	Øya-Elgeseter	4238	11	52	28	9
Nardo	1473	4	45	34	17	Åshe.-Lundås.	3813	25	23	44	9
Nidarvoll	3023	21	28	38	13	Åsva.-Angeltr	4541	22	27	37	14
Nyborg	2969	21	24	40	15	Uoppgitt	564	7	33	58	2
						Trondheim	190464	20	29	39	12

Kilde: Kompas, Trondheim kommune, 11.9.2017

Tabell 1 over viser at aldersfordelingen varierer mellom levekårssonene. I områdene i og nært sentrum er det få barn (0-17 år), men en stor andel unge (18-34 år). Det er vanskelig å peke på hva som kjennetegner områder med mange eldre, da disse gjenfinnes både i villabeltet rundt byene, drabantbyene og bygdeområdene.

I levekårssammenheng er alderssammensetting sentralt. Dersom en gitt aldersgruppe utgjør en uforholdsmessig stor andel i et område, eller at enkelte aldersgrupper uteblir, regnes dette som en form for segregering.

## 2.2 Boligstørrelser (antall rom)

Kvaliteten på datakildene som danner grunnlag for statistikk om "antall rom" er beheftet med usikkerhet. Tallene i tabell 2 under må derfor tolkes med varsomhet. Videre mangler det opplysninger om antall rom for åtte prosent av alle boliger. I de levekårssonene der det mangler opplysninger for antall rom for en relativt stor andel, må en være ekstra varsom med å tolke prosentfordelingen av antall rom som et uttrykk for hvordan romfordelingen faktisk er i levekårssonen<sup>7</sup>.

TABELL 2: FORDELING AV BOLIGSTØRRELSER I ANTALL ROM (PROSENTFORDELT) - 1.1.2017											
Levekårssoner	Antall boliger	Antall rom prosentfordelt			Ant. rom ikke opp-gitt	Levekårssoner	Antall boliger	Antall rom prosentfordelt			Ant. rom ikke opp-gitt
		1-2 %	3-4 %	5-6 %				1-2 %	3-4 %	5-6 %	
Bakkl.-Mølle.	3 655	48	44	7	521	Nypvang	732	10	48	42	127
Berg-Tyholt	2 654	42	36	22	271	Oth.br.-Vestlia	1 937	44	44	11	91
Bra.brg.-Jonsv.	909	14	39	47	183	Ranheim	2 500	22	47	30	187
Breidablikk	1 364	15	52	33	119	Reppe-Vikås.	1 206	9	53	38	26
Bromst.-Lean.	1 732	19	55	26	101	Risvollan	2 201	30	52	19	75
Brundalen	1 583	34	54	12	151	Romolslia	1 010	27	57	16	27
Flatåsen	2 859	12	46	41	95	Rosenborg	1 836	39	42	19	294
Fossegrenda	1 381	26	49	25	106	Rye	672	11	38	51	110
Hallset	2 345	27	53	20	187	Saupstad	2 321	27	61	12	110
Ham.brg.-Trolla	1 146	14	47	39	159	Singsaker	1 571	21	47	32	269
Havste.-Stavn.	1 429	21	41	37	197	Sjetne.-Okstad	1 869	11	52	38	84
Heimdal	1 204	20	51	29	77	Spongdal	590	9	38	51	129
Ila	2 709	51	42	7	233	Stavset	968	10	44	46	99
Kattem	1 880	16	51	33	192	Stokkan	1 911	17	49	34	129
Kystad	2 371	19	41	40	221	Strindheim	3 019	31	50	19	324
Lade	3 460	37	49	14	244	Stubban	1 465	17	45	39	140
Lademoen	3 634	62	35	2	145	Sverresborg	1 750	24	52	24	174
Midtbyen	3 827	66	29	5	334	Tiller nord	2 068	13	58	29	0
Moholt	4 455	71	22	7	165	Tiller sør	1 227	8	65	28	49
Munkv.-Hoem	1 922	23	48	29	159	Ugla	1 878	16	43	42	225
Nedre Charlottenl.	2 172	18	59	23	120	Ø. Charlottenl.	1 549	16	44	39	102
Nedre Elvehavn	1 297	53	47	0	8	Øya-Elgeseter	3 685	54	39	6	309
Nardo	3242	49	37	14	304	Åshe.-Lundås.	1 418	11	42	47	41
Nidarvoll	1 426	17	53	30	139	Åsva.-Angeltr	2 650	43	38	20	91
Nyborg	1 518	28	52	20	117						
						Trondheim	98 207	33	45	22	7 660

Kilder: Antall boliger: Matrikkelen 28.2.2017, Antall rom: Kompas, 13.9.2017

Tabell 2 over viser at sentrum og sentrumsområdene preges av småboliger. Dersom studentboligområdene holdes utenfor, fremkommer Midtbyen, Lademoen, Nedre elvehavn og Ila som de eneste levekårssonene der boliger på 1-2 rom utgjør over halvparten av alle boliger. I Midtbyen utgjør småboligene faktisk to tredjedeler av alle boliger. Omvendt er det et høyt innslag av de største boligene på bygdeområdene Spongdal og Nypvang, i eneboligområdene Åsheim-Lundåsen, Stavset og Kystad, men også på Flatåsen der det er en mer blandet bebyggelse.

## 2.3 Bygningstyper – småhus og blokk

I matrikkelen finnes det opplysninger om bygningstyper. Ut fra dette kan det utledes i hvilken type bygg boligene ligger. I dette notatet er de ulike kategoriene i Matrikkelen slått sammen til to hovedgrupper; småhus og blokkbebyggelse<sup>8</sup>.

I byene var nok bygningstype langt mer bestemmende for sosial tilhørighet i tidligere tider enn i dag. Ved forrige århundreskiftet bodde gjerne arbeiderklassen i større leiekaserner, og disse ble gjerne omtalt som arbeiderboliger. Boliger i mindre boligbygg ble typisk forbeholdt funksjonærer, mens de mest velstående bodde i eneboliger. Med dagens urbanisme er trenden sentrumsnære og lettstelte boliger, gjerne med parkeringskjeller, og et bredt spekter av tilbud i umiddelbar nærhet. Dette er ofte kostbare boliger. Bygningstype har nok i dag en begrenset betydning for geografiske fordeling av sosial ulikhet. Som omtalt i punkt 3.2 kan bygningstype ha betydning for hvor barn blir bosatt.

TABELL 3: FORDELING AV BYGNINGSTYPE – SMÅHUS OG BLOKK (PROSENTFORDELTE) - 1.1.2017							
	Antall boliger	Andel i Småhus %	Andel i Blokk %		Antall boliger	Andel i Småhus %	Andel i Blokk %
Bakklandet-Møllenberg	3 653	24	76	Nypvang	732	90	10
Berg-Tyholt	2 655	64	36	Othillienborg.-Vestlia	1 938	28	72
Bratsberg -Jonsv	909	97	3	Ranheim	2 500	78	22
Breidablikk	1 365	80	20	Reppe-Vikåsen	1 206	93	7
Bromstad-Leangen	1 732	78	22	Risvollan	2 201	32	68
Brundalen	1 583	33	67	Romolslia	1 010	50	50
Flatåsen	2 859	67	33	Rosenborg	1 837	65	35
Fossegrenda	1 381	82	18	Rye	671	99	1
Hallset	2 345	40	60	Saupstad	2 322	11	89
Hammersborg-Trolla	1 146	99	1	Singsaker	1 573	80	20
Havste -Stavne	1 428	92	8	Sjetne -Okstad	1 862	89	11
Heimdal	1 204	55	45	Spongdal	590	98	2
Ila	2 709	23	77	Stavset	968	99	1
Kattem	1 880	49	51	Stokkan	1 913	81	19
Kystad	2 371	94	6	Strindheim	3 015	44	56
Lade	3 463	42	58	Stubban	1 465	97	3
Lademoen	3 634	15	85	Sverresborg	1 749	55	45
Midtbyen	3 830	16	84	Tiller nord	2 068	85	15
Moholt	4 455	14	86	Tiller sør	1 227	98	2
Munkv -Hoem	1 921	68	32	Ugla	1 878	95	5
Nedre Charlottenlund	2 171	54	46	Øvre Charlottenlund	1 549	79	21
Nedre Elvehavn	1 271	1	99	Øya-Elgeseter	3 680	26	74
Nardo	3 242	47	53	Åshe -Lundåsen	1 419	85	15
Nidarvoll	1 425	68	32	Åsvang-Angeltrøa	2 650	44	56
Nyborg	1 518	39	61				
				Trondheim	98 173	54	46

Kilder: Lokal matrikkel 16.1. 2017

Generelt fremkommer en sentrum-periferi-dimensjon med blokker i sentrum og i sentrumsområdene, og at dette avtar med avstand fra bysentrum. Blokkbebyggelse finnes riktignok i drabantbybebyggelsen rundt byen. Gjeldende fortettingspolitikk medvirker til at områder som tidligere har vært dominert av småhus, oppnår en større andel blokkbebyggelse.

### 3 LEVEKÅRSDATA OG DRØFTINGER

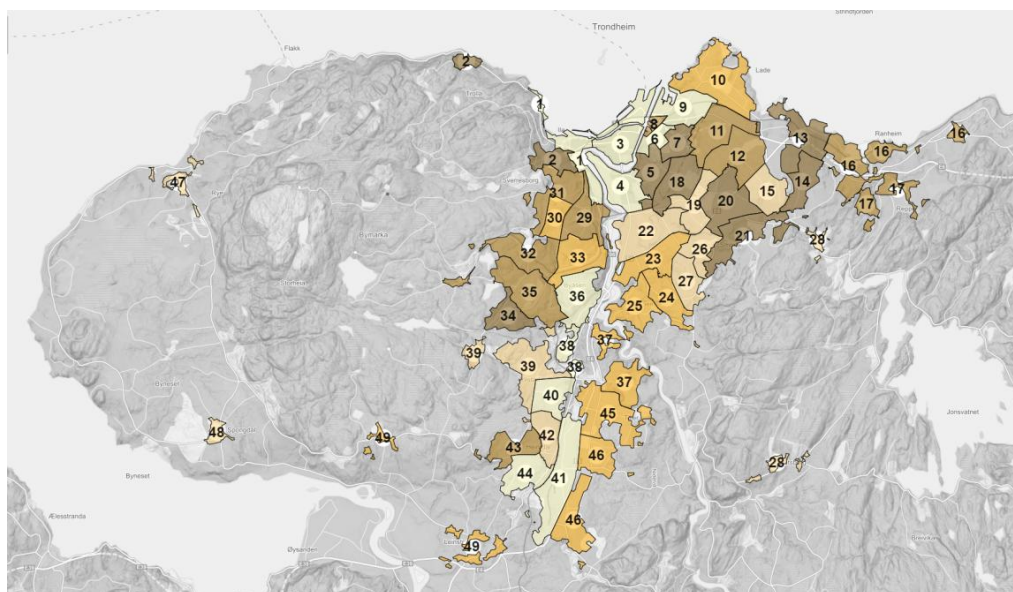
#### 3.1 Personinntekt (menn 35-60 år)

Som nevnt innledningsvis er det i dette notatet bare benyttet inntekt for å påvise geografisk ulikhet i levekår. Inntekt er en robust levekårsindikator siden den er grunnlag for å skaffe seg materielle goder, den samvarierer med andre levekårsindikatorer og bestemmer hvor folk har råd til å kjøpe bolig

I mange sammenhenger, og som i undersøkelsen Levekår 2011, blir inntekt regnet som årlig medianinntekt per forbruksenhet med basis i hele husholdningen<sup>9</sup> Medianinntekt per forbruksenhet er imidlertid et konstruert mål, og geografiske ulikheter i husstandsstørrelse kan påvirke resultatet. Det er derfor benyttet personinntekt i dette notatet. Inntekt varierer imidlertid etter alder og kjønn. For å motvirke utilsiktede effekter av dette, er utvalget avgrenset til personinntekt for menn i alderen 35-60 år. En av ulempene ved denne metoden er at den bare favner en begrenset andel av hele befolkningen.

TABELL 4: PERSONINNTÉKT (I KR 1 000 PER ÅR) BLANT MENN 35-60 ÅR - 2015														
LAVEST			NEST LAVEST			MIDDELS			NEST HØYEST			HØYEST		
Nr	Sone	Kr	Nr	Sone	Kr	Nr	Sone	Kr	Nr	Sone	Kr	Nr	Sone	Kr
9	Lademoen	306	42	Heimdal	379	30	Nyborg	414	31	Sverresborg	438	34	Stavset	463
3	Midtbyen	315	27	Risvollan	388	25	Fossegrenda	415	11	Strindheim	441	2	Ham brg-Troll	464
40	Saupstad	322	47	Rye	390	10	Lade	417	12	Bromst -Lean	441	20	Åsva -Angeltr	466
4	Øya-Elgeseter	357	15	Brundalen	392	49	Nypvang	420	16	Ranheim	444	7	Rosenborg	473
1	Ila	357	26	Oth br -Vestlia	392	24	Stubban	422	29	Havste -Stavn	445	13	N. Charlottenl	474
44	Kattem	359	28	Bra brg -Jonsv	393	46	Tiller sør	423	35	Kystad	446	14	Ø. Charlottenl	477
6	Bakkl -Møllenb	362	22	Nardo	394	45	Tiller nord	423	17	Reppe-Vikås	454	21	Stokkan	478
38	Romolslia	363	19	Moholt	394	33	Munkv -Hoem	430	32	Ugla	455	5	Singsaker	504
36	Hallset	368	39	Flatåsen	402	37	Sjetne -Okstad	431	8	N Elvehavn	459	18	Berg-Tyholt	507
41	Breidablikk	376	48	Spongdal	412	23	Nidarvoll	437	43	Åshe -Lundås	461			

Trondheim: 414



Kilde: Statistisk sentralbyrå, Innteks- og formuesstatistikk for husholdninger 2015, Antall: 31 922

Tabell 4 over viser et stort spenn blant levekårssoner med henholdsvis lavest og høyest inntekt; fra Lademoen på bunn med en årlig medianinntekt på kr 306 000, til Berg-Tyholt på topp med kr 507 000.

Tabell 5 under viser tilsvarende inntektsdata fra 2005. Sammenlikning av 2005 og 2015 viser at rangeringen har holdt seg temmelig stabil. Variasjonskoeffisienten er et mye brukt mål for å utlede endringer i ulikhet. Sammenlikning mellom 2005 og 2015 viser en moderat økning i forskjellene mellom levekårssonene fra 10,1 prosent til 11,3 prosent

TABELL 5: PERSONINNTEKT(I KR 1 000 PER ÅR) BLANT MENN 35-60 ÅR - 2005														
LAVEST			NEST LAVEST			MIDDELS			NEST HØYEST			HØYEST		
Nr	Sone	Kr	Nr	Sone	Kr	Nr	Sone	Kr	Nr	Sone	Kr	Nr	Sone	Kr
9	Lademoen	195	1	Ila	254	47	Rye	273	11	Strindheim	281	17	Reppe-Vikås	296
40	Saupstad	218	19	Moholt	256	26	Oth br -Vestlia	273	33	Munkv -Hoem	283	7	Rosenborg	297
4	Øya-Elgeseter	229	28	Bra brg -Jonsv	256	10	Lade	274	24	Stubban	284	14	Ø Charlottenl	300
38	Romolslia	238	41	Breidablikk	263	31	Sverresborg	275	25	Fossegrenda	286	29	Havste -Stavn	302
44	Kattem	239	15	Brundalen	265	16	Ranheim	276	23	Nidarvoll	286	43	Åshe -Lundås	305
36	Hallset	243	22	Nardo	265	2	Ham brg-Troll	278	35	Kystad	289	18	Berg-Tyholt	314
27	Risvollan	245	49	Nypvang	265	13	N Charlottenl	278	34	Stavset	289	21	Stokkan	321
3	Midtbyen	246	30	Nyborg	266	46	Tiller sør	278	12	Bromst -Lean	290	5	Singsaker	334
42	Heimdal	249	39	Flatåsen	268	45	Tiller nord	279	20	Åsva -Angeltr	290	8	N Elvehavn	346
6	Bakkl -Møllen	252	48	Spongdal	270	37	Sjetne -Okstad	280	32	Ugla	291			

Trondheim: 274

Kilde: Statistisk sentralbyrå, Inntekts- og formuesstatistikk for husholdninger 2005, Antall: 28 748

I søk etter ulikheter i inntekt på et mer overordnet geografisk nivå er byen delt inn i fire soner i tabell 6 under. Det trer da frem et tydelig mønster av at området "Utvidet sentrum" ligger betydelig lavere i inntekt enn de øvrige områdene. Verdt å merke seg er det også at sentrum er det eneste området

som har forverret sin relative posisjon fra 2005 til 2015, i den forstand at gjennomsnittsinntektens andel av gjennomsnittsinntekten for hele Trondheim sank i perioden, fra 88 prosent til 83 prosent.

TABELL 6: PERSONINNTTEKT BLANT MENN 35-60 ÅR (I KR) I ULIKE OMRÅDER OG HVOR STOR ANDEL DENNE UTGJØR AV GJENNOMSNIITTET FOR TRONDHEIM (I PROSENT) - 2005 OG 2015		
	2005	2015
<b>Utvidet sentrum</b> Bakklandet-Møllenberg, Ila, Lademoen, Midtbyen, Nedre Elvehavn, Øya-Elgeseter	240 000 (88 %)	345 000 (83 %)
<b>Vest- og øst</b> Berg-Tyholt, Bromstad, Leangen, Brundalen, Fossegrenda, Hallset, Hammersborg-Trolla, Havsten-Stavne, Kystad, Lade, Nardo, Nyborg, Othilienborg-Vestlia, Ranheim, Reppe-Vikåsen, Risvollan, Rosenborg, Singsaker, Stavset, Stokkan, Strindheim, Stubban, Sverresborg, Uгла, Øvre Charlottenlund, Åsvang-Angeltrøa	284 000 (104 %)	440 000 (106 %)
<b>Syd</b> Bredablikk, Flatåsen, Heimdal, Katterem, Moholt, Munkvoll-Hoem, Nedre Charlottenlund, Nidarvoll, Romolslia, Saupstad, Sjetnemarka-Okstad, Tiller nord, Tiller sør, Åsheim-Lundåsen	262 000 (96 %)	397 000 (96 %)
<b>Bygdene</b> Bratsberg-Jonsvatnet-Leira, Nypvang, Rye, Spongdal	265 000 (97 %)	403 000 (97 %)
<b>Trondheim</b>	274 000 (100 %)	414 000 (100 %)
Kilde: Statistisk sentralbyrå, Inntekts- og formuesstatistikk for husholdninger 2005 og 2015		

Konsentrasjonen av lavinntektshusstander i sentrum kan synes paradoksalt siden området har så høye priser både for leie og for kjøp av bolig. Alle levekårssonene i "Utvidet sentrum" har høyere boligpriser enn gjennomsnittet (jf tabell 18). Tilsvarene ligger også leieprisene høyere her (jf tabell 21). Dette burde isolert sett kanalisere mer kjøpesterke husstander til området.

På den andre siden har "Utvidet sentrum" en del egenskaper som disponerer for lav inntekt hos innbyggerne:

For det første har området et høyt innslag av leieboliger i forhold til resten av Trondheim (jf tabell 12). Det er dokumentert i flere sammenhenger har jevnt over lavere og mer usikre inntekter, og at de finner leieboliger der disse er tilgjengelig. Det er sannsynlig at man finner større innslag av et profesjonelt leiemarked i sentrum enn rundt byen der utleier gjerne bor i samme hus som leietakeren. Flere undersøkelser dokumenterer at diskriminering er mindre utbredt i det profesjonelle utleiemarkedet. Sånn sett er det ikke unaturlig at ressursvake søker inn mot sentrum. For det andre har alle levekårssonene i sentrum en betydelig større andel småboliger enn resten av Trondheim (jf tabell 2). Et par av levekårssonene har faktisk omtrent det dobbelte av gjennomsnittet for byen som helhet. Levekårssonen Nedre Elvehavn er interessant for å belyse sammenhengen mellom boligstruktur og innbyggernes inntekt. Nedre Elvehavn var i 2005 den levekårssonen som hadde høyest inntekt. I 2015 hadde levekårssonen falt flere plasser nedover. Området har blitt bygd ut etappevis, og boligene som har kommet til mellom 2005 og 2015 er jevnt over av mindre størrelse enn det som ble bygget før den tid. Basert på søk under "til leie" på annonses nettstedet FINN.no synes det som det er et ganske utbredt leiemarked på området, men dette gjelder ikke for de større boligene fra det første byggetrinnet i 1997.



For det tredje har alle levekårssonene som inngår i "Utvidet sentrum" samlet sett et innslag av kommunale utleieboliger som ligger godt over gjennomsnittet for Trondheim. Nedre elvehavn utgjør her et unntak siden levekårsområdet ikke har noen kommunale utleieboliger.

For det fjerde er det også i sonen "Utvidet sentrum" vi finner et stort innslag av innvandrere fra Afrika, Asia m v (jf tabell 10). Noen av levekårssonene som inngår har en andel innvandrere på det dobbelte av gjennomsnittet for Trondheim. Dette er personer som ofte kommer til landet som flyktninger og som gjerne har lavere inntekter enn gjennomsnittsbefolkningen.

En av svakhetene ved å generalisere ut fra inntekt hos menn i alderen 35-60 år er at personer i denne aldersgruppen utgjør en begrenset andel av befolkningen. På den annen side ser vi at inntektsdata som her er benyttet stemmer temmelig godt overens med husholdningsinntekter som ble innhentet i Trondheim kommunes levekårsundersøkelse 2011. Også denne undersøkelsen tegner et generelt bilde av lavinntekt i sentrum og sentrumsområdene (Trondheim kommune, Levekår 2011, s. 22).

### 3.2 Større barn (6-17 år)

Det finnes ikke lokalpolitiske mål i Trondheim om at det skal bo en viss andel barn i byen, i betydning sentrumsområdene. Imidlertid kan det synes som at dette er et mål det er oppslutning om.

Kommuneplanens arealdel (2012-2024) har i alle fall bestemmelser og retningslinjer som understøtter en boligproduksjon som legger opp til at barnefamilier også skal kunne bo i byen<sup>10</sup>.

Temaet "barn i by" gis derfor en egen behandling i notatet.

Levekårsundersøkelsen 2011 belyste utviklingen i andel barnefamilier per levekårssone. Her ble barnefamilier definert som par med barn i alderen 0-17 år. Det ble konkludert med at andelen barn i midtbysonen og i de sentrumsnære sonene har blitt noe redusert det siste tiåret. Når det gjelder småbarnsforeldre som bor i midtby- og sentrumssonene, er det påvist at mange velger å flytte før barna begynner på skolen fordi andre områder oppfattes som mer egnet. I dette notatet er det derfor valgt å se på den tallmessige utviklingen av barn i alderen 6-17 år.

TABELL 7: BARN (6-17 ÅR) SOM ANDEL AV HELE BEFOLKNINGEN (I PROSENT) -1.1. 2017														
LAVEST			NEST LAVEST			MIDDELS			NEST HØYEST			HØYEST		
Nr	Sone	%	Nr	Sone	%	Nr	Sone	%	Nr	Sone	%	Nr	Sone	%
8	N Elvehavn	1,8	10	Lade	11,1	23	Nidarvoll	13,7	29	Havste -Stavn	15,3	37	Sjetne -Okstad	17,1
3	Midtbyen	2,3	15	Brundalen	11,6	31	Sverresborg	13,7	20	Åsva -Angeltr	15,5	16	Ranheim	17,2
6	Bakkl -Møllenb	5,1	22	Nardo	11,7	30	Nyborg	13,8	24	Stubban	15,6	32	Ugla	17,3
9	Lademoen	5,2	36	Hallset	11,7	42	Heimdal	14,0	45	Tiller nord	15,7	46	Tiller sør	18,2
1	Ila	5,7	27	Risvollan	12,4	12	Bromst -Lean	14,0	28	Bra brg -Jonsv	16,5	48	Spongdal	18,2
4	Øya-Elgeseter	6,6	21	Stokkan	12,6	18	Berg-Tyholt	14,1	39	Flatåsen	16,5	49	Nypvang	18,5
19	Moholt	7,3	7	Rosenborg	12,7	38	Romolslia	14,5	2	Ham brg -Trolla	16,5	14	Ø Charlottenl	18,8
26	Oth br -Vestlia	9,4	5	Singsaker	12,9	47	Rye	14,7	44	Kattem	16,6	17	Reppe-Vikås	19,1
11	Strindheim	11,0	40	Saupstad	13,2	33	Munkv -Hoem	14,7	35	Kystad	16,7	34	Stavset	19,6
25	Fossegrenda	11,0	41	Breidablikk	13,5	13	N Charlottenl	15,0	43	Åshe -Lundås	16,9			

Trondheim: 13,2

Kilde: Kompass, 11.9 2017

Tabell 7 viser et stort spenn i andel barn blant de ulike levekårszonene, fra Nedre Elvehavn der barn nesten er fraværende til Stavset der barna utgjør en femtedel av befolkningen. Det fremkommer ganske tydelig at småhusbebyggelse i levekårszonene disponerer for stor andel barn.

For å finne overordnede strukturer deles byen inn i fire soner, tilsvarende som i punkt 2.1. om inntekt. Det kan diskuteres hvorvidt det er hensiktsmessig å inkludere midtbyen i en slik måling. For det første er det usikkert om foreldre og barn vil leve såpass urbant. Dernest kommer det faktum at midtbyen allerede er utbygd, og at eksempelvis en sammenslåing til færre store boliger neppe er realistisk.

Tabell 8 under viser at bygdene har størst andel barn (17,0 %), fulgt av Syd (15,8 %) og Vest- og øst (13,9 %). "Utvidet sentrum" har en spesielt lav andel barn (4,7 %). Utviklingen fra 2007 till 2017 viser at alle områdene har fått redusert sin andel, og den relative nedgangen er særlig merkbar i "Utvidet sentrum".

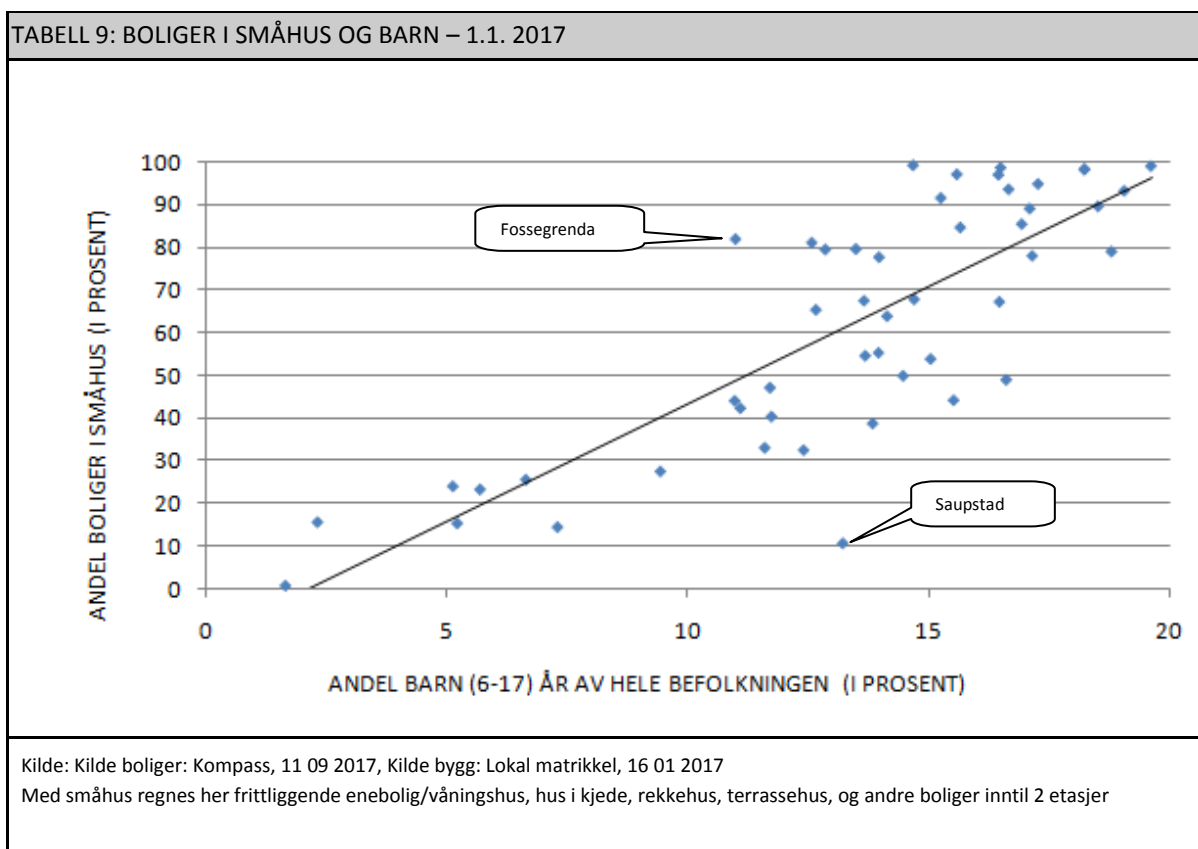
For barn er det viktig å kunne leke med jevnaldrende, og her spiller fysisk avstand en vesentlig rolle. Et relevant mål i så måte kunne ha vært å telle antall barn per dekar. Dette er imidlertid ikke gjort.

TABELL 8: BARN 6-17 ÅR (I ANTALL OG HVOR MANGE PROSENT DISSE UTGJØR AV BEFOLKNINGEN) (PR 1.1.)			
	1997	2007	2017
<b>Utvidet sentrum</b> Bakklandet-Møllenberg, Ila, Lademoen, Midtbyen, Nedre Elvehavn, Øya-Elgeseter	Byplan	1 167 (5,9 %)	1 155 (4,7 %)
<b>Vest og øst</b> Berg-Tyholt, Bromstad, Leangen, Brundalen, Fossegrenda, Hallset, Hammersborg-Trolla, Havsten-Stavne, Kystad, Lade, Moholt, Nardo, Nyborg, Othilienborg-Vestlia, Ranheim, Reppe-Vikåsen, Risvollan, Rosenborg, Singsaker, Stavset, Stokkan, Strindheim, Stubban, Sverresborg, Ugla, Øvre Charlottenlund, Åsvang-Angeltrøa		14 937 (15,3 %)	16 226 (13,9 %)
<b>Syd</b> Bredablikk, Flatåsen, Heimdal, Katterem, Munkvoll-Hoem, Nedre Charlottenlund, Nidarvoll, Romolslia, Saupstad, Sjetnemarka-Okstad, Tiller nord, Tiller sør, Åsheim-Lundåsen		6 655 (17,5 %)	6 587 (15,8 %)
<b>Bygdene</b> Bratsberg-Jonsvatnet-Leira, Nypvang, Rye, Spongdal		1 211 (19,0 %)	1 230 (17,0 %)
<b>Trondheim</b>		23 979 (14,8 %)	25 220 (13,2 %)
Kilde: Kompas, 11 09 2017			

Det er viktig med kunnskap om hvilke kvaliteter foreldre og barn verdsetter i bolig- og bomiljø. Dette aktualiseres gjennom den gjeldende fortetningspolitikken. Fortetting kan komme på bekostning av uteområdene til barn. Det kan også hevdes at drabantbyene fra 60- og 70-tallet med sine romslige uteområder har en mer barnevennlig utforming enn det som bygges i dag av større boligprosjekter. Det er ikke bare uterommets størrelse og utforming som er av betydning, men også tilgangen til disse. Derfor har gjeldende KPA 2012-2024 en retningslinje om at det bør planlegges for noen større familievennlige boliger på bakkeplan i alle større utbygginger.

Det motsatte av å bo i blokk, er å bo i småhus. Disse har gjerne både en trygg lekesone rundt huset og en utgang i eller nært bakkeplan. Dette er i overensstemmelse med foreldres typiske preferanser.

I tabell 9 under er det vist sammenhengen mellom hvor stor andel boliger i småhus som finnes i en levekårssone, og hvor stor andel barn det er i sonen. Tabellen viser som forventet en sterk sammenheng mellom småhus og barn. Dess flere boliger i småhus i levekårssonen, dess større andel utgjør barna av befolkningen.



I diagrammet er det navngitt et par plott som avviker noe fra trenden. Dette gjelder blant annet Saupstad med 11 prosent småhus, men som allikevel har en barneandel omtrent ved snittet på 13 prosent. I andre enden er Fossegrenda som har en barneandel noe under snittet 11 prosent selv om småhusandelen ligger på hele 82 prosent. Det er her vanskelig å peke på årsaker. For Saupstad sin del kan det henge sammen med økonomiske innelåsnings effekter, beboernes preferanser for å bo i området eller at området rett og slett er barnevennlig.

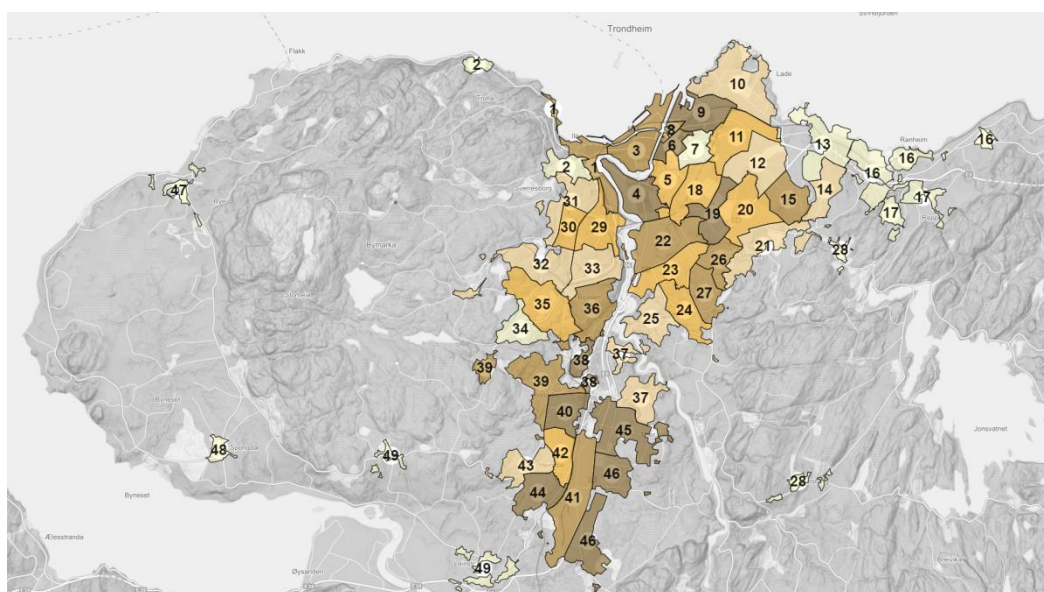
### 3.3 Innvandrere med flyktningbakgrunn

Levekår varierer systematisk etter landbakgrunn, og det er derfor nødvendig å skille mellom ulike grupper av innvandrere i en levekårsanalyse. Tidligere var termen ikke-vestlige innvandrere mye brukt og inngikk i offisiell statistikk fra Statistisk sentralbyrå. Denne termen fikk imidlertid redusert relevans i og med EU sin utvidelse østover.

SBB lansert i 2008 en ny inndeling som erstatter det tidligere skillete vestlig og ikke-vestlig, og denne kalles *alternativ landinndeling*. Inndelingen tar utgangspunkt i verdensdeler, men gjør en del unntak. Denne definisjonen kategoriserer innvandrere som personer født i utland og norskfødte med innvandrerforeldre fra Asia, Afrika, Latin-Amerika, Oseania unntatt Australia og New Zealand og Europa unntatt EU/EØS. Med den nye landinndelingen fra 2008 var hensikten å fange opp de som kommer til Norge som flyktninger, og skille disse fra arbeidsinnvandrere. Denne forskjellen har betydning på mange områder når det gjelder tilpasning til det norske samfunnet, og SSB har gitt en begrunnelse for dette<sup>11</sup>. Det er flyktninggruppen det fremstilles data for her, og for enkelhets hensyn omtales disse som innvandrere fra Afrika, Asia m.v.

TABELL 10: INNVANDRERE FRA AFRIKA, ASIA M.V. SOM ANDEL AV BEFOLKNINGEN – 2011														
LAVEST			NEST LAVEST			MIDDELS			NEST HØYEST			HØYEST		
Nr	Sone	%	Nr	Sone	%	Nr	Sone	%	Nr	Sone	%	Nr	Sone	%
47	Rye	0,6	14	Ø Charlottenl	3,0	35	Kystad		36	Kystad	6,2	6	Bakkl –Mølle	8,6
28	Bra brg -Jonsv	1,3	37	Sjetne -Okstad	3,0	20	Åsva -Angeltr		41	Åsva -Angeltr	6,4	38	Romolslia	10,4
48	Spongdal	1,6	25	Fossegrenda	3,1	5	Singsaker		3	Midtbyen	6,5	45	Tiller nord	11,4
49	Nypvang	1,8	21	Stokkan	3,3	24	Stubban		15	Brundalen	6,6	4	Øya-Elgeset	13,1
13	N Charlottenl	1,9	43	Åshe -Lundås	3,7	18	Berg-Tyholt		1	Ila	6,7	9	Lademoen	13,1
17	Reppe-Vikås	2,0	33	Munkv -Hoem	3,4	30	Nyborg		39	Flatåsen	6,9	46	Tiller sør	13,5
7	Rosenborg	2,1	12	Bromst -Lean	3,4	29	Havste -Stavn		27	Risvollan	7,2	44	Kattem	14,8
34	Stavset	2,3	32	Ugla	3,6	23	Nidarvoll		8	N Elvehavn	7,5	19	Moholt	21,1
2	Ham brg-Trol	2,7	10	Lade	3,6	11	Strindheim		26	Oth br -Vestlia	7,6	40	Saupstad	29,1
16	Ranheim	2,8	31	Sverresborg	3,6	42	Heimdal		22	Nardo	7,8			

Trondheim: 6,8



Kilde: Statistisk sentralbyrå, befolkningsstatistikk pr 1.1.2017

Tabell 10 over er en gjengivelse av statistikk fra Trondheim sin levekårsundersøkelse 2011. Tabellen viser at Saupstad er i en særstilling når det gjelder andel innvandrere fra de aktuelle landene med 29,1 prosent, noe som er over det firedobbelte av gjennomsnittet for hele Trondheim. Dernest følger Moholt, noe som henger sammen med utenlandske studenter som bor på Moholt studentby. Det er generelt sentrumsområdene og drabantbyene i syd som har en høy andel innvandrere.

Tabell 11 under viser opprinnelsesland blant innvandrere i de ni sonene med høyest andel innvandrere fra Asia, Afrika m.v. Det er til dels et mønster i landbakgrunn blant levekårsoner med høy andel innvandrere. Tyrkere utgjør særlig høy andel på Saupstad, kinesere på Moholt, vietnamesere på Katterem, Tiller nord og Tiller sør. I levekårssonene Lademoen, Øya-Elgeseter, Romolslia og Bakklandet-Møllenberg er bildet mer sammensatt

TABELL 11: 5 AV DE VANLIGSTE OPPRINNELSESLENDENE (OPPGITT SOM ANDEL AV HELE BEFOLKNING INNENFOR SONENE) BLANT SONER MED HØY ANDEL FRA AFRIKA, ASIA M.V. - 2011					
Levekårssone	Vanligst	Nest vanligst	3. vanligst	4. vanligst	5. vanligst
Saupstad	Tyrkia (14,7 %)	Irak (2,9 %)	Afghanistan (1,6 %)	Iran (1,1 %)	Bosnia (0,8 %)
Moholt	Kina (2,9 %)	Iran (2,0 %)	Etiopia (1,6 %)	Pakistan (1,5 %)	Ghana (1,3 %)
Tiller Sør	Vietnam (3,6 %)	Irak (1,4 %)	Kosovo (0,8 %)	Afghanistan (0,8 %)	Bosnia (0,7 %)
Katterem	Vietnam (2,9 %)	Irak (1,6 %)	Tyrkia (1,5 %)	Somalia (1,2 %)	Kosovo (1,0 %)
Tiller nord	Vietnam (3,6 %)	Irak (1,4 %)	Kosovo (0,8 %)	Afghanistan (0,8 %)	Bosnia (0,7 %)
Lademoen	Irak (1,5 %)	Bosnia (1,3 %)	Somalia (1,3 %)	Russland (0,8 %)	Afghanistan (0,6 %)
Øya-Elgeseter	Irak (1,4 %)	Kina (1,0 %)	Somalia (1,0 %)	Iran (1,0 %)	Russland (0,8 %)
Romolslia	India (0,8 %)	Kosovo (0,7 %)	Afghanistan (0,7 %)	Russland (0,6 %)	Irak (0,6 %)
Bakklandet-Møllenberg	Irak (1,1 %)	Somalia (0,9 %)	Afghanistan (0,5 %)	Bosnia (0,4 %)	Iran (0,4 %)

**Innvandrere fra utvalgte land** regnes her som personer født i utland og norskfødte med innvandrerforeldre fra Asia, Afrika, Latin-Amerika, Oseania unntatt Australia og New Zealand og Europa unntatt EU/EØS.

**Kilde:** SSB, befolkningsstatistikk, pr 1.1.2011

Det er både naturlig og forventet at personer med lik kulturell bakgrunn og landbakgrunn søker sammen når de reiser til et nytt land. Dette kalles *intendert segregering*. Med basis i tabell 11 over kan det antas at den høye konsentrasjonen av tyrkere på Saupstad er uttrykk for deres bostedspreferanser. Bostedspreferanser er sannsynligvis også medvirkende til en høyere andel vietnamesere på Tiller sør, Tiller nord og Katterem. I tillegg vil andre faktorer som boligpriser og eierformer på den ene siden og sysselsettingsgrad for personer med ulik landbakgrunn være avgjørende.

I følge Statistisk sentralbyrå har omtrent åtte av ti personer med vietnamesisk bakgrunn inntektsgivende arbeid, og dette er omtrent på linje med etnisk norske. Personer med tyrkisk bakgrunn har noe lavere sysselsettingsgrad. Undersøkelsen peker på at forskjeller i sysselsettingsandeler mellom innvandrere fra ulike land blant annet henger sammen med ulik botid, innvandringsgrunn og utdanningsnivå. (Statistisk sentralbyrå, Levekår blant innvandrere i Norge 2016:104). Høy grad av inntektsgivende arbeid for vietnamesere og til dels tyrkere og relative lave kjøpspriser i drabantbyene i sør, muliggjør at disse gruppene kan kjøpe egen bolig nettopp her.

En sammenlikning mellom tabell 11 og tabell 12 under viser at andelen innvandrere fra de utvalgte landene har økt i perioden 1998-2011 fra 3,0 til 6,8 prosent, altså godt og vel en fordobling. Rangeringen av levekårsoner etter andel innvandrere fra de utvalgte landene er temmelig uendret siden 1998. Saupstad har imidlertid hatt både en absolutt og relativt større økning innvandrere enn

de øvrige soner som fra før av hadde stor andel av gruppen og befester sonens posisjon med svært høy andel innvandrere.

Samtidig har det vært betydelige økninger i soner som tradisjonelt har hatt lav andel innvandrere. Utviklingen i variasjonskoeffisienten viser faktisk at denne har gått noe ned, fra 118 % i 1998 til 84 % i 2011. Dette innebærer at den relative forskjellen i andel innvandrerbefolkning blant alle levekårssonene har blitt noe mindre.

TABELL 12: INNVANDRERE FRA AFRIKA, ASIA M.V. SOM ANDEL AV BEFOLKNINGEN – 1998														
LAVEST			NEST LAVEST			MIDDELS			NEST HØYEST			HØYEST		
Nr	Sone	%	Nr	Sone	%	Nr	Sone	%	Nr	Sone	%	Nr	Sone	%
47	Rye	0,2	13	N Charlottenl		2	Ham brg-Trol	1,1	15	Brundalen	1,8	1	Ila	3,8
28	Bra brg -Jonsv	0,3	17	Reppe-Vikås	0,8	22	Nardo	1,2	30	Nyborg	2,5	36	Hallset	3,9
33	Munkv -Hoem	0,3	14	Ø Charlottenl	0,8	11	Strindheim	1,2	42	Heimdal	2,6	46	Tiller sør	4,6
7	Rosenborg	0,3	34	Stavset	0,8	25	Fossegrenda	1,2	26	Oth br -Vestlia	2,6	45	Tiller nord	7,9
24	Stubban	0,4	20	Åsva -Angeltr	0,9	5	Singsaker	1,3	27	Risvollan	2,8	9	Lademoen	8,1
21	Stokkan	0,5	37	Sjetne -Okstad	1,0	35	Kystad	1,3	39	Flatåsen	3,0	8	N Elvehavn	8,9
10	Lade	0,6	32	Ugla	1,1	29	Havste -Stavn	1,3	38	Romolslia	3,3	44	Kattem	11,1
48	Spongdal	0,6	23	Nidarvoll	1,1	16	Ranheim	1,4	6	Bakkl -Mølle	3,3	40	Saupstad	11,9
43	Åshe -Lundås	0,7	31	Sverresborg	1,1	41	Breidablikk	1,4	3	Midtbyen	3,6	19	Moholt	13,3
49	Nypvang	0,7	18	Berg-Tyholt	1,1	12	Bromst -Lean	1,4	4	Øya-Elgeseter	3,8			

Trondheim: 3,0

Kilde: Statistisk sentralbyrå, befolkningsstatistikk, pr 1.1. 1998

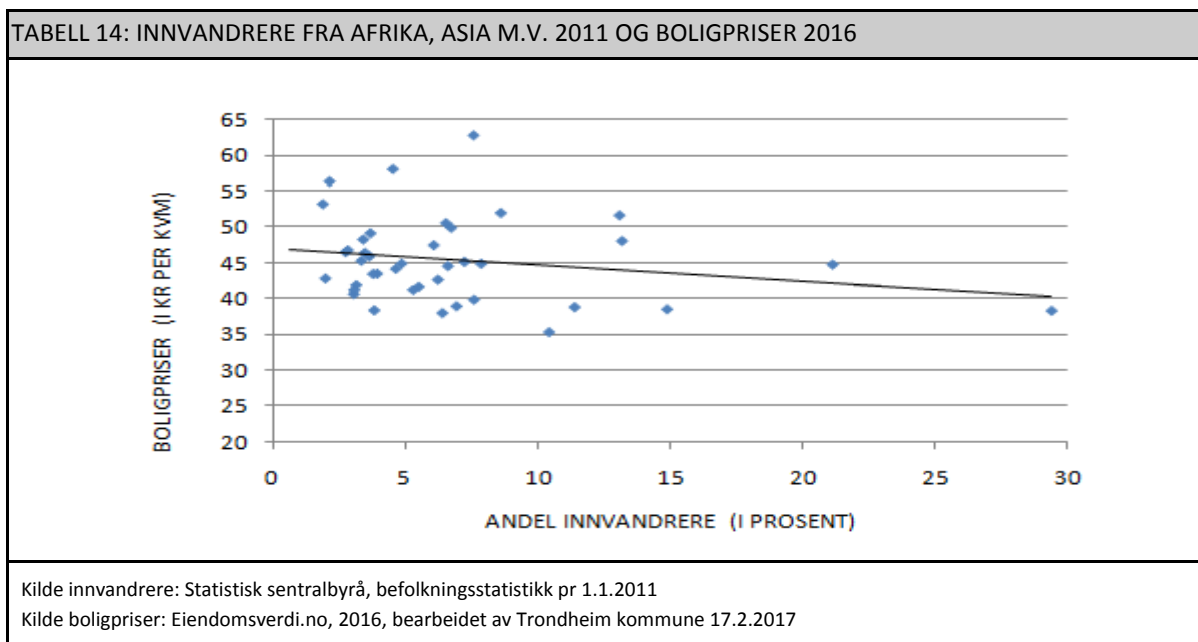
Tabell 13 deler byen inn i fire soner. Det trer da et tydelig mønster av at i 2011 ligger områdene "Syd" og "Utvidet sentrum" betydelig lavere enn de øvrige områdene. I "Bygdene" er innvandrere nesten fraværende, mens "Vest og øst" ligger i en mellomposisjon. Et interessant trekk er at "Vest og øst" har økt sin andel relativt mest i perioden 1998 – 2011 og gitt en jevnere fordeling av innvandrerbefolkningen.



TABELL 13: INNVANDRERE AFRIKA, ASISA M.V. SOM ANDEL AV BEFOLKNINGEN (I PROSENT) - 1998 OG 2011		
	1998	2011
<b>Utvidet sentrum</b> Baklandet-Møllenberg, Ila, Lademoen, Midtbyen, Nedre Elvehavn, Øya-Elgeseter	4,7	9,6 %
<b>Vest og øst</b> Berg-Tyholt, Bromstad, Leangen, Brundalen, Fossegrenda, Hallset, Hammersborg-Trolla, Havsten-Stavne, Kystad, Lade, Moholt, Munkvoll-Hoem, Nardo, Nedre Charlottenlund, Nidarvoll, Nyborg, Othilienborg-Vestlia, Ranheim, Reppe-Vikåsen, Risvollan, Rosenborg, Singsaker, Stavset, Stokkan, Strindheim, Stubban, Sverresborg, Ugla, Øvre Charlottenlund, Åsvang-Angeltrøa	1,4	5,1 %
<b>Syd</b> Breidablikk, Flatåsen, Heimdal, Kattem, Romolslia, Saupstad, Sjetnemarka-Okstad, Tiller nord, Tiller sør, Åsheim-Lundåsen	5,1	10,4 %
<b>Bygdene</b> Bratsberg-Jonsvatnet-Leira, Nypvang, Rye, Spongdal	0,4	1,4 %
<b>Trondheim</b>	3,0 %	6,8 %

Kilde: Statistisk sentralbyrå, befolkningsstatistikk, pr 1.1. 1998 og 1.1.2011

Faktorer som gruppen ikke selv råder over kan også ha betydning for innvandreres valg av bosted. I Statistisk sentralbyrå sin forbruksundersøkelse utgjør boligutgiftene nærmere en tredjedel av husholdningenes utgifter og er den største utgiftsposten (SSB 2013). I undersøkelse *Levekår blant innvandrere 2016* er det vist at innvandrere i Norge generelt har lavere inntekter enn snittet av befolkningen. Dette vil være medvirkende for valg av bosted. Tabell 14 under viser at andelen innvandrere er høyere dess lavere boligprisene er. Selv om det er ulikt måletidspunkt for henholdsvis innvandrere og boligpriser, gir disse tallene allikevel en pekepinn.



I undersøkelse *Levekår blant innvandrere 2016* er det vist at innvandrere i Norge eier bolig i mindre grad enn det som er tilfellet i hele befolkningen. Dette kan forklare den store andelen innvandrere i sentrum og i sentrumsområdene der andelen leieboliger er høy (jf tabell 15). Videre finner vi en høyere andel innvandrere i levekårszoner der kommunen har lokalisert sine flyktningboliger (jf tabell 32)



### 3.4 Leietakere

Statistisk sentralbyrå utleder eierforhold til boligen via registerdata. Når ingen av de bosatte i en bolig står som eier av boligen, blir husstanden regnet som å ha et leieforhold til boligen. Dette innebærer at også personer som bor i kårboliger også blir medregnet i denne statistikken og forklarer hvorfor levekårssonene i bygdeområdene Nypvang, Bratsberg-Jonsvatnet, Spongdal og Rye har en større andel leieboliger enn det er grunn til å forvente. Tabell 15 under viser andel husstander i leid bolig og innbefatter alle typer utleiery, som kommunen, studentsamskipnad, større - og mindre private utleieaktører m.v. Som forventet er det i sentrumsområdene og i noen grad områdene øst for disse at leieandelen er høy. I levekårssonene Lademoen, Nardo, Bakklantet-Møllenberg, Øya-Elgeseter, Moholt og Midtbyen utgjør husstander i leid bolig ca halvparten eller mer. Sammenholdt med kartet i tabell 16 nedenfor ser man at høyere læresteder utgjør gravitasjonsområder for leieboliger. Videre har teller også historiske årsaker med leiegårder i sentrum og lokalisering av studentbyer.

TABELL 15: ANDEL HUSSTANDER MED LEID BOLIG (I PROSENT) 2016														
LAVEST			NEST LAVEST			MIDDELS			NEST HØYEST			HØYEST		
Nr	Sone	%	Nr	Sone	%	Nr	Sone	%	Nr	Sone	%	Nr	Sone	%
45	Tiller nord	9,4	46	Tiller sør	15,2	36	Hallset	19,7	28	Bra.brg.-Jonsv.	23,5	8	N. Elvehavn	36,2
39	Flatåsen	10,2	13	N. Charlottenl.	15,8	42	Heimdalen	20,6	26	Oth.br.-Vestlia	23,5	18	Berg-Tyholt	39,1
30	Nyborg	10,9	25	Fossegrenda	16,3	16	Ranheim	20,8	20	Åsva.-Angeltr	24,9	1	Ila	39,3
38	Romolslia	11,7	14	Ø. Charlottenl.	17,1	35	Kystad	21,2	10	Lade	26,4	9	Lademoen	49,3
44	Kattem	12,8	12	Bromst.-Lean.	17,8	21	Stokkan	21,5	48	Spongdal	27,5	22	Nardo	50,7
37	Sjetne.-Okstad	12,9	31	Sverresborg	17,8	15	Brundalen	21,8	47	Rye	28,1	6	Bakkl.-Møllenb.	52,0
40	Saupstad	14,0	32	Ugla	18,7	23	Nidarvoll	21,8	29	Havste.-Stavn.	28,2	4	Øya-Elgeseter	53,1
27	Risvollan	14,0	43	Åshe.-Lundås.	18,8	49	Nypvang	22,3	11	Strindheim	28,6	19	Moholt	53,2
17	Reppe-Vikås.	14,8	2	Ham.brg.-Trol.	19,1	33	Munkv.-Hoem	22,5	7	Rosenborg	32,7	3	Midtbyen	62,4
34	Stavset	14,9	41	Breidablikk	19,3	24	Stubban	23,2	5	Singsaker	34,4			

Trondheim: 31,9

Kilde: Statistisk sentralbyrå, befolknings og husholdningsdata pr 1.1.2016

### 3.5 Studenter

I 2016 var det 36 595 studenter i høyere utdanning Trondheim, men det finnes ikke oppdatert informasjon om hvor disse bor. Den seneste undersøkelsen som stedfester studenter i Trondheim sitt bosted er Asplan Viak sin undersøkelse for 2013. I følge undersøkelsen var det per august 2013 registrert totalt 36 187 studenter ved NTNU, HIST, BI, DMMH og Folkeuniversitetet. Undersøkelsen viste også studentenes fordeling på 11 studiesteder, der de definitivt største lærestedene var henholdsvis Gløshaugen (12 688) og Dragvoll (10 346)<sup>12</sup>. Blant de 36 187 studentene hadde 26 847 studieadresse i Trondheim. På basis av bearbejdede rådata fra undersøkelse, er de 26 847 studentene i tabell 16 under vist som en estimert andel av den totale (folkeregistrerte) befolkningen og fordelt på levekårssoner<sup>13</sup>.

TABELL 16: STUDENTER SOM ESTIMERT ANDEL AV FOLKEREJSTRERT BEFOLKNINGER (I PROSENT) 2013														
LAVEST			NEST LAVEST			MIDDELS			NEST HØYEST			HØYEST		
Nr	Sone	%	Nr	Sone	%	Nr	Sone	%r	Nr	Sone	%	Nr	Sone	%
48	Spongdal	1,1	39	Flatåsen	3,2	32	Ugla	5,6	31	Sverresborg	8,1	1	Nardo	23,5
47	Rye	1,5	43	Åshe.-Lundås.	3,7	25	Fossegrenda	5,7	14	Ø. Charlottenl.	8,1	22	Ila	23,6
49	Nypvang	2,2	38	Romolslia	3,8	27	Risvollan	6,0	23	Nidarvoll	11,2	5	Singsaker	24,3
44	Kattem	2,2	37	Sjetne.-Okstad	3,8	30	Nyborg	6,0	21	Stokkan	12,3	8	N. Elvehavn	26,8
28	Bra.brg.-Jonsv.	2,6	34	Stavset	4,1	13	N. Charlottenl.	6,5	29	Havste.-Stavn.	12,9	18	Berg-Tyholt	29,4
40	Saupstad	2,7	16	Ranheim	4,2	33	Munkv.-Hoem	6,5	11	Strindheim	16,0	19	Moholt	32,6
45	Tiller nord	2,8	35	Kystad	4,5	24	Stubban	6,9	7	Rosenborg	17,8	6	Bakkl.-Møllenb.	33,9
41	Breidablikk	3,0	36	Hallset	4,6	10	Lade	7,4	20	Åsva.-Angeltr	18,2	3	Midtbyen	35,0
42	Heimdal	3,1	17	Reppe-Vikås.	4,6	12	Bromst.-Lean.	7,7	26	Oth.br.-Vestlia	19,2	4	Øya-Elgeseter	47,7
46	Tiller sør	3,1	15	Brundalen	5,2	2	Ham.brg.-Trol.	8,0	9	Lademoen	22,7			

Trondheim:15

Kilde: Statistisk sentralbyrå, befolkningsstatistikk, pr 1.1. 2013  
 Kilde: Studenter: Asplan Viak, stedfestelse av studenters bosted 2013  
 Antall befolkning: 179 692. Antall studenter: 26 842

I følge NTNU samfunnsforskning sin undersøkelse "Studentbosetting i Trondheim kommune" fra 2006 fremkommer det at det er ønskelig for studentene å bo nært campus og å bo i sentrum, men at

det er kun de som studerer sentrumsnært som har mulighet til å kombinere disse kravene (NTNU 2006:26). I tabell 17 under er det vist i hvilke levekårssoner studentene ved Dragvoll, Tunga og Gløshaugen bor per 2013 (kolonne: Situasjon 2013) og hvordan disse studentene vil fordele seg dersom disse antar det samme bosettingsmønsteret som studentene på Gløshaugen (kolonne: Simulert – samlokalisert). Av tabellen siste kolonne, "Simulert endring" at endringen skal gi 1 172 flere studenter på Elgeseter. Selv om en slik tilnærming er høyst teoretisk, innevarsler resultatene at Gløshaugen også faktisk kommer til å øke sin gravitasjonskraft når det gjelder studentbosetting.

Tabell 17: *Simulert bosetting for studenter ved Dragvoll, Tunga og Rotvoll forutsatt at disse antar det samme bosettingsmønsteret som studentene ved Gløshaugen*

Levakårssone	Situasjon 2013	Simulert - samlokalisert	Simulert endring
Lademoen	688	278	-410
Stokkan	322	99	-223
Åsvang-Angelltrøa	493	273	-220
Strindheim	406	218	-188
Bakklandet-Møllenberg	897	717	-180
Lade	205	54	-151
Midtbyen	783	647	-136
Øvre Charlottenlund	169	47	-122
Nedre Charlottenlund	138	30	-108
Ranheim	124	20	-104
Ugla	129	46	-83
Bromstad-Leangen	134	58	-76
Reppe-Vikåsen	81	15	-66
Flatåsen	96	36	-60
Ila	401	344	-57
Hallset	94	40	-54
Sjetnemarka-Okstad	77	26	-51
Saupstad	66	18	-48
Sverresborg	117	72	-45
Risvollan	107	62	-45
Kystad	102	59	-43
Brundalen	64	21	-43
Rosenborg	252	215	-37
Munkvoll-Hoem	90	57	-33
Åsheim-Lundåsen	54	21	-33
Tiller nord	49	17	-32
Kattem	43	12	-31
Hammersborg-Trolla	92	62	-30
Nyborg	79	49	-30
Breidablikk	40	10	-30
Tiller sør	40	11	-29
Stavset	48	20	-28
Romulslia	34	8	-26
Stubban	99	74	-25
Heimdal	32	10	-22
Nedre elvehavn	167	146	-21
Bratsberg-Jonsvatnet-Leira	32	11	-21
Nypvang	21	2	-19
Fossegrenda	58	44	-14
Rve	10	2	-8
Spondal	7	0	-7
Othilienborg-Vestlia	264	273	9
Havstein-Stavne	138	177	39
Nidarvoll	108	180	72
Singsaker	245	490	245
Nardo	362	771	409
Berg-Tyholt	429	911	482
Moholt	699	1 262	563
Øya-Elgeseter	699	1 871	1172
Total	9 884	9 884	0

Kilde: Statistisk sentralbyrå, befolkningsstatistikk, pr 1.1. 2013. Kilde: Studenter: Asplan Viak, stedfestelse av studenters bosted 2013  
Antall befolkning: 179 692. Antall studenter: 26 842

### 3.6 Boligpriser

Boligpriser har stor betydning for hvordan levekår fordeler seg geografisk. Utgangspunktet for en slik tankegang er at det finnes en felles oppfatning om hvor det er bra å bo, både ut fra områdets stedskvaliteter og omdømme. Innenfor et boligmarked med fri prisdannelse er det de husstandene som har best økonomi som når opp i priskonkurransen, og som derved kan bosette seg i de mest attraktive områdene. Dette kan få en selvforsterkende effekt både ved at høyt prisnivå i seg selv kan fremme stedets omdømme, og ved at ressurssterke husstander søker sammen til disse områdene for å få tilgang til sosial kapital.

Videre er det vanlig å legge til grunn at det er en betydelig treghet i endringen i grensene av sosiale skiller. Et ofte brukt eksempel på slik treghet er øst-vest-skillen som finnes i en del europeiske storbyer. I mange av Europas storbyer blåser oftest vinden fra vest mot øst. Industrirøyken blåser mot øst og gir renere luft i vest. Dette fremholdes tidvis som en forklaring på hvordan øst-vest-skillene oppsto. At disse skillene til dels er intakte – selv lenge etter at fabrikkene er nedlagt – kan vitne om at det kan ta lang tid å endre sosiale skiller i bymønstrene.

Tabell 18 under viser kvadratmeterpriser for omsatte bruktboliger med størrelse 50-70 kvm. Årsaken til at det er foretatt en avgrensning på størrelse, er at kvadratmeterprisen synker med økende boligstørrelse, og at boligstørrelser varierer mellom levekårssonene. Ideelt sett hadde det vært ønskelig med et trangere intervall (eksempelvis 50-60 kvm), men da hadde utvalget blitt svært lavt. Selv innenfor det valgte intervallet har noen levekårssoner falt ut på grunn av lavt utvalg.

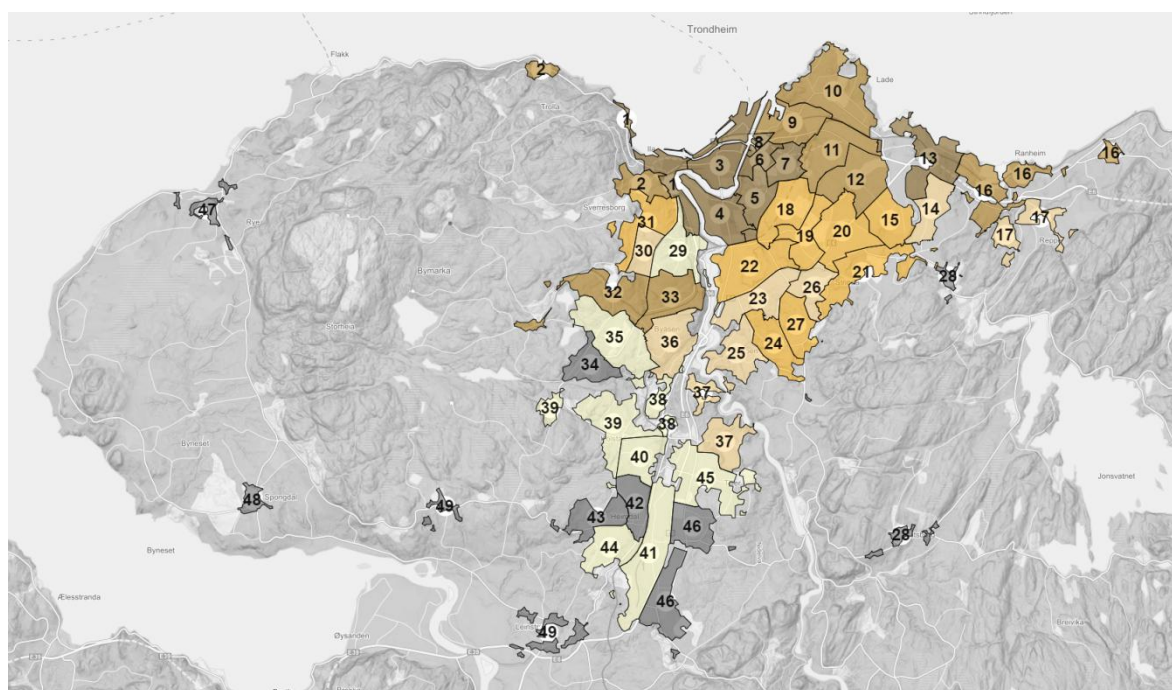
Et viktig moment er at prisen på bolig ikke bare gjenspeiler hvor attraktivt strøket er, men også kvaliteter ved boligene. Noen levekårssoner vil ha nyere og mer kvalitetsmessige boliger og av den grunn komme ut med høyere pris. Selv om statistikken gjelder brukte boliger, vil resalg av nye ubrukte boliger også inngå her. I større boligprosjekt er det ikke uvanlig at en vesentlig del av boligene selges til investorer på tegningsstadiet, og at disse selger boligene når de er ferdig oppført.

Resultatmessig viser tabell 18 under et betydelig spenn i boligprisene fra Romolslia som ligger helt nederst med kr 35 000 per kvm til Nedre Elvehavn som ligger øverst med kr 63 000 per kvm. Sagt på en annen måte koster boliger i den rimeligste levekårssonen bare drøyt halvparten av hva de koster i den dyreste sonen. Kartet viser generelt høyest priser i og rundt sentrum, og lavest priser i de sydlige områdene. Høye priser i sentrum kan virke noe paradoksalt, siden folks inntekter her er lavest. Dette forholdet blir drøftet lenger ned i dette punktet.

TABELL 18: PRISER FOR OMSATTE BRUKTE LEILIGHETER PÅ 50-70 M2 I 2016 (I TUSEN KR PR M2)

LAVEST			NEST LAVEST			MIDDELS			NEST HØYEST			HØYEST		
Nr	Sone	Kr	Nr	Sone	Kr	Nr	Sone	Kr	Nr	Sone	Kr	Nr	Sone	Kr
38	Romolslia	35	26	Othilib. -Vestl	41	31	Sverresborg	44	32	Ugla	46	1	Ila	50
29	Havst -Stavne	38	14	Ø Charlottenl	41	20	Åsvang-Angelt	44	12	Broms -Leang	47	3	Midtbyen	51
41	Breidablikk	38	37	Sjetne -Okstad	41	24	Stubban	44	2	Ham br -Trolla	47	4	Øya-Elgeseter	52
40	Saupstad	38	30	Nyborg	41	15	Brundalen	45	16	Ranheim	47	6	Bakkl -Møllenb	52
35	Kystad	38	23	Nidarvoll	42	19	Moholt	45	11	Strindheim	48	13	Nedre Ch lund	53
44	Kattem	39	25	Fossegrenda	42	22	Nardo	45	9	Lademoen	48	7	Rosenborg	56
45	Tiller nord	39	36	Hallset	43	18	Berg-Tyholt	45	33	Munkv -Hoem	48	5	Singsaker	58
39	Flatåsen	39	17	Reppe-Vikåsen	43	27	Risvollan	45	10	Lade	49	8	Nedre Elveh	63
						21	Stokkan	45						

Trondheim: 46



Kilde boligpriser: Eiendomsverdi.no, 2016, bearbejdet av Trondheim kommune 17.2.2017

Levekårssoner med færre enn 5 solgte boliger er utelatt i oversikten for enkeltvise soner men inngår i tallgrunnlaget for Trondheim som helhet. Dette gjelder Bratsberg-Jonsvatnet, Heimdal,, Nypvang, Rye- og Åsheim-Lundåsen, Spongdal, Stavset og Tiller sør. I kartet er disse vist med grå farge

Antall: 1 281

Gjennom en sammenlikning mellom tabell 18 over og tabell 19 under er det mulig å se hvordan prisutviklingen har vært blant levekårszonene fra 2006-2016. En slik sammenlikning viser at rangeringen av levekårszonene etter pris har holdt seg temmelig stabilt i perioden.

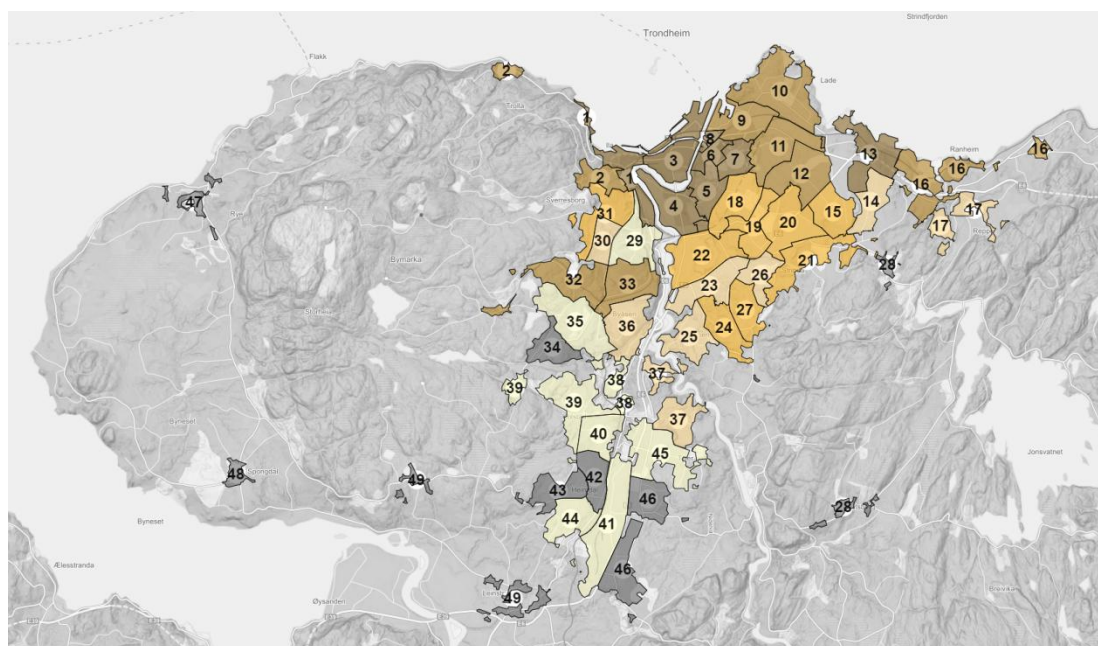
Basert på disse to datasettene er det også grunnlag for å si at spredningen i boligprisene har blitt noe mindre. I 2006 var variasjonskoeffisienten på 15 prosent, mens den i 2016 hadde blitt redusert til 13 prosent. Eller sett fra en annen innfallsvinkel: i 2006 kostet boliger i den rimeligste sonen 74 prosent av prisen til gjennomsnittsboligen i Trondheim, mens dette i 2016 hadde økt til 76 prosent.



TABELL 19 : PRISER FOR OMSATTE BRUKTE LEILIGHETER PÅ 50-70 M2 I 2006 (I TUSEN KR PR M2)

LAVEST			NEST LAVEST			MIDDELS			NEST HØYEST			HØYEST		
Nr	Sone	Kr	Nr	Sone	Kr	Nr	Sone	Kr	Nr	Sone	Kr	Nr	Sone	Kr
44	Kattem	20	45	Tiller nord	24	17	Reppe-Vikås	25	18	Berg-Tyholt	27	10	Lade	29
41	Breidablikk	21	26	Oth br -Vestlia	24	31	Sverresborg	25	22	Nardo	27	6	Bakkl -Møllen	30
37	Sjetne -Okstad	21	39	Flatåsen	24	15	Brundalen	25	11	Strindheim	27	1	Ila	30
38	Romolslia	22	14	Ø Charlottenl	24	23	Nidarvoll	25	9	Lademoen	28	7	Rosenborg	33
40	Saupstad	22	29	Havste -Stavn	24	25	Fossegrenda	25	19	Moholt	28	3	Midtbyen	36
30	Nyborg	23	27	Risvollan	25	20	Åsva -Angeltr	26	4	Øya-Elgeseter	28	5	Singsaker	37
35	Kystad	24	36	Hallset	25	12	Bromst -Lean	26	21	Stokkan	28	8	N Elvehavn	39

Trondheim 27



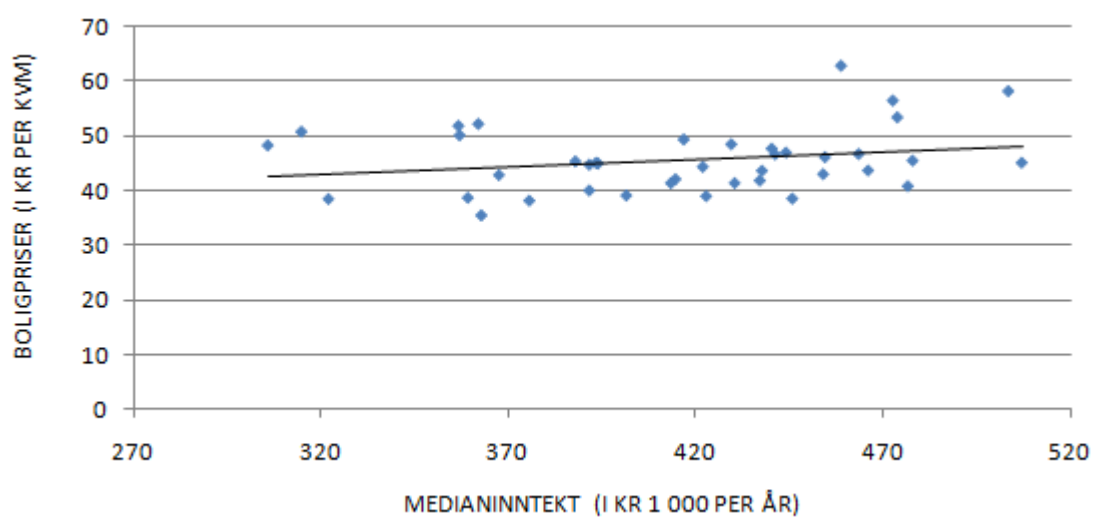
Kilde: Eiendomsverdi.no, 2016, bearbejdet av Trondheim kommune 17. 2. 2017

Levekårssoner med færre enn 5 solgte boliger er utelatt i oversikten for enkeltvise soner men inngår i tallgrunnlaget for Trondheim som helhet. Dette gjelder Bratsberg-Jonsvatnet, Hammersborg-Trolla, Heimdal, Munkvoll-Hoem, Nedre Charlottenlund, Nypvang, Ranheim, Rye, Spongdal, Stavset, Stubban, Tiller sør, Ugla og Åsheim-Lundåsen. I kartet er disse vist med grå farge

Antall: 1 440

Basert på de sammenhengene som ble skissert innledningsvis i notatet er det rimelig å anta at boligprisene øker med folks inntekter. Tabell 20 under illustrerer nettopp at det er en viss sammenheng mellom boligpriser og inntekter. Dersom inntekten øker fra ca kr 300 000 til kr 500 000, er det forventet at kvadratmeterprisen øker med drøye kr 5 000. Grunnen til at sammenhengen ikke er sterkere, er blant annet knyttet til leiemarkedet som utgjør en knapp tredjedel av alle boliger. En stor andel av byens leieboliger er lokalisert i og ved sentrumsområdene der folk har lavere inntekter. I de samme områdene er det også et større innslag av mindre boliger, slik at selv om kvadratmeterprisen er relativt høy, så trenger ikke dette å gjenspeile seg i totalprisen for en bolig.

TABELL 20: BOLIGPRISER 2016 OG INNTEKT 2015



Kilde boligpriser: Eiendomsverdi.no, 2016, bearbeidet av Trondheim kommune 17.2.2017

Kilde: Statistisk sentralbyrå, Inntekts- og formuesstatistikk for husholdninger, utvalg menn 35-60 år, 2015

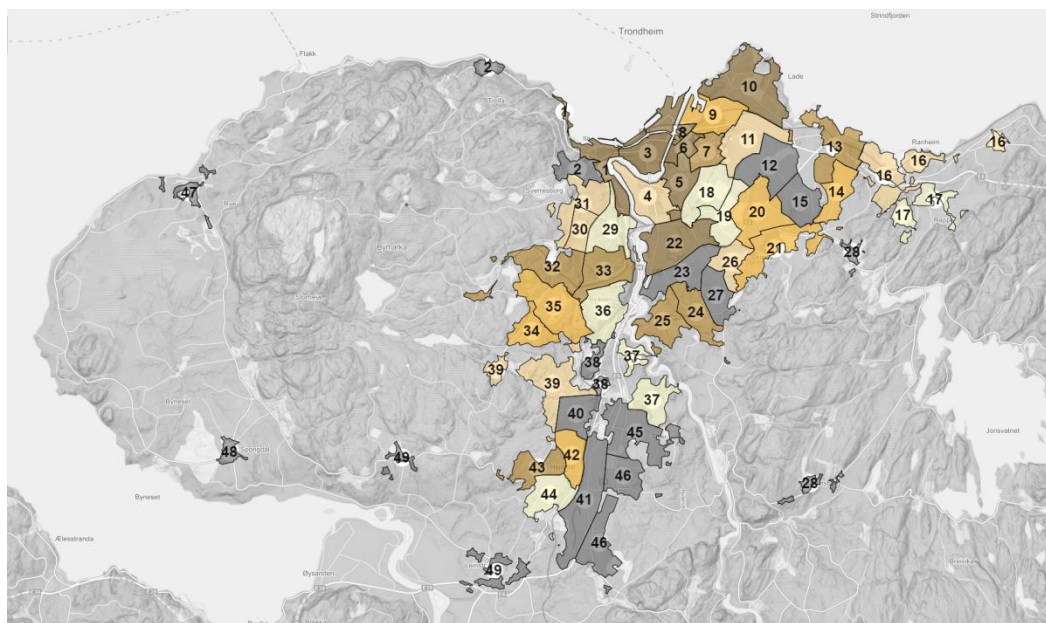
### 3.7 Priser i leiemarkedet (husleie)

Det finnes i dag ingen offisiell statistikk som viser leiepriser (husleie) på et detaljert geografisk nivå for Trondheim. Statistisk sentralbyrå har riktig nok siden 2006 årlig produsert den årlige Leiemarkedsundersøkelsen (LMU), men denne deler Trondheim inn i to områder basert på en sammenslåing av kommunens administrative bydeler<sup>14</sup>. For å få et bilde av husleie på et mer detaljert geografisk nivå er det i tabell 21 under vist hvor mye husleie Husbankens bostøttesøkere i private leieboliger betaler. For å oppnå sammenlignbare tall er det kvadratmeterprisen for 2-roms boliger multiplisert med (kvm) 50 som utgjør gjennomsnittstørrelsen for 2-roms boliger i utvalget.

TABELL 21: BETALT HUSLEIE BLANT SØKERE TIL BOSTØTTE I PRIVATE 2-ROMS LEIEBOLIGER GITT EN BOLIG PÅ 50 KVM – BOSTØTTEVEDTAKET FOR JUNI 2015

LAVEST			NEST LAVEST			MIDDELS			NEST HØYEST			HØYEST		
Nr	Sone	Kr	Nr	Sone	Kr	Nr	Sone	Kr	Nr	Sone	Kr	Nr	Sone	Kr
44	Kattem	6344	4	Øya-Elgese	7140	9	Lademoen	7506	7	Rosenborg	7 841	3	Midtbyen	8453
19	Moholt	6550	26	Oth br -Vestl	7335	34	Stavset	7513	24	Stubban	7 887	10	Lade	8496
36	Hallset	6799	30	Nyborg	7379	21	Stokkan	7573	33	Munkv -Hoem	7 917	22	Nardo	8518
17	Reppe-Vikåsen	6954	39	Flatåsen	7382	42	Heimdalen	7597	43	Åshe -Lundå	7 975	5	Singsaker	8714
29	Havste -Stavn	7059	31	Sverresborg	7382	20	Åsva -Angeltr	7603	13	N Charlotten	7 986	6	Bakkl -Møll	9493
37	Sjetne -Okstad	7070	16	Ranheim	7419	14	Ø Charlottenl	7635	32	Ugla	8 042	1	Ila	9703
18	Berg-Tyholt	7070	11	Strindheim	7438	35	Kystad	7789	25	Fossegrenda	8 253	8	N Elvehavn	10447

Trondheim 7833



Kilde: Husbanken, bostøtteregisteret, vedtak for juni 2015

Levekårssoner med færre enn 5 boliger med bostøttmottakere er utelatt. Dette gjelder Bratsberg-Jonsvatnet-Leira, Bredablikk, Bromstad-Leangen, Brundalen, Hammersborg-Trolla, Nidarvoll, Risvollan, Romolslia, Rye, Saupstad, Spongdal, Tiller nord og Tiller sør. I kartet er disse vist med grå farge

Antall: 649

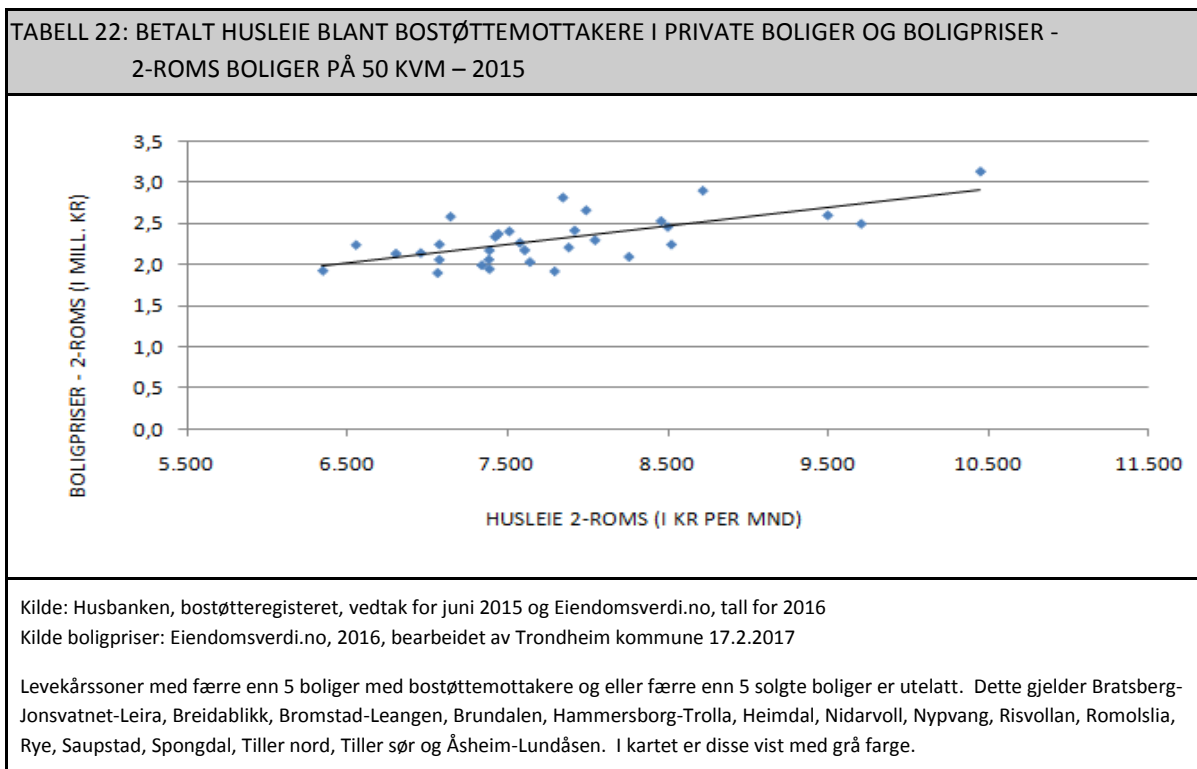
Husleiene som fremkommer i tabell 21 over må tolkes med stor varsomhet. For det første utgjør bostøttmottakere i private leieboliger en svært begrenset andel av alle leietakere. Videre er det meget mulig at både det generelle prisnivået og de lokale variasjonene blant bostøttmottakere



avviker systematisk fra husleiene i leiemarkedet ellers. For Trondheim som helhet utgjør gjennomsnittlig husleie for bostøttemottakere som leier privat 2-roms bolig på 50 kvm kr 7 883. Til sammenlikning koster en slik bolig i følge Statistisk sentralbyrå sin Leiemarkedsundersøkelse 2015 ca kr 9 000 per måned. Det er noe uventet at bostøttemottakere betaler mindre husleie siden tidligere forskning i flere sammenhenger har pekt på at leietakere som mottar offentlig støtte ofte betaler høyere husleie<sup>15</sup>. På den annen side kan lavere husleie blant bostøttesøkerne sees på som et uttrykk for at gruppen har lave inntekter og tilpasser sine boutgifter deretter. At Husbanken bare utmåler bostøtte bare opp til en viss husleiestørrelse (boutgiftstak) vi også medvirke til at bostøttesøkere etterspør rimeligere boliger.

Tabell 21 over viser et stort spenn i husleiene, fra Kattem som ligger lavest med en månedlig husleie på kr 6 344 til Nedre Elvehavn med kr 10 447. Sentrum og sentrumsområdene har som forventet de høyeste husleiene. Moholt og Berg-Tyholt kommer uventet lavt ut i forhold til hva som kunne forventes ut fra boligpriser, sentralitet og nærhet til lærested. Sammenhengen her er nok innslaget av mange studentboliger i regi av Studentsamskipnaden. Disse boligene er subsidierte og formodentlig lavere priset enn boliger det private leiemarkedet. Det er mulig for studenter å motta bostøtte dersom de har barn; dette er grunnen til at noen studenthusholdninger blir en del av denne statistikken.

Det er naturlig at områder som oppfattes som attraktive å kjøpe også fremstår som attraktive på leiemarkedet, men avvik i relative prisnivåer mellom disse to markedene kan forekomme. Studenter utgjør en stor del av byens leietakere. I følge Undersøkelsen Boidéer 2010, gjennomført av Studentsamskipnaden i Trondheim og tidligere "Studieby en", er det å bo nært utdanningsstedet og det å bo nært sentrum viktige faktorer ved valg av bolig.



Tabell 22 over viser sammenhengen mellom boligpriser og husleie. Som forventet blir husleien høyere når boligprisene øker. En leiebolig er ikke fysisk forskjellig fra en eiebolig. Med unntak av borettslagsboliger er det i utgangspunktet ikke gitt begrensninger på å leie ut boliger. En bolig kan derfor skifte mellom det å være en eiebolig og utleiebolig. I områder der det er populært å leie vil boliginvestorer etterspørre eieboliger, og dette vil følgelig virke prisdrivende i eiemarkedet.

### 3.8 Boligbygging

Tabell 23 under viser hvor mange boliger som har blitt bygget i perioden 2012-2016 innenfor levekårsområdene. Det trer tydelig frem at nybygging i perioden har vært størst i øst-områdene. Mange nybygde boliger i levekårssonen Moholt gjelder Studentsamskipnadens studentboliger.

TABELL 23: BOLIGBYGGING 2012-2016														
LAVEST			NEST LAVEST			MIDDELS			NEST HØYEST			HØYEST		
Nr	Sone	Ant	Nr	Sone	Ant	Nr	Sone	Ant	Nr	Sone	Ant	Nr	Sone	Ant
38	Romolslia	0	2	Ham brg-Trolla	35	47	Rye	67	37	Sjetne -Okstad	138	33	Munkv -Hoem	319
26	Oth br -Vestlia	26	48	Spongdal	41	39	Flatåsen	72	21	Stokkan	146	1	Ila	419
30	Nyborg	12	46	Tiller sør	41	18	Berg-Tyholt	81	12	Bromst -Lean	148	11	Strindheim	519
5	Singsaker	16	9	Lademoen	44	14	Ø Charlottenl	96	7	Rosenborg	152	15	Brundalen	521
28	Bra brg -Jonsv	16	29	Havste -Stavn	46	35	Kystad	99	3	Midtbyen	173	10	Lade	572
36	Hallset	20	24	Stubban	49	42	Heimdal	104	25	Fossegrenda	193	16	Ranheim	613
34	Stavset	26	6	Bakkl -Møllenb	53	32	Ugla	105	20	Åsva -Angeltr	221	22	Nardo	685
40	Saupstad	26	44	Kattem	57	41	Breidablikk	105	45	Tiller nord	256	19	Moholt	699
31	Sverresborg	30	8	N Elvehavn	65	17	Reppe-Vikås	107	27	Risvollan	276	13	N Charlottenl	763
23	Nidarvoll	30	49	Nypvang	65	4	Øya-Elgeseter	127	43	Åshe -Lundås	311			

Trondheim 8 766

Kilde: Kilde bygg: Lokal matrikkel, 16 01 2017

For boligkjøperen er alternativet til å kjøpe en ny bolig å kjøpe en brukt bolig. Derfor er betalingsviljen for nye bli påvirket av prisene på tilsvarende brukte boliger som utgjør den dominerende andelen i markedet. Siden nye boliger har et mindre vedlikeholdsbehov, vil de ha et høyere prisnivå enn tilsvarende brukte boliger. Forenklet sagt består utbyggers kostnader av tomte- og byggekostnader. Tomtekostnadene inkluderer kjøp av råtomt og opparbeiding og utvikling av denne, herunder det å innfri rekkefølge-bestemmelser om teknisk infrastruktur. Denne sammenhengen kan oppsummeres slik:

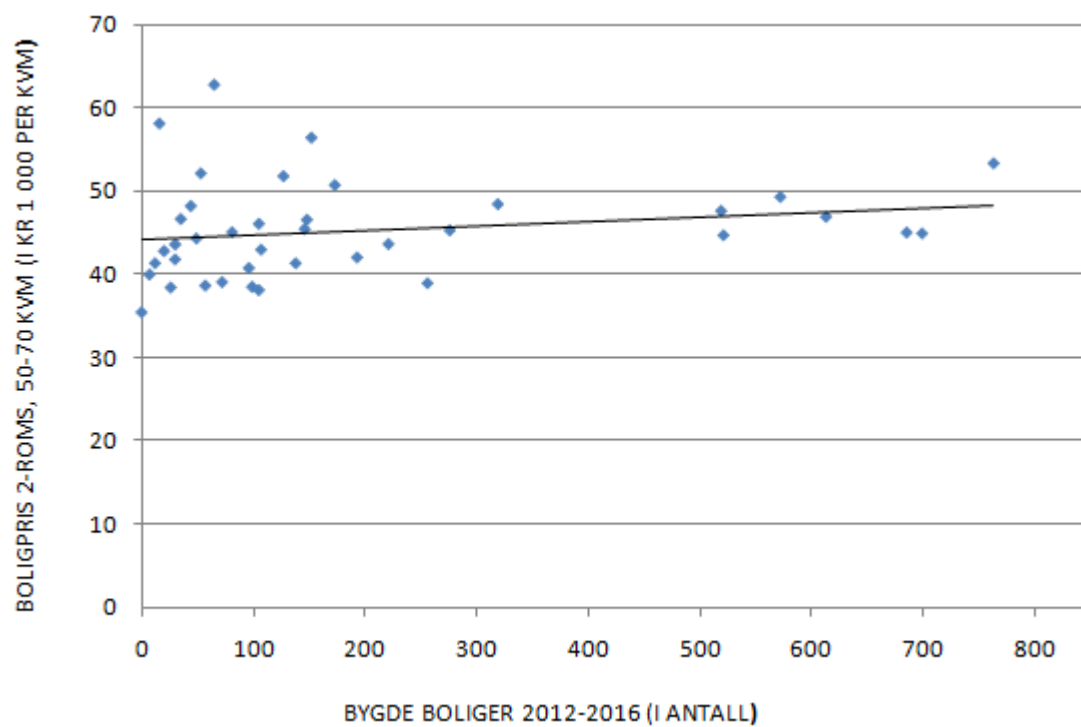
$$\text{salgsinntekter} \div (\text{byggekostnader} + \text{tomtekostnader}) = \text{utbyggers fortjeneste}$$

Som vist i tabell 19 er det en betydelig variasjon i boligprisene for brukte boliger blant levekårssonene. Når det gjelder byggekostnadene, vil disse være noenlunde like innenfor hele kommunen. Isolert sett er disse to faktorer incentiver for å bygge boliger i områder der boligprisene er høye. Dette er i overensstemmelse med en intuitiv tanke om at det er lønnsomt å bygge boliger der prisene er høye og boliger er lette å omsette. Tomteprisene kan imidlertid bidra til balansere dette forholdet. I prinsippet fastsettes tomteprisene etter en tankegang om en slags *residualmodell*. I følge residualmodellen regner utbygger bakover, fra forventede salgsinntekter fratrukket kostnader til å regulere og bygge ut området for å finne ut hva de kan betale for en tomt (NIBR 2011-31:46). Sammenhengene her er imidlertid komplekse, og det finnes ingen offisiell prisstatistikk på byggetomter. For større tomtearealer er opsjoner utbredt, og tomteprisen kan være mer eller mindre bundet langt tilbake i tid.

I tabell 24 nedenfor er det gjort en sammenstilling mellom gjennomsnittlige priser for brukte boliger i 2016 og hvor mange boliger som har blitt bygget i perioden 2012-2016. Trendlinjen i tabellen viser en viss positiv sammenheng. Som bemerket i punkt 3.5 vil resalg av nye, ubrukte boliger også inngå her, selv om statistikken gjelder brukte boliger. (I større boligprosjekt er det ikke uvanlig at en vesentlig del av boligene selges til investorer på tegningsstadiet, som igjen selger boligene når disse er ferdig oppført.) Sånn sett kan årsakssammenhengen til en grad være omvendt av det som var forutsatt – nemlig at boligprisene er høye i enkelte levekårssoner fordi mange av de omsatte boligene der er nybygde og derved dyre.

Tabell 24 viser uansett at det ikke er noen sterk sammenheng mellom boligpriser i levekårssone og nybygging. Sannsynligvis finnes det også andre viktige drivkrefter i nybyggingen. En opplagt føring for nybygging er kommuneplanens arealdel og hvilke områder som der er avsatt til boligbygging. Et annet forhold som innvirker på nybygging kan være at utbygger må vente med bygging til det offentlige besørger offentlig infrastruktur som følge av rekkefølgekrav. Det er mulig at spesielt lave boligpriser i enkelte områder kan være en begrensning på nybygging. Ut fra residualmodellen kan det sågar tenkes at selv i områder der boligprisene er høye, så er de ikke høye nok til å forsvare nybygging. Dette kan tenkes å gjelde transformasjonsprosjekter der den beregnede verdien som boligtomt blir lavere enn verdien for eksisterende virksomhet/bruk.

TABELL 24: PRISER FOR BRUKTE BOLIGER 2016 OG BOLIGBYGGING 2012-2016



Kilde boligpriser: Eiendomsverdi.no, 2016, bearbejdet av Trondheim kommune 17.2.2017

Kilde boligbygging: Lokal matrikkel, 2012-2016, bearbejdet av Trondheim kommune 16.1. 2017

### 3.9 Kommunale utleieboliger

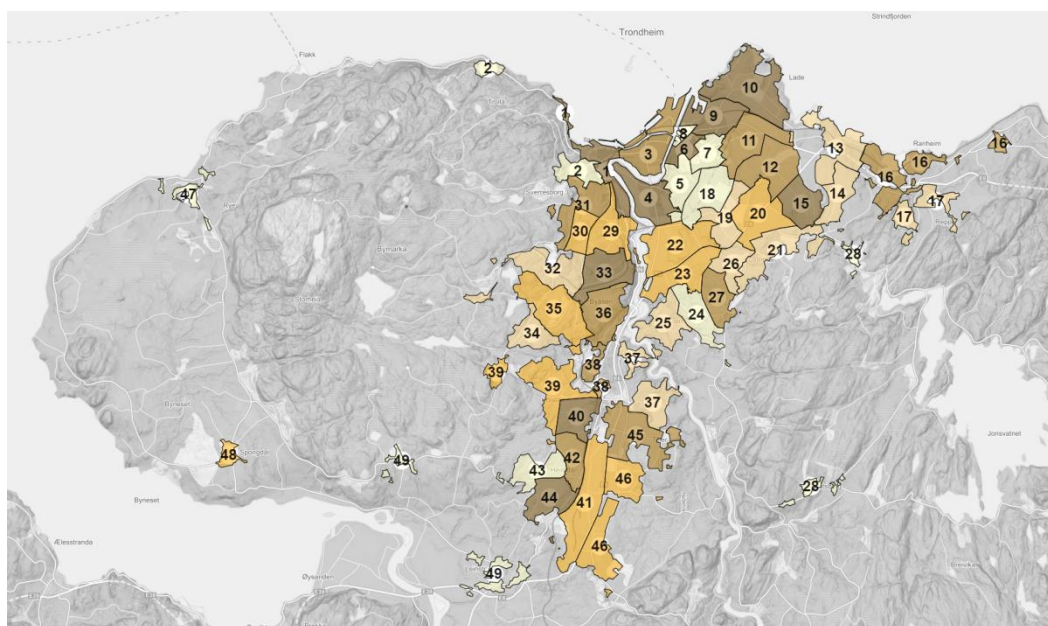
Som kommunal utleiebolig regnes i denne sammenhengen bolig som disponeres av kommunen for utleie til vanskeligstilte på boligmarkedet. En kommunal utleiebolig trenger ikke nødvendigvis å eies av kommunen, men det er kommunen som bestemmer hvem som skal bo i denne og som administrerer leieforholdet<sup>16</sup>.

Innenfor den sosiale boligpolitikken er tildeling av kommunal utleiebolig den mest direkte måten å styre hvilke husholdninger som skal bosettes i de forskjellige områdene av byen. Husholdninger som får tildelt kommunal utleiebolig har generelt lav inntekt, og de fleste har også utfordringer utover svak økonomi. Lokalisering av kommunale utleieboliger er meget relevant i levkårssammenheng, både fordi boligene huser personer med varierende grad av levkårsproblemer og fordi kommunen selv bestemmer hvor disse boligene skal ligge.

TABELL 25: KOMMUNALE UMLEIEBOLIGER SOM ANDEL AV ALLE BOLIGER 1.1 2017

LAVEST			NEST LAVEST			MIDDELS			NEST HØYEST			HØYEST		
Nr	Sone	%	Nr	Sone	%	Nr	Sone	%	Nr	Sone	%	Nr	Sone	%
8	N elvehavn	0	26	Oth br -Vestlia	1,0	39	Flatåsen	2,2	3	Midtbyen	4,2	10	Lade	6,0
28	Bra brg -Jonsv	0	25	Fossegrenda	1,1	20	Åsva -Angeltr	2,3	42	Heimdalen	4,2	44	Kattem	6,3
47	Rye	0,1	37	Sjetne -Okstad	1,2	30	Nyborg	3,0	38	Romolslia	4,6	1	Ila	7,1
49	Nypvang	0,4	17	Reppe-Vikås	1,5	22	Nardo	3,1	11	Strindheim	4,6	6	Bakkl -Møllen	7,1
7	Rosenborg	0,4	14	Ø Charlottenl	1,5	41	Breidablikk	3,2	31	Sverresborg	4,6	4	Øya-Elgeseter	7,6
2	Ham brg -Trol	0,5	19	Moholt	1,6	46	Tiller sør	3,4	36	Hallset	5,1	33	Munkv -Hoem	7,9
5	Singsaker	0,6	32	Ugla	1,7	29	Havste -Stavn	3,4	16	Ranheim	5,4	15	Brundalen	9,5
43	Åshe -Lundås	0,6	21	Stokkan	1,8	23	Nidarvoll	3,5	45	Tiller nord	5,4	40	Saupstad	9,9
24	Stubban	0,8	13	N Charlottenl	1,8	48	Spongdal	3,6	12	Bromst -Lean	5,6	9	Lademoen	11,7
18	Berg-Tyholt	0,9	34	Stavset	2,1	35	Kystad	3,7	27	Risvollan	6,0			

Trondheim 4,1

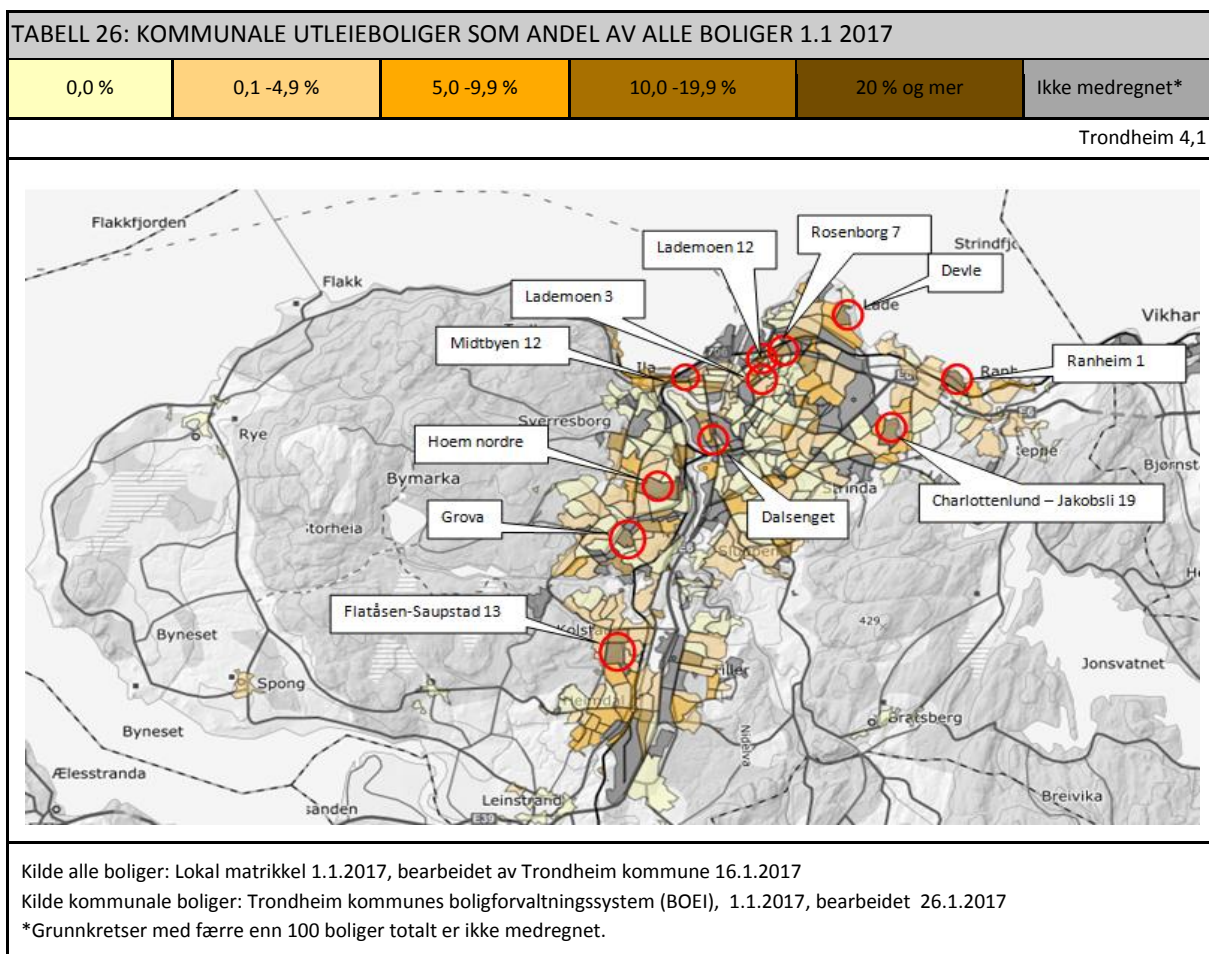


Kilde alle boliger: Lokal matrikkel 1.1.2017, bearbejdet av Trondheim kommune 16.1.2017

Kilde kommunale boliger: Trondheim kommunes boligforvaltningssystem (BOEI), 1.1.2017, bearbejdet 26.1.2017

Som tabell 25 over viser, er kommunale utleieboliger spesielt konsentrert til sentrumsområdene og i drabantbyene i sør. Trondheim kommune sitt eierskap til større leiegårder i sentrumsområdene er historisk begrunnet det var der leiegårder var lokalisert. Fra slutten av 1960-tallet begynte kommunen å kjøpe "innskutte" boliger i borettslag, til å begynne med for pensjonister. Fra 1980-tallet ble de kommunale utleieboligene stadig mer rettet mot vanskeligstilte på boligmarkedet. I tråd med en integreringstankegang anskaffet kommunen etter hvert mange boliger i borettslag, og da gjerne i de sydlige bydelene der boligene var og er lavere priset. Ca 1/3 av alle kommunens ordinære borettslagsboliger finnes i dag i de sydlige bydelene. I boligprogram 2011-2014 ble relativt mange sentrumsboliger ansett som uproblematisk siden disse områdene ble oppfattet som attraktive med høye boligpriser. Det ble særlig vist til den positive byutviklingen i Østbyen, der kommunen eier en stor andel av boligene. Derimot ble det vedtatt at andelen kommunale utleieboliger ikke skulle økes i skolekretsene Kattem, Kolstad og Saupstad. Dette har vært førende for kommunens senere oppkjøp av boliger.

En inndeling i levekårssoner som vist over i tabell 25 over kan imidlertid tilsløre opphopninger på et lavere geografisk nivå. I figur 26 under er det derfor vist en fremstilling av andelen kommunale utleieboliger fordelt på byens 416 grunnkretser med bebyggelse. Soner der det totale boligantallet er færre enn 100 er ikke medregnet (grå markering i kart). Kartet viser 11 grunnkretser der andelen kommunale utleieboliger er 20 prosent eller mer (mørkebrun markering i kart og i tillegg omkranset med rød ring). I disse 11 grunnkretsene ligger det 923 boliger og dette utgjør knappe fjerdedelen av de kommunale utleieboligene.





Videre kan det også være relevant å belyse opphopningen av kommunale utleieboliger innenfor hvert bygg. Trondheim kommune eier 1 236 boliger i borettslag og sameier. De øvrige boligene er lokalisert i bygg som eies av henholdsvis kommunen selv, boligstiftelsen for trygdeboliger eller private stiftelser. Tabell 27 gir en pekepinn på hvor store boligkompleksene er og hvem som eier disse. Tabellen er basert på adresser og tilslører det faktum at noen bygg kan ligge skulder til skulder og sånn sett utgjøre en konsentrasjon uten at dette fremkommer her. Noen bygg kan dessuten ha ulike adresser per oppgang og da vil hver oppgang bli regnet som bygg her. Resultatmessig viser tabellen at det er særlig boligstiftelsen som har de store boligkompleksene og dette gjelder de såkalte trygdeboligene som opprinnelig rommet eldre og der det største boligkomplekset har 96 boliger. Det største boligkomplekset til Trondheim kommune har 44 boliger og er et tilbud for bostedsløse. Blant de mellomstore (10-19 boliger) byggene til Trondheim kommune er drøye halvparten førkrigsbebyggelse og mange av disse husene ligger i sentrumsområdet.

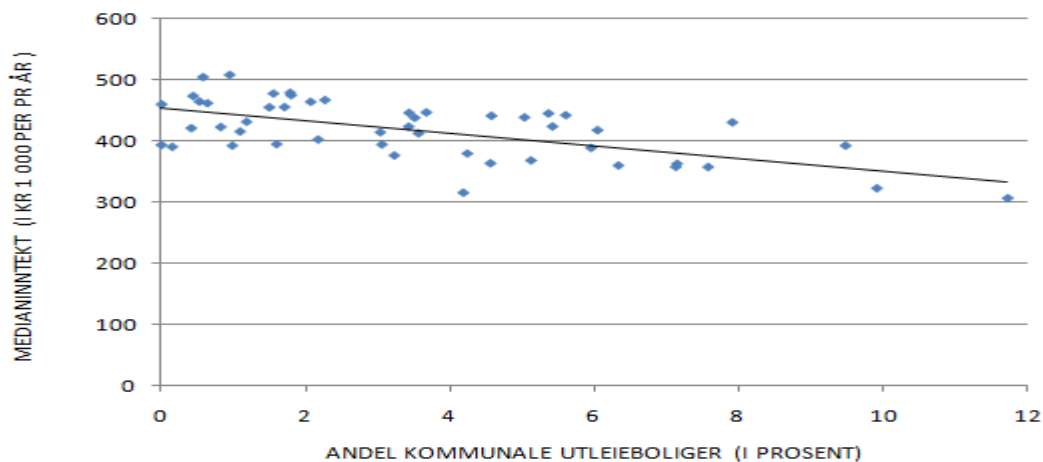
Antall boliger i bygget	Kommunen	Boligstiftelsen	Private stiftelser	Totalt
1	43	1	0	44
2-9	224	15	3	242
10-19	40	0	2	42
20-29	7	7	1	15
30-39	2	4	1	7
40-49	1	8	0	9
90-99	0	1	0	1
<b>Totalt</b>	<b>317</b>	<b>36</b>	<b>7</b>	<b>360</b>

Kilde: Trondheim kommune sitt boligforvaltningssystem BOEI.

I siste boligprogram 2011-2014 ble det sett på sammenhengen mellom gjennomsnittlig inntekt, og andelen kommunale utleieboliger blant skolekretsene. Det ble påvist en tydelig sammenheng mellom lave inntekter og høy andel kommunale utleieboliger. Tabell 28 under påviser også en slik sammenheng innenfor levekårssoner. I et levekårsperspektiv generelt, og i et integreringsperspektiv (for kommunale leietakere) spesielt, er dette neppe særlig heldig. De fleste kommunale leietakerne har ikke bil. Av den grunn er det hensiktsmessig at kommunale boliger ligger i nærhet til servicefunksjoner og/eller kollektivdekning. For mange av leietakerne vil det derfor representere et gode å bo i sentrum.



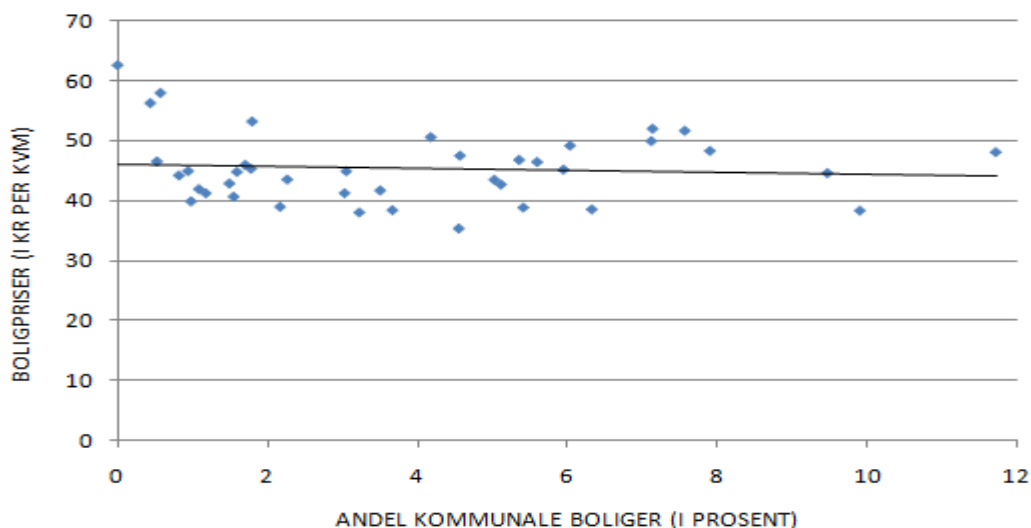
TABELL 28: KOMMUNALE UTLEIEBOLIGER OG INNTEKT



Kilde kommunale boliger: Trondheim kommunes boligforvaltningssystem (BOEI), 1.1.2017, bearbeidet 26.1.2017  
 Kilde alle boliger: Lokal matrikkel 1.1.2017, bearbeidet av Trondheim kommune 16.1.2017  
 Kilde inntekt: Statistisk sentralbyrå, Inntekts- og formuesstatistikk for husholdninger, utvalg menn 35-60 år, 2015

Tabell 29 viser en helt marginal trend i retning av at kommunale utleieboliger utgjør en større andel i levekårsonene dess lavere boligprisen er. Her er det områder som trekker i motsatt retning av hverandre. Som kjent utgjør kommunale utleieboliger en høy andel i sentrumsområdene der prisene er høye, samtidig som at de kommunale utleieboligene også utgjør en høy andel i drabantbyene i syd der prisene er lave.

TABELL 29: KOMMUNALE UTLEIEBOLIGER OG BOLIGPRISER



Kilde kommunale boliger: Trondheim kommunes boligforvaltningssystem (BOEI), 1.1.2017, bearbeidet 26.1.2017  
 Kilde alle boliger: Lokal matrikkel 1.1.2017, bearbeidet av Trondheim kommune 16.1.2017  
 Kilde boligpriser: Eiendomsverdi.no, 2016, bearbeidet av Trondheim kommune 17.2.2017

I den senere tiden har barns oppvekstvilkår blitt særlig fremhevet i offentlige styringsdokumenter. Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid – Bolig for velferd (2014-2020) tar til orde for å forsterke innsatsen ovenfor barn og unge, og har som et av flere nasjonale resultatmål at utleieboliger for barnefamilier skal være av god kvalitet i et trygt bomiljø. Av strategien fremkommer det at

*”Barnefamilier som bor i kommunale utleieboliger, har i gjennomsnitt en betraktelig dårligere bostandard enn andre lavinntektsfamilier som bor i en bolig de selv eier. Familiene i kommunale boliger har flere problemer med støy og fukt, trekk og kulde, og dårligere materiell standard. Nesten dobbelt så mange er trangbodde sammenlignet med andre lavinntektsfamilier. Det er også en del barnefamilier som bor i kommunale utleieboliger med bomiljøer som oppleves som utrygge for barn”.*

(Bolig for velferd 2014-2020: s. 11)

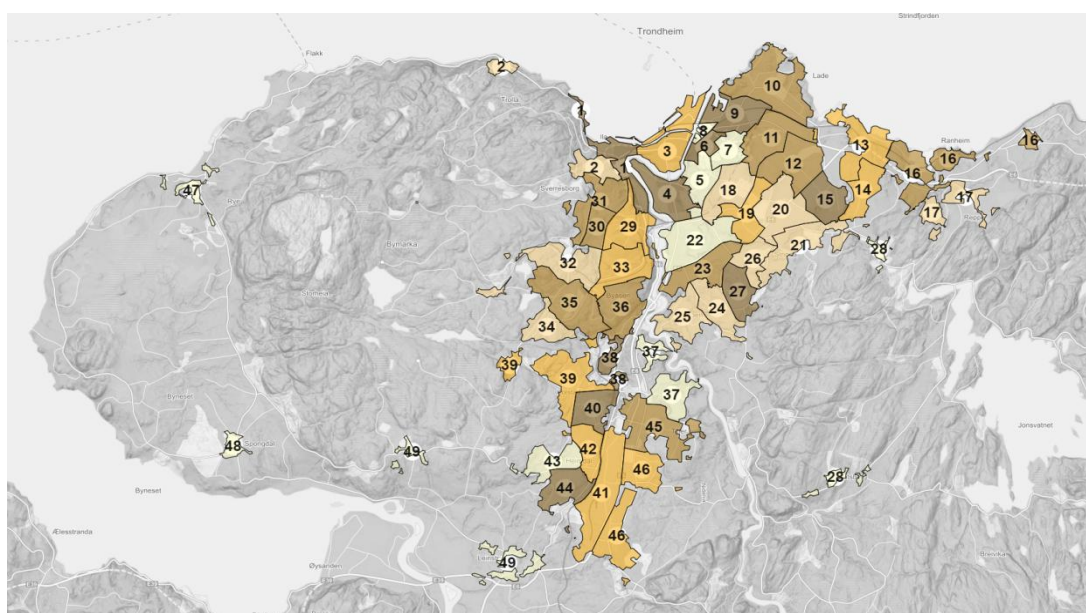
I et levekårsperspektiv er det relevant å påvise lokaliseringen av kommunale utleieboliger der det bor barn. Trondheim kommunes boligforvaltningssystem (BOEI) gir ingen fullgod oversikt over alle husstandsmedlemmer for kommunale leietakere. I mangel av denne informasjonen er det i tabell 30 nedenfor tatt utgangspunkt i kommunale utleieboliger med tre rom eller flere under en antagelse om at det bor barn i disse boligene. I tabellen er det oppgitt hvor stor andel disse boligene utgjør av alle boliger i levekårssonen som har tre rom eller flere. Dette omtales som familieboliger her.

Tabell 30 under viser at Lademoen er i en særstilling der kommunale familieboliger utgjør hele 6,1 prosent av alle familieboliger i levekårssonen. Dernest følger Bakklandet (4 %) og Øya-Elgeseter (3,9 %). Lokaliseringen av kommunale utleieboliger i sentrumsområdene bidrar riktignok til ”barn i byen”, men kan ha levekårsmessige implikasjoner. Også på Kattem utgjør de kommunale familieboligene en relativt høy andel (3,6 %).

TABELL 30: KOMMUNALE FAMILIEBOLIGER\* FOR UTELEIE SOM ANDEL AV ALLE FAMILIEBOLIGER (OPPGITT I PROSENT) – 1.1.2017

LAVEST			NEST LAVEST			MIDDELS			NEST HØYEST			HØYEST		
Nr	Sone	%	Nr	Sone	%	Nr	Sone	%	Nr	Sone	%	Nr	Sone	%
28	Bra.brg.-Jonsv.	0	26	Oth.br.-Vestlia	0,3	34	Stavset	0,6	16	Ranheim	0,9	1	Ila	2,1
2	Ham.brg.-Trol.	0	13	N. Charlottenl.	0,3	17	Reppe-Vikås.	0,7	46	Tiller sør	1,0	12	Bromst.-Lean.	2,1
8	N. Elvehavn	0	37	Sjetne.-Okstad	0,3	11	Strindheim	0,7	3	Midtbyen	1,2	23	Nidarvoll	2,1
7	Rosenborg	0	20	Åsva.-Angeltr	0,3	38	Romolslia	0,7	29	Havste.-Stavn.	1,2	27	Risvollan	2,4
43	Åshe.-Lundås.	0	18	Berg-Tyholt	0,4	10	Lade	0,7	15	Brundalen	1,3	40	Saupstad	2,6
31	Sverresborg	0,2	5	Singsaker	0,5	25	Fossegrenda	0,7	36	Hallset	1,4	44	Kattem	3,6
49	Nypvang	0,2	21	Stokkan	0,5	19	Moholt	0,8	48	Spongdal	1,4	4	Øya-Elgeseter	3,9
47	Rye	0,2	32	Ugla	0,6	41	Breidablikk	0,8	30	Nyborg	1,5	6	Bakkl.-Møllen.	4,0
14	Ø. Charlottenl.	0,2	33	Munkv.-Hoem	0,6	35	Kystad	0,9	39	Flatåsen	1,9	9	Lademoen	6,1
24	Stubban	0,3	22	Nardo	0,6	42	Heimdalen	0,9	45	Tiller nord	2,0			

Trondheim: 1,4



Kilde kommunale boliger: Trondheim kommunes boligforvaltningssystem (BOEI), 1.1.2017, bearbejdet 26.1.2017

Kilde alle boliger: Lokal matrikkel, Kompas bearbejdet 13.9.2017

\*Med familieboliger menes her boliger som har 3 eller flere rom.

Selv om termen "integrering" har relevans for bosetting av mange ulike grupper i samfunnet, vil nok folk flest helst assosiere uttrykket med flyktningers deltakelse i arbeid og lokalmiljø. En flyktning regnes som en person som fyller kravene til å få beskyttelse (asyl) i Norge.

Kommuner som mottar flyktninger, mottar fra staten et såkalt *integreringstilskudd* som skal gi en rimelig dekning av kommunenes gjennomsnittlige merutgifter til bosetting og integrering av flyktninger. Integreringstilskuddet utmåles per mottatt flyktning i til sammen fem år regnet fra og med bosettingsåret. Tabell 31 under viser flyktninger bosatt i kommunale boliger, og som kommunen mottar integreringstilskudd for. Tabellen viser at det i perioden 2009-2016 har vært en

årviss økning. Antall flyktninger som kommunen mottar integreringstilskudd for utgjorde 792 husstander ved utgangen av 2016. Boligene som disse bor i omtales som flyktningboliger.

TABELL 31: FLYKTNINGER I KOMMUNALE UMLEIEBOLIGER							
2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
468	563	599	644	705	711	735	792
Kilde: Trondheim kommune sin rapportering til beregningsutvalget for flyktninger 2009 (gjennomføres av Statistisk sentralbyrå) Tallene gjelder per 31. 12.							

Flyktning i relasjon til integreringstilskuddet er imidlertid en administrativ term som ikke favner innvandrerbegrepet slik det har sin relevans i sammenheng med integrering. Selv om selve integreringstilskuddet utløper etter fem år, er like fullt den det gjelder en innvandrere, typisk fra Afrika eller Asia.

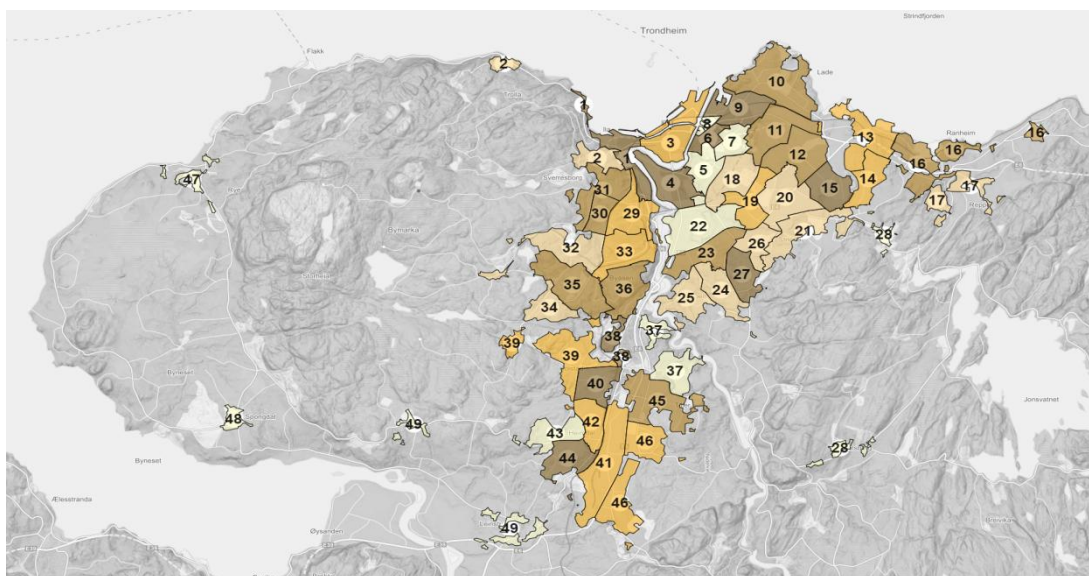
I Trondheim kommune sitt boligforvaltningsregister er det ikke opplysninger om leietakernes landbakgrunn. Det er derfor forsøkt å fastslå beboernes landbakgrunn ut fra etternavn. Tilnærmelsen er basert på uttrekk av husstander, der hovedleietaker har navn som indikerer bakgrunn fra Afrika og Asia slik at dette samstemmer mest mulig med statistisk sentralbyrå sin alternative landinndeling som ble benyttet i punkt 3.3. Tilnærmelsen innebærer imidlertid en viss risiko for tolknings- og registreringsfeil, samt at det ikke blir gjort avgrensninger etter andre generasjons innvandrere slik SSB gjør. En slik oppstilling viser at det per 31.12.2016 var 1 474 husstander med landbakgrunn fra Afrika eller Asia. Dette utgjør ca 1,5 % av alle boliger i Trondheim.

Tabell 32 under viser hvordan kommunale boliger med hovedleietaker fra Afrika og Asia m.v. fordeler seg andelsmessig i forhold til alle boliger i levekårssonene. Som med barnefamilier vist over, kommer Lademoen også ut med en spesielt høy andel (4,6 %). Også sentrumssonene har høy andel: Øya-Elgeseter (3,6 %), Bakklandet-Møllenberg (3,6 %) og Ila (2,7 %), samt drabantbyområdene: Saupstad (3,5 %), Brundalen (2,8 %), Romolslia (2,8 %), Risvollan (2,8 %) og Kattem (2,8 %).

TABELL 32: KOMMUNALE BOLIGER MED BEBOERE FRA AFRIKA, ASIA M.V. SOM ANDEL AV ALLE BOLIGER 2017  
(OPPGITT I PROSENT)

LAVEST			NEST LAVEST			MIDDELS			NEST HØYEST			HØYEST		
Nr	Sone	%	Nr	Sone	%	Nr	Sone	%	Nr	Sone	%	Nr	Sone	%
28	Bra.brg.-Jonsv.	0	2	Ham brg -Trol	0,3	13	N Charlottenl	0,7	12	Bromst -Lean	1,4	1	Ila	2,7
	8 N. elvehavn	0	21	Stokkan	0,4	19	Moholt	0,8	10	Lade	1,4	44	Kattem	2,8
	7 Rosenborg	0	17	Reppe-Vikås	0,4	14	Ø. Charlottenl.	0,8	30	Nyborg	1,6	27	Risvollan	2,8
49	Nypvang	0,1	24	Stubban	0,4	29	Havste -Stavn	0,8	23	Nidarvoll	1,6	38	Romolslia	2,8
47	Rye	0,1	25	Fossegrenda	0,5	3	Midtbyen	1,0	11	Strindheim	1,7	15	Brundalen	2,8
43	Åshe -Lundås	0,2	26	Oth br -Vestlia	0,5	42	Heimdalen	1,0	31	Sverresborg	1,7	40	Saupstad	3,5
	5 Singsaker	0,3	34	Stavset	0,5	33	Munkv -Hoem	1,1	45	Tiller nord	1,7	6	Bakkl -Møllen	3,6
37	Sjetne -Okstad	0,3	18	Berg-Tyholt	0,5	39	Flatåsen	1,2	36	Hallset	1,9	4	Øya-Elgeseter	3,6
22	Nardo	0,3	32	Ugla	0,7	46	Tiller sør	1,2	16	Ranheim	1,9	9	Lademoen	4,6
48	Spongdal	0,3	20	Åsva -Angeltr	0,7	41	Breidablikk	1,2	35	Kystad	2,1			

Trondheim: 1,5



Kilde kommunale boliger: Trondheim kommunes boligforvaltningssystem (BOEI), 1.1.2017, bearbejdet 26.1.2017

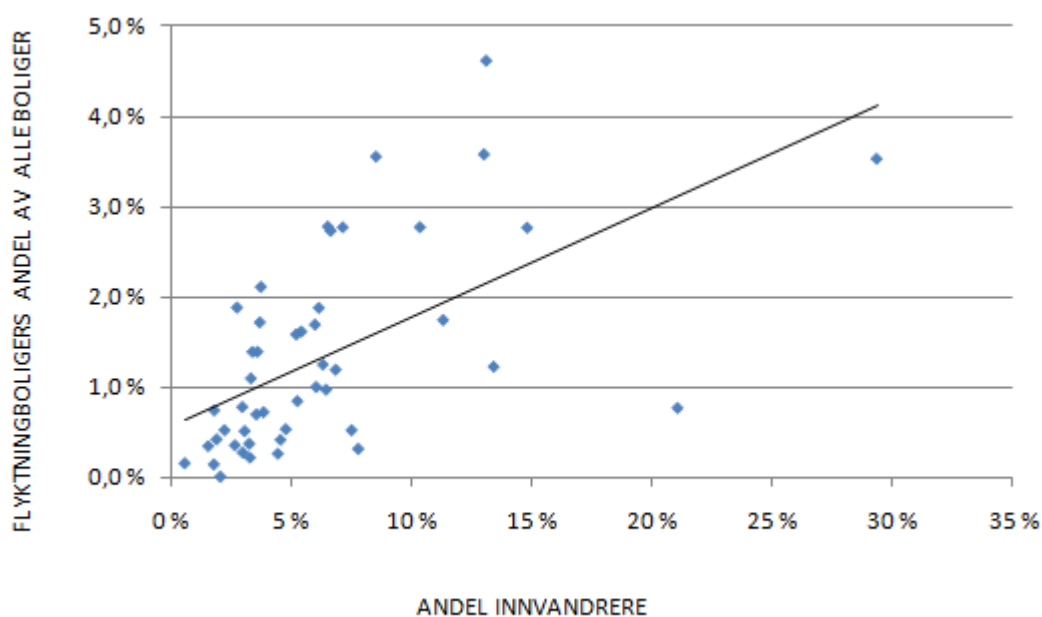
Kilde alle boliger: Lokal matrikkel 1.1.2017, bearbejdet av Trondheim kommune 16.1.2017

Det ble innledningsvis anført at kommunale boliger er meget relevant tema i levekårsammenheng, både fordi boligene huser personer med varierende grad av levekårsproblemer, og fordi kommunen selv bestemmer hvor disse boligene skal ligge. Siden kommunen har ulike målgrupper den skal bosette, har den en viss fleksibilitet i valg av bosted for disse. Riktig nok er kommune avhengig av å finne bolig som passer med hensyn til størrelse og eventuelt tjenestetilbud. De aller fleste beboerne med innvandrerbakgrunn bør blant kommunens 2 954 ordinære boliger, og i mindre grad i de 1 096 omsorgsboligene. Spørsmålet blir da om kommunen gjennom sin lokalisering av utleieboliger og tildelingspraksis bidrar til en segregering ved å bosette personer med innvandrerbakgrunn i områder der gruppen er høyt representert fra før

Tabell 33 nedenfor viser sammenhengen mellom hvor stor andel innvandrere utgjør i levekårssonene, og hvor stor andel av boligene som er kommunale boliger bosatt med person som har innvandrerbakgrunn. Tabellen viser tydelig at dess flere innvandrere det er i sonen, jo større

andel utgjør kommunale boliger bosatt av innvandrere. Blant levekårssonene fremkommer det at dersom andelen kommunale boliger med innvandrere doubles fra 1,2 til 2,4 prosent, så tredobles typisk andelen innvandrere fra 5 til 15 prosent.

TABELL 33: KOMMUNALE BOLIGER BOSATT AV PERSONER FRA AFRIKA, ASIA M.V. OG \*  
INNVAENDRERGRUPPENS ANDEL I SONEN



Kilde kommunale boliger: Trondheim kommunes boligforvaltningssystem (BOEI), 1.1.2017, bearbejdet 26.1.2017  
Kilde: Statistisk sentralbyrå, befolkningsstatistikk pr 1.1.2017

Til en viss grad er det en innlysende sammenheng mellom andel innvandrere i levekårssonen og kommunale utleieboliger bosatt med person som har innvandrerbakgrunn. Som en forenkling kan det antas at størrelsen på husstandene i de aktuelle kommunale boligene er like stor som for husstander ellers i levekårssonen. Gitt en slik premis, blir forholdet mellom personer og boliger 1:1. Lademoen kan her tjene som et eksempel. I denne levekårssonen utgjør andel innvandrere 13,1 prosent, mens kommunale utleieboliger bosatt med husstander med innvandrerbakgrunn utgjør 4,6 prosent. Dersom kommunen ikke hadde bosatt husstander med innvandrerbakgrunn på Lademoen, ville innvandrere utgjort 8,5 prosent i denne levekårssonen ( $13,1 \div 4,6 = 8,5$ ). Dette regnestykket illustrerer at kommunens lokalisering av boliger for målgruppen har en nevneverdig segregerende effekt.

I tillegg er det ikke usannsynlig at når kommunen bosetter i et område – og særlig barnefamilier – vil mange av disse også om mulig velge det samme området som bosted etter endt botid i kommunal utleiebolig. Dette kan bidra ytterligere til en segregering.

## 4 KONKLUSJONER

Notatet er ikke en fullstendig levekårsundersøkelse, men gjør noen riss på kryss og tvers innenfor utvalgte tema om byutvikling, demografi og levekår, og hvordan disse henger sammen. Notatet underbygger at faktorer som boligpriser, boligtyper og beliggenhet trolig er viktige for å forstå de selektive flytteprosessene og graden av demografisk, etnisk og sosioøkonomisk segregasjon, i Trondheim som i andre byer.

Det presiseres at både den teoretiske, metodiske og empiriske kunnskapen for å forstå sammenhengen mellom byutvikling og levekår er ufullkommen. Notatet gir beskrivelser innenfor et valgt perspektiv, og konklusjonene representerer ikke den eneste sannhet. En rekke av valgene er høyst diskuterte, og andre tilnærmelser kan gi andre svar. Den geografiske inndelingen av Trondheim i 49 levekårssoner er et godt eksempel: Som anført i punkt 1.5 er en av de seks kriteriene for avgrensning av sonen at "den har et mer eller mindre enhetlig strøksprek med mest mulig homogene bygningstyper og bomiljø". Som man roper i skogen får man svar! Når grensen trekkes ved å snirkle pennen mellom henholdsvis småhus- og blokkbebyggelse, blir det også til dels betydelige kontraster mellom levekårssonene. Valg av geografisk nivå må uansett gjøres ut fra problemstillingen som skal belyses. Bomiljøproblemer kan kanskje utspille seg i oppganger, hus og kvartaler, mens barn og unge formes innenfor større geografiske områder, avhengig av alder og dertil aksjonsradius.

Begrepet "nabolagseffekter" står sentralt i den geografisk baserte levekårsforskningen og er en begrunnelse for å drive med områderettede tiltak. Teorien om nabolagseffekter er fundert på at det er en sammenheng mellom nabolagets oppvekstmiljø og individets livssjanser senere i livsløpet. Det har blitt innvendt at nabolagseffekten er liten. Det har også blitt tatt til orde for at det i høyden er tale om terskelverdier, der disse nabolagseffektene først får betydning når levekårsulempene når en viss terskelverdi. Et slikt syn ser ut til å ha vært førende for politikken i norsk sammenheng. Det har ikke vært et uttalt mål at alle områder skal ha like levekår, men områdesatsninger har blitt iverksatt der problemene har vært størst.

Oppsummeringsvis har notatet skissert slike funn for Trondheim om bolig, demografi og levekår, og sammenhengen mellom disse:

- Fordelingen av levekår i Trondheim ble i kommunens forutgående levekårsundersøkelser (2000 og i 2011) beskrevet som et lappeteppes innenfor 49 soner. I dette notatet er det vist at geografiske mønstre i levekårsulikheter også gjenfinnes på et mer overordnet nivå som når byen deles inn i fire soner. (jf kulepunkt under).
- Årlig personinntekt blant menn (35-60 år) varierer mellom levekårssonene, der Lademoen har lavest (306 000) og Berg-Tyholt har høyest (507 000) inntekt. Rangeringen mellom levekårssonene har vært temmelig stabil i perioden 2006-2016, men de totale forskjellene har økt litt. Et interessant trekk er Nedre Elvehavn som har falt mange plasser nedover, og som illustrerer at en tilførsel av mindre boliger får betydning for inntektsnivået i sonen.
- Årlig personinntekten blant menn (35-60 år) er høyest i Vest- og øst (440 000), fulgt av Bygdene (403 000) og Syd (397 000). Lavest ligger Utvidet sentrum (345 000) som er det eneste området som har vist en relativ nedgang i løpet av de siste 10 år i forhold til Trondheim som helhet.

- Lave inntekter i Utvidet sentrum er intuitivt et paradoks siden bolig- og husleiene her er høyest. Forklaringen henger sannsynligvis sammen med at sentrum har et stort innslag av (profesjonelle) utleieboliger, kommunale utleieboliger, små boliger og hustander med flyktningbakgrunn.
- Større barn (6-18 år) utgjør en liten andel i Utvidet sentrum (4,7 % mot snittet 13,2 %), og andelen har vært særlig synkende her de siste 10 årene. Det er tydelig at barnefamilier heller bosetter seg i levekårsområder med småhusbebyggelse i stedet for i blokkområder.
- Innvandrere med flyktningbakgrunn er svært ulikt representert blant levekårssonene, fra Rye der gruppen utgjør 0,6 prosent av befolkningen, til Saupstad der disse utgjør 29,1 prosent. Saupstad skiller seg ut som en sone med stor vekst i gruppen for perioden 1998-2011. På et overordnet nivå er det Syd (10,4 %) og Utvidet sentrum (9,6 %) som har høyest andel, fulgt av Vest- og øst (5,1 %). På bygdene er gruppen nesten fraværende (1,4 %). Et interessant trekk er at Vest- og øst har økt sin andel relativt mest i perioden 1998-2011.
- Egenskaper ved bolig- og leiemarkedet har innvirkning på hvor innvandrere med flyktningbakgrunn bosetter seg. Gruppens egne preferanser har trolig også betydning. Det at vietnamesere bosetter seg på Tiller og Kattem og tyrkere på Saupstad, kan sees på som et uttrykk for at bosted er aktivt valgt, og at boligprisene der er rimelige. Kanskje spiller egne preferanser mindre rolle for de mange innvandrere med flyktningbakgrunn som er bosatt i sentrum og sentrumsnært, siden disse kommer fra mange ulike land. Et stort innslag av (profesjonelle) utleieboliger og kommunale utleieboliger kan være viktige lokaliseringstiltak for denne gruppen.
- Det er et stort spenn i boligprisene blant levekårssonene; en bolig på Nedre elvehavn er nesten dobbelt så dyr som en tilsvarende bolig i Romolslia. I perioden 2006-2016 har rangeringen av levekårssoner holdt seg bemerkelsesverdig stabil. Forskjellene har imidlertid blitt litt mindre. Det er en viss positiv sammenheng mellom boligpriser og inntekt. Årsaken til at sammenhengen ikke er sterkere er sannsynligvis at boliger i levekårssoner med høye boligpriser (typisk ved sentrum) ofte er en leiebolig, og disse bebos gjerne av mindre bemidlede husstander.
- Det finnes ingen offisiell statistikk som viser husleie på et detaljert nivå i Trondheim. Tall for betalt husleie blant Husbankens bostøttmottakere i 2-roms boliger viser imidlertid et stort spenn mellom levekårssonene. Rimeligst er husleien på Kattem (kr 6 344), mens det er dyrest på Nedre Elvehavn (kr 10 447). Alle levekårssonene ved sentrum ligger i toppsjiktet hva angår husleier. Byens studenter utgjør en stor gruppe som etterspør leiebolig og er derfor toneangivende for prisdannelsen i leiemarkedet. Leieprismønsteret samstemmer med studentenes bostedspreferanser om å bo nært sentrum og lærested. Videre er det en sterk sammenheng mellom boligpriser og husleie.
- Boligbygging har i den valgte perioden 2012-2016 hatt sin hovedvekt i østområdene. Det er ikke holdepunkter for å hevde en sterk sammenheng mellom høye bruktboligpriser og grad av nybygging, selv om det intuitivt kanskje skulle være slik. Viktigere faktorer er nok arealhensyn og modenhet på tomter med tanke på infrastruktur. Det er imidlertid mulig at svært lave boligpriser i enkelte områder kan være en begrensning på nybygging.



- Kommunale utleieboliger er relevant i levekårssammenheng, både fordi boligene huser personer med varierende grad av levekårsproblemer og fordi dette er den mest direkte måten kommunen har for å styre hvilke husholdninger som skal bosettes i de forskjellige delene av byen. Av historiske årsaker finnes det mange kommunale utleieboliger i heleide leiegårder i sentrumsområdene og særlig i østbyen, samt som borettslagsboliger ofte i syd. Planlegging av anskaffer og salg av kommunale utleieboliger må også hensynta konsentrasjonen av disse boligene på et lavere nivå enn levekårssoner og størrelsen av hvert enkelt prosjekt har også betydning.
- Det er en klar sammenheng mellom høy andel kommunale utleieboliger og lave inntekter i levekårssonen. Videre finnes det ulike konsentrasjoner av kommunale familieboliger og kommunale boliger der det bor husstander med flyktningbakgrunn. Det fremkommer klart at kommunen bosetter husstander med flyktningbakgrunn i områder der det er mange med flyktningbakgrunn fra før.

## 5 Sluttnoter

<sup>1</sup> En spuriøs sammenheng eller spuriøs korrelasjon er korrelasjon mellom variabler som seg i mellom ikke korrelerer, men likevel korrelerer fordi det finnes en bakenforliggende variabel som påvirker begge variablene eller selv er korrelert med en av variablene og påvirker den andre. Man kan da bli forledet til å anta at det finnes en årsakssammenheng uten at dette er tilfellet.

<sup>2</sup> Regnestykket er basert på gjennomsnittspriser for omsatte brukte boliger innenfor levekårssonene i 2016. Regnestykket under viser at det koster omtrent like mye å kjøpe 6 boliger i Romolslia som det å kjøpe 4 boliger på Nedre Charlottenlund.

- Romolslia, bolig 60 kvm, stk-pris kr 2,1 mill × 6 boliger = kr 12.6 mill
- Nedre Charlottenlund bolig 60 kvm, stk-pris kr 3.180 mill × 4 boliger = kr 12.720 mill

(Kilde: Eiendom.no, bearbeidet av Trondheim kommune)

<sup>3</sup> Bystyret vedtok den 25.8.2011 prinsipper for fordeling av ressurser mellom grunnskolene (sak 99/11). I følge rådmannens saksfremlegg ble en operasjonalisering for fordeling av levekårsmidler fremstilt slik:

- 25 % av rammen fordeles mellom skolene iht. andel elever
- 20 % iht. andel elever × lavinntektsindeks
- 20 % iht. andel elever × utflyttingsindeks
- 20 % iht. andel barn med enslige forsørgere × lavinntektsindeks
- 15 % iht. andel barn med enslige forsørgere × utflyttingsindeks

Formålet er å få en mer lik fordeling av ressursene mellom bydelene i kommunen. Eksempelvis mottok Berg skole i 2016 rundt kr 2 000 kr pr elev i levekår ressurs, mens Saupstad skole fikk rundt kr 15 000 pr elev.

<sup>4</sup> Ingar Brattbakk (2014) har gjort en undersøkelse av barnas utdanningsvalg senere i livet basert på hvilket nabolag de vokser opp i. Det ble der gjort en inndeling i henholdsvis kvartaler, barneskolekretser og bydeler. Et overraskende funn var at det var sosioøkonomiske forhold i bydelen som hadde størsts betydning. (Brattbakk, I. (2014). Block, neighborhood or district? The importance of geographical scale for area effects on education attainment. Geografiske Annaler. Series B. Human Geography. Vol. 96. Doi: 10.1111/geob.12040)

<sup>5</sup> Det er her benyttet Statistisk sentralbyrå sin tettstedsdefinisjon. I følge denne skal en hussamling registreres som et tettsted dersom det bor minst 200 personer der og avstanden mellom husene skal normalt ikke overstige 50 meter. Definisjonen gir også nærmere anvisninger om hvordan dette skal måles.

<sup>6</sup> Trendlinjen er utledet ved å bruke "minste kvadraters" metode som er best tilpasset dataene. Metoden er basert på at linjen tilpasses slik at summen av kvadratene av vertikalavstanden fra punktene (over og under linjen) til linjen blir minst mulig.

<sup>7</sup> Opplysninger om antall rom per bolig finnes i Norges offisielle eiendomsregister "Matrikkelen". Imidlertid er Matrikkelen beheftet med manglende data for mange av boligene og dette gjelder spesielt de eldste byggene. Opplysninger om antall rom finnes bare for 48 prosent av alle boliger i Trondheim. For å bøte på dette er det i tabell 2 supplert med data fra Statistisk sentralbyrå sin folke- og bolig telling for de boliger der data fra Matrikkelen mangler. Folke- og bolig tellingen baserer seg på befolkningens egenregistrering og feil kan forekomme. Når data fra Matrikkelen suppleres med data fra Folke- og bolig tellingen, øker opplysninger om antall rom fra 48 prosent til 92 prosent.

<sup>8</sup> Matrikkelen skiller på bygningstype. Notatets rubrisering av henholdsvis "småhus" og "blokk" bygger på Matrikkelens inndeling slik:

- Småhus:
  - 1) Frittliggende enebolig/våningshus (111-113)
  - 2) Hus i kjede/rekkehus/terrassehus, vertikaldelt tomannsbolig (121, 123, 131-135)
  - 3) Horisontaldelt tomannsbolig eller annen boligbygning med mindre enn 3 etasjer (122, 124, 136, 141, 144)
- Blokk:
  - 4) Blokk/leiegård eller annen boligbygning med tre etasjer eller mer (142, 143, 145, 146)
  - 5) Forretningsbygg m.v. eller bygg for felleshusholdning ((151+)

<sup>9</sup> Medianinntekt per forbruksenhet hensyntar at større husstander trenger høyere inntekter, samtidig som de oppnår stordriftsfordeler. Husstandens samlede inntekt deles på en såkalt ekvivalentvekt. Ekvivalentvekter utledes etter EU-skalaen, der første voksen husstandsmedlem skal ha vekt lik 1,0, neste voksne 0,5 og barn vektet likt til 0,3.

<sup>10</sup> Kommuneplanens arealdels har i bestemmelse § 29.1 føringer om variert boligsammensetting. I følge tilhørende retningslinje bør det planlegges for noen større familievennlige boliger på bakkeplan i alle større utbygginger. Slik dette er formulert, må dette også forstås å omfatte sentrumsområdene. Videre stiller arealplanen i § 30.1 – 30.4 krav til uterom, selv om arealkravet er mindre i det som planen omtaler som "Midtbyen og indre sone". Herunder stilles det også under visse vilkår krav om opparbeidelse av lekeplasser.

<sup>11</sup> Statistisk sentralbyrå (SSB) har lansert en ny inndeling som erstatter det tidligere skillet vestlig og ikke-vestlig, og denne kalles *alternativ landinndeling*. Inndelingen tar utgangspunkt i verdensdeler, men gjør en del unntak. SSB gir følgende begrunnelse for en slik inndeling:

*"I Europa er det et viktig skille mellom EU- og EØS-land på den ene siden, og Russland, Hviterussland, Ukraina, Moldova og tidligere Jugoslavia på den andre. Innvandrere fra EU- og EØS-land kommer til Norge på grunn av arbeidsmarkedet. De fleste innvandrere fra landene lenger øst og fra tidligere Jugoslavia har kommet som flyktninger. Også i Amerika og Oseania er det et lignende skille. En viktig forskjell mellom de to gruppene er at arbeidsinnvandrerne gjerne flytter inn og ut av landet alt etter som det passer seg. Flyktninger blir i langt større grad boende, da mange ikke har noe å flytte tilbake til, og de kan heller ikke regne med å få flytte tilbake til Norge hvis de først forlater landet. Denne forskjellen har betydning på mange områder når det gjelder tilpasning til det norske samfunnet. Arbeidsinnvandrere og flyktninger er rett og slett så forskjellige at de bør plasseres i to forskjellige grupper. Derfor er det i visse sammenhenger behov for en gruppering av land på tvers av verdensdelene. Japan kunne vært gruppert sammen med USA og Australia, men er for enkelhets skyld plassert i samme gruppe som resten av Asia, da innvandringen fra Japan er liten, og utgjør en svært liten del av innvandringen fra Asia."*

Kilde SSB, Even Høydal, Innvandrerbegreper i statistikken, 2008, <http://www.ssb.no/ssp/utg/200804/15/>

<sup>12</sup> Asplan Viak sin undersøkelse "Stedfesting av studenters bosted i Trondheim 2013" gjør en slik kategorisering av læresteder i Trondheim basert på geografisk beliggenhet:

Studiested	Studier	Antall studenter
Dragvoll	NTNU – Historisk- filosofiske studier NTNU – Integriert 5-årig lærerprogram NTNU - Praktisk pedagogisk utdanning NTNU – Psykologi NTNU – Samfunnsvitenskap NTNU – Yrkesfaglærerutdanning	10 346
Gløshaugen	NTNU – Arkitektur NTNU – Integriert 5-årig lærerprogram NTNU – Kunstutdanning NTNU – Matematisk- og naturvitenskapelige fag NTNU – Teknologi	12 688
Midtbyen	Folkeuniversitetene – Jusstudiene  HiST – Avdeling for teknologi HiST – Avdeling for informatikk og e-læring  NTNU Utøvende musikkutdanning	345  2 664  143
Øya	NTNU – Helsefag (DMF) NTNU – Medisin  HiST – Avdeling for teknologi HiST – Avdeling for sykepleie	3 126
Industribygget i Innherredsveien	NTNU – Kunstutdanning	58
Dronning Mauds minne	Førskolelærerutdanning ved DMMH	1 154
BI – Piren	Økonomistudiet ved BI	1 118
Rotvoll	HiST – Avdeling for lærer- og tolkeutdanning	1 529
Moholt	HiST "Handelshøyskolen i Trondheim" *	1 429
Tunga	HiST – Avdeling for teknologi HiST – Avdeling for helse og sosial	1 709
Tyholt	NTNU – Marinteknologi	305

---

Noen studier er oppført med delt studiested, men hver student er bare knyttet til ett studiested. *Flyttet til Elgeseter etter undersøkelsen, i 2014.
--

<sup>13</sup> Siden en betydelig andel av studentene ikke er folkeregistrert i Trondheim, blir disse heller ikke regnet i totalbefolkningen og det er derfor ikke rett frem å regne ut studenter som en andel av den totale befolkningen. Rådmannen har derfor utledet et slikt estimat for dette basert to ulike anslag på den reelle befolkningmengden i de ulike levekårssonene, der det ene anslaget forutsetter at alle studenter med hjemsted Trondheim er folkeregistrert i det sone som er oppgitt til lærestedet, mens det andre anslaget forutsetter at ingen studenter er folkeregistrert i levekårssonen. Vi kan ganske sikkert anta at befolkningmengden ligger et sted mellom disse minimums- og maksimumsanslagene, men vi vet ikke hvor. Som et beste estimat antar vi at folkemengden ligge plassert midt mellom.

<sup>14</sup> Statistisk sentralbyrå deler leieprisstatistikk for Trondheim inn i to soner. Den ene sonen i består av Lerkendal og Heimdal, mens den andre sonen består av Midtbyen og Østbyen.

<sup>15</sup> Se blant annet: Uttrykt vedlegg til NOU 2011:11, Rom for alle, Prisdannelsen i det norske leiemarkedet: en teoretisk og empirisk analyse av hovedmekanismer generelt og utsatte grupper spesielt av Erling Røed Larsen og Dag Einar Sommervoll, Handelshøyskolen BI, Institutt for samfunnsøkonomi

<sup>16</sup> Av de 4 050 utleieboligene som kommunen disponerte per 1.1.2017, ble 3 008 eid av kommunen selv, 909 av den kommunalt opprettede boligstiftelsen, mens 106 ble eid av private stiftelser. Av de 3 008 boliger som kommunen eide, var 1 786 lokalisert i heleide kommunale bygg, mens 1 222 fantes i borettslag eller som eierseksjoner. (For øvrig disponerte kommunen også 27 tilvisningsboliger der kommunen kan bestemme hvem som får flytte inn, men disse er ikke del av denne statistikken.)