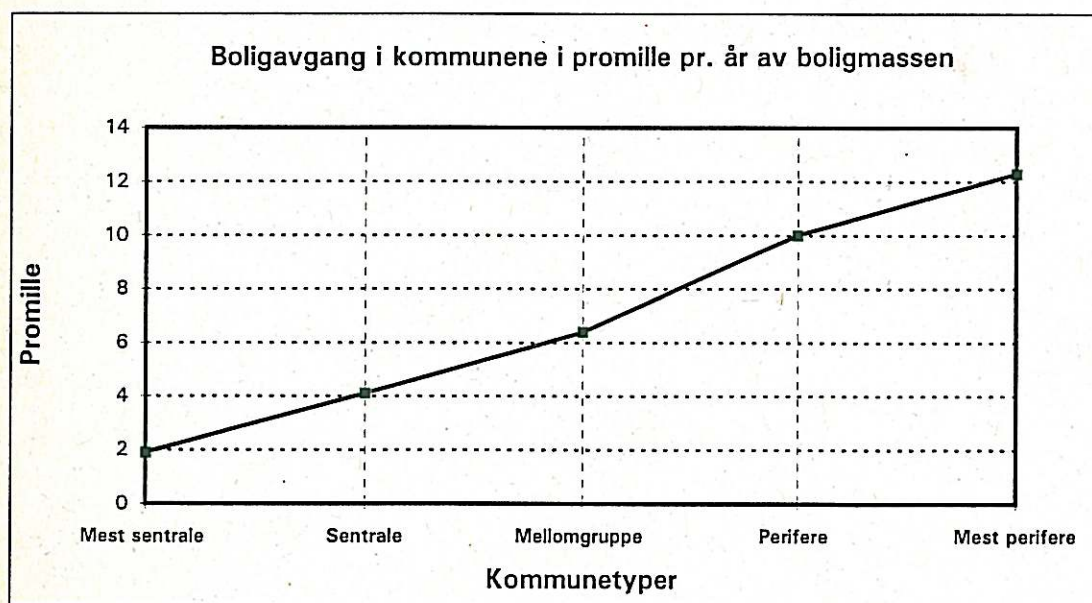


Ole Gulbrandsen, Rolf Barlindhaug og
Viggo Nordvik

Endring av boligmassen – boligavgang



BYGGFORSK

Norges byggforskningsinstitutt

Ole Gulbrandsen, Rolf Barlindhaug og
Viggo Nordvik

Endring av boligmassen – boligavgang

Prosjektrapport 140 – 1994

Prosjektrapport 140
Ole Gulbrandsen, Rolf Barlindhaug og
Viggo Nordvik
Endring av boligmassen – boligavgang

ISSN 0801-6461
ISBN 82-536-0437-8
100 eks. trykt av
S. E. Thoresen as grafisk

© Norges byggforskningsinstitutt 1994

Adr.: Forskningsveien 3B
Postboks 123 Blindern
0314 OSLO
Tlf.: 22 96 55 00
Fax 22 69 94 38 og 22 96 55 42

Innhold

Forord	4
Sammendrag	5
1. Bakgrunn og problemstilling	14
2. Hva er boligavgang? Hypoteser om boligavgang	16
3. Metode og data	20
4. Hovedresultater	24
4.1 Størrelsen av boligavgangen 1981 - 1990	24
4.2 Høyere boligavgang før 1981	26
4.3 Avgangen etter boligstørrelse	27
4.4 Avgangen etter hustype	33
4.5 Avgangen etter alder	38
4.6 Andre kilder for beregning av avgang	41
5. Regionale forskjeller	43
5.1. Innledning	43
5.2 Kommunene med stor avgang og boligbyggingen	44
5.3 Kommuner med netto tilvekst, "negativ avgang"	45
5.4 Nybyggingen i tilvekstkommunene	46
5.5 Fylkesoversikt	47
5.6 Sentrale og mindre sentrale kommuner	51
5.7 Regresjon som metode	55
6. Ulike forklaringer på avgangen	57
6.1 Erfaringer fra andre land	57
6.2 Boliger i avgang på grunn av rehabilitering eller brann	59
6.3 Sammenslåing av småboliger	60
6.4 Tilveksten av boligrom på 1980-tallet	64
6.5 Endret utleie	66
6.6 Oppsummering om avgangen på 1970- og 1980-tallet	68
7. Illustrasjon av mulig avgangsstrømmer	69
Litteratur	72
Bilag, avgangen kommunevis	73

Forord

De siste 20 årene har boligmassen i Norge økt i antall med gjennomsnittlig 22.730 boliger pr. år. Nyproduksjonen av boliger har vært høyere enn dette antallet, gjennomsnittlig 34.524 leiligheter pluss 1.107 hybler. Forskjellen mellom disse tallene betegnes som avgangen av boliger. Boliger rives, brenner, fraflyttes, slås sammen, deles opp osv. Frafallet av boliger, eller boligavgangen, var særlig stort i tiårsperioden fra 1970 til 1980. I tiårsperioden fra 1980 til 1990 var avgangen overraskende mye lavere. Da de foreløpige tallene fra tellingen i 1990 forelå, ga Kommunaldepartementet Byggforsk i oppdrag å se nærmere på sammensetningen og årsakene til avgangen de siste ti årene. Å kartlegge hvor mange boliger som blir borte, og ut fra hvilke årsaker, er viktig av flere grunner. Kjenner en årlig avgang av boliger, vil en også kjenne boligmassens størrelse og dermed hvor god boligdekningen er. Avgangens karakter vil ha betydning for hvordan boligmassen utnyttes.

I analyser av boligdekningen, boligbyggebehov og boligmarked vil informasjon om avgangen, dens omfang og sammensetning, være sentral. Ikke minst ved beregninger med boligmarkedsmodellen BUMOD er avgangen viktig. Avgang påvirker tilbudet av boliger, og vil dermed også virke på prisene i brukmarkedet. Om den påvirker omfanget av nyproduksjonen, er usikkert.

De siste 20 årene har mer enn en tredjedel av de nyproduserte boligene gått med til å erstatte avgangen av boliger. Det har vært et håp at en klarere forståelse av forskjellige årsaker til dette vil gi større mulighet til å forutsi avgangen på 1990-tallet. Effekten av nybyggingen vil være tilsvarende bedre bestemt, og gi bedre planleggingsgrunnlag for stat, kommuner og større byggherrer.

Analysene bygger først og fremst på resultatene fra Folke- og boligtellinger og på byggearealstatistikk. I noen grad har vi også brukt andre datakilder som Boforholdsundersøkelsen 1988, tall fra Norsk Gallup og Postverkets statistikk over husstander/postkasser. Resultatene fra folketellingen 1990 kom først i form av foreløpige tall. På basis av disse utarbeidet vi en forprosjektrapport. Senere kom endelige tall fra tellingen, både for landet og kommunene, som danner grunnlaget for denne endelige rapporten.

Sist i rapporten er et bilag med avgangen i alle kommunene i landet for perioden 1980 - 1990.

Prosjektet er finansiert av Kommunal- og arbeidsdepartementet.

Oslo, desember 1993

Ole Gulbrandsen, Rolf Barlindhaug, Viggo Nordvik

Sammendrag

Bare personer registreres, ikke boliger

Avgang er frafall av boliger i en tidsperiode. Begrepet er ikke entydig. Vanligvis vil en tolke det som boliger som varig går ut av bruk som *bolig* gjennom brann, riving, bruksendring og fraflytting. Slik de norske folke- og boligtellingerne gjennomføres, vil en i tillegg til denne avgangen også ta med i avgangstallene endringer i disponeringen av boligmassen. Et eksempel er når en beboer som var registrert i Folkeregisteret, flytter fra en bolig, og en ny beboer som ikke er registrert, flytter inn, så vil en få en bolig i avgang. I fysisk forstand og reelt boligmessig er situasjonen ikke forandret. Men boligene er ikke definert uavhengig av personer i folke- og boligtellingerne. Er ingen registrert bosatt på adressen, telles ikke boligen. Hva som fysisk skjer med den enkelte boligen over tid, har vi ikke opplysninger om. Derfor har vi egentlig ikke noen *boligtelling*.

Et annet viktig aspekt er at det settes indentitet mellom antall boliger og antall husholdninger, idet en husholdning er den/de som har en bolig sammen. Det vil si at en bolig er de rom de disponerer. Rom på et annet sted, i et annet hus, som de disponerer, men ikke er i bruk, defineres enten ikke som bolig eller eventuelt som fritidsbolig.

Endringer med boligene eller disponeringen av dem pågår hele tiden. Ved den siste bolig- og folketellingen står vi igjen med et nettoresultat etter mange "brutto"-hendelser som har skjedd siden forrige telling. Det er vanskelig for ikke å si umulig, å få fullstendig informasjon om hvilke bruttostrømmer som til sammen har gitt nettovirkningene. En type nettovirkning kan f.eks. være at det i løpet av 10 år har "blitt borte" x tusen boliger på to rom. Vi har ikke kilder til å vite i hvilket omfang disse er fraflyttet eller innlemmet i andre boliger, er revet, utsatt for brann osv. Heller ikke vet vi hvor mange to roms boliger som i perioden har kommet *i tillegg* ut på markedet gjennom oppdeling av store boliger, f. eks. ved ny utleie av underetasjeboliger eller lignende. Mellom to folketellingstidspunkter, som 1980 og 1990, er den opptalte boligmassen endret for en stor del som følge av noe personene/husholdningene har *gjort* (f. eks. leid ut boliger som sto tomme). Bare noen endringer skyldes riving eller brann som direkte har ødelagt boligene fysisk.

Hendelser som gir tilvekst i boligmassen bortsett fra nybygging, er blant annet oppdeling av større boliger, påbygg eller tilbygg til eksisterende boliger, og bruksendringer fra annen type bygg til bolig. Hendelser som gir nedgang i antall boliger er brann, riving, bruksendring og sammenslåing av to eller flere små boliger til en større bolig. Fraflytting av boliger gir et økt antall tomme boliger.

For en bedre forståelse av boligmassens utnyttelse og avgang hadde det vært en stor fordel med en form for boligregister basert på stedlige og tekniske avgrensninger. Siden en løpende registrering av boligene ikke fins, har vi prøvd å forstå årsakene ved å se på nettotallene, dels fordelingen av størrelsen på boligene, dels på hustypene, sammenlignet siste tiårsperiode mot foregående, og sammenlignet nettotallene for ulike deler av landet og kommuner. Dette har gitt en viss avklaring, men har ikke vært tilstrekkelig. Vi har også søkt i andre kilder enn Folke- og boligtellingerne for bedre å forstå noen av bruttostrømmene, dels brukt Boforholdsundersøkelsen 1988 som sier noe om opphør av utleie, og en Gallupundersøkelse fra 1991, der det er spurt om ny utleie

etter 1988. I tillegg har vi gjort anslag over riving, brann m.m. noe som kan bidra til en helhetsforståelse av hva som har skjedd på 1980-tallet.

Størrelsen på avgangen 1981-1990

Avgangen i perioden var 70.650 boliger, de fleste boliger på fire rom eller større. I prosent er dette 4,6 prosent av boligmassen i 1980, 4,0 prosent av boligmassen i 1990, eller 4,3 prosent av det gjennomsnittlige antallet boliger på de to tidspunktene. Den siste regnemåten er benyttet fordi boligmassen er endret i løpet av de ti årene og gjennomsnittet er det beste uttrykket for størrelsen på den.

Med gjennomsnittlig nybygging på 29.850 leiligheter og avgang på 7.065 i året økte boligmassen med 22.785 pr. år. Denne tilveksten av boliger er omtrent på samme nivå som tidligere tiår, tross lavere nybygging.

I beregningene har vi holdt nybygde hybler utenom. Vi har valgt å se bort fra denne delen av nyproduserte boliger som med stor sannsynlighet gikk til studenter og midlertidig bosatte. Tar vi med hyblene i nyproduksjonen, bringer vi inn i regnestykket *en del* av boligene til midlertidig bosatte¹.

Også den delen av boligmassen som er bygd i siste tiårsperiode, har hatt en viss avgang, nemlig 1,5 prosent. Dette utgjør ca. en tredjedel av den totale avgangen på 4,3 prosent.

Når vi sammenligner avgangen med tidligere tiår, var den 7 prosent i 1961 - 1970, 12 prosent i 1971-1980, og 4 prosent i 1981 - 1990. 1970-årene skiller seg ut med en særlig høy avgang, mens den siste tiåret var særlig lav. Også avgangen i nyproduksjonen var særlig stor i 1970-årene, selv om hyblene er holdt utenom i alle tre tiårsperiodene.

Avgangen etter boligstørrelse og hustyper

Det gjennomgående bildet har vært en forskyvning fra mindre til større boliger med seks rom eller mer. Tiåret 1971-1980 hadde stor avgang av små boliger parallelt med en kraftig tilvekst av store boliger. Også på 1960-tallet var dette langt på vei tilfelle.

På 1980-tallet finner vi ikke dette mønsteret så klart. Det har særlig vært avgang av de *middels store* boligene på fire rom samtidig med tilvekst av de største på minst seks rom. Nettotallet av småboliger er endret i lavere grad. Blant småboligene har det trolig foregått prosesser i begge retninger. Disse har oppveid hverandre slik at nettoendringen er liten. Et eksempel er sammenslåinger på den ene siden og ny utleie av små boliger på den andre.

En beskrivelse av avgangen etter hustype kan gjøres ved å se hvor mange boliger i forskjellige hustyper som fantes i 1990, men som var bygd før 1981, mot samme hustype fra tellingen i 1980. Vel 51.000 boliger i frittliggende eneboliger, nær 25.000 boliger i horisontaldelte tomannsboliger og lignende småhus under tre etasjer, danner hovedtyngden av avgangen. Bare de eldste (bygd før 1960) horisontaldelte tomannsboligene forsvant som avgang. Blant de nyere var det ingen avgang, men en svak

¹ Boliger for midlertidig bosatte blir ikke registrert i Folke- og boligtellingerne. Ved å utelukke nyproduserte hybler, unngår vi å legge inn tall som indikerer at beholdningen av boliger for midlertidig bosatte var større i 1980 enn i 1990. Det ble bygd mange hybler fram mot 1980, få mot 1990.

tilvekst. Det var også en viss tilvekst av boliger i blokker eller leiegårder². Dette kan skyldes nye boliger som er kommet til fra innredning av loft, eventuelt ny utleie av boliger i denne hustypen.

Bestanden av småboliger på ett og to rom i horisontaldelte tomannsboliger og andre lignende boliger i hus på mindre enn tre etasjer, var forholdsvis liten ved inngangen av 1980-tallet. Det var med andre ord et lite "avgangspotensiale" av slike boliger i 1980. Det motsatte var tilfelle i 1970 med hele 155.000 småboliger i denne hustypen. Dessuten ble det på 1970-tallet bygd vel 20.000 husbankfinansierte underetasjeboliger (såkalte E2-boliger) i perioden 1971-1980. Likevel var bestanden av småboliger i horisontaldelte boliger helt nede i 47.000 i 1980. Dette betyr at det må ha vært stor avgang av slike boliger i denne hustypen. På 1980-tallet var bygging av husbankfinansierte småboliger i underetasjen (nå kalt H2-boliger) langt lavere, bare 3 - 4.000. Så ved siden av et lavt utgangspunkt sammenlignet med 1970, og med lav nybygging av denne boligtypen, har dette bidratt til at avgangen gikk kraftig ned.

Ved inngangen til 1990-tallet er antall småboliger i småhus økt noe igjen (Folketellingen 1990).

Avgangen etter alder på boligene

Det er de eldste boligene som først og fremst faller fra. Både i 1970-årene og 1980-årene var den prosentvise avgangen tre-fire ganger så høy blant de 100.000 - 200.000 boligene som var bygd før århundreskiftet, som blant de som var bygd de første 15 årene etter krigen. Etterkrigstidens boliger hadde mindre avgang jo yngre de var - en avgang som gikk ned mot null for boliger som var mellom 10 og 20 år gamle.

I de helt nybygde boligene var det derimot en viss avgang i begge periodene. På 1970-tallet var avgangen i nyproduksjonen fem prosent av alle nybygde når hyblene holdes utenom. Den var ni prosent med hyblene inkludert. På 1980-tallet var avgangen lavere, men likevel merkbar, med henholdsvis 1,5 prosent og 2,7 prosent uten og med hybler.

Enten det er i eldre eller nyere boliger, ser en at avgangen på alle nivåer var lavere på 1980-tallet. Aldersfordelingen av boligmassen kan ha spilt en viss rolle. Det var forholdsvis flere av de aller eldste boligene i 1970 enn i 1980, og dette har sannsynligvis bidratt til høyere avgang på 1970-tallet.

Store regionale forskjeller

Som i perioden 1971 - 1980, finner vi også store forskjeller i avgangen mellom kommunene i 1981 - 1990. Noen få hadde svært høy avgang: så mange som hver femte bolig av middelboligmassen 1980-1990 (ca. 20 som avgangsprosent). På den andre siden hadde hele tre fjerdedeler av kommunene en avgangsprosent fra null til 15. Gjennomsnittet (aritmetisk gjennomsnitt) for alle boliger i landet lå på 4,3 prosent. Mediantallet som skiller kommunene i to like store grupper, lå på åtte prosent i avgang.

Et helt spesielt fenomen er at noen kommuner har netto tilvekst av boliger i stedet for avgang. I praksis betyr det at antall boliger har økt mer enn det som er bygd. Dette kan

² I folketellingsskjemaet er dette en samlekategori av boliger: "Blokk, leiegård eller annet boligbygg med 3 etasjer eller mer". Det er mindre sannsynlig at blokkleiligheter alene har noen særlig tilvekst.

skje dersom boliger som tidligere sto tomme (eller ikke hadde noen registrert bosatt), er tatt i bruk (eller beboer er blitt registrert), eller ved at deler av boliger blir skilt ut, solgt eller leid ut som egne boligenheter. Begge typer av endringer i boligmassen må ha skjedd i så stort omfang at det har mer enn oppveid andre endringer som har gitt brutto avgang. Netto tilvekst i en kommune kan være uttrykk for at boligmassen utnyttes mer intensivt der enn andre steder.

I avgangsberegningene fra 1970-tallet fant vi *en* kommune med netto tilvekst. Den gang festet vi ikke noen tiltro til tallet. Men denne gangen er det 34 kommuner som har slik tilvekst. Dette er mange, selv om tilveksten ikke er mer enn ca. 13 boliger pr. år pr. kommune i de 34, eller 10 prosent av nybyggingen. Et stort antall av tilvekstkommunene ligger i Akershus og det sentrale Østlandet.

Generelt er det å si om fylkene at avgangen varierer sterkt. På Nord-Vestlandet og i Nord-Norge er avgangen høy. Sogn og Fjordane utmerker seg med en helt spesielt høy avgang. Møre og Romsdal, Nord-Trøndelag, Nordland og Troms kommer i neste rekke med en avgangsprosent på 7-8 prosent.

I Oslo er ikke avgangen spesielt høy målt i relative tall. Men målt i absolutte tall er den høyest av alle fylkene i landet.

Fordi mange tilvekstkommuner ligger i det sentrale Østlandet, var det naturlig å se nærmere på avgangen i fylket Akershus. Hva med nybyggingen i disse tilvekstkommunene? Det viser seg at nybyggingen har vært høy, men likevel *ikke* spesielt høy i disse.

Når vi sammenholder nivået på nybyggingen i alle kommunene i hele landet med avgangen, finner vi imidlertid ingen sammenheng. I praksis betyr dette at kommuner med høy avgang ofte bygger like mye som kommuner med lav avgang.

Fraflytting og relativt lite press på boligmarkedet i perifere strøk vil ofte bidra til høy avgang. I sentrale strøk vil en ha den motsatte tendensen.

Inndelingen av sentralitet er gjort av oss etter en modifisering av klassifiseringen til Statistisk Sentralbyrå. Vi har holdt oss til den inndelingen som er utarbeidet med grunnlag i tallene for 1980 (Statistisk sentralbyrå, 1985). På dette grunnlaget har vi inndelt alle 448 kommuner (i 1990) i fem grupper, med gruppe én som mest sentral og gruppe fem som de mest perifere kommunene.

Det er stor forskjell i avgangen etter sentralitet. De mest sentrale (71 kommuner) hadde bare et par prosent avgang i løpet av de ti årene, mens de minst sentrale (202 kommuner) hadde hele 12 prosent netto avgang. Dette er det samme mønsteret som vi fant for 1971-1980-perioden. Det er rimelig å konkludere med at flytting og sentralisering slår ut i avgangen med høy avgang i perifere strøk og lav avgang i de mest sentrale. Vi antar at perifere strøk har større antall tomme boliger og flere boliger som har gått over til å bli fritidshus.

Boligmassen: endringene i boligstørrelse

Fra 1960 av og fram til 1990 vokste den totale boligmassen med 455.000 boliger, dels som en følge av nybygging, dels som en følge av endringene gjort i boligmassen utenom nybyggingen. Fordelingen av boliger etter størrelse i absolutt antall viser at økningen først og fremst har bestått av fire roms, fem roms, og seks roms eller større boliger. Småboligene på ett og to rom har ikke økt i antall, og tre roms boliger har økt noe sett over hele perioden.

De største endringene i romfordelingen skjedde mellom 1960 og 1980. Mellom 1980 og 1990 var endringene små. *Andelene* av ett, to, tre og fem roms av alle boliger holdt seg på samme nivå i siste periode. Det ble bare endring i andelene av fire og seks roms boliger (eller større enn seks rom): Fire roms boliger gikk ned med tre prosentpoeng, og samtidig ble det en økning på tre prosentpoeng av de som var på seks rom eller større.

Netto tilvekst av de største boligene er langt mer betydningsfull for den totale tilveksten av *store* boliger enn bare nybyggingen. I absolutte tall oppsto det 58.000 boliger på minst seks rom *i tillegg til* nybyggingen som var på 29.000 boliger på minst seks rom. Som et uttrykk for denne netto tilveksten har vi brukt tilveksten i prosent av middelboligmassen i 1980 og 1990 av seks roms eller større. De 58.000 boligene i tilvekst utgjør 20 prosent av middelboligmassen på minst seks roms boliger, mens nybyggingen av 29.000 seks roms og større bare utgjør 10 prosent.

De mest sentrale kommunene hadde et betydelig høyere tall for netto tilvekst av store boliger, hele 35 prosent. De minst sentrale hadde bare 12 prosent.

Det som har skjedd er for det første en betydelig vekst i rommelighetsstandarden i hele landet som følge av de hendelser som gir avgang. For det andre har de kommunene som har hatt færrest boliger i avgang, nemlig de mest sentrale, også hatt tendens til størst *økning* av de *største* boligene. Lav avgang i de mest sentrale strøkene kan på den ene siden ses på som en konsekvens av bedre utnyttelse av boligmassen. Med bedre utnyttelse tenker vi på at færre boliger står tomme, flere mulige utleieboliger er utleid, i det hele tatt at flere har fått bolig der hvor det var mulig å utnytte hus til dette. Men når samtidig forholdsvis flere boliger i sentrale strøk er blitt større, kan dette ikke ha medført at svært mange store boliger er delt opp i flere småboliger. I denne betydningen har ikke den lavere avgangen medført bedre utnyttelse.

De fire største byene viser også samme mønster som de mest sentrale kommunen ellers: lav avgang og stor vekst av store boliger. Samtidig har gjennomsnittlig husholdningstørrelse gått ned i byene.

Vi har allerede nevnt at boligenes alder og strøk har klar sammenheng med avgangens størrelse. Avgangen er størst blant de eldste boligene og de som er i perifere strøk av landet.

Færre boliger egnet til sammenslåing i 1980

Når det gjelder endringene i avgangen fra stor på 1970-tallet og til forholdsvis liten på 1980-tallet, tyder erfaringer fra andre nordiske land på at det har foregått likeartede prosesser der. Fra Sverige er det rapportert lignende erfaringer som i Norge med

sammenslåinger av boliger i småhus og tilbygg i tomannsboliger slik at leiligheter i denne hustypen har minsket i antall (Lundin 1990). Det ser ut som at færre boliger som egner seg til sammenslåing, er en generell forklaring på utviklingen av avgangen.

Fysisk avgang

Den mest konkrete og fysiske avgangen i Norge er den som følger av rehabilitering, riving og brann. Anslag på betydningen av denne avgangsformen tyder på at dette spiller en underordnet rolle. Til sammen utgjorde avgangen etter dette anslagsvis 1.300 boliger pr. år på 1980-tallet, dvs. en brøkdel av totalen på 7.065 boliger i avgang pr. år.

Vi har stort sett omtalt avgangen med bolig som enhet. Når en ser på avgangen som en økning i rommelighetsstandarden, er det viktig å se på boligmassen ut fra andre mål. Vi har gjort utregninger med *rom* som enhet og kommer da fram til enda lavere avgang. Når boliger slås sammen eller når en slutter å leie ut rom og tar dem i bruk selv, er det tap i boligheter, men ikke rom. Ved fraflytting eller økt antall tomme boliger, riving, brann eller bruksendringer er det tap både målt i boligheter og i romantall.

Avgangen etter romantall viser en "forflytning" av rom fra boliger på fire rom til boliger på seks rom som den hovedsaklige endringen på 1980-tallet. Dette bekrefter standardøkningen. Netto avgang eller tap av boligrom er på bare ca. 100.000 rom. Omregnet i boliger med gjennomsnitt på knapt fire rom, blir "boligtapet" bare 26.000 gjennomsnittsboliger (1,6 prosent), mot 70.650 (4,3 prosent) når utregningene er gjort på boligheter. Utregninger basert på *kvadratmeter* boligmasse får for store usikkerhetsmarginer fordi antallet kvadratmeter ikke er presist oppgitt i folketellingene, bare i vide kategorier.

Disposisjonsforhold

Det siste vi har sett på som mulig forklaring på avgangen, er om boligeierne i løpet av 1980-årene endret tilbøyeligheten til å leie ut boliger, og da spesielt etter 1988 da prisene falt i boligmarkedet og det ble større usikkerhet i husholdningenes økonomi. For det første viste analyser av Boforholdsundersøkelsen 1988 at *færre* leide ut fram mot 1988. Dette kan ha medført en økning i boligavgangen fordi disse boligene "gikk ut av bruk". Men senere data (fra Gallup 1991) kan tyde på at denne tendensen snudde og førte til *økt* utleie de tre siste årene fram til folketellingstidspunktet i slutten av 1990. Nettovirkningen av disse to motsatte tendensene fra 1980 til 1990 er det vanskelig å vite størrelsen på. Totalt er andelen leieboliger i landet sunket fra 26 prosent i 1980 til 22 prosent i 1990. Det er imidlertid regionale variasjoner i dette slik at enkelte kommuner svakt har økt andelen leieboliger, eksempelvis Tromsø og Kristiansand.

Men også andre faktorer har bidratt til *lavere* leieandel. For eksempel vet vi ut fra Boforholdsundersøkelsen 1988 at vel 10.000 boliger er blitt omgjort fra leiegårdsboliger til selveierboliger fra 1981 til og med 1988. Disse endringene kan ha ført til lavere avgang ved at det oftere bodde midlertidig bosatte i leieboligene, og at de derved ikke ble regnet med i boligmassen i 1980, men i 1990. Som leiebolig var det også sannsynlig at de sto tomme i perioder.

Avgangen på 1990-tallet

Vi har sett avgangen i sammenheng med standardøkning og endret fordeling fra små til store boliger. Antallet småboliger i småhus har sannsynligvis spilt en betydningfull rolle for størrelsen på avgangen. Ved inngangen til 1990-årene er tallet på småboliger i småhus gått litt opp igjen til 200.000 fra 170.000 i 1980 etter at det i 1970 var hele 230.000. Økningen er ikke stor, men kan gi mulighet for *noe* høyere avgang på 1990-tallet enn den har vært tiåret før. En tendens til økt nybygging av ett- og toroms boliger på slutten av 1980-tallet bidrar i samme retning.

Aldersfordelingen av boligmassen er også et moment som trekker i samme retning. I 1990 var 62 prosent av boligene minst 20 år gamle mot bare 55 prosent i 1980.

På den andre siden vet vi ikke om eller hvordan avgangen varierte i løpet av 1980-tallet. Vi kan tenke oss muligheten at den var høyest nærmest 1980 siden det var høyere avgang 1971-1980, og gikk ned utover 1980-tallet med lavest avgang nær 1990. Er dette tilfellet, vil forlengelsen av et slikt forløp kunne gi *lavere* avgang i hvert fall første del av 1990-tallet. Men så lenge som vi ikke har noen registrering av boligene, innbefattet tomme og bosatt midlertidig, vil utsagn om størrelsen av avgangen framover på 1990-tallet være svært usikre.

Konklusjoner

Avgangen på 1980-tallet av bebodde privatboliger utregnet på basis av folketellingene og Byggearealstatistikken, var så lav som 70.650 boliger. At det virkelig har skjedd en så stor nedgang fra tiåret før med avgang på 165.240, er sannsynlig av flere årsaker. Avgangen viser et mønster som har *store likhetstrekk* med hva en fant i forrige tiårsperiode fra 1971 til 1980, bortsett fra omfanget. Avgangen i Norge var ikke spesielt lav sammenlignet med avgangen i en del andre europeiske land, tvert imot ligger den heller blant dem med noe høyere avgang. Det har også vært lignende *nedgang* i avgangen i andre nordiske land. Når vi skal forstå avgangen på 1980-tallet, må vi legge vekt på å sammenligne hovedtrekk med hva som skjedde på 1970-tallet, da avgangen var bemerkelsesverdig stor.

Avgangen er vanskelig å forklare. En vesentlig grunn til dette er at vi ikke har informasjon om den enkelte bolig som fysisk objekt over tid. En av konsekvensene av denne mangelen er at store deler av boligmassen ikke statistikkføres. Dette gjelder tomme boliger og boliger bebodd av personer som ikke er registrert bosatt på adressen, men bor "midlertidig". Slike boliger kan gå ut og inn av bebodd boligmasse mellom to folketellingstidspunkter.

To hovedtrekk peker seg ut. Det er liten avgang i sentrale strøk av landet. Forskjellen i avgang pr. år er fra 1,2 prosent av boligmassen i de mest perifere kommunene ned til 0,2 prosent i de mest sentrale. Landsgjennomsnittet er 0,43 prosent avgang pr. år regnet av middelboligtallet i 1980/1990. Minskert avgang med økende sentralitet er den mest entydige sammenhengen når vi ser på forskjeller mellom kommuner.

Det andre hovedtrekket er at avgangen er desto større jo eldre boligene er. Dette er det samme mønsteret som vi fant for avgangen på 1970-tallet, på den måten at

forholdstallet i avgangen mellom eldre og yngre boliger er omtrent det samme, selv om nivået på avgangen er langt lavere på 1980-tallet.

En av årsakene til den relativt lavere 1980-tallsavgangen har vært at sammenslåingsaktiviteten av småboliger på 1970-tallet var mye større enn i siste tiårsperiode. Bestanden av småboliger på ett og to rom i horisontaldelte tomannsboliger og andre lignende boliger mindre enn tre etasjer, var bare en brøkdel ved inngangen av 1980-tallet i forhold til hva den var i 1970. Det var med andre ord et lite "avgangspotensiale" av slike boliger i 1980. Dessuten var nybyggingen av husbankfinansierte underetasjeboliger svært liten etter 1980 i motsetning til før. Begge forhold førte til mindre sammenslåing og lavere avgang i perioden 1981-1990. Antallet ett roms boliger fram til 1980 sank kraftig slik at andelen ett roms av alle boliger ble halvert fra 1970 til 1980. Etter 1980 har andelen vært konstant. Andelen to roms boliger gikk også en del ned fra 1970 til 1980, og holdt seg konstant fra 1980 til 1990.

Noen av nettotallene viser *tilvekst* i stedet for avgang. I prinsippet er dette forklarlig ved at boliger som ikke var på markedet som samme type bolig ved forrige telling, er i bruk ved den siste. For det første har det vært en markert *tilvekst av store boliger*, først og fremst på minst seks rom. Dette har skjedd hvert tiår fra 1960. Dette skyldes sammenslåinger, men mest innredning av rom i kjeller og på loft, tilbygg og påbygg. Omfanget er stort, og innebærer en kraftig økning i rommelighetsstandard. Selv om *boligenheter* gjerne tapes i avgang ved sammenslåinger, vil omgjøringen til større boliger innebære langt mindre tap av *boligrom*.

For det andre har det totale antallet boliger vokst mer enn nybyggingen pluss gammel boligmasse i et trettital kommuner. Denne netto tilveksten må skyldes økt utleie, oppdeling, sjeldnere tomme boliger eller mer intensiv utnyttelse av boligene på andre måter. Vi finner fenomenet først og fremst i sentrale strøk idet 28 av de 34 kommunene med netto tilvekst hører til de sentrale eller mest sentrale kommunene.

For det tredje er det tilvekst av boliger i leiegårder eller blokker og i vertikaldelte tomannsboliger bygd før 1981. For de store husenes vedkommende kan det være flere årsaker: boliger innredet på loft, boliger omgjort til eierboliger fra å være leieboliger med hyppigere frekvens av midlertidig bosatte, eller boliger som sto tomme i perioder. Boligene i tilvekst i vertikaldelte småhus kan være påbygg av tidligere eneboliger, eventuelt ny utleie av deler av boligen som før sto tom.

Enkelte momenter taler for økt avgang på 1990-tallet. Det er høyere forekomst i 1990 enn i 1980 av småboliger i småhus, og økt nybygging av småboliger på slutten av 1980-tallet. Disse boligene kan tenkes senere å ha blitt slått sammen eller innlemmet i større boliger. Videre var boligmassen noe eldre i 1990 enn den var i 1980, og avgangen er størst i den eldste boligmassen. Vi kjenner noe til variasjonen i avgangen mellom kommunene, men på den andre siden er det mangel på viten om variasjon i avgangen *fra år til år*, og det gjør det vanskelig å vite om vi fortsatt har lav avgang de første av 1990-årene.

Et utvalg som har foretatt en vurdering av Folke- og bolig tellingen 1990, foreslo at Statistisk sentralbyrå skulle ta "...ytterligere initiativ for å påvirke de ansvarlige

myndigheter til å få etablert et fullverdig boligregister" (SSB, 1993, side 63). De forskjellige manglene ved statistikken om avgangen av boliger som er diskutert i denne rapporten, taler for en slik anbefaling. Det er lite trolig at en vil kunne få nærmere forståelse av avgangen utover de generelle konklusjonene som er trukket her, uten opplysninger om hva som skjer med den enkelte boligen over tid. Hadde vi visst avgangen for hvert år på slutten av 1980-tallet, ville vi vært bedre i stand til å følge den utover 1990-tallet.

1. Bakgrunn og problemstilling

I den siste boligmeldingen, Stortingsmelding nr. 34 (1988-89) Boligpolitikk for 1990-årene satte Regjeringen opp omkring 30.000 boliger som størrelsen av boligproduksjonen i kommende år. Dette var blant annet basert på prognoser over befolkningsutviklingen, beregninger av etterspørselen under forskjellige forutsetninger, og forutsatt 15.000 boliger i boligavgang pr. år. Etter at de første resultatene fra Folketellingen 1990 forelå, var det klart at avgangen hadde vært betydelig lavere i 1980-årene. Dette medførte at veksten i tallet på boliger pr. år holdt seg på samme nivå som før selv om boligbyggingen var lavere. Den lave avgangen ga en tilvekst i boligmassen som ikke lå langt unna Regjeringens målsettinger, selv om denne var uttrykt i bruttotall og med høyere avgang (Langtidsprogrammet for perioden 1990-93).

I rapporten fra undersøkelser av avgangen på 1970-tallet hadde en pekt på at det var begrenset hvor godt en kunne klarlegge avgangen ved hjelp av undersøkelser av det statistiske materialet fra folketellingene. Da de nye foreløpige tallene for 1980-årene forelå, var det to spørsmål som en særlig ønsket svar på. Var det riktig at avgangen hadde sunket til langt under det halve av hva den hadde vært tidligere tiår? Hvis det var riktig, hva var årsakene til at den nå var lavere?

Av mangel på andre data ble det også denne gangen benyttet folketellingsdata samt Byggearealstatistikken. Det var også et visst håp om at en sammenligning av hva som hadde skjedd de to tiårene ville kunne være til hjelp i å få nærmere forståelse av årsakene til avgangen, selv om en forrige gang hadde måtte innse begrensningene i datagrunnlaget.

Å skaffe et klarere bilde av avgangen er viktig av flere grunner. Størrelsen av boligtilbudet vil være avhengig bl.a. av størrelsen på avgangen. Er det stor avgang, for eksempel på grunn av stor fraflytting fra distriktene, vil boligdekningen øke langsommere enn om avgangen er liten. Fortsatt er det et mål å øke boligdekningen for endel grupper av befolkningen. Størrelsen av boligavgangen sier også noe om hvor godt boligmassen utnyttes. Det har vist seg at avgangen enkelte steder er så liten, og til og med har slått ut i netto tilvekst, slik at det er åpenbart at husholdningene har endret og utvidet den eksisterende boligmassen betydelig.

For aktivitetsnivået i bygge- og anleggssektoren er også avgangen viktig. Stor avgang kan bety høyere boligbygging dersom det er gitt at en skal ha et bestemt nivå på netto boligtilvekst. Det er også lagt vekt på et jevnt nivå uten for raske endringer i aktiviteten. Det pekes på sammenheng mellom høy arbeidsløshet og lav boligbygging (St.meld. nr. 34, 1988-89).

I boligetterspørselsmodellen BUMOD forutsettes et bestemt nivå på avgangen ut fra erfaringene en har gjort tidligere år. Men en tidligere satte et nivå på 15.000 boliger i avgang pr. år på nasjonalt nivå, har en senere redusert tallet ut fra de nye erfaringene.

Når det gjelder byggebehovet for enkeltkommuner, vil det være nødvendig å ha en klar oppfatning av hvor stor avgang det er rimelig å regne med når behovet for årene framover skal anslås. Som vi skal se i rapporten, varierer avgangen svært meget fra kommune til kommune.

Under avsnittet om metode og data vil vi komme nærmere inn på definisjonen av bolig. Den er viktig for å få et realistisk bilde av hva opplysningene om boliger i statistikken kan si om bevegelsene i boligmassen.

2. Hva er boligavgang? Hypoteser om boligavgang

Boligavgang er et begrep som retter tankene inn mot boliger som fysisk forsvinner ut av boligmassen i løpet av en tidsperiode. Som vi skal se er dette alt for unyansert. En kan ha avgang av boligenheter uten at arealet forsvinner fra total boligmasse. En står ovenfor store registreringsproblemer når det gjelder å måle avgang.

I de 10-årige Folke- og boligtellingerne teller en bebodde boliger, dvs. de boligene på adresser der noen er registrert bosatt i folkeregisteret. Dessuten stilles det visse krav til at et rom eller en samling av rom skal godkjennes som en bolig i folketellingene.

På et folketellingstidspunkt vil den totale "fysiske" boligmassen bestå av tre typer boliger;

- De bebodde boligene registrert i Folke- og boligtellingerne.
- Boliger som er bebodde av midlertidige bosatte, dvs husholdninger som ikke er registrert bosatt på denne adressen i folkeregisteret.
- Tomme boliger.

De to siste kategoriene finnes det ikke offisiell statistikk over.

Mellom to folketellingstidspunkter, f.eks 1980 og 1990, har det skjedd en endring i boligmassen som følge av ulike aktiviteter dels knyttet til husholdningene atferd og dels knyttet til forhold husholdningene ikke har hatt kontroll over. Vi kan sette opp følgende sammenheng:

Telte boliger 1980 + Midlertidig bosatte boliger 1980 + Tomme boliger 1980

- + Nybygging av boliger mellom 1980 og 1990
- + Resultat av andre hendelser som ga tilvekst i antall boliger mellom 1980 og 1990
- Resultat av hendelser som ga nedgang i antall boliger mellom 1980 og 1990

er lik

Telte boliger 1990 + Midlertidig bosatte boliger 1990 + Tomme boliger 1990

Til sammen er dette ni komponenter. I utgangspunktet finnes det bare offisiell statistikk over tre av disse komponentene, nemlig telte boliger i 1980, nybygging av boliger i perioden 1980-90 og telte boliger i 1990.

Dersom vi reorganiserer sammenhengen ovenfor kan vi skrive:

Telte boliger i 1980 + Nybygging mellom 1980 og 90 - Telte boliger i 1990
er lik

- Andre hendelser som ga tilvekst i antall boliger mellom 1980 og 1990
- Hendelser som ga nedgang i antall boliger mellom 1980 og 1990
- + (Midlertidig bosatte boliger 1990 - Midlertidig bosatte boliger 1980)
- + (Tomme boliger i 1990 - Tomme boliger i 1980)

Det som fremkommer på begge sider av likhetstegnet er tallet for avgang basert på Folke og boligtellingsene og Byggearealstatistikken. En kan si at avgangen av boliger er frafallet av telte bebodde boliger i løpet av en tidsperiode. For å dekomponere avgangen er det fire hovedkomponenter som må belyses, hendelser som gir tilvekst, hendelser som gir nedgang, endringer i antall midlertidig bosatte boliger og endringer i antall tomme boliger.

Ved å kombinere Folke- og boligtellingsene og Byggearealstatistikken kan vi bare registrere nettovirkningene av disse fire faktorene, ikke hvilke bruttostrømmer som til sammen har gitt nettovirkningene. En type nettovirkning kan f.eks. være at det i løpet av 10 årsperioden har "blitt borte" x tusen boliger på 2 rom. Vi kan imidlertid ikke vite i hvilket omfang disse er revet, innlemmet i andre boliger, utsatt for brann osv. Heller ikke vet vi om noen boliger i perioden har kommet ut på markedet gjennom oppdeling av store boliger, for eks. ved ny utleie av underetasjeboliger eller lignende.

Hendelser som gir tilvekst i boligmassen bortsett fra nybygging er oppdeling av større boliger, tilbygg til eksisterende boliger, ny utleie av rom (med egen inngang), bruksendringer fra annen type bygg (f. eks. fritidsboliger) til bolig.

Hendelser som gir nedgang i antall boliger er brann, riving, bruksendring og sammenslåing av to eller flere små boliger til en større bolig.

Fraflytting av boliger gir et økt antall tomme boliger.

Selv om vi bare registrerer nettovirkningene, har vi arbeidet ut fra å kunne forstå årsakene til avgangen ved å gå nærmere inn på nettotallene. Dels har vi sett på fordelingen av størrelsen av boligene, dels på hustypene, sammenlignet siste tiårsperiode mot foregående, og sammenlignet nettotallene for ulike deler av landet og kommuner. Dette har gitt en viss avklaring, men har ikke vært tilstrekkelig. Vi har også søkt i andre kilder enn Folke- og boligtellingsene. I denne rapporten har vi dels brukt Boforholdsundersøkelsen som sier noe om opphør av utleie og Gallup fra 1991, der det er spurt om nyutleie etter 1988. I tillegg har vi gjort anslag over riving, brann m.m. noe som kan bidra til en helhetsforståelse av hva som har skjedd på 1980-tallet.

Ut fra sammenhengen ovenfor vil det være slik at avgangen blir større jo flere tomme boliger det var i 1990 enn i 1980. Likedan vil avgangen være større jo flere midlertidige bosatte boliger det var i 1990 i forhold til 1980.

I en helhetsforståelse av avgangen må en også ta med hendelser som ikke endrer på antall boliger, men endrer på størrelsesfordelingen. Dersom en bruker antall rom i boligen som analyseenhet, vil sammenslåing av rom i en bolig endre antall rom i boligen. På samme måte vil innredninger av kjeller og loft, samt tilbygg i form av ekstra rom endre boligens antall rom.

En matrise over bruttostrømmer og nettoresultater

Stort sett har vi bare nettoresultater å holde oss til mens vi forsøker å forstå avgangen ved å tenke oss hvilke bruttostrømmer som har foregått. Med andre ord resonnerer vi

om bruttohendelser som f. eks. nybygging, men observerer bare nettoresultater i form av boligsituasjonen. For eksempel vil et anslag på 40.000 boliger med fire rom kunne bli omgjort til seks roms boliger (eller større) ved innredning av kjeller eller loft o.l. Dette antallet fire roms boliger ville da brutto gå ut som avgang og det ville komme samme antall seks roms boliger som brutto tilvekst. Men nettoavgangen av boligenheter ville være null. En slik hypotetisk oversikt av bruttostrømmer er mulig å sette opp i matriseform, og den vil kunne illustrere hvilke hypotetiske forklaringer vi kan gi. Se nedenfor.

Hypotetisk anslag over sammensetning av avgangen i perioden 1981-90

ROMANTALL:	1 rom	2	3	4	5	6+rom	Netto avgang
Endring i midl.bosatte		-	-				-
Tilbygg/påbygg, ekstra bolig	+	+	+	-	-	+	+
Riving	-	-	-	-	-	-	-
Brann	-	-	-	-	-	-	-
Bruksendring					-	-	-
Sammenslåing 1 og 4 roms til 5 romsbolig	-			-	+		-
Sam.sl. 1 og 5 til 6 romsb.	-				-	+	-
Sam.sl. 2 og 4 til 6 romsb.		-		-		+	-
Sam.sl. 3 og 4 til 6 romsb.			-	-		+	-
Oppdeling av bol m 2 inngr. fra 5 til 2 og 3 romsboliger	?	+	+		-		+
Oppd. av bol m 2 inngr. fra 6 til 1 og 5 romsboliger	+				+	-	+
Priv. utleie til midl.bosatte				-	-	-	-
Ny utleie	+	+	+	+	-	-	+
Nye boliger under omsetning		-	-	-	-	-	-
Endring i antall tomme boliger (hovedsaklig fraflytting?)			-	-	-	-	-
Innr. av kjeller,loft.Tilbygg som utvidelse			-	-	+	+	0
Sum avgang							-
Fob90-bygge-areal *)	8.170	-16.978	5.720	-121.496	-4.357	58.274	-70.667

*) Disse tallene bygger på Fob80, Fob90 og Byggearealstatistikk

Et minustall betyr at nettovirkningen i ruta er negativ. Har en slått sammen en ett roms og en fire roms bolig, har en fått en ny fem roms bolig, men mistet i avgang en liten og en stor bolig. Nettovirkningen er tap av bolig som er vist med minus i kolonnen helt til høyre. - Et annet eksempel: hvis en fire roms bolig som ved forrige telling var bebodd av eier, er utleid som en ett roms og en tre roms, er fire roms boligen avgang, mens ett roms og tre roms boligene er kommet som tilvekst. Nettovirkningen (i høyre kolonne) er flere boliger enn før, markert med et pluss.

Det er svært mange tenkelige varianter av hvordan boliger kan endres ut fra den bruken beboerne gjør med dem. Dersom det blir flere studenter/elever som flytter inn i boliger

som det før bodde noen fast i, eventuelt inn i nybygde boliger, blir det avgang av disse boligene (første linje).

Tilbygg/påbygg som blir tatt i bruk som egne boligenheter for eks. som kårboliger, blir tilvekst i boligmassen.

Riving og brann gir bare avgang, og i alle tenkelige boligstørrelse. Omfanget er imidlertid begrenset til under femtedelen av total avgang.

Sammenslåinger kan tenkes å foregå ut fra ulike boligstørrelser. Felles for disse er avgang av små boliger og tilvekst av store. Slik nettotallene for 1980-tallene i alt er, virker det rimelig at det har skjedd en viss sammenslåing fra to og fire roms boliger til seks roms. (For øvrig har sannsynligvis seks roms boliger mye oppstått som påbygg av fire roms.)

En viss oppdeling av boliger kan ha skjedd. Vi har eksemplifisert det fra fem roms til to og tre roms. Eventuelt kan to rom ha blitt sammenslått til en ett roms bolig.

Et annet eksempel er store boliger som har fått utskilt en liten bolig på ett rom med egen inngang.

En del store boliger kan ha blitt utleidd til midlertidig bosatte og derfor blitt til avgang.

Ny utleie av underetasjeboliger og andre forskjellige små boliger regner vi med har skjedd i økende grad på 1980-tallet og gitt tilvekst av små boliger, men avgang av de store. Dette har fungert som en oppdeling av store boliger, men her er det snakk om leidde boliger.

Omsetningen av nye boliger var langsom rundt tellingstidspunktet i 1990, og mange sto sannsynligvis tomme.

Fraflytting fra perifere strøk av landet til sentrale byer og tettsteder har etterlatt en del tomme boliger. Noen har blitt tomme ved at beboerne har dødd og ingen nye har flyttet inn fast, og familien har kanskje tatt boligen i bruk som fritidsbolig.

Boligarealet har økt for gjennomsnittsboligen, og en av måtene denne økningen har foregått på, er ved innredning av ekstra boligareal som i kjeller og på loft. Dette har ikke ført til økt antall boliger, men til større boliger. Det har også påvirket avgangen målt i rom og er en medvirkende årsak til at avgangen etter rom er mindre enn etter boligenheter.

Den samlede avgangen blir negativ, selv om mange av bruttostrømmene gir positive tall for noen enkeltruter. De forskjellige bruttostrømmene kunne studeres hver for seg, og med ulike metoder. I denne rapporten er det hovedsaklig ved hjelp av å klarelegge nettovirkningene at vi prøver å forstå avgangen.

3. Metode og data

Metoden som har vært brukt er å sammenligne tallopgaver for boliger av ulik størrelse (eventuelt type og alder) på to tidspunkt. I praksis kan dette bare være ved to folke- og boligtellinger, som bekjent gjøres med ti års mellomrom i Norge. Ved å sammenligne tallet på boligene bygd før 1981 slik det var i 1980 og i 1990, kan en direkte lese av frafallet eller avgangen. For å få rede på avgangen blant de boligene som er bygd i løpet av den siste tiårsperioden, må sammenligningen skje mellom de talte boligene i 1990 og de som er rapportert i Byggearealstatistikken.

Der er flere metodiske svakheter ved denne beregningen. Boliger til personer som ikke har sin adresse i Det sentrale personregisteret på sin boligadresse, er ikke tatt med i tellingen. Årsaken er oftest at vedkommende er student/elev og skal etter registerreglene ha sin boligadresse på foreldrenes bolig. Boliger som står tomme på tellingstidspunktene er heller ikke registrert i tellingen. Antallet kan være forskjellig i 1980 og 1990. Dette innebærer at et ukjent antall boliger forstyrrer bildet av avgangen. Tomme boliger som tas i bruk, gjør avgangen mindre. Men vi vet ikke i hvilken utstrekning dette kan ha skjedd. Endring i tallet på midlertidig bosatte kan også føre til endringer i boligaltet uten at vi vet omfanget og med hvilke boliger. Se avsnittet til sist om definisjonen av bolig.

For omkring en tiendedel av boligene er ikke størrelse, type hus, eller byggeår kjent. Dette har betydning hvis en skal se næyere på avgangen innen de forskjellige kategoriene, (men spiller ingen rolle for den totale avgangen). Både folketellingen i 1980 og i 1990 er utført som postundersøkelser, og andelen som ikke har oppgitt de nevnte kjennemerker var litt under en tiendedel i 1980, og noe over i 1990. For å kunne sammeligne tallene, har vi fordelt boligene etter 1980-tellingen med uoppgitt kjennemerke proporsjonalt til de med oppgitt kjennemerke. I 1990 ble dette gjort av Statistisk sentralbyrå etter en såkalt imputeringsmetode. Dette er ikke en proposjonal-fordeling, men en sannsynlighetsberegning over fordelingen basert på svar gitt på beslektede spørsmål (Skogvoll, SSB 1992). Problemet er at fordelingen av boliger etter et kjennemerke, for eksempel etter antall rom, kan ha blitt skjevfordelt med disse metodene. Det vil kunne gi seg utslag i en feilmargin i størrelsen på avgangen innen ulike kategorier. Et eksempel: 120.000 boliger i 1980 hadde uoppgitt antall rom. Tallet på boliger oppgitt til ett rom i 1980 var 81.000, som tilsvarer fem prosent av alle boligene. Vi har fordelt fem prosent av de med uoppgitt antall rom til ett roms boliger i 1980 slik at de ble satt til 88.000. Dersom det i virkeligheten var flere boliger på ett rom blant de med uoppgitt størrelse enn fem prosent eller ca. 7.000, ville dette gi et høyere tall for avgang av ett roms boliger mellom 1980 og 1990. Var det i virkeligheten 91.000 ett roms boliger i 1980, var avgangen 3.000 boliger større, (men tilsvarende mindre for andre romkategorier).

Nybygde boliger i siste tiårsperiode er fra Byggearealstatistikken. Alle nyproduserte boliger og hybler inngår i denne statistikken. I prinsippet er dette den "riktige" definisjon av bolig, men ikke den samme som brukes i folke- og boligtellinger. Mens folketellingene har en definisjon som innbefatter at boligen er bebodd, er dette ikke tilfelle for bolig i Byggearealstatistikken. Mange, kanskje de fleste av hyblene

som er registrert bygd, vil bli bosatt av midlertidig bosatte, eller slått sammen med en annen bolig. De vil dermed aldri eksistere som bolig etter folketellingens definisjon, se nedenfor. Siden vi er henvist til å bruke folketellingen som sammenligningsgrunnlag, har vi derfor som regel holdt hyblene utenom i Byggearealstatistikken når vi beregner boligavgangen for boligene som har byggeår i den siste tiårsperioden. - Det kan diskuteres om dette er en "riktig" måte å beregne avgangen på, og om en ikke heller skulle inkludere hyblene i antallet nybygde boliger. Antallet boliger med midlertidig bosatte kan være endret i løpet av tiårsperioden, og de nybygde hyblene gir informasjon om *noen* av det totale antallet boliger med midlertidig bosatte. De øvrige, som er langt flere, vet vi imidlertid ikke noe om. Nettoavgangen ville blitt litt større hvis hyblene inkluderes. - Vi har valgt å se bort fra hyblene i de fleste fremstillingene, men har vist begge beregningsmåtene i enkelte tabeller.

De nevnte metodiske svakhetene medfører at statistikken over boliger blir upresis. Den total boligmassen i rent fysisk forstand har aldri vært tallet i Norge¹. Resultatene av utregningene av avgangen må sees på som størrelser med et visst slingringsmonn.

Folketellingen i 1990 ble utført som en utvalgstelling for alle kommuner som hadde 6.000 eller flere innbyggere, og ikke som en totaltelling som tidligere. I de mindre kommunene, i alt 275, gjennomførte en totaltelling. For utvalgs kommunene kombinerte en opplysninger fra registre for *alle* personer, om for eksempel alder, ekteskapsstatus, utdanning og inntekt, og opplysninger fra skjema som bare gikk til et utvalg av personer varierende fra 8,3 til 20 prosent av personene i kommunene. De største kommunene hadde lavest utvalgsprosent. Konsekvensen av å bruke utvalg er at de endelige tallene har en statistisk feilmargin. Imidlertid er selv bare åtte prosent av personene i en stor kommune et meget stort utvalg. Feilmarginen på tallene for boliger for hele kommunen blir svært liten, og tellingens antall bebodde boliger i hver kommune i 1990 er derfor riktige tall.

De største svakhetene ved den hovedmetoden vi har benyttet til beregninger av avgangen, er for det første knyttet til definisjonen av bolig som innebærer at boliger til midlertidig bosatte og boliger som står tomme, ikke er kjent på de to tellingstidspunktene. Beholdningen av disse to boligkategorier kan ha endret seg og dermed hatt innflydelse på størrelsen av avgangen. For det andre har vi bare opplysninger om et netto resultat av mange ulike prosesser som vi hver især kjenner dårlig til. Derfor er det bare mulig å måle hvor stor avgangen har vært, ikke prosesser som har forårsaket avgangen.

Vi har også gått inn på statistiske regresjonsberegninger av variasjonene i avgangen mellom kommunene. Dette har først og fremst bekreftet kompleksiteten i avgangsprosessene uten å avklare saken så mye nærmere. - Vi har sammenlignet bolig og husholdningsopplysningene med Postverkets statistikk over postkasser. Dette er en mulig metode for å følge utviklingen hvert år for hver kommune. Men denne metoden må utvikles videre før den kan gi anvendbare resultater om totaltallet for

¹ I Folke- og bolig tellingen 1970 hadde en et husskjema og talte tomme boliger i hus hvor det bodde minst en person/husstand. Antallet er ikke eksakt oppgitt, men kan beregnes til 50.000 - 75.000 boliger. Sannsynligvis fins minst like mange tomme boliger i hus uten noen bosatt i det hele tatt, slik at summen blir 100.000 - 150.000 tomme boliger.

boliger i hver kommune. - Endringene i utnyttelsen av boligene ved at flere leier ut deler av boligen, har vi delvis kunnet oppspore ved å analysere data fra utvalgsundersøkelser.

Definisjon av bolig

Definisjonen av bolig inngår som et vesentlig element i forståelsen av boligavgang. I prinsippet er bolig definert som rom bygd eller ombygd for person(er) som helårs privatbolig og som har egen inngang. En hybel i et privat hus er også en egen bolig hvis den "har egen inngang". Hva egen inngang innebærer, er i praksis overlatt til oppgavegiveren å avgjøre.

I praksis brukes denne definisjonen bare i forbindelse med nybygde boliger og telles opp i Byggearealstatistikken. Når boligene telles i folke- og boligtellingsene, setter en inn modifierende *tillleggskriterier som gjør at definisjonen blir en annen*. Det viktigste nye kriteriet er at på boligens adresse skal finnes minst en person registrert i Det sentrale personregisteret. Fins det ikke noen person registrert der, blir ikke boligen tallet med i statistikken over boliger. Boligen skal altså være *bebodd* for å komme med i folke- og boligtellingsene. Tomme boliger blir ikke med, heller ikke boliger som bebos av personer som ikke har meldt flytting.

Men dette er ikke nok. Noen personer, først og fremst studenter, elever og ukependlere, men også andre som kan regnes som midlertidig bosatte, beholder sin hjemmeadresse hos foreldrene (hos evt. ektefelle for ukependlere) når de studerer eller oppholder seg på sitt midlertidige oppholdssted. Selv om de bebor en egen bolig der de oppholder seg, blir den ikke regnet som bebodd, og ikke tallet. Boliger med midlertid bosatte telles ikke.

En tredje kategori boliger som faller ut ved de tiårige tellingsene, er egne småleiligheter i større boliger, men som er bebodd av personer i samme familie (for eks. ugifte barn). Underetasjeboliger kan i slike tilfeller unngå å bli tallet som bolig, selv om de opprinnelig var bygd som en egen boligenhet og ble tallet slik som nybygd i Byggearealstatistikken.

I praksis blir som sagt vurderingen av om boligen har egen inngang overlatt til den som fyller ut folketellingsskjemaet. Dette innebærer muligheter for subjektive vurderinger.

Også hvem som bor i boligen blir påvirket av den som svarer på boligskjemaet ved folketellingen: i kommuner med fler enn 6000 innbyggere (utvalgskommunene) fikk i 1990 bare én person i hver bolig tellingskjema. På dette var forhåndstrykket navn på alle personer Det sentrale personregisteret hadde registrert på adressen til denne familien. Oppgavegiveren skulle etter eget skjønn stryke eller tilføre nye personer til lista, dersom de ikke bodde/bodde i boligen.

I mindre kommuner (fulltellingskommuner med opptil 6000 innbyggere) fikk alle personene minst 16 år personskjema, og kontaktpersonen skulle selv også fylle ut et boligskjema og returnere alle i samme konvolutt. Dette ble brukt som opplysning om hvem som bodde i boligen.

Felles for begge prosedyrere er at opplysningene gitt på skjema ble kontrollert mot Det sentrale personregisteret. Konsekvensen er at folke- og bolig tellingene først og fremst er telling av husholdninger etter bestemte regler for hvordan husholdninger skal defineres. Dernest gir tellingene opplysninger om boligene til de husholdningene en hadde bestemt seg for skulle medtas.

En kontrollundersøkelse i forbindelse med tellingen i 1990 viste nær 100 000 flere husholdninger enn den offisielle tellingen, flest på grunn av utdanning andre steder. Vi må anta at det også i 1980 var et tilsvarende høyt antall husholdninger som ikke ble tellet med. Men flere under utdanning og muligens flere pendlere i 1990 kan medføre at flere boliger unnslopp i tellingen i 1990. I så tilfelle vil avgangen bli tilsvarende undervurdert.

4. Hovedresultater

4.1 Størrelsen av boligavgangen 1981 - 1990

Frafallet av registrerte³ boliger, eller avgangen, er nettovirkningen av de kjente og ukjente hendelsene i perioden. Den regnes ut ved å sammenligne boligmassen ved begynnelsen av perioden pluss nyproduksjonen av boliger i perioden, med boligmassen ved slutten av perioden. Se tabell 4.1.

Antallet nyproduserte boliger var ca. 302.200. Et mindre antall av disse (3.679) var hybler. Nyproduksjonen utenom hyblene var i alt på 298.501 boliger. Tallene for boligmassen ved begynnelsen og slutten av perioden er basert på at det var registrert bosatte i boligene. Boligene til eventuelle studenter, elever eller andre som bodde på hybler og lignende, men fortsatt var registrert bosatt på foreldrenes adresse i Det sentrale personregisteret, ble ikke talt med i boligmassen på de to folketellings-tidspunktene. Boligene til de som bor midlertidig, (og boliger som sto tomme) fins ikke tall for. Vi har valgt å se bort fra den delen av nyproduserte boliger som med stor sannsynlighet gikk til studenter og midlertidig bosatte. Dermed har vi et mer homogent tallmateriale til utregningen av nettovirkningene: Tar vi med hyblene i nyproduksjonen, bringer vi inn i regnestykket *en del* av boligene til midlertidig bosatte. Denne delen bidrar til å vise en økning i avgangen like stor som antallet nyproduserte hybler (som vi forutsetter går til midlertidig bosatte). Men vi har ikke noen grunn til å forutsette en slik økning i antallet boliger med midlertidig bosatte bare ut fra nyproduksjonen av hybler. Det ble bygd hele 18.000 hybler i tiåret før 1980 mot bare 3 - 4.000 etter, uten at vi dermed kan hevde at tallet på boliger til midlertidig bosatte var mye større i 1980 enn i 1990. Antar vi derimot at tallet på boliger til midlertidig bosatte var omtrent på samme nivå i 1980 og 1990, er det fornuftig å ta dem ut av nyproduksjonen for ikke å indikere en økning vi ikke har dekning for å påstå har foregått ut fra tallet på nyproduserte hybler. Også i den eldre boligmassen er det en stor gruppe boliger hvor det bor personer som ikke registrert der. Antallet er langt større enn de nyproduserte som gikk til midlertidig bosatte. Ingen av disse er ikke med i bestandstallene for 1980 og 1990.

At tallene er mer homogene kan være en fordel når vi skal sammenligne kommuner med hverandre. Noen skolekommuner har kanskje bygd mange elev/studenthybler i tiårsperioden, mens andre har bygd lite. De som har bygd mange, viser da en høyere avgang enn om vi så bort fra hyblene i nyproduksjonen. Andre kommuner med større økning i privat utleie av hybler (ikke nybygde) ville ikke bli lagt merke til på samme måte. Konsekvent å se bort fra hyblene i nyproduksjonen tar bort denne skjevheten.

³ Det er personene og dermed husholdningene, og *ikke* boligene som er registrerte i Det sentrale personregisteret. For enkelhets skyld snakker vi om "registrerte boliger".

Tabell 4.1.

Endringer i antall boliger 1981-1990 i løpet av ti år

Kilde: Byggearealstatistikken og FoB90 og landssammendraget "Hele landet", Fob90, SSB

	Alle boliger	Bygd før 1981	Bygd 1981-90
Boliger 1980	1.523.512	1.523.512	0
+ Nybygde (1981-90) ekskl. hybl.	298.501	0	298.501
- Boliger 1990	- 1.751.361	1.457.348	294.031
= Avgang	70.652	66.164	4.470
Prosent av middel-boligtall*)	4,3	4,4	1,5

*) Middeltallet av boliger er brukt som prosentbase fordi antallet som har vært utsatt for avgang i kort eller lang tid i de ti årene er et sted imellom antallet ved begynnelsen og slutten av perioden.

Avgangen av boliger var 7.065 boliger pr. år i perioden. Med nybygging på nesten 30.000 boliger i året økte boligmassen med 22.000 - 23.000 pr. år.

Hadde vi tatt med de 3.700 hyblene i nyproduksjonen i løpet av ti år, ville tallet for avgangen vært 370 flere boliger i året, til sammen en årlig avgang på 7.435 boliger. Den prosentvise avgangen i ti år ville da vært 4,5 prosent i stedet for 4,3.

I prosent av boligmassen størrelse utgjorde avgangen pr. år 0,43 prosent. Vi har brukt middeltallet av boligmassen i 1980 og 1990 som basis for prosenttallet. Som vi skal komme tilbake til, er dette bare en tredjedel av den avgangen som forgikk i tiårsperioden før 1980.

Boligene ble tallet først i november i 1980 og 1990, mens vi bruker tall fra Byggearealstatistikken fra 1. januar. Dette gir en liten feilmargin fordi nyproduksjonen ikke var jevn de siste månedene av året på de to tidspunktene. Feilen er svært liten og har bare formell interesse.

Med disse forbeholdene gir tallene et riktig bilde av nettoendringene i boligmassen i perioden. Men om endringer i tallet på tomme boliger eller i antallet studenter med midlertidig bosted har bidratt til dette, vet vi egentlig ikke noe om.

Avgangen i boligmassen bygd etter og før 1980

Erfaringene fra forrige folketelling i 1980 var en overraskende stor avgang av de *nyproduserte* boligene, dvs. de som var bygd i perioden 1971 - 1980. Det ble rapportert en avgang på hele 48.000 boliger av en boligproduksjon på litt over 410.000 boliger inklusive alle hybler og småboliger. Prosentvis blir dette en avgang på hele 11,7 prosent av nyproduksjonen i tiåret, eller 1,2 prosent i året. Dette var noe høyere enn avgangen en fant i boligmassen bygd før 1971. Dette ble satt i sammenheng med at hyblene fort gikk over til den ikke registrerte delen av boligmassen, og dessuten at hyblene (og andre småboliger) i mange tilfeller ble slått sammen med hovedboligen.

I det tiåret 1981-90 har avgangen vært langt mindre i nyproduksjonen. Antallet boliger etter folketellingen 1990 bygd i foregående tiår var 294.000 boliger. Dette er bare 4.500 boliger i avgang, eller mindre enn de 298.500 leilighetene som var bygd. Tar vi med hyblene i tallet på nye boliger er avgangen 8.200 i de nye boligene. I prosent blir dette 2,75 på ti år av de nybygde boligene, og bare 1,5 prosent når vi holder hyblene utenom. Uansett om vi regner med hyblene eller ikke, har avgangen vært liten i de nybygde boligene. Den har vært liten både i forhold til det vi fant i for 1970-åras vedkommende, og den har vært liten i forhold til hva som har skjedd i 1980-åra med den noe eldre boligmassen (bygd før 1981).

4.2 Høyere boligavgang før 1981

Utregningene av veksten i boligmassen og avgangen som opptrådte før 1981, viser omtrent samme absolutte tall for økning av boligmassen pr. år i de tre tiårsperiodene etter 1960. Derimot varierte avgangsprosenten mye. Avgangen i prosent av middelboligmassen i hvert tiår var lavest på 1980-tallet og høyest på 1970-tallet.

Tabell 4.2
Endringer i antall boliger og avgangen 1961-1990

PERIODE:	1961-70	1971-80	1981-90
Boliger først i 10-året	1.075.145	1.296.760	1.523.512
+ Nyproduserte utenom hybler	303.798	391.988	298.501
- Boliger sist i 10-året	1.296.760	1.523.512	1.751.361
= Avgangen i 10-året	82.183	165.236	70.652
Avgangen i prosent av middelboligmassen, 10 år	6,9	11,7	4,3
Økning i antallet boliger	221.615	226.752	227.849

Kilder: Folketellingene de respektive årene. 1960: NOS XII, hefte VI, side 14.

1970: NOS A 730, hefte V, side 32.

1980: NOS B 249, side 39. 1990: FoB90, Hele landet, SSB 1992, side 32.

Den jevne veksten i boligantallet kunne bare skje ved at det skjedde store endringer i måten boligmassen har blitt utnyttet på. Med en boligproduksjon på 1980-tallet på bare tre fjerdedeler av 1970-tallets, var likevel veksten akkurat den samme. Det kan bety for eksempel at det har vært store muligheter i boligmassen på 1980-tallet til utnytting av boligrom til nye boliger (utleid eller utskilt), eventuelt at boligmassen på 1970-tallet hadde svært mange muligheter til å utvide den egne boligen slik at den ble større. Begge ting kan ha skjedd: Økt rommelighetsstandard på 1970-tallet, og mer intensiv utnyttelse av stort boligareal på 1980-tallet. Litt lengre bak (se figurene 4.2 og 4.3) skal vi vise hvorledes boligmassen etter størrelse endret seg i pakt med en slik mulig forklaring fra 1970 til 1990.

Men først skal vi se nærmere på avgangen etter boligstørrelse.

4.3 Avgangen etter boligstørrelse

Boligavgang etter rom 1981 - 1990

Tabellen nedenfor viser endringen i boligmassen delt inn i boliger etter antall rom. For boliger på seks rom eller mer har det ikke vært avgang, men en tilvekst. Det samme har vært tilfelle med ett og tre roms boliger, men ikke i samme grad. Tallene for fire og seks roms boliger kan i hovedsak forklares med at fire roms boliger på ulike måter har blitt utvidet til seks roms boliger, for eksempel innredning av kjeller og loft, tilbygg eller opphør av utleie.

Merk at regnestykket for avgangen her er satt opp på en måte som gir minus foran avgangstallet. Tilvekst av ett-, tre- og seks-romsboliger (seks rom eller større) blir positive tall.

Tabell 4.2

Avgang av boliger etter boligstørrelse (antall rom) 1981-1990

	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom	5 rom	6+ rom	Total
Fob 1980*)	88.258	226.818	315.044	423.380	228.943	241.070	1.523.512
+Bygd 81-90**)	3.679	45.863	47.188	128.194	44.275	29.302	298.501
- FoB 1990	100.107	255.703	367.952	430.078	268.861	328.646	1.751.361
= Avgang	8.170	-16.978	5.720	-121.496	-4.357	58.274	-70.652

*) 120.333 boliger med uoppgitt antall rom er fordelt proporsjonalt etter romantall i forskjellige hustyper.

**) Bygd utenom hybler

Det er helt nytt at det har blitt *tilvekst* av de minste boligene. I løpet av tiårsperioden har det blitt nesten ti prosent flere ett roms boliger, og det er dobbelt så mange flere som det ble bygd (bortsett fra hyblene). At det på denne måten oppsto flere små boliger enn det ble bygd kan for eksempel skyldes økt utleie av slike boliger. Vi vet at det blant visse grupper (unge enslige) har oppstått tendenser til slik økt andel leietakere, selv om det er usikkert om dette oppsto så tidlig at det ga slike utslag før folketellingen 1990. - At det også har blitt noen flere tre roms boliger enn bygd, er noe som heller ikke har skjedd tidligere.

Det var liten nettoendring av tre roms og fem roms boliger. Dette betyr imidlertid ikke at slike boliger ikke gjennomgikk forandringer. Men for disse boligkategoriene har nettoendringene mellom de hendelsene som har gitt *flere* boliger og de som har gitt *færre*, oppveiet hverandre.

Avgangen domineres av fire roms boliger. Som vi skal se er dette det samme som skjedde ti år tidligere.

Den kraftige *tilveksten* av de største boligene, er også vanlig. Tilveksten av seks roms eller større var betydelig i absolutt antall med hele 58.000 boliger, sammenlignet med at det var nybygd bare halvparten så mange. Men hverken i absolutt antall eller relativt kom den opp mot den kraftige netto tilveksten av så store boliger på 1970-tallet.

Boligavgang etter rom 1971 - 1980

På 1970-tallet var avgangen som nevnt særlig høy.

Tabell 4.4

Avgang av boliger etter boligstørrelse (antall rom) 1971-1980

	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom	5 rom	6+ rom	Total
Fob 1970*)	135.461	231.072	323.195	322.781	153.730	130.475	1.296.760
+ Bygd 71-80**)	16.195	67.615	42.460	211.171	40.932	13.615	391.988
- FoB 1980	88.258	226.818	315.044	423.380	228.943	241.070	1.523.512
= Avgang	-63.398	-71.869	-50.611	-110.572	34.281	96.980	-165.236

*) 46 boliger med uoppgitt størrelse er lagt til totalen.

**) Bygd utenom hybler

Tabellen viser en netto avgang i alle boligstørrelser på fire rom eller mindre. Skillet går ved femroms boliger med tilvekst av disse. Den kraftigste tilveksten kom på de største boligene på minst seks rom. Tallene viser en stor omfordeling fra de mindre til de større boligene og er på den måten mer entydig enn avgangen i 1980-årene med en liten, men merkbar tilvekst av ett og tre roms boliger.

Avgangen var betydelig større fordi mange småboliger ble borte på 1970-tallet ved sammenslåinger og innlemming av småboliger i hovedboligen.

Boligavgang etter rom 1961 - 1970

Avgangen på 1960-tallet ligner på den i tiåret etter ved at det var netto *tilvekst* av boliger på fem rom eller mer, mens det var avgang av alle boliger mindre enn fem rom. Den største avgangen var av boligheter på ett og to rom. Dette gjelder både i absolutte tall og i relative tall, dvs. prosent. (Den prosentvise avgangen vises i figur 4.1) Omdanningen av boliger fra små til større var særlig sterk på 1970-tallet, men skjedde også på 1960-tallet. Netto tilvekst på 14.000 fem roms boliger og 11.000 seks roms eller større utgjorde mer enn halvparten så mange som ble bygd med minst fem rom (ca. 48.000 boliger) i denne tiårsperioden.

Den totale netto avgangen var gjennomsnittlig vel 8.000 boliger i året. Dette er ikke mye mer enn den lave avgangen på 1980-tallet, men i og med at boligmassen var mindre, var den *relative* avgangen likevel betraktelig større enn det siste tiåret. I og med omfordelingen fra små til store boliger er et hovedmønster for de to første tiårene av 30-årsperioden (i 1981-90: fra mellomstore til store), mener vi at hoveddrivkraften må ha vært et utbredt ønske om større boliger. Økonomiske forhold har gjort det mulig å få disse ønskene oppfylt for mange.

Tabell 4.5

Avgang av boliger etter boligstørrelse (antall rom) 1961-1970

	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom	5 rom	6+ rom	Total
Fob 1970	135.461	231.072	323.195	322.781	153.730	130.475	1.296.760
+ Bygd 61-70*)	19.512	28.112	56.028	151.773	30.845	17.528	303.798
- Fob 1970	135.461	231.072	323.195	322.781	153.730	130.475	1.296.760
= Avgang	-24.130	-38.426	-20.803	-23.635	13.901	10.864	-82.183

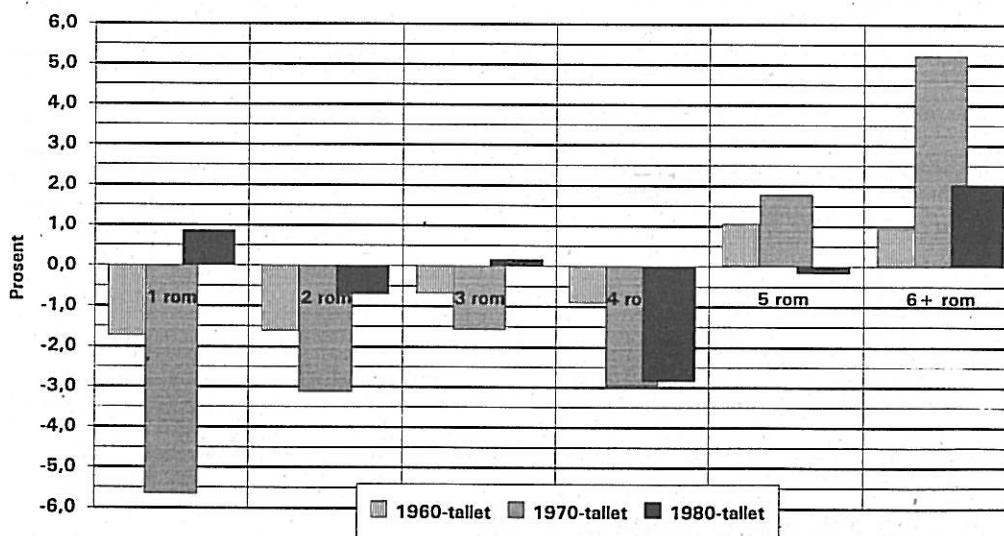
*) Bygd utenom hybler. I 1960 er boliger med kjøkken konsekvent regnet med ett rom mindre enn det oppgitte romantall inklusive kjøkken.

En sammenfatning av hva som har skjedd av endringer i boligmassen av boliger etter størrelse (antall rom) er vist i tabellen og figuren nedenfor. Her er avgangen regnet ut i hver størrelseskategori og for hvert tiår. De to første tiårene viser samme mønsteret med nettoavgang av boliger mindre enn fem rom og som regel størst blant de minste boligene. 1970-tallet skiller seg likevel ut ved at det var en *særlig stor* avgang av småboliger og en tilsvarende kraftig tilvekst av de største boligene på minst seks rom.

Etter 1970 var det særlig fire roms boligene som forsvant og for en stor del ble omgjort til større boliger.

Figur 4.1

Avgangen på 1960-, 1970- og 1980-tallet etter boligstørrelse i antall rom. Prosent avgang pr. år av middeltallet av boligtypen (størrelsen) ved begynnelse og slutt i perioden.



Tabell 4.6

Nettoavgangen etter størrelse (antall rom) i hvert tiår 1961 - 1990

Avgang	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom	5 rom	6 + rom	Ialt
1961-70	-24.130	-38.426	-20.803	-23.635	13.901	10.864	-82.183
1971-80	-63.398	-71.869	-50.611	-110.572	34.281	96.980	-165.236
1981-90	8.170	-16.978	5.720	-121.496	-4.357	58.274	-70.652

Kilder: Folketellingene og Byggearealstatistikken, SSB.

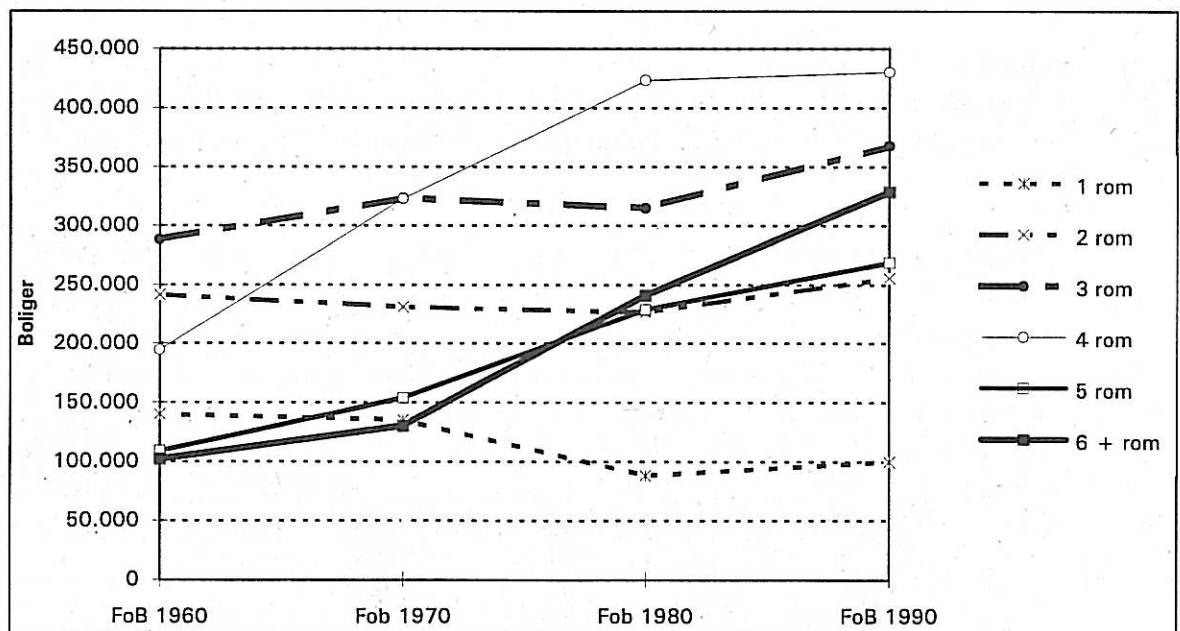
Hyblene er ikke medregnet i nyproduksjonen (Byggearealstatistikken).

Endringene i boligmassen etter størrelse

Den store aktiviteten med hensyn til forandring som er utført i boligmassen siden 1960, vises etter hvert i sammensetningen av boligmassen etter størrelse. Fram mot 1980 var endringene preget dels av omgjøring av småboliger på ett og to rom til større, dels også en økning av størrelsen på de store boligene. De to første tiårene, og særlig 1970-tallet, hadde et klart "ekspanderingspreg". Alle boliger mindre enn fem rom ser ut til å være for små for mange. Etter 1980 er det langt lavere aktivitet med hensyn til omgjøring av småboligene, men det er fortsatt ekspansjon av de største boligene.

Figur 4.2.

Størrelsesprofilen av boligmassen 1960-1990, absolutte tall



Kjøkken, bad, boder, ganger er konsekvent holdt utenom tallet på rom.

De absolutte tallene viser at fra 1960 til 1990

* har tallet på ett roms boliger "pendlet" mellom ca. 50.000 og 100.000 boliger. De økte fra 1960 til 1970, sank fra 1970 til 1980, og økte igjen til 1990.

- * To roms boliger har ligget på omtrent det samme hele tiden, ca. 250.000 boliger.
- * Tre roms boliger har blitt flere det siste tiåret, - kanskje i sammenheng med at det har fått ord på seg som en anvendelig boligstørrelse i tider med mange samlivsbrudd.
- * Fire roms boligene har hatt like sterk økning i absolutte tall som de største boligene på minst seks rom. Denne økningen skjedde fram til 1980, for deretter å bli stående på samme høye antall, ca. 425.000 boliger. Det er bemerkelsesverdig at fire roms boligene har økt så meget til tross for at de i hele perioden har vist en kraftig netto avgang. Dette avspeiler at denne boligstørrelsen er den mest populære i nyproduksjonen. Ingen annen boligstørrelse kommer tilnærmevis opp mot det antall denne er produsert i.
- * Fem roms boliger har økt med 50.000 - 75.000 hvert tiår, mest på 1970-tallet.
- * De største boligene på minst seks rom økte også mest på 1970-tallet, og minst på 1960-tallet. Økningen det siste tiåret har blitt noe mindre enn det foregående 70-tallet, men likevel betydelig med ca. 90.000 boliger. Vi kan minne om at det ble bygd bare knapt 30.000. Endringsprosessene i boligmassen førte til dobbelt så stor økning som nybyggingen.

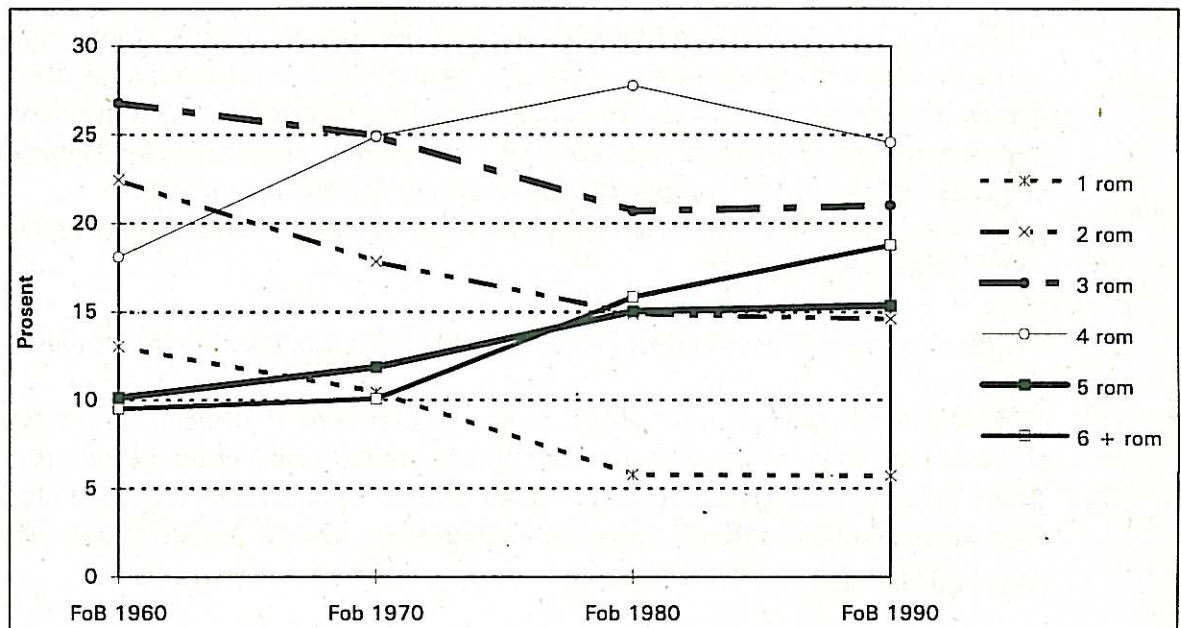
Den relative størrelsesprofilen

Se neste side.

I 30-årsperioden har befolkningen vokst, og husholdningsantallet har økt mer enn bare befolkningsveksten skulle tilsi. Dette skyldes at husholdningene har blitt mindre. Boligstørrelsen har likevel gått kraftig opp dels som en følge av nybygging av større boliger, men ikke minst som en følge av de endringene i boligmassen som vi foran har vist nettovirkningen av. I og med at den total boligmassen er større for hvert tiår, er det riktigste tolkningsgrunnlaget for å se utviklingen de relative tallene for boligstørrelse, dvs. sammensetningen av boligmassen i forhold til den totale boligmassen på hvert tellingstidspunkt. Den neste figuren viser dette.

Figur 4.3.

Størrelsesprofilen av boligmassen 1960-1990, relative tall.
Prosent av total boligmasse hvert tellingstidspunkt.



Kjøkken, bad, boder, ganger er konsekvent holdt utenom tallet på rom.

De relative tallene viser at andelen små boliger, ett, to og tre roms, har gått ned fra 1960 til 1970, og videre ned til 1980. Den store omfordelingen fra forholdsvis mange mindre boliger til forholdsvis mange store boliger skjedde i løpet av de første 20 årene. "Store boliger" vil her si minst fire rom. Men etter 1980 er det stopp. Andelen ett, to og tre roms boliger ligger på nøyaktig det samme i 1990. Tatt i betraktning at etterspørselen etter ulike boligstørrelser har stor spredning ikke minst fordi betalingsevnen i forskjellige husholdningsgrupper er svært forskjellig, er det rimelig at den store nedgangen i andelen småboliger før eller senere måtte stoppe opp. Den gjennomsnittlige størrelsen på husholdningene har minsket så kraftig at i 1990 var seks av ti husholdninger på bare en eller to personer. Særlig var det mange som bodde alene, nemlig tre av ti husholdninger.

Vi vet imidlertid ikke om andelen små boliger kommer til å holde seg på det samme videre framover. Andelen kan tenkes å gå opp på grunn av lavere etterspørsel av større boliger i en del grupper av befolkningen, for eks. unge enslige. Andelen kan også tenkes å gå ned hvis inntektsutviklingen og andre økonomiske betingelser blir positiv i årene framover.

Både fire roms og fem roms boliger holdt seg som en forholdsvis attraktiv og oppnåelig størrelse helt fram til 1980. Men etter 1980 synes fire rom å være for smått for en større andel enn før, og andelen sank tre prosentpoeng fram til 1990. Når vi sier at fem rom var "for smått" er dette en tolkning som henger sammen med at den andre endringen som skjedde, var en økning i andelen minst seks rom, også med tre prosentpoeng. For

øvrig er det de samme andelene av alle størrelser. Spredningen i boligstørrelse fordelt på husholdningene, har blitt noe større ved at andelen husholdninger med svært store boliger har gått litt opp, og det er den eneste endringen som har skjedd etter 1980 med hensyn til fordeling av boligmassen etter antall rom.

4.4 Avgangen etter hustype

Avgangen etter hustype kunne en forvente ville si mer om hvilke prosesser avgangen reflekterer. Var det for eksempel slått sammen mange småboliger i småhus med hovedboligen, ville en kunne se det i en stor avgang av denne boligtypen.

Dessverre har vi ikke funnet så klare eller særlig entydige resultater. Tvert imot er det trekk ved avgangen etter hustype som forsterker inntrykket av avgang som resultat av forhold som det vanskelig kan finnes forklaring på ut fra nettotallene i hver tiårsperiode. Tabellene 4.7 og 4.8 viser utregning av avgangen etter hustype som boligen ligger i, for boliger bygget før 1981. Ved å sammenligne tallene fra folketellingen 1980, og tellingen i 1990 med byggeår fra før 1981, vil en kunne avlese avgangens størrelse av boliger av en viss type og alder. For å forbedre kvaliteten på dataene brukes kun folketellingsdata, begrenset til boliger bygd før 1980.

Tabell 4.7

Avgangen av boliger bygd før 1981 etter oppgitt hustype

Bolig i hustype	FoB80	- FoB90	=Avgang	%*)
Frittliggende enebolig eller våningshus	885.142	833.688	-51.454	-6,0
Hus i kjede, rekkehus, terrassehus eller vertikaldelt tomannsbolig	177.091	183.982	6.891	3,8
Horisontaldelt tomannsbolig eller annet boligbygg mindre enn 3 etasjer	142.940	118.336	-24.604	-18,8
Blokk, leiegård el. annet boligbygg med 3 etg el mer	289.793	300.467	10.674	3,6
Forretn.bygg, pensjonat, aldershj, militærforl. el. l.	28.546	20.908	-7.638	-30,9
Sum	1.523.512	1.457.462	-66.050	-4,4

*) Prosenttallet er regnet ut av middelboligmassen av 1980 og 1990-tallet.

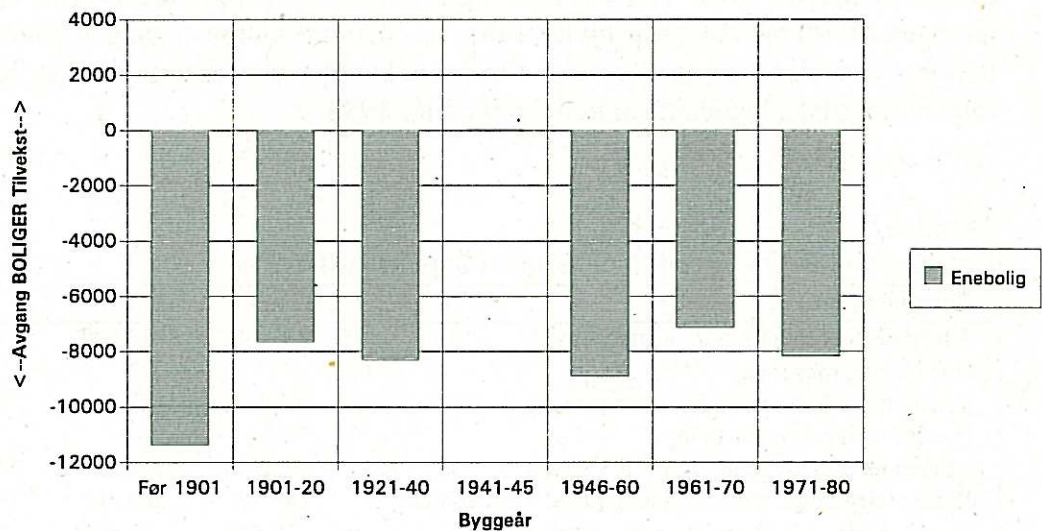
Antall boliger i 1990 bygd før 1981 ville uten avgang tilsvare tallet fra Folketellingen i 1980. Når antallet er 66.000 mindre, er dette avgangen. Av middeltallet av bestanden i 1980 funnet i 1980 og i 1990 utgjør dette 4,4 prosent. Dette er nesten det samme prosenttallet som avgangen for alle boligenheter var mellom 1980 og 1990. I forhold til antall boliger i gruppen var avgangen størst blant boliger i forretningbygg, pensjonat, osv. og dernest i horisontaldelte tomannsboliger eller annet boligbygg mindre enn tre etasjer. I eneboliger (eller våningshus) var den også over gjennomsnittet, men ikke så stor i forhold til mengden boliger i denne kategorien som i de horisontaldelte småhusene o.l. - Det er bemerkelsesverdig at det er netto *tilvekst* i blokker, leiegårder o.l. og dessuten hus i kjede, rekke, terrassehus eller vertikaldelt tomannsbolig.

På de følgende sidene viser vi figurer med avgangen etter byggeår for hver hustype. Alle tall finnes i tabellen som følger etter. Minusstall betyr avgang, plusstall tilvekst.

Når vi regner ut avgangen etter hustype og byggeår samtidig, ser vi at i alle årganger av eneboligene har det vært netto avgang. Det har også vært *tilvekst* i alle årgangene av rekkehus/vertikaldelte tomannsboliger (figur 4.5), og også tilvekst i de nyere horisontaldelte tomannsboligene (bygd etter 1960). De eldre horisontaldelte boligene og andre småhus i denne kategorien (horisontaldelte tomannsboliger eller annet boligbygg med mindre enn tre etasjer, figur 4.6) hadde markert avgang. Tilveksten av boliger i kategorien "hus i kjede, rekkehus, terrassehus eller vertikaldelt tomannsbolig" kan forekomme hvis deler av småhuset leies ut og ikke har vært leid ut ved forrige telling. Dette kan også forekomme hvis det er laget et tilbygg eller foretatt påbygging av huset, eller ved at midlertidig bosatte endrer status.

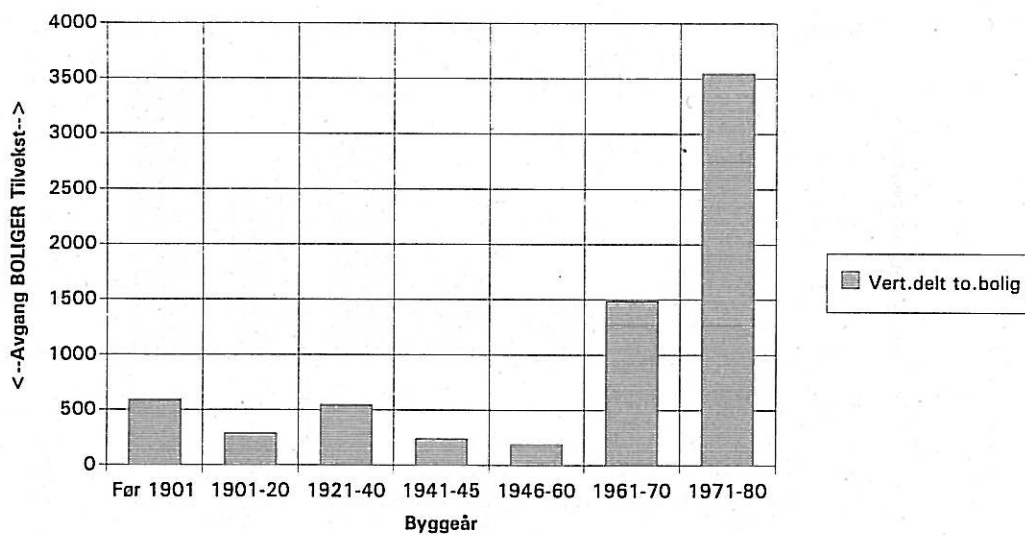
Figur 4.4

Avgangen i perioden 1981-90 av eneboliger bygd før 1981 etter byggeår. Minusstall betyr avgang, plusstall tilvekst. Her: bare minustall.



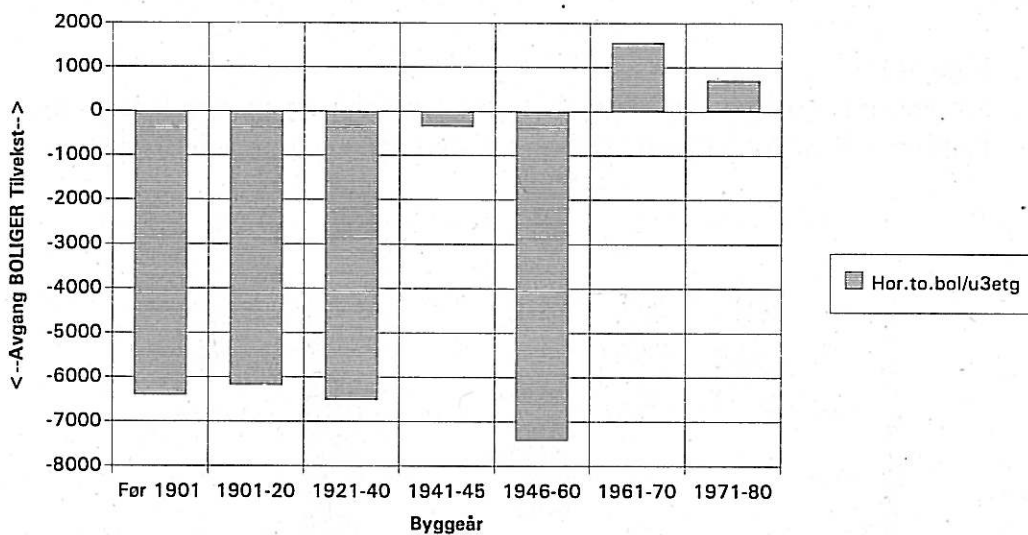
Figur 4.5

Avgangen i perioden 1981-90 av vertikaldelte tomannsboliger, rekke- og terrassehus bygd før 1981 etter byggeår. Plusstall betyr tilvekst.



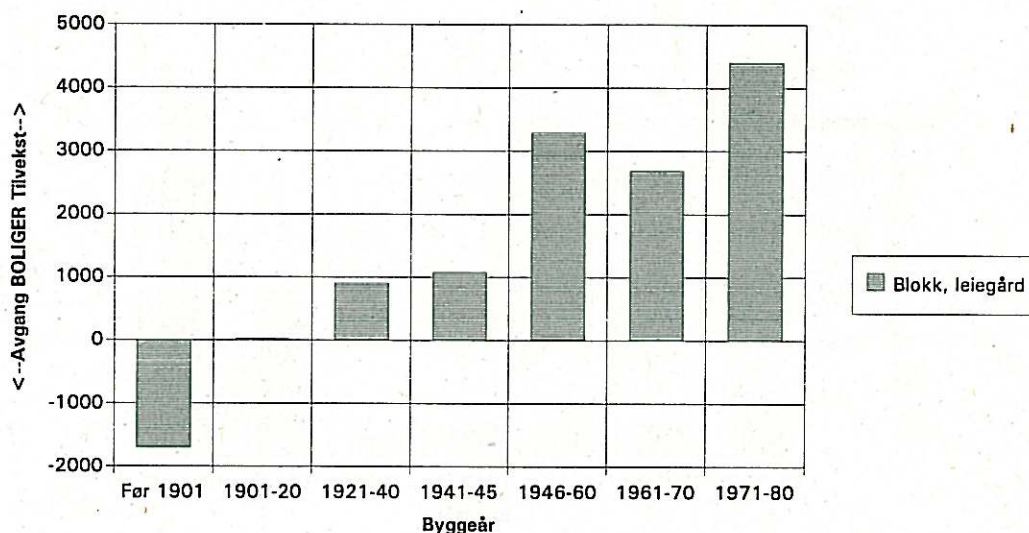
Figur 4.6

Avgangen i perioden 1981-90 av horisontaldelte tomannsboliger eller andre småhus mindre enn 3 etasjer bygd før 1981 etter byggeår. Minusstall betyr avgang, plusstall tilvekst.



Figur 4.7

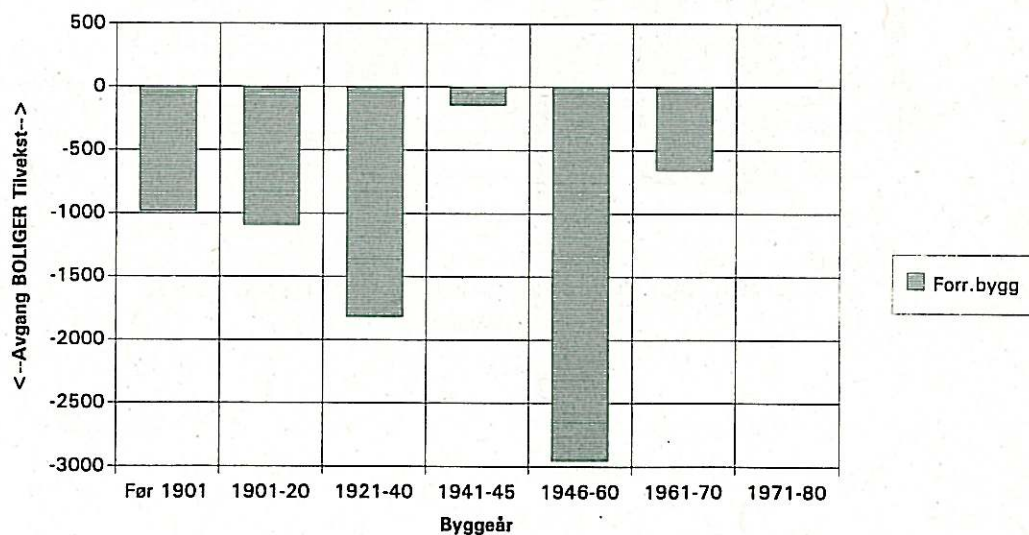
Avgangen i perioden 1981-90 av blokk, leiegård eller annet boligbygg med 3 etasjer eller mer bygd før 1981 etter byggeår. Minusstall betyr avgang, plusstall tilvekst.



Det kan virke merkelig med *tilvekst* av boliger i blokker, eller leiegårder eller annet boligbygg med tre etasjer eller mer. Dette kan være boliger innredet på loft i gårder med flere etasjer. Dersom slike ble innredet i perioden, ville de kunne bli talt som ekstra boliger i 1990. Det kan også være at beboerne har endret status fra å være midlertidig bosatt, til registrert bosatt på adressen, noe som også vil slå ut i flere boliger i denne kategorien. For øvrig er det vanskelig å ha noen sikker forklaring på dette.

Figur 4.8

Avgangen i perioden 1981-90 av boliger i forretningsbygg, pensjonat, aldershjem, el.l. bygd før 1981 etter byggeår. Minusstall betyr avgang, plusstall tilvekst.



Tabell 4.8

Avgangen av boliger bygd før 1981 perioden 1981-1990.

FoB1980	Før 1901	1901-20	1921-40	1941-45	1946-60	1961-70	1971-80	Sum
Enebolig/vån	100.276	71.084	101.863	13.949	197.752	177.419	222.799	885.142
Rekke/kjede	2.795	3.537	6.853	906	41.889	47.680	73.431	177.091
Hor.tomb/u3 etg	15.366	18.507	29.098	2.472	57.616	10.473	9.408	142.940
Blokk, leiegård	24.944	18.875	39.948	2.107	68.093	70.825	65.001	289.793
Forr.bygg pensjonat	3.839	3.456	4.690	709	8.652	4.151	3.051	28.546
Total	147.220	115.459	182.451	20.143	374.001	310.548	373.690	1.523.512
FoB1990, bygd før 1981								
Enebolig/vån	88.927	63.438	93.565	13.973	188.861	170.292	214.632	833.688
Rekke/kjede	3.390	3.825	7.401	1.145	42.077	49.166	76.978	183.982
Hor.tomb/u3 etg	8.957	12.328	22.585	2.132	50.199	12.025	10.110	118.336
Blokk, leiegård	23.243	18.893	40.852	3.181	71.385	73.514	69.399	300.467
Forr.bygg pensjonat	2.852	2.361	2.872	566	5.700	3.497	3.060	20.908
Total	127.369	100.845	167.275	20.997	358.222	308.494	374.179	1.457.381
Avgang								
	Før 1901	1901-20	1921-40	1941-45	1946-60	1961-70	1971-80	Sum
Enebolig/vån	-11.349	-7.646	-8.298	24	-8.891	-7.127	-8.167	-51.454
Rekke/kjede	595	288	548	239	188	1.486	3.547	6.891
Hor.tomb/u3 etg	-6.409	-6.179	-6.513	-340	-7.417	1.552	702	-24.604
Blokk, leiegård	-1.701	18	904	1.074	3.292	2.689	4.398	10.674
Forr.bygg	-987	-1.095	-1.818	-143	-2.952	-654	9	-7.638
Total	-19.851	-14.614	-15.176	854	-15.779	-2.054	489	-66.131

For øvrig skal en være oppmerksom på at tallgrunnlaget for en del kategorier er lite og at tallene har en viss feilmargin. Boligene fra begge tellingene hadde både en andel med uoppgitt byggeår og uoppgitt hustype. For 1980-tallenes vedkommende var det 125.000 boliger med uoppgitt byggeår og 140.000 boliger med uoppgitt hustype. Disse er fordelt proporsjonalt etter forekomsten av boliger med oppgitte kjennetegn og lagt til de med uoppgitt byggeår og hustype. I tellingen i 1990 er det litt høyere andeler med uoppgitt, og Statistisk Sentralbyrå har fordelt disse etter en "imputeringsmetode" som innebærer at de med uoppgitt er fordelt til de kategoriene hvor det er mest sannsynlig de hører hjemme ut fra andre kjente kjennetegn ved boligene. Både usikkerhet ved fordelingen av uoppgitt, og at metodene var litt forskjellig ved de to tellingene, gjør at vi ikke kan trekke for klare konklusjoner der hvor tallgrunnlaget er lite.

4.5 Avgangen etter alder

Det er rimelig å vente at de eldste boligene vil forsvinne i høyere grad enn de nyere, enten endringene skyldes fysisk avgang som riving og brann, eller endringene skyldes fraflytting og sammenslåinger. Dette var i høy grad tilfelle i perioden 1971 - 1980 da avgangen blant de eldste boligene kom opp i 30 prosent, mens avgangen av de yngste var ubetydelig. I tabell 4.9 er bolig-tallet for de to siste tiårsperiodene vist etter boligens byggeår i kategorier slik at avgangen i hvert av de to tiårene fremgår. Vi finner det samme mønsteret for avgangen etter alder i tiårsperioden 1981 - 1990, som tiåret før. Men tallene er langt lavere. Avgangen blant de eldste boligene er 10-11 prosent og på de yngste knapt 3 prosent.

Kilden for tallene er publikasjonene fra folketellingene 1980 og de endelige tallene for 1990. Som vi har vært inne på før, er det en del justeringer av tallene som må foretas før en kan beregne avgangen. For 1980 er boliger med uoppgitt byggeår fordelt proporsjonalt etter forekomsten i hver alderskategori med oppgitt byggeår. Dette kan bidra til unøyaktigheter fordi det er grunn til å tro at de eldre boligene noe oftere har uoppgitt byggeår. En proporsjonalfordeling tar ikke hensyn til dette. For 1990 er som sagt uoppgitt byggeår fordelt etter en annen og spesiell beregningsmetode av SSB. Tabellen med de endelige tallene viser noe annerledes resultater enn hva utregningene basert på de foreløpige tallene viste.

Tabell 4.9

Avgangen av mer enn ti år gamle boliger de siste 20 årene.

Kilder: Folketellingene 1970, 1980 og 1990 (endelige tall)

Byggeår	FoB70**)	Fob80	FoB90	Avgang 1971-80	Prosent	Avgang 1981-90	Prosent
Før 1901	208.940	147.220	127.366	-61.720	-29,5	-19.854	-13,5
1901-20	139.196	115.459	100.838	-23.737	-17,1	-14.621	-12,7
1921-40	214.024	182.451	167.268	-31.573	-14,8	-15.183	-8,3
1941-45	21.946	20.143	20.984	-1.803	-8,2	841	4,2
1946-60	402.818	374.001	358.209	-28.817	-7,2	-15.792	-4,2
1961-70	306.279	310.548	308.484	4.269	1,4	-2.064	-0,7
1971-80		373.690	374.184			494	0,1
Total	1.293.203	1.523.512	1.457.333			-66.179	-4,4

Det er flere interessante trekk ved tallene. Hovedsaken er som allerede nevnt at de eldste boligene viser høyest avgang. Dette vises i de to prosentkolonnene til høyre i tabellen. Mønsteret er likt for de to periodene i forholdet mellom de eldre og de yngre boligene.

Men mange boliger som er bygd før århundreskiftet er likevel fortsatt i bruk. Mens det før 1980 var et frafall på ca. 60.000 bygd før 1901, var frafallet bare 20.000 i siste periode. Forklaringen kan være at det er de best bevarte av de eldste boligene som er igjen og de derfor viser en mindre avgang enn før.

Det andre poenget vi vil framheve, er at netto avgang er lavere i den siste tiårsperioden i *alle* alderskategorier, bortsett fra boligene som er fra 10 til 20 år gamle. (De nybygde i siste ti år har vi foreløpig sett bort fra). Ulikheter i tidsintervallene slik de er fastlagt ved hver telling, gjør at det er vanskelig å sammenligne størrelsen på avgangen. Men var det alderen på boligene alene som ga høyere avgang, ville boligene i den høyre kolonnen i tabellen, som gjennomgående er ti år eldre enn de i neste kolonne til venstre, ha tilsvarende *høyere* avgang. Når de ikke har det, må dette være fordi alderen alene ikke bestemmer avgangen. Andre forhold gjør at den generelt er lavere på 1980-tallet enn tiåret foran.

De få boligene som er bygd under krigen står med omtrent samme antall i 1990 som i 1970. At tallet varierer med noen hundre boliger kan vi ikke legge noen vekt på fordi dette er innen de feilmarginer vi må regne med at tallene har, blant annet på grunn av fordelingen av boliger med uoppgett byggeår. Det samme gjelder boligene fra 1961-70 med netto tilvekst i perioden 1971-80, og de fra 1971-80 med ubetydelig tilvekst fra 1981 til 1990.

Det klare mønsteret for 1970-tallet med netto avgang av *små* boliger og tilvekst av *store* som vi har omtalt foran, kommer ikke fram i fordelingen etter byggeår. Innen hver av kategoriene med hensyn til byggeår er det både brutto avgangsstrømmer og brutto tilvekststrømmer som det ikke fins tall for.

I boligmassen *bygd de siste ti årene* (ikke vist i tabellen) er det også langt lavere avgang etter 1980 enn fra 1971 til 1980. I den forrige perioden var det avgang på gjennomsnittlig vel 1800 boliger i året, utover at de fleste hyblene var "borte". I siste periode var det bare 450 boliger i året i gjennomsnitt, bortsett fra hyblene. Dette er en betydelig nedgang i avgangen av nye boliger.

Endringer i aldersfordelingen

Aldersfordelingen av boligene i 1970, 1980 og 1990 er noe forskjellig. Det var litt flere av de aller eldste boligene i 1970 med 27 prosent minst 50 år gamle. Denne andelen sank til 22 prosent i 1980, og ligger på omtrent det samme i 1990.

Den største endringen i perioden gjelder de "halvgamle" boligene, dvs. 25-49 år gamle (i 1990: 20-49 år). De var forholdsvis få i 1970, økte noe i andel fram til 1980, og økte ytterligere til hele 39 prosent i 1990. Korrigerer vi for det litt bredere tidsintervallet i 1990, er 39 prosent i overkant som sammenligningstall. Tabellen viser likevel en økende tendens til noe eldre boliger i 1990, bortsett fra andelen av de aller eldste. Videre er det en lavere andel av de yngste boligene i 1990, bare 17 prosent i 1990 mot 24-25 prosent de to tiårene før. Se tabell 8.4 og 8.5.

Ut fra hva vi viste i tabellene foran, og dessuten har sett tidligere, betyr aldersfordelingen en del for nivået på avgangen. Det er først og fremst i de eldre boligene at det er noen avgang av betydning. Når boligmassen i 1990 er noe eldre enn hva den var i 1980 med 62 prosent minst 20 år gamle mot 55 prosent i 1980, kan dette trekke i retning av litt høyere avgang i 1990-årene enn den lave avgangen i 1980-årene.

Det kan også ha hatt betydning for at det ble lav avgang i 1980-årene at det var så mange færre av de aller eldste boligene i 1980 enn i 1970.

Det er noe vanskelig å sammenligne aldersfordelingene. Når det er brukt litt annerledes aldersinndeling i 1980 enn før og etter, skyldes dette at alderen er oppgitt i faste kategorier som ikke gjør det mulig å lage andre inndelinger ut fra folketellingen. Derfor er en annen inndeling av aldersgruppene gjennomført ut fra Boforholdsundersøkelsen 1981 i tabell 4.11.

Tabell 4.10

Boligmassen etter alder 1970, 1980 og 1990. Boliger etter alder

Kilde: Fordelingen for 1990 er fra Landsutvalgssfila

Folketellingen 1970			Folketellingen 1980			Folketellingen 1990		
		%			%			%
Minst 50 år	348.136	27	Minst 60 år	262.679	17	50+ år	403.000	23
25-49 år	235.970	18	20-59 år	576.595	38	20-49 år	679.000	39
10-24 år	402.818	31	10-19 år	310.548	20	10-19 år	375.000	21
0 - 9 år	306.279	24	0-9 år	373.690	25	0-9 år	294.000	17
Sum	1.293.203	100		1.523.512	100		1.751.000	100

Merk at aldersinndelingen er noe forskjellig for de tre tidspunktene. Årsaken er at byggeårsangivelsen er i fastlagte kategorier ved folketellingene.

Tabell 4.11

Aldersfordeling av boliger i 1980

etter Boforholdsundersøkelsen 1981

	Antall boliger	%
Minst 50 år	337.700	22
25-49 år	368.400	24
10-24 år	450.300	30
0 - 9 år	365.200	24
Sum	1.521.600	100

4.6 Andre kilder for beregning av avgang

Postverket har oversikt over tallet på postkasser i kommunene og landet. Dersom boliger fraflyttes, beboerne dør, eller husholdningene endres på annen måte, blir tallet på postkasser endret i pakt med dette. I en katalog, C-postkatalogen, vises årlig en oversikt over postkassene. Denne gir oversikt over hvem som skal ha forskjellige reklame- og trykksaker som sendes ut som C-post. Vi har brukt tallene for 1980 og for 1990 for å sammenligne med husholdningsutviklingen fra folketellingene. Tallet på postkasser bør ligge nært tallet på husstander, eller bebodde privatboliger. Det burde derfor være mulig å sammenligne totale avgangstall regnet ut på basis av postkassene med tallene fra folketellingene og Byggearealstatistikken.

Totaltallene fra katalogene inkluderer vanlige postkasser til husholdningene, og dessuten postbokser som kundene leier. Det er mulig både å ha postkasse -og postboks, og det er sannsynlig at det her er snakk om dobbeltelling. Tallet på postbokser må derfor trekkes fra sumtallet som står til sist i katalogen for hvert fylke. Vi har regnet ut andelen postbokser for en del fylker (Oslo, Akershus, Østfold, og de tre nordligste fylkene), og brukt gjennomsnittstallet i andel postbokser på 1,1 prosent for å korrigere (trekke fra) det husholdningstallet som C-postkatalogen har oppgitt.

Det er postbudene som registrerer postkassene og rapporterer endringer. I løpet av året noterer budene om det er avgang eller tilgang på postkasser. Hvis Olsen eller Hansen flytter sammen, og de før hadde hver sin postkasse, er det budet som registrerer at de nå har bare en felles. Er det noen tvil, setter budet opp en blankett på kassa, som beboerne gir reaksjon på. Det er en hovedregel at hver leilighet bare skal ha én postkasse. Hybelboere har sjelden egen postkasse. Hybelleiligheter i villaer og småhus tas ikke med som egne husholdninger, fordi de ikke har egen postkasse. Postkasseantallet holdes ajour hvert år. Hvert postkontor lager en kontroll, rutekontroll. Inspektører går ruta og avgir rapport til postkontoret. Alle ruter kontrolleres, men bare i gjennomsnitt annet hvert år. Rutekontrollen skjer helst på oppfordring av budene fordi det er behov for å få dokumentert en økning i antallet kasser.

Husholdningsantallet i 1990 er høyere i C-post enn i Folketellingen 1990, nemlig 1.756.803 i C-post og 1.751.361 i Folketellingen 1990. Det er høyere til tross for at målingen er foretatt 10 måneder før Folketellingen 1990. Avviket i 1990 er 0,8 prosent. I 1980 var det større forskjell med et avvik på hele 4,6 prosent. De konkrete tallene i 1980 var 1.592.986 for C-post og 1.523.512 for Folketellingen 1980.

Avgangen etter C-posttallene regnes ut ved å sammenligne tillegget i tallet på postkasser mellom 1980 og 1990 med tallet på nybygde boliger. Forskjellen i tallet på postkasser ($1.765.803 - 1.592.986 = 172.817$) og totalt nybygde leiligheter (298.501) utgjør avgangen på 125.183. Dette tilsvarer en avgang 12.518 boliger i året. Dette er en god del større avgang enn den som er regnet ut fra folketellingen på vel 7.000 i året. Det er først og fremst at Postverkets tall var så mye større i 1980, som gir større avgangstall. Det er tenkelig at rutinene for opptelling av postkasser er endret fra 1980 til 1990, slik at en for eks. tok med flere postbokser i 1980 og da skulle ha trukket fra en høyere andel av slike. Men forsøk på å oppspore slike forklaringer har vært negative. Vi har ikke funnet forklaring på at den alternative utregningsmåten gir så forskjellig resultat.

5. Regionale forskjeller

5.1. Innledning

Bak gjennomsnittet på 4,3 prosent netto avgang er det store forskjeller mellom ulike deler av landet, fylkene og kommunene. På den ene ekstreme siden har en fjerdedel av boligene i enkelte kommuner falt fra i tiårsperioden. På den andre siden har 34 kommuner ikke hatt avgang i det hele tatt, men en tilvekst fra den eksisterende boligmassen.

Tabell 5.1

Avgangen i prosent av middeltallet av boliger 1980 og 1990

Avgangs-prosent	Antall kommuner	Prosent-fordelt
Under null	34	7,6
0 - 4,9	118	26,3
5 - 9,9	125	27,9
10 - 14,9	94	21,0
15 - 19,9	60	13,4
20 - 24,9	12	2,7
25 - 25,9	4	0,9
Minst 30	1	0,2
Landet: 4,3	448	100

Den totale avgangen for landet på 4,3 prosent er i nærheten av hva de største kommunene (som de fire største byene) har. De mange mindre kommunene har ofte høyere avgang. I tabellen teller hver kommune likt uansett størrelse. Svært høy avgang opptrer fortsatt i enkelte kommuner. 77 kommuner har avgang som er minst 15 prosent av middelboligmassen. Nordland har flest, 16 kommuner, som er 36 prosent med så høy avgang. Også Troms og Sogn og Fjordane har 35-36 prosent med høy avgang, men de er bare ni kommuner i hvert fylke.

På den andre siden er det omtrent 150 kommuner som har liten eller normalt liten (for denne tiårsperioden) avgang på under fem prosent. Det er flere store kommuner med avgang på dette nivået enn blant de med større avgang, siden landsgjennomsnittet ligger på under fem prosent. Mange mindre kommuner har større avgang enn gjennomsnittet og fordeler seg blant de øvre gruppene uten at de greier å dra gjennomsnittet opp, fordi de har forholdsvis få boliger.

Undersøkelsen av avgangen fra 1971 til 1980 viste at avgangen også da varierte fra nær null til over 30 prosent. Prosenttallet var den gang utregnet av boligmassen ved starten av tiårsperioden. I landet som helhet var avgangen 10 prosent.

Kan variasjoner mellom kommunene forklare avgangen?

Vi skal se nærmere på variasjonene i avgangen mellom kommunene. Tallene er basert på de endelige tallene fra folketellingen 1990, folketellingen 1980, og nybygde boliger 1981 - 1990. De nybygde boligene er leilighetene, de nybygde hyblene har vi holdt utenfor.

Dette er gjort ved å se på avgangen i ulike gruppe av kommuner og ved statistiske analyser (regresjonsanalyser) av kommunene ut fra forventede forskjellige sammenhenger.

Noen av spørsmålene vi har stilt oss har vært følgende:

Kan vi finne særtrekk ved kommuner med høy eller kommuner med lav avgang?

Spiller nybyggingen noen rolle? Det kunne tenkes at kommuner som har vekst i befolkningen og stor nybygging reflekterer generelt høyere etterspørsel. Vil dette også føre til at de i høyere grad deler opp boligene og leier ut ledige rom, i lavere grad lar boliger stå tomme, osv.? Dvs. at de reagerer på større etterspørsel etter boliger med større utnyttelse av boligmassen, slik at avgangen blir mindre?

Ved undersøkelsene av avgangen 1971-1980 fant vi større netto avgang i de perifere kommunene og minst i de mest sentrale. Fraflytting og dermed flere tomme boliger i perifere strøk av landet vil kunne gi høyere avgang. Dette er en av de sammenhenger vi skal gå nærmere inn på.

Vi har flere ganger nevnt at sammenslåinger av småboliger er en viktig faktor i avgangen. Den kraftige veksten av store boliger på minst seks rom langt utover tallet som var bygd, viser dette. Kan vi dokumentere denne sammenhengen, dvs. finner vi høyere avgang der hvor det har vært størst vekst i andelen store boliger?

5.2 Kommunene med stor avgang og boligbyggingen

Forestillingen om at stor etterspørsel både kunne slå ut i mer intensiv utnyttelse av boligmassen ved lav avgang og samtidig høy nybygging kan snus på hodet: Kan det tenkes at kommuner med særlig høy avgang også har hatt lav boligbygging?

Nybyggingen av boliger varierer i kommunene like mye som avgangen. Nybyggingen er målt som prosent av boligmassen i 1980. De aller fleste (96 prosent av kommunene) har bygd over 10 prosent. Nesten hver femte kommune har bygd et antall boliger tilsvarende 25 prosent og mer av boligmassen i 1980.

Tabell 5.2

Fordelingen av kommuner etter nybyggingen i prosent av antall boliger i 1980

Nybyggingsprosent	Antall kommuner	Prosentfordelt
0 - 4,9	3	1
5 - 9,9	15	3
10 - 14,9	78	17
15 - 19,9	134	30
20 - 24,9	132	30
25 - 25,9	39	9
Minst 30	47	10
Totalt	448	100

Sammenholder vi nybyggingen med avgangsprosenten, får vi imidlertid et negativt resultat: Det er ingen sammenheng. Et komprimert uttrykk for dette er korrelasjonskoeffisienten mellom avgangsprosenten og byggeprosenten med kommuner som enhet. Den viser -0.085 . I og med at koeffisienten teoretisk varierer mellom -1 og $+1$, hvor 0 betyr ingen sammenheng og ± 1 fullstendig sammenheng, er dette en svært lav verdi.

I praksis betyr dette at kommuner med høy avgang ofte bygger like mye som kommuner med lav avgang.

5.3 Kommuner med netto tilvekst, "negativ avgang"

Helst spesielt er forekomsten av et antall kommuner uten noen avgang i det hele tatt. Avgangsprosenten er under null. Disse 34 kommunene viser et boligantall i 1990 som er *større* enn det de hadde i 1980, pluss nybygde boliger 1981-1990. Boligene "formerer seg selv". De mange endringene som husholdningene foretar med, eller i forhold til, sine boliger, kan gi slike overraskende utslag.

Slike forhold kan henge sammen med at huseiere tar i bruk deler av boligen til utleie, eller at midlertidig bosatte endrer sin folkeregister-status fra midlertidig til fast bosatt på sin adresse. Dette har å gjøre med hvordan den fysiske boligen utnyttes. Men det kan også være bruksendringer som ligger til grunn som at fritidsboliger, eventuelt ledige næringslokaler, tas i bruk som permanente boliger. Eventuelt kan boliger som sto tomme i 1980, være bebodd i 1990. Samtidig har det ganske sikkert også vært boliger som er fraflyttet, sammenslått eller lignende. Men de hendelsene som har gitt *flere* boliger, har mer enn oppveidd de som har gitt *færre*.

Denne såkalte "negative avgangen" fant vi bare i én kommune i perioden 1970 - 1980. Fordelingen av de 34 kommunene med negativ avgang i 1981-1990 er vist i tabellen nedenfor etter fylke.

Tabell 5.3

Kommuner med økt antall boliger utover nybygde i perioden 1981 til 1990.

Fylke	Antall kommuner
Østfold	2
Akershus	12
Oppland	3
Buskerud	1
Vestfold	3
Aust-Agder	2
Vest-Agder	3
Rogaland	1
Hordaland	2
Møre og Romsdal	1
Nord-Trøndelag	1
Nordland	1
Finnmark	2
Sum	34

I antall boliger utgjør tilveksten utover nybyggingen i de 34 kommunene til sammen 4.400 boliger. Nyproduksjonen i de 34 kommunene var totalt på 40.452 boliger (eksklusive nybygde hybler) slik at den prosentvise tilveksten utover faktisk nybygging var vel 10 prosent av nybyggingen. Tallet er ikke stort, men bemerkelsesverdig.

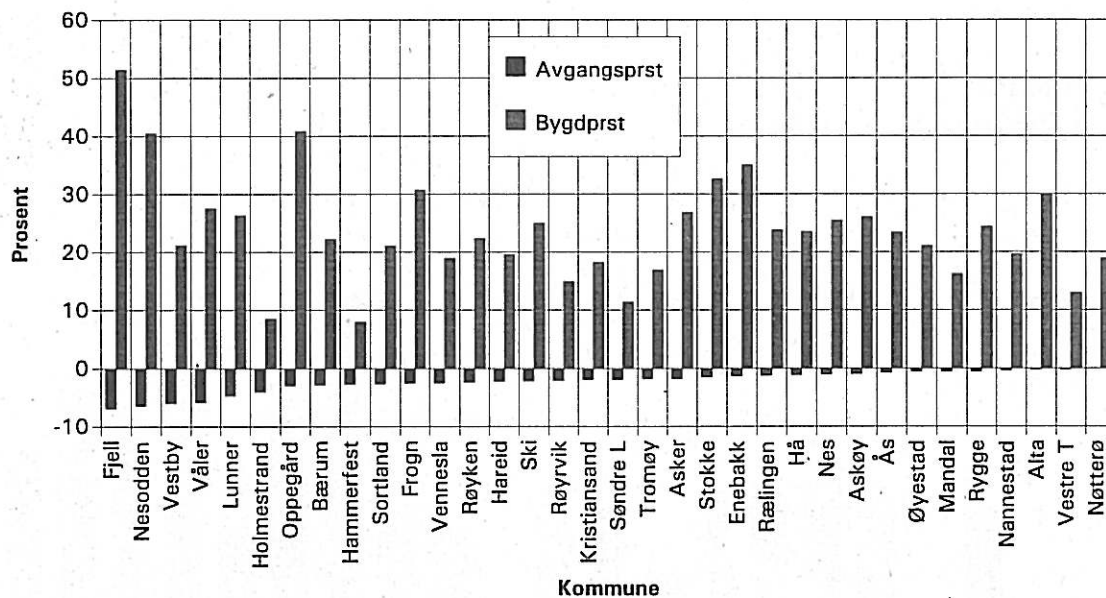
Tabellen viser at det først og fremst er det sentrale Østland som har fått en økning i tallet på boliger utover det som er bygd ("negativ avgang"). Dette gir grunn til å tro at sentrale områder med tilflytting og større press på boligmarkedet har ført til en mer intensiv utnyttelse av boligene. Det står i motsetning til hva vi viste til foran om kommunene med størst avgang først og fremst befant seg i Nordland, Troms og Sogn og Fjordane.

5.4 Nybyggingen i tilvekstkommunene

De 34 kommunene med netto tilvekst i stedet for avgang kan tenkes hadde lav nybygging fordi etterspørselen etter boliger langt på vei var dekket av tilbud fra den eksisterende boligmassen. Dette synes imidlertid ikke å være tilfelle. Den kommunen som utmerker seg med størst tilvekst, hadde også størst nybyggingsvirksomhet av leiligheter. Netto tilvekst var på syv prosent (netto avgang på minus syv prosent). Dette kom på toppen av at kommunen hadde bygd uvanlig mange boliger i 1981 - 1990, nemlig et antall som tilsvarer 51 prosent av boligmassen i 1980. Også mange andre av tilvekstkommunene hadde minst 20 prosent nybygging, som er over gjennomsnittlig nybyggingsprosent for alle kommunene.

Figur 5.1

Avgangsprosent og nybyggingsprosent i kommunene med lavest avgang (avgang < 0 %, "negativ avgang")



I figuren er vist kommunene med tilvekst, sortert etter avgangsprosenten: de med størst tilvekst (negativ avgang) står lengst til venstre og de med omtrent 0 i avgang står helt til høyre. Disse avgangsprosentene fremstår som negative prosenter fra omkring minus sju til null. På pluss-siden i diagrammet er prosentandelen boliger bygd i perioden (leiligheter) i prosent av boligmassen i 1980.

En finner heller ikke her noen sammenheng mellom avgangsprosenten og byggeprosenten. Holmestrand hadde f.eks. stor tilvekst på en 3 - 4 prosent, men bygde bare ca. 7 prosent som er langt under gjennomsnittet for landet. Det samme gjelder Hammerfest.

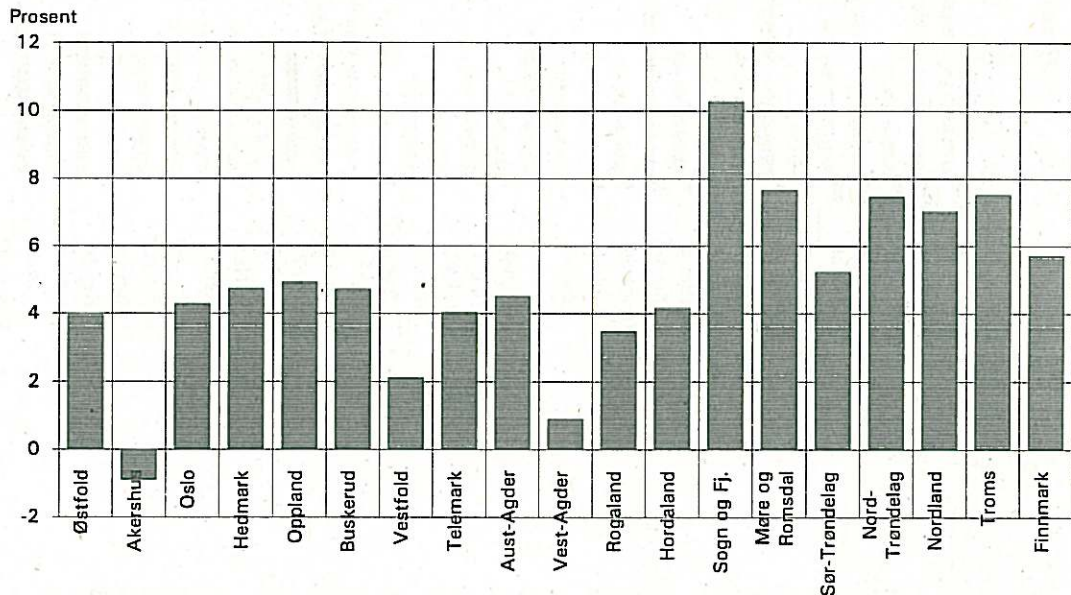
5.5 Fylkesoversikt

Avgangen som et prosenttall av middelboligmengden 1980-90 varierer sterkt mellom fylkene. På Nord-Vestlandet og i Nord-Norge er avgangen høy. Sogn og Fjordane utmerker seg med en helt spesielt høy avgang. Møre og Romsdal, Nord-Trøndelag, Nordland og Troms kommer i neste rekke med en avgangsprosent på 7-8 prosent.

Akershus, Vest-Agder og Vestfold har lav avgang. Rogaland ligger som fjerde fylke med lav avgang, men er likevel ikke så langt fra de aller fleste fylkene i Sør-Norge samt Hordaland. Fra Sogn og Fjordane og nordover har Sør-Trøndelag lavest avgang.

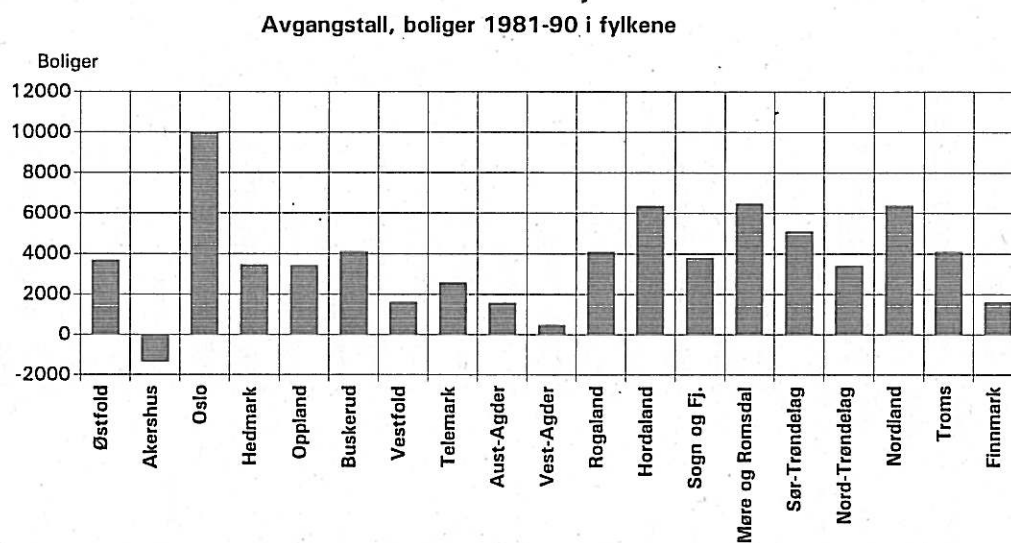
Det generelle bildet kan tyde på at det har skjedd en sterk sentralisering på 1980-tallet og at arbeidsmarkedstilbudet rundt i de største byene kan spilt en viktig rolle for denne sentraliseringen som har slått ut i forholdsvis lav avgang.

Figur 5.2
Avgangsprosenten i fylkene



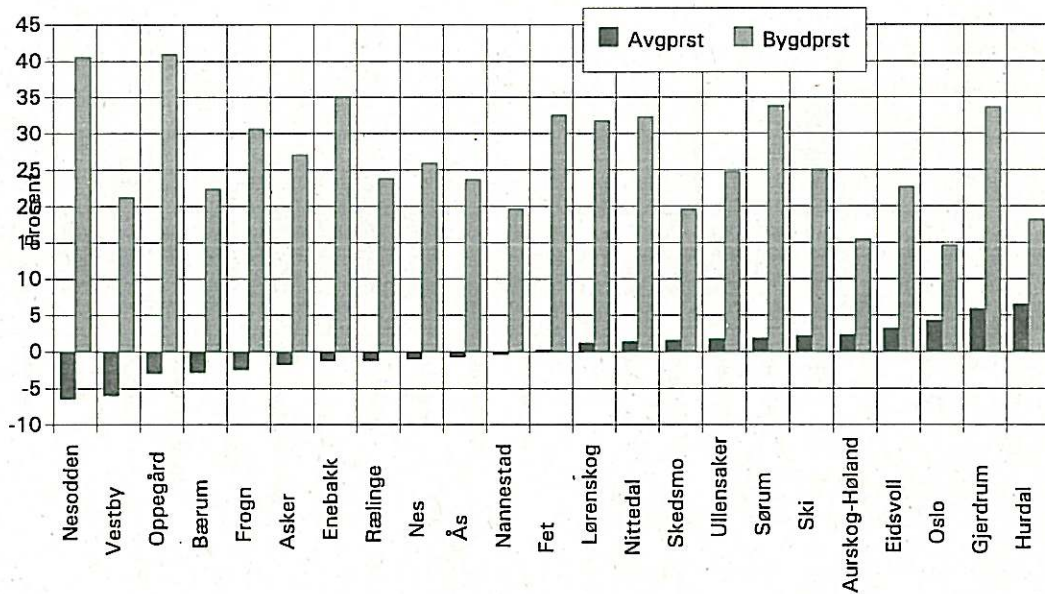
I neste diagram vises avgangstallene i absolutte tall. Dette kan være nyttig blant annet for å vise hvilke verdier det kan dreie seg om. Bildet blir selvsagt noe annerledes enn de relative tallene. Nå fremstår Oslo som det fylket med størst avgang på 10 000 boliger i perioden. Sogn og Fjordane har høy *relativ* avgang, men lav i absolutt forstand med bare knapt 4 000 boliger i løpet av de ti årene.

Figur 5.3
Avgangen i fylkene i absolutte tall



Ser vi på hele Akershus er det bare noen få kommuner som har noen større avgang. Dette er Hurdal, Gjerdrum og Eidsvoll som har fra tre til 7 prosent avgang. Landsgjennomsnittet er som sagt på 4,3 prosent. Oslo er tatt med til sammenligning. Se diagrammet på neste side.

Figur 5.4
Avgangsprosent og nybyggingsprosent i Akershuskommunene



Det er nærliggende å tro at det er et variert arbeidsmarked i Oslo/Akershusregionen som tiltrekker folk og at de bosetter seg i Akershus, og at dette er årsaken til at de omliggende kommunene i Akershus har hatt en så gunstig utvikling med hensyn til boligtilvekst fra den eksisterende boligmassen, eller lav avgang. Boligmassen tas i høyere grad i bruk der mer enn andre steder.

5.6 Sentrale og mindre sentrale kommuner

Netto avgang varierer etter kommunenes sentralitet. Sentrale kommuner vil enten si de store og sentrale kommunene selv eller kommuner som ligger nært disse. De mest perifere kommunene er små og ligger langt fra sentrale steder. Inndelingen etter sentralitet er gjort i 1980 (Statistisk entralbyrå 1985). Vi har laget en femdeling av kommunene med hensyn til sentralitet, hvor gruppe 1 er de mest sentrale og gruppe 5 de minst.

Tabell 5.5 viser at variasjonen i avgangen. De mest sentrale kommunene hadde en avgang i tiårsperioden på bare 1,9 prosent. Gjennomsnittet for hele landet er som sagt 4,3 prosent. De minst sentrale hadde en avgang som på størrelsen med den som var vanlig på 1970-tallet, over 12 prosent. Avgangen viser samme variasjon etter sentralitet som for 1970-årene.

Tabell 5.4
Avgangen etter sentralitet i perioden 1981-1990

Sentralitetsgruppe	Netto avgang i 10 år i prosent	Antall kommuner
Mest sentral (3A *)	1,9	71
Sentral (2A)	4,1	61
Mellomgruppe (2B, 1A, 1B)	6,4	57
Mindre sentral (0A)	10,0	57
Minst sentral (0B)	12,3	202
Kommunegjennomsnitt	8,5	448
Gj.sn. for boliger i landet	4,3	

*) Bokstav- og tallkodene er sentralitetskoder fra 1980. 3 står for de største tettstedene (dvs. de fem største byene), 2 de nest største og 3 de minste tettstedene. 0 er ikke tettsted. 3A betyr at kommunen er, eller ligger nært de største tettstedene (kategori 3) i reisetid (kollektivt, 75 minutter, 90 min. fra Oslo). 2A betyr at kommunen er eller ligger 60 min. fra tettsted 2. Samtidig ligger kommunen 2 1/2 time fra tettsted 3. B betyr at kommunen ikke ligger innen 2 1/2 time fra kategori 3. - Se for øvrig Standard for kommuneklassifisering, SSB, 1985.

Størrelsen på nettoavgangen i de absolutte tallene for disse kommunegruppene er vist i neste tabell. Sentrale kommuner er store, og mindre sentrale er små. Derfor betyr den forholdsvis lave avgangen i de mest sentrale kommunene likevel at de hadde nesten fjerdedelen av all avgangen i landet.

Tabell 5.5

Samlet bolig-tall i 1990 og avgangen i absolutte tall i kommunene etter sentralitet, 1981-1990

Sentralitetsgruppe	Boliger 1990	Netto avgang, abs. antall boliger	Antall kommuner
Mest sentral (3A)	843.349	16.747	71
Sentral (2A)	349.730	11.343	61
Mellomgruppe (2B, 1A, 1B)	225.756	11.095	57
Mindre sentral (0A)	79.346	6.495	57
Minst sentral (0B)	253.026	25.115	202
Alle, landet	1.751.207	70.795	448

Store boliger

Foran i rapporten viste vi at det var en betydelig økning av de store boligene på minst seks rom. Mens det i perioden var bygd 29.000 store boliger, var netto økning av slike boliger 58.000. "Avgangen" av store boliger var i virkeligheten en netto økning av formidabel størrelse. I tillegg til de 29.000 som var bygd, oppsto dobbelt så mange som følge av hva beboerne har gjort med boligene sine, for eksempel selv tatt i bruk tidligere utleide deler av boligen, innredet boligrom i kjeller eller loft, o.l.

Boligtallet i 1980 var 241.070 boliger på minst seks rom. I 1990 var tallet økt til 328.646. Som et mål på netto økning kan vi bruke det samme som vi har brukt på netto avgang: nemlig å se netto økning som et prosenttall av boligmassen av store boliger. Siden endringene har skjedd over en tiårsperiode, bruker vi middeltallet av store boliger i perioden, dvs. summen av tallet for 1980 og 1990 delt på to, som prosentbase. Netto økning målt på denne måte i prosent blir 20 prosent.

$$(100 * 58274 / 0,5 * (241070 + 328646))$$

Med andre ord var "avgangen" av store boliger en netto økning på 20 prosent av middelboligmassen av store boliger. Dette prosenttallet fordeler seg ulikt i kommunene. Mens gjennomsnittstallet for alle kommunene var 20 prosent, var økningen langt større for de sentrale kommunene, og langt mindre for de perifere.

Tabell 5.6

Netto økning (tilvekst) av boliger på minst seks rom som prosent av middeltallet av store boliger i 1980 og 1990, i perioden 1981-90

Sentralitetsgruppe	Tilvekst i % av middeltall 1980/90	Antall kommuner
Mest sentral (3A)	35	71
Sentral (2A)	31	61
Mellomgruppe (2B, 1A, 1B)	25	57
Mindre sentral (0A)	17	57
Minst sentral (0B)	12	202
Alle, landet	20	448

Gjennomsnittene for hver gruppe er basert på prosenttalet for hver kommune som enhet, ikke på den samlede boligmassen i hver gruppe.

Selv om økningen var mindre i de perifere kommunene, var det likevel en markert vekst også der på 12 prosent. Rommelighets-standarden har økt over hele landet, men mest i de sentrale strøk.

Gjennomsnittet skjuler imidlertid ulikheter. Blant kommunene med lavest sentralitet fantes det et førtital kommuner med vanlig negativ avgang, og ikke netto *økning*, av store boliger: 41 kommuner i gruppe 5, fire i gruppe 4 og en i hver av gruppe to og tre. Av disse atypiske 48 kommunene var det flest (21) i Sogn og Fjordane og Møre og Romsdal. For øvrig var de spredt utover landet. En mulig tolkning av denne nettoavgangen av store boliger er at den reflekterer fraflytting.

Samtidig som det var stor netto økning av store boliger, var det også en viss bevegelse i avgangen av små boliger på ett og to rom. Men som vist foran, var disse endringene små for landet som helhet. Også når vi ser avgangen av småboliger etter de fem sentralitetsgruppene, finner vi bare små forskjeller. De mest sentrale 71 kommunene har tre prosent i netto *økning*, mens de to minst sentrale kommunegruppene hadde avgang av småboliger på 1 - 2 prosent av middeltallet av småboliger 1980/90.

Vi ville funnet det rimelig at de mest sentrale kommunene med stor netto økning av store boliger hadde vist den største avgangen av småboliger. Dette bygger på forestillingen om at småboliger ville vært sammenslått med middels store for å gi en ekstra økning av de største boligene. Men dette synes ikke å være tilfelle. Økningen, selv om den er liten, av småboliger i de mest sentrale kommunene opptrer samtidig med at denne gruppen har den største økningen også av de største boligene.

Det kan se ut som at sammenslåing av småboliger på 1980-tallet ikke spiller så stor rolle som de gjorde før. Økningen fra fire roms boliger til seks roms eller større var tidligere en konsekvens av sammenslåinger, for eksempel at en hadde tatt i bruk sokkeletasjeboliger. På 1980-tallet kan den viktigste grunnen til den markerte overgangen fra fire til seks roms (eller større) boliger at de ble omgjort ved tilbygg, påbygg eller innredning av rom i kjeller og loft.

De største byene

De fire største byene har alle hatt lav avgang på mellom to og fire prosent, litt under landsgjennomsnittet på fire prosent. De har også det fellestrekket at de har en betydelig *økning* ("negativ avgang") av store boliger. Med andre ord er de typiske eksempler på hva som skjer i de mest sentrale kommunene i landet: Lavest avgang av boligmassen som helhet og sterkeste økning av store boliger. Både Oslo, Bergen og Trondheim hadde også en avgang av småboliger, som jo er mindre typisk for de mest sentrale kommunene. Stavanger hadde en liten *økning* av småboliger lik gjennomsnittet av de mest sentrale kommunene.

Tabell 5.7

Total avgang og tilvekst ("negativ avgang") av boliger på minst seks rom som prosent av middeltallet av boliger i 1980 og 1990, i perioden 1981-90 i de fire største byene

	Avgang i ti år, prosent av middel 1980/90	Prosent økning av 6+roms boliger av middel 80/90
Oslo	4	42
Bergen	2	39
Trondheim	3	46
Stavanger	2	32

5.7 Regresjon som metode

Med den store variasjonen det er mellom kommunene i avgang, befolkningsvekst, sentralitet, boligstørrelser, osv. var det naturlig å anta at en mer stringent statistisk analyse av avgangen kunne gi en bedre beskrivelse av den og være et grunnlag for testing av hypoteser om den. Eksempler på slike hypoteser er følgende:

1. Vi kom etter hvert fram til noe vi kan kalle "Akershushypotesen": Oslo og Akershusområdet har et godt tilbud av arbeid, i absolutt forstand, og i alle fall tidligere på 80-tallet da det ikke var så høy arbeidsledighet. Likevel hadde ikke Oslo selv så stor økning av boligmassen, men alminnelig høy avgang, mens Akershus hadde stor økning og lav avgang. Akershushypotesen er altså at det gunstige arbeidsmarkedet i området gir alt i alt høy vekstrate av boligmassen og liten avgang.

Rundt andre sentrale steder, eller også rundt mindre tettsteder eventuelt, regner vi med at det er mulig å finne samme effekt.

2. Når vi så på den bivariate sammenhengen mellom ledighet og avgangsprosent, fant vi høy avgang ved høy ledighet. Denne effekten viste seg mindre entydig når vi i regresjonskjøringer tok inn andre variabler. Tok vi hensyn til inntekt og bygging, f.eks. forsvant denne effekten. Hypotesen virker ikke særlig sannsynlig, men den kan heller ikke sies å være avkreftet.

3. En mulig spekulativ årsak til resultatene med hensyn til vekstrate og avgang kan være at folk i løpet av 80-tallet har fått et slags "konservativt" syn på hvor nyttig det kunne være for dem å flytte til sentrale steder, eller andre steder i landet. Om denne effekten startet tidlig på 80-tallet, eller først har slått ut sent på 80-tallet, ("det er bedre å være arbeidsledig i Nordland enn i Oslo"), vet vi ikke. Det er mulig at i løpet av 80-tallet ble folk mere avventende, og ville ikke forlate boliger i perifere strøk med konsekvensen at det ble lavere avgang der.

Vi ønsket å forklare avgangen som et resultat av økonomien til beboerne i kommunen, og dermed også kommunens økonomi, arbeidsledighet, kommunens sentrale eller usentrale beliggenhet, andel småboliger, og befolkningsveksten.

De variablene vi fant det hensiktsmessig å bruke var følgende:

B^{80} er boligmasse i 1980

B^{90} er boligmasse i 1990

BG er 'byggetakt' gjennom 80-tallet (boliger utenom hybler delt på boliger ialt i 1980)

r er tilvekst i boligmassen fra 1980 til 1990, målt i prosent (alle boliger inkl. hybler)

BFV er befolkningsveksten gjennom 80-tallet dividert med boligallet i 1980.
(forts. neste side)

- R er et mål på inntekten i kommunen (justert for kommunestørrelse), f.eks gj.snittsinntekt. Vi har brukt nettoinntekt før særfradrag samlet for alle i kommunen og dividert med tallet på innbyggere ialt i 1980. Tallet er oppgitt i 100.- kr.
- A er ledighetsprosent i kommunen. Vi har brukt registrert arbeidsledige i 1881 pluss 1983 pluss 1985 dividert med summen av antall personer ialt i alderen 20-66 år på de tre tidspunktene.
- D₁ er en dummy som tar verdien 1 for kommuner med tettsteder (5.000 - 10.000 innbyggere) og for kommuner som ligger mindre enn 45 minutters reisetid fra et slikt tettsted.
- D₂ er en dummy som er lik 1 for kommuner som inneholder eller ligger mindre enn 60 min. fra tettsteder som kan klassifiseres som mellomstore byer (10.000 - 50.000 innb.).
- D₃ er en dummy som er lik 1 for kommuner som inneholder eller ligger mindre enn 75 minutter fra tettsteder som kan klassifiseres som storby (50.000 eller flere).

Andelen småboliger på ett og to rom i 1980.

--

Med dette som grunnlag kjørte vi ut flere modeller (ligninger) som kan beskrive samvariasjonen mellom forskjellige variabler. Ikke helt uventet fant vi at avgangen er et svært komplekst fenomen. Klare sammenhenger var vanskelig å finne.

Likevel kom enkelte tendenser fram. For det første fant vi at boligmassens sammensetning med hensyn til småboliger har betydning for avgangen. For kommuner med høyt antall småboliger (ett og to rom) ved inngangen til 1980-tallet var det tendens til større avgang når andre forhold var like.

For det andre fant vi en viss støtte for at mindre sentrale kommuner har høyere avgang enn sentrale. Imidlertid viste det seg at kommuner av ulike sentralitetsgrupper ga forskjellig sammenheng mellom økonomiske bakgrunnsvariabler og avgangen. Det er derfor vanskelig å komme med entydige konklusjoner om hva som påvirker avgangen for alle kommuner under ett. Grupper av kommuner, og sannsynligvis også grupper av boliger, kan ha sine særlige avgangsmekanismer.

Disse tolkningene stemmer overens med de vi kom fram til ut fra tabellene vi har vist foran. Men for øvrig brakte de statistiske analysene med kommunene som enhet oss ikke lengre i å forklare avgangen.

6. Ulike forklaringer på avgangen

6.1 Erfaringer fra andre land

Avgangen i andre land varierer. FN's statistikk fra 1991 viser hvor meget boligaltet minsker hvert år i en del europeiske land (ECE, 1991, Annual bulletin of housing and building stat.). Tallene er basert på noe ulike definisjoner av avgangen, men viser likevel hvor store variasjonene kan være. Sveits hadde 0,06 prosent i avgang av den samlede boligmassen i 1990, mens Irland lå høyest med 0,77 prosent (1991). Norge lå forholdsvis høyt også med sin avgang på 0,41 prosent av boligmassen i 1990 (årlig gjennomsnitt i tiårsperioden). Tallet for Norge er forskjellig fra det vi har rapportert foran fordi vi der har brukt middeltallet av boligmassen på de to tellingstidspunktene, og ikke boligmassen siste år. - Et utvalg av land er vist i tabell 6.1.

Tabell 6.1

Årlig avgang av boligmassen i prosent av totalen siste år.

Kilde: Annual bulletin of housing and building statistics for Europe, UN 1991

Land	Netto avgang i prosent av totaltall boliger siste år	År
Irland	0,77	1991
Østerrike	0,46	1991
Nederland	0,21	1991
Sveits	0,06	1990
Norge*)	0,41	1990
Sverige *)	0,12	1990
Danmark*)	0,13	1987

*) Egne tall for Norge,

for Sverige og Danmark er tallene fra Barlindhaug og Kiøsterud (1992).

Også Finland har høy avgang, høyere enn den norske, men tallene er ikke vist i den europeiske FN-statistikken. Årsaken til de store forskjellene kan ikke analyseres uten grundigere kjennskap til boligstruktur og andre særtrekk ved landene. Vi skal se noe nærmere på utviklingen i Sverige.

Avgangen varierer ikke bare mellom landene, men også *over tid* slik vi har sett det for Norges vedkommende. I perioden 1961-1970 i Sverige var nettoavgangen høyest de første fem årene med 40.000 boliger pr. år og gikk ned til 36.000 i andre del av 1960-tallet. Så sank avgangen ned til 25.000 - 26.000 på 1970-tallet, og sank deretter kraftig ned til 5.000 boliger pr. år på 1980-tallet (kilde: SCB, 1991 og 1993, Bostads- og byggnadsstatistisk årsbok).

Det ser ut som det er et felles trekk i de nordiske landene at avgangen har gått kraftig ned etter 1980. I et notat fra Kommunaldepartementet (Strand, 1990) er avgangen pr. år fra 1960 vist for også Danmark og Finland, se tabell 6.2.

Tabell 6.2
Nettoavgangen pr. år i nordiske land.

	1961-70	1971-80	1981-90
Norge	8.200	16.500	7.100
Sverige	37.700	25.200	5.100 ¹⁾
Finland ¹⁾	11.407	21.708	12.708 ²⁾
Danmark ¹⁾	7.780	7.819	3.830 ³⁾

¹⁾ Kilde: Strand 1990

²⁾ 1980-1985

³⁾ 1980-1988

Hovedinntrykket er at avgangen på 1970-tallet var forholdsvis stor i alle fire landene, mens den sank og ble betydelig mindre i åttiårene. Særlig var nedgangen i Sverige stor. Dette kan tyde på visse fellestrekk i utviklingen som det imidlertid har vært vanskelig å spore opp uttalte forklaringer på.

Et fellestrekk kan muligens være at alle landene allerede har utført en del sammenslåinger i løpet av 1970-årene og tiden før det, slik at det er forholdsvis lite igjen å slå sammen. Vi har imidlertid ikke hatt anledning til å gå nærmere inn på tallene fra de andre landene, så dette er en usikker hypotese.

I et underlagmateriale levert til den svenske Langtidsutredningen utarbeidet i 1990 har Lars Lundin (Statens institutt for bygnadsforskning) bidratt med en diskusjon om den svenske avgangen (Lundin, 1990). De erfaringene som rapporteres her ligner på det som har skjedd i Norge:

Avgangen i småhus har for en stor del bestått i sammenslåinger og tilbygg i tomannsboliger slik at leiligheter i denne hustypen har minsket kraftig i perioden 1975-1985. Samtidig har det vært en netto tilvekst av større boliger, fem rom eller større, i denne hustypen.

I blokker ("flerbostadshus") er tre fjerdedeler av avgangen i den minste leilighetsstørrelsen. En regner med at stor ombyggingsaktivitet og sammenslåinger har bidratt til forholdsvis stor avgang av de minste boligene, og en viss tilvekst av to til fire roms boliger i denne hustypen. Mens bestanden av fem roms eller større boliger i blokker ikke har blitt nevneverdig påvirket.

Den framtidige ombyggingsaktiviteten antas å bli mindre. En økt etterspørsel av småleiligheter i blokker kommer til å bety avtagende sammenslåingsaktivitet.

Utredningen konkluderer med en avgang på 17.500 boliger totalt pr. år i tiden 1986-2000, som gir en noe redusert takt i avgangen fra det en observerte i perioden 1975-85. Reduksjonen er først og fremst i blokker hvor en regner med en tredjedel lavere avgang i tiden framover på grunn av større etterspørsel etter små leiligheter.

6.2 Boliger i avgang på grunn av rehabilitering eller brann

Den mest konkrete forståelsen av avgangen er fysisk avgang på grunn av rehabilitering, riving eller brann. Men sannsynligvis er det en forholdsvis liten del av avgangen. Riving og rehabilitering skjer for eksempel i forbindelse med byfornyelse i de største byene. Etat for Eiendom og Utvikling i Oslo, opplyste at det i 1981 var 26 000 boliger i indre by som hadde understandard. Av disse tilhørte 18 000 prioriterte områder, der det var ønskelig å foreta riving eller rehabilitering. De øvrige 8 000 har en ikke statistikk over.

Av de 18 000 boligene antar en at ca. 6 000 ikke ble påbegynt rehabilitert i løpet av 1980-årene. Det gjenstår ca. 12 000 boliger som har gått inn i byfornyelsen for utbedring eller riving.

Hvor mange av disse som er revet, - enten fordi en skulle bygge nytt eller fordi en ville få mere lys og luft i en bakgård, - har vi ikke sikre tall for. La oss anta 4.000 boliger. Videre kan vi anta ett tall på ca. 5 000 som er slått sammen og forbedret, og dessuten at de resterende 3 000 ble rehabilitert (uten sammenslåing). Alt i alt er det da snakk om en bruttoavgang på 12 000 boliger. De 4 000 som er revet er borte, de 5 000 som er sammenslått kan vi tenke oss har gitt 2 500 nye boliger, og de 3 000 som ble forbedret har vi fortsatt. Til sammen står vi igjen med 5 500 boliger, det vil si en netto avgang av 6 500 boliger. Dette gjelder for hele 10-års perioden.

For de to nest største byene, Bergen og Trondheim, kan vi tenke oss noe lignende. De to byene til sammen har ca. 60% så mange boliger som Oslo. For å gjøre regnestykket enkelt anslår vi at avgangen i disse byene på grunn av utbedring og riving utgjør 60 prosent av avgangen i Oslo. Alt i alt anslås avgangen i de tre største byene til ca. 9 000 boliger som som følge av byfornyelsesaktiviteten. Som en skjønner av resonnementet foran er dette et løst anslag, men det skulle gi en pekepinn på nivået av avgangen på grunn av rehabilitering.

Brann

Også når det gjelder brann er det forholdsvis få boliger som blir borte. Det finnes forskjellig statistikk over hvor mange branner en har i løpet av året. Statistikken føres ved at Brannvesenet melder utrykninger. Brannvernforeningen forteller at det tidlig på 80-tallet var 3 500 - 4 000 utrykninger til branner i boliger og bygninger, og at tallet på slutten av 80-tallet sank til 2 700. Men statistikken viser videre at når det gjelder branner med forsikringsutbetalinger på minst 500 000 kroner, var tallet i 80-årene bare på ca. 420 boliger i året. I og med at mange utrykninger skjer til branner som effektivt slukkes, er sannsynligvis tallet for forsikringsverdi over 0,5 mill. kroner det nærmeste tallet for antallet boliger som går i avgang pr. år på grunn av brann. Tallet er altså omtrent halvparten så stort som vårt anslag på boliger som forsvant på grunn av rehabilitering.

Til sammen utgjør de to kategoriene, riving/rehabilitering og brann, en avgang i størrelsesorden på 1 300 boliger pr. år.

6.3 Sammenslåing av småboliger

En av forklaringene på lav avgang på 1980-tallet kan være at muligheten for sammenslåing av småboliger i 1980 var mindre enn ti år tidligere. En viktig årsak til den høye avgangen i perioden 1971-1980 var sammenslåinger i småhus. Dersom mange av sammenslåingene som var mulige, allerede var gjort i løpet av årene før 1980, vil dette direkte medføre at færre sammenslåinger kunne skje etterpå.

Alt i alt var det 229.000 ett eller to roms boliger i småhus i 1970. Ifølge den forrige analysen av avgangen (Hansen, Gulbrandsen og Frøyen, 1986) forsvant omtrent 90.000 av disse i netto avgang. I tillegg ble det bygd 61.000 nye ett- og to roms boliger fram til neste folketelling i 1980. Også en del av disse ble sammenslått med større eller gikk i avgang på annen måte. Av de til sammen 290.000 småboligene (bestanden 1970 pluss nybygde på 1970-tallet) var det tilbake bare 170.500 i 1980. Bestanden var altså klart lavere enn i 1970, noe som meget vel kan tenkes som medvirkende årsak til at det ble en lavere avgang totalt på 1980-tallet.

Avgangen i absolutt antall i perioden 1971-1980 var størst i enten horisontaldelte småhus eller forskjellige andre typer småhus under tre etasjer, dvs forskjellig fra rekkehus, kjedehus og vertikaldelte tomannsboliger. Det var flest boliger i disse kategoriene, og det var sannsynligvis først og fremst disse som egnet seg til sammenslåinger. Resultatet ble at en satt igjen med forholdsvis få slike småboliger i 1980. Konklusjonen blir at en forholdsvis liten bestand av småboliger i horisontaldelte småhus og forskjellige andre småhus under tre etasjer ved starten av 1980-tallet, bidro til at avgangen ble mindre på 1980-tallet.

Ved inngangen til 1990-tallet er antall småboliger i småhus noe økt igjen.

Tabell 6.3

Forekomsten av småboliger (1-2 roms) i 1970 og 1980.

Kilde: Folketellingene 1970, 1980 og 1990

1 og 2-roms i ----->	Enebolig, våningshus	Rekke-,kjede- hus, vertikalt- delt tomannsbolig	Horisontaldelt tomannsbolig, andre småhus under 3 etg	Totalt små- boliger i småhus
Boliger i 1970, Folketellingen 1970:				
Sum 1-2 roms boliger	71.297	2.681	154.904	228.882
Boliger i 1980, Folketellingen 1980:				
Sum 1-2 roms boliger	96.103	27.656	46.789	170.549
Boliger i 1990, Folketellingen 1990:				
Sum 1-2 roms boliger	112.683	85.646 x)		198.329

Uoppgitt romstørrelse fordelt proporsjonalt på alle størrelser i 1980

x) Småboliger i de to kategoriene småhus rekkehus m.m. og horisontaldelte er slått sammen i én.

Tabell 6.4

Småboliger bygd på 1970-tallet i småhus med to eller flere leiligheter

Kilde: Byggearealsstatistikken, utkjørte tabeller fra SSB

Hybler	12.913
1 roms	10.076
2 roms	38.274
Sum	61.263

Det ble også bygd få småboliger på 1980-tallet i forhold til det som ble bygd i tiårsperioden før. Mens det i tiårsperioden 1971-1980 ble bygd 84.000 ett og to roms boliger, pluss 18.350 hybler, ble det i 1981-1990 bygd 49.500 ett og to roms pluss bare 3.800 hybler. På 1980-tallet kan det ha vært mindre interesse for å bygge småboliger med sikte på senere sammenslåinger med hovedboligen. Antallet småboliger i småhus har likevel økt litt i absolutte tall fra hva det var i 1980.

Husbankfinansierte underetasjeboliger

På 1970-tallet var det gitt ekstra husbanklån til "eneboliger med liten bolig i underetasjen" (E2-boliger, kalt H2 boliger på 1980-tallet). Disse kunne etter fem år innlemmes i hovedboligen, noe som antakelig som oftest ble gjort. Ni til 17 prosent av alle husbankfinansierte boliger fra 1971 til 1980 var slike E2-boliger, totalt ca. 41.000 boliger.

Tabell 6.5

Husbankfinansierte underetasjeboliger (E2 eller H2-boliger) bygd 1970- og 1980-tallet.

Kilde: Husbankens årsstatistikk 1971-1990*)

	1971-80	1981-90
Hovedbolig + underetasjebolig	40.817	7.664
Småboliger	20.409	3.832

*) Tallene er oppgitt litt forskjellig i ulike årganger av statistikken, uten at dette har noen stor betydning.

Halvparten av disse var småboliger, og som regel var de på to rom pluss kjøkken. Tidlig på 1970-tallet kunne en del (ca. 15 prosent) av dem være på bare ett rom, men mot 1980 ble de aller fleste bygd som to roms boliger, og noen på tre rom. Underetasjeboligene skulle være bebodd, dvs. utleid, men kontrollen med dette var neppe så stor. I løpet av 1970-tallet ville dette kunne bli en betydelig avgang av boliger i horisontaldelte småhus etter hvert som boligeieren tok de i bruk selv. Noe av det samme skjedde på 1980-tallet, men med betydelig mindre omfang. Anslagsvis kan den større byggingen av underetasjeboliger ha ført til opptil ca. 15.000 færre boliger i avgang på 1980-tallet sammenlignet med 1970-tallet. Av den totale forskjellen i avgang på 95.000 boliger utgjør dette lite, men er likevel en konkret delforklaring.

Ombyggingsaktiviteten på 1980-tallet

Boforholdsundersøkelsen 1988 gir et bilde av hva som har skjedd med ombygginger og endringer av boligene som stemmer overens med nettoavgangen. Det er oftest i eneboliger og sjeldnest i horisontaldelte boliger hvor en har enten bygget på rom eller forandret rominndeling. Utbedringsaktivitetene på 1980-tallet har først og fremst ført til større boliger og i mindre grad til tap av boligheter. I småhusene som var bygd før 1981 var det bygget på rom eller vindfang i over 150.000 boliger, se tabell 6.6. Dette har sannsynligvis ført til utvidelse av boligarealet. Forandring av rominndeling og flytting av vegger behøver ikke å ha ført til større boliger, men det er godt mulig at det også har skjedd. Tallene fra Boforholdsundersøkelsen tyder på at avgangen reflekterer en stortilt standardbedring.

I boligene bygd etter 1980 er det i mindre grad utført slike endringer.

Tabell 6.6

Utbedringsaktiviteter av boliger i perioden 1980-1988 etter hustype.

Kilde: Boforholdsundersøkelsen 1988

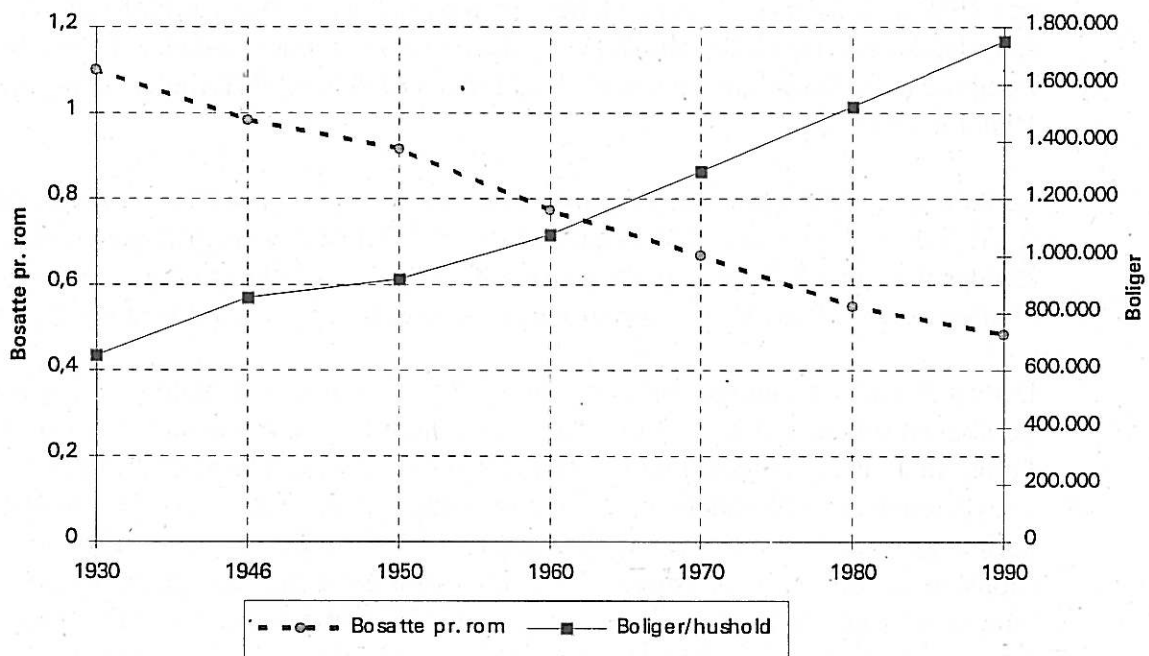
Byggeår før 1981:	Eneboliger/ våningshus	Vertikaldelte småhus	Horisontaldelte + andre under 3.etg	Blokker og store hus	Totalt
Bygget på rom, vindfang	125.000	22.500	8.000	7.000	162000
Forandret rominndeling, flyttet vegger	163.000	35.000	18.000	25.000	242.000

Mindre husholdninger, men større boliger

Den viktigste drivkraften som forårsaker de store endringene i boligmassen og som bidrar til høyst varierende tall i netto avgang, ligger sannsynligvis i husholdningenes atferd som følger av deres ønsker om større boliger, og at de har fått større evne til å realisere disse ønskene. Antallet bosatte pr. rom viser en jevnt fallende kurve over mange år. Det er nedgangen i gjennomsnittlig husholdningsstørrelse og samtidig vekst i gjennomsnittlig boligstørrelse som begge slår ut i mindre antall bosatte pr. rom. Kurven er brattest mellom 1950 og 1960, og mellom 1970 og 1980. Etter 1980 fortsetter nedgangen i antall bosatte pr. rom selv om kurven ikke synker fullt så bratt som tiåret før.

Mindre husholdninger bor i større boliger. Figur 6.1 viser utviklingen av antall boliger og bosatte pr. rom de siste 60 årene.

Figur 6.1
Boliger og bosatte pr. rom i Norge 1930-1990



Målt i antall bosatte pr. rom inklusive kjøkken økte romsligheten etter krigen fra omtrent en bosatt pr. rom til at hver bosatt har to rom i gjennomsnitt (eller en halv bosatt pr. rom). To roms grensen pr. person ble nådd i løpet av 1980-tallet.

Det kan være på sin plass å påpeke at økt boligstørrelse har vært en forutsetning for at minstestandarden for enslige på to rom og kjøkken skulle kunne oppfylles. I 1960 bodde 70.000 enslige med mindre plass enn denne standarden, og i 1970 over 120.000. Antallet aleneboere økte så sterkt at det måtte til en kraftig økning i boligstørrelsen for å

oppnå målet med minstestandarden. I dag (1990) er tallet på ett roms boliger til fast bosatte nede i 100.000, hvorav 50.000 uten skikkelig kjøkken. Det kan fortsatt være rom for avgang av småboliger dersom privatøkonomien og boligmarkedet utvikler seg slik.

6.4 Tilveksten av boligrom på 1980-tallet

Boligene har fått flere rom, men også størrelsen på rommene har økt. Boforholdsundersøkelsene i 1981 og 1988 viste at på de syv årene økte boligstørrelsen av boliger i alle romkategorier (ett roms, to roms, tre roms, osv. utenom kjøkken) med omkring 10 prosent. Eksempelvis økte fem roms boligene fra 116 kvm i 1981 til 129 kvm i 1988, tre roms boligene fra 77 kvm til 83 kvm osv. (Med størrelse er her ment tilnærmet det gamle begrepet leieareal, eller totalt areal innenfor boligens ytre vegger, men bare beboelsesrom i kjeller og på loft).

Gjennomsnittstørrelsen av alle boliger ved folketellingen i 1980 er beregnet til 87 kvm og i 1990 til 102-103 kvm. Disse tallene er beregnet ut fra boligantallet i ulike størrelseskategorier i folketellingene, og med bruk av gjennomsnittsareal i hver av kategoriene fra Boforholdsundersøkelsen 1981 for 1980, og Boforholdsundersøkelsen 1988 for 1990.

En beregning av boligarealet pr. person eksklusiv arealet til kjøkken, viser en økning fra 36,3 kvm pr. person i 1980 til ca. 40 kvm i 1990. Dette er en økning som både skyldes fler rom i boligene, og at rommene ble større. Dessuten har personene spredt seg i boligmassen i flere mindre husholdninger. - I prosent er arealøkningen på 18 prosent.

Dette reflekterer dreiningen mot flere store boliger. Med en slik økning i rommelighetsstandard som er vist her, vil vi tro at ulike former for "reserveareal" i boligene ble tatt i bruk. Innredning av kjeller og loft er de nærmeste eksemplene på dette. Også i nybyggingen på 1980-tallet var det flere som bygde større boliger, av de som bygde. Da boligbyggingen begynte å gå noe tilbake midt på 1980-tallet, steg fortsatt andelen store (minst seks rom) nybygde boliger. Først de to siste årene sank andelen nybygde store boliger, og bare litt. Andelen småboliger økte imidlertid drastisk fra 13 til 29 prosent. De nye utleieboligene for unge begynte å gjøre seg gjeldende helt på slutten av 1980-tallet.

Det var med andre ord både i den eldre og den nyere boligmassen stadig en tendens til at boligene ble større. Det er derfor et viktig spørsmål hva avgangen var målt med et mål som indikerer *boligflate* og ikke bare boligenheter. For å regne ut dette må vi gjøre forutsetninger om flatestørrelse i ulike kategorier av boliger fordi folketellingene ikke måler eksakt antall rom eller kvadratmeter. Særlig kvadratmetermålene blir lett upresise.

Tabell 6.7

Andel nybygde boliger på ett-to og minst seks rom på 1980-tallet av totalt bygde leiligheter hvert år.

Kilde: Byggearealsstatistikken

År	Prosent ett og to-roms	Prosent minst seks rom	Totalt bygde leiligheter
1981	16	5	33884
1982	16	4	37575
1983	13	5	32164
1984	16	8	30505
1985	14	11	26014
1986	12	14	25669
1987	13	16	28233
1988	17	16	30144
1989	22	13	27835
1990	29	11	26478
1981-90	17	10	298501

Antall rom har den svakheten at det stopper på en øvre grense, og gjennomsnittlig antall rom for alle boliger over denne grensen er ikke gitt. Det er likevel mulig å benytte erfaringene fra de siste boforholdsundersøkelsene for gjennomsnittene på rom antall. Hvordan blir bildet når vi regner avgangen i rom, og ikke i boligheter?

Avgangen etter romantall.

I tabell 6.8 er vist boligmassen omregnet fra boligheter til rom eksklusive kjøkken. I 1980 var den bebodde boligmassen i private husholdninger (utenom fellehusholdningene) på til sammen vel seks millioner rom. Ti år senere var mengden rom vel en million høyere. Det var bygd 1,16 millioner rom, og det utgjør litt mer enn differansen på de to tidspunktene. Differansen er avgangen, nemlig 100.796 rom.

Tabell 6.8

Avgangen regnet på romenheter

	A FoB 1980	B FoB 1990	C Bygd 1981-90	B - (A+C) Avgang, rom
1 rom	88.258	100.107	3.679	8.170
2 rom	453.636	511.406	91.726	-33.956
3 rom	945.131	1.103.856	141.564	17.161
4 rom	1.693.519	1.720.312	512.776	-485.983
5 rom	1.144.717	1.344.305	221.375	-21.787
6+ rom	1.685.076	2.290.991	190.316	415.598
Sum	6.010.337	7.070.977	1.161.436	-100.796

Beregnet antall rom uten kjøkken for kategorien seks rom eller mer er satt lik det som empirisk er funnet etter Boforholdsundersøkelsene 1981 og 1988, henholdsvis 6,99 og 6,97 rom pr. bolig. For de nybygde boligene på minst seks rom er gjennomsnittet satt til 6,495 rom pr bolig som BU88 viste for boliger bygd 1981-1987.

Tabell 6.9

Endringene i tallet på rom fra 1980 til 1990, og avgangen i prosent av middelboligmassen 1980/1990 i antall rom

	FoB 1980, romantall	FoB 1990, romantall	Bygd 81-90, romantall	Avgang i romantall
Sum	6.010.337	7.070.977	1.161.436	-100.796
Rom pr. bolig	3,95	4,04	3,89	
Avgang				1,5%

Avgangen i tiårsperioden i antall rom var betydelig lavere enn i boligenheter. Mens 70 - 71.000 boligenheter tilsvarende 4,3 prosent av middelboligmassen gikk i avgang, var det bare 1,5 prosent av rommene i avgang. Regner vi om de 100.796 rommene til boliger, tilsvarer dette bare 26.000 boligenheter. Her er brukt gjennomsnittstallet på 3,9 boliger pr. rom som stemmer bra med at det først og fremst var fire roms boliger som gikk i avgang. Avgangen i romantall var med andre ord bare ca. en tredjedel av hva den var i boligenheter.

6.5 Endret utleie

En av hypotesene var at husholdningene i stor grad har begynt å leie ut deler av boligen etter 1988. Fallende priser i boligmarkedet fra 1988, som hovedsaklig kan forklares ved en sterk økning i realrenten etter skatt samt høy arbeidsledighet og usikkerhet omkring husholdningenes økonomi, var bakgrunnen for økt utleievirksomhet. I oktober og november 1991 ble det gjennomført en spørreundersøkelse gjennom GALLUP, der NBI hadde lagt inn en rekke spørsmål omkring bolig. Husholdningene ble derfor først spurt om de i oktober/november 1991 leide ut henholdsvis leiligheter, hybler med egen inngang eller hybler uten egen inngang. Derne ble de spurt om alle eller noen av disse leilighetene/hyblene også ble leid ut før 1988. Vi var ute etter å finne ut hvem som leier ut i dag (1991), men som ikke gjorde det i 1988. Å finne ut noe om omfanget av ny utleie vil gi oss løsningen på deler av det puslespillet som må settes sammen for å kunne forklare endringer i total boligmasse og sammensetningen av denne i løpet av 1980-årene.

Data fra Boforholdsundersøkelsen 1988 viste at det frem til 1988 hadde vært et stort innslag av opphør av utleie. Dette har i første del av 1980-årene bidratt til økt avgang av boliger, slik vi måler boligavgang i denne sammenheng.

Tabell 6.10
Nyutleie av boliger siden 1988

Boligtype	Andel med nyutleie etter 1988 (%)	Estimert antall nyutleide enheter etter 1988
Leiligheter	1.4	24 500
Hybler m/egen inngang	0.6	10 500
Hybler u/egen inngang	0.5	8 800

Dersom vi ser bort fra nyutleide hybler uten egen inngang, fordi disse ikke skal registreres som boliger i folketellingene, har det siden 1988 blitt leid ut 35 000 boliger som ikke var leid ut før 1988. Feilmarginen vil trolig være på nivået 5-10 000 boliger på dette tallet.

Fordelt på hustype har 70 prosent av nyutleien skjedd i eneboliger, 18 prosent i andre småhus og 12 prosent i andre hustyper.

Siden det i 1970 årene ble bygget et stort antall eneboliger med sokkelleilighet skulle en tro at det er mange av disse boligene som nå kommer ut på markedet igjen. De som flyttet inn i disse boligene da de var nye og som bor der fremdeles skulle i dag, har liten bolig gjeld og skulle av den grunn ikke være nødt til å leie ut. Derfor skulle en tro at det i større grad var husholdninger som flyttet inn på midten av 1980-tallet som i dag av økonomiske grunner vil leie ut. Det er altså innflyttingstidspunktet mer enn byggeår som skulle bestemme nyutleie. Dette vises nærmere i tabell 6.11

Tabell 6.11
Antall nyutleier etter boligens innflyttingsår og byggeår.
Basistall fra GALLUPP 1991 (absolutte tall)

Inflytn.år	Byggeår				Alle
	før 1970	1970-79	1980-83	1984-87	
før 1970	3				3
1970-79	1	4			5
1980-83	2	1	3		6
1984-87	1				1
1988-91	6	2	1	2	11
Alle	13	7	4	2	26

Over halvparten av de som sier de er nyutleiere har flyttet inn i 1980-årene, og spesielt mange etter 1988. Halvparten av boligene er bygget før 1970. Den vanligste atferden er derfor husholdninger som har kjøpt boligen sin etter 1988 og leid ut deler av denne. De svarer selvfølgelig at de ikke har leid ut før 1988, men vi vet ikke om tidligere eier også leide ut. Siden dette er mye eldre boliger er det rimelig å tenke seg at tidligere eiere ikke leide ut, men at de nye eierne har leid ut for å bedre økonomien. Hvis dette er tilfelle kan vi betrakte alle som nyutleide boliger og regne dette som en tilvekst i boligmassen.

Det er så godt som ingen av de som flyttet inn under boomen 1985-87 som er nyutleiere. En skulle tro at mange av disse ville ha behov for å bedre sin økonomiske situasjon gjennom nyutleie, men så er ikke tilfelle.

6.6 Oppsummering om avgangen på 1970- og 1980-tallet

Utrekningene av avgangen har vært gjort dels med landstall, dels med kommunetall, som grunnlag. Vi har først og fremst sett på boligmassen etter størrelse (antall rom), og noe etter alder og hustype. Undersøkelsene av avgangen i forrige tiår, 1970-tallet, viste følgende:

- Avgangen var større i mindre sentrale kommuner, og
- avgangen var større i eldre enn i yngre boligmasse.
- Den førte til at mange småboliger forsvant, og at det ble langt flere store boliger enn hva en hadde fra før pluss nybygging.
- Det var stor avgang i horisontaldelte tomannsboliger.

Avgangen på 1980-tallet var lik den på 1970-tallet med hensyn til følgende:

- Avgangen var markert større i perifere kommuner enn i sentrale.
- Den var klart større i eldre boliger.
- Den førte til langt flere store boliger enn hva nyproduksjonen pluss bestanden av store boliger utgjorde.

Avgangen på 1980-tallet var ulik den på 1970-tallet med hensyn til følgende:

- Avgangen var gjennomgående langt lavere uansett boligens alder.
- Det var forholdsvis liten avgang av småboliger på 1980-tallet.

Avgangen på 1980-tallet innebærer ikke så stort tap av boligrom som de 7.000 boligenhetene pr. år i avgang kan tilsi. Utrekninger basert på rom som enhet viser en avgang på 100.000 rom, som teoretisk tilsvarer 26.000 boliger av gjennomsnittlig størrelse.

Enkelte trekk ved boligsituasjonen ved inngangen på 1990-tallet kan tilsi en noe høyere avgang i tiden framover enn hva den var på 1980-tallet. Dette er litt antall småboliger og en noe eldre boligmasse.

7. Illustrasjon av mulig-avgangsstrømmer

På bakgrunn av det vi hittil har funnet i analysen av folketellingsdataene pluss det vi vet fra andre kilder, er det mulig konstruere deler av en matrise som beskriver brutto avgangsstrømmer i perioden 1980-90. Men det mangler mye før en kan konstruere en komplett matrise. Derfor er matrisen som presenteres bare én av flere mulige løsninger og ment som en illustrasjon av hvordan avgangstrømmene kan tenkes å ha forløpt i tiårsperioden.

Ulike typer aktiviteter som kunne tenkes å gi avgang/tilvekst i boligmassen er:

- * endring i midlertidig bosatte
- * riving
- * bruksendring fra/til bolig
- * brann
- * sammenslåinger/oppheving av utleie
- * endringer i antall tomme boliger
- * ny utleie (gir tilvekst)
- * tilbygg/påbygg av rom (endrer sammensetningen av boligmassen)

Vi har tenkt oss en matrise hvor en kunne følge endringene etter antall rom. På den ene siden har vi faktiske utregninger av avgangen etter rom slik som er satt opp i nederste linje i tabell 7.1. I siste høyre kolonne er gitt anslag på størrelsen av nettostrømmene for ulike typer avgangsprosesser. En kunne også gå lengre med slike anslag og fylle ut hver rute i matrisen, men siden dette er rent hypotetisk, har vi valgt å la være å fylle matrisen med flere anslag av størrelser. - Hensikten med dette er å se konsekvensen av hva avgangen innen de enkelte kategoriene må ha vært hvis vi først fastlegger noen av størrelsene.

En nedgang i antall midlertidige bosatte vil føre til at en større del av boligmassen blir registrert som bebodd. Dette vil bidra til lavere avgang. Større tilstrømning til høyere utdanning etter svikten i arbeidsmarkedet virker til å øke antall midlertidig bosatte. Lavkonjunkturen kan imidlertid ha ført til større hjemmeboing blant studenter som tidligere bodde for seg selv og bedret økonomien med ekstrajobber. Vi har valgt å øke antall midlertidig bosatte i matrisen med 5000 i løpet av tiårsperioden.

Tilbygg og påbygg vil i noen tilfelle gjøres slik at det oppstår en ny bolig. De vil kunne bli tatt i bruk som egne boenheter uten at tilbygget var registrert i Byggearealstatistikken, og bli en *tilvekst* til boligmassen. De tilbygg/påbygg som er med i Byggearealstatistikken som nye boligenheter, men eventuelt blir tatt i bruk av egne ugifte barn, vil ikke bli regnet som egne leiligheter etter folketellingens definisjon, men som en del av boligen som hele husholdningen bruker. De vil komme ut som netto *avgang*. Vi har anslått et nettoresultat av disse to motsatte virkninger på 5.000 boliger.

Sist i matrisen er det en linje for "Innredning av kjeller og loft. Tilbygg som utvidelse". Denne har ikke medført noen tilvekst og er satt til null i netto avgang. Men *innen fordelingen etter antall rom* antar vi det har skjedd store endringer. Sumlinja viser

121.000 fire roms boliger i avgang. Dette kan ha skjedd ved at en anseelig mengde fire roms boliger har blitt utvidet til større, oftes på seks rom eller mer. Men nettoen blir null. Både før 1980 og i 1980-årene var det bygd boliger som det senere har vært enkelt å innrede ekstra rom i, enten i kjeller eller på loft. Dette må være hovedgrunnen til den store avgangen av 4 roms og den store tilveksten av 6 roms.

Vi har ikke sikre tall for riving av boliger. Her baserer vi oss blant annet på opplysninger om byfornyelsen i de største byene og har valgt en avgang på 9000 boliger.

Brann antas å innvirke på avgang først og fremst av eldre boliger med 4000 i hele tiårsperioden. Dette anslaget bygger på opplysninger fra Brannvernforeningen om antall store branner i året.

Tabell 7.1

Hypotetisk anslag over sammensetning av avgangen i perioden 1981-90

ROMANTALL:	1 rom	2	3	4	5	6+rom	Anslag
Endring i midl.bosatte							-5.000
Tilbygg/påbygg, ekstra bolig							5.000
Riving							-9.000
Brann							-4.000
Bruksendring							-1.700
Sammenslåing 1 og 4 roms til 5 romsbolig							-10.000
Sam.sl. 1 og 5 til 6 romsb.							-10.000
Sam.sl. 2 og 4 til 6 romsb.							-20.000
Sam.sl. 3 og 4 til 6 romsb.							-1.000
Oppd. av bol m 2 inng.fra 5 til 2 og 3 romsboliger							1.000
Oppd. av bol m 2 inng.fra 6 til 1 og 5 romsboliger							2.000
Priv. utleie til midl.bosatte							-4.000
Ny utleie							9.000
Nye boliger under omsetning							-10.000
Innr. av kjeller,loft.Tilbygg som utvidelse							0
Endring i antall tomme boliger (hovedsaklig fraflytting?)							-12.000
Sum avgang							-70.700
Fob90-bygge-areal *)	8.170	-16.978	5.720	-121.496	-4.357	58.274	-70.667

*) Disse tallene bygger på Fob80, Fob90 og Byggearealstatistikk

Når det gjelder bruksendring av boliger har vi heller ingen data. Sterkere sentralisering vil føre til større sannsynlighet både for bruksendringer til fritidshus og større omfang av tomme boliger. Etter 1980 har netto utflytting fra Nord-Norge og spredt bebygde områder ellers økt, med netto innflytting til sentrale områder, særlig Oslo og Akershus. Denne utviklingen nådde et høydepunkt i årene 1985-87 og har senere hatt en viss

dempning, Byfuglien (1991). Hovedtendensen på hele 1980-tallet er økt sentralisering som isolert sett skulle gi høyere avgang i 1980-årene enn i 1970-årene. Det har imidlertid vært en viss avdempning i sentraliseringen det siste året.

På midten av 1980-tallet økte etterspørselen etter næringsbygg. Dette gjør det sannsynlig at det også ble et press på å omgjøre boliger til næringsbygg. På slutten av 1980-tallet var den ledige kapasiteten betydelig og en må anta at presset på denne type bruksendring opphørte. Å omgjøre næringsbygg til boligformål har trolig forekommet i beskjedent omfang, slik at den lave avgangen ikke kan forklares ut fra en slik type aktivitet. Det er valgt et forsiktig anslag på 1700 boliger for 10-årsperioden.

Sammenslåinger kan ha skjedd på mange forskjellige måter. Vi har eksemplifisert noen av dem. Vi har her både tatt med den sammenslåingen av småleiligheter med større boliger som har foregått gjennom opphør av utleie, samtidig som ny utleie av småboliger også er registrert. En del av de nytleide kan være de samme som ble innlemmet i en mellomstor bolig i begynnelsen av 1980-årene.

Vi har ingen mulighet for å etterprøve om antall tomme boliger har endret seg fra tellingstidspunktet i 1980 til tellingstidspunktet i 1990. Opplysninger fra Boforholdsundersøkelsene i 1981 og 1988 viser ingen endring i antall tomme boliger i løpet av denne perioden. Noen forhold bidrar til økt antall tomme boliger, og noen bidrar til et redusert antall. Lav omsetning av boliger under en lavkonjunktur skulle føre til at færre boliger stod midlertidig tomme. Dette bidrar til lav avgang. Vanskeligheter med salg av boliger som er flyttet fra og vanskeligheter med salg av nybygde boliger skulle bidra til et økt antall tomme boliger. I matrisen har vi regnet med at ca. 10.000 nybygde boliger var usolgt.

Litteratur

- Barlindhaug, Rolf og Kiøsterud, Tore. Evaluation on the local housing situation by comparing demand, supply and qualitative and quantitative aspects of the needs. Discussion paper. Seminar on Forecasting and Programming at Regional and Local Levels. Strasbourg (France) Nov. 1992. Economic commission for Europe, Committee on Human Settlements.
- Barlindhaug, Rolf og Gulbrandsen, Ole: Boligavgang i Oslo - Et forprosjekt. Norges byggforskningsinstitutt 1991.
- Byfuglien, Jan. Fortsatt sterkest vekst i sentrale regioner. Samfunnsspeilet nr. 2, Statistisk sentralbyrå 1991.
- Economic commission for Europe. Annual bulletin of Housing and Building statistics for Europe 1991. United Nations, New York, 1992.
- Hansen, Th, Gulbrandsen, O, Frøyen, Y: Boligavgang 1971 - 1980. Prosjektrapport 19. Byggforsk og Norsk institutt for by- og regionforskning. Oslo/Trondheim 1986.
- Kommunal- og arbeidsdepartementet. St. meld. nr. 34 (1988-89) Boligpolitikk for 90-årene. KAD, 1989.
- Lundin, Lars: Underlagsmateriale til den svenske Langtidsutredning, LU90, i Bilag 15: Bostadsmarkedet under 1990-tallet.
- Skogvoll, Ida. Folke- og bolig telling 1990. Dokumentasjon av kontroll- og opprettingsregler for skjemakjennemerker. Rapporter 92/18. Statistisk sentralbyrå.
- Statistisk sentralbyrå. Standard for kommuneklassifisering. Standarder for norsk statistikk 4. SSB 1985.
- Statistisk sentralbyrå. Folke- og bolig telling 1990, Foreløpige hovedtall. NOS B961. SSB 1991.
- Statistisk sentralbyrå. Byggearealsstatistikk 1990. SSB, Oslo/Kongsvinger 1991.
- Statistisk sentralbyrå. Landssammendrag, Folke- og bolig telling 1990. "Hele landet" SSB, Oslo/Kongsvinger 1992.
- Statistisk sentralbyrå. Vurdering av Folke- og bolig telling 1990. Innstilling fra et utvalg. SSB 1993.
- Statistiska centralbyråen. Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok 1988 og 1991. Stockholm 1988 og 1991.
- Strand, Thore Olav: Konjunkturutviklingen. Notat, sak nr. 90/2033 PA, Kommunaldepartementet 20. mars 1990.

Bilag. Kommunene i 1990, boliger 1980 og 1990, avgangstall og nybygde leiligheter

*) Avgangen er lik boligaltet i 1980 pluss nybygde boliger i perioden 1981-1990 eksklusive nybygde hybler, minus boligaltet i 1990.

Avgangen er regnet ut i prosent av det gjennomsnittlige boligaltet av 1980 og 1990

i kommunen. For fylkene er gjennomsnittet regnet av summen for hvert fylke og ikke som et gjennomsnitt av kommunetallene.

**) Bygde leiligheter er totalt bygd 1981-1990 eksklusive hybler. Kilde: Byggearealstatistikken.

K. nr.	Kommune	Boliger i 1980	Boliger i 1990	Boliger i avgang*)	Avgang i prosent*)	Bygde leil. 1981-90**)
101	Halden	10.369	11.265	465	4,3	1.361
102	Sarpsborg	5.369	5.853	290	5,2	774
103	Fredrikstad	11.438	12.086	729	6,2	1.377
104	Moss	9.707	10.675	513	5,0	1.481
111	Hvaler	1.024	1.238	62	5,5	276
113	Borge	3.882	4.710	145	3,4	973
114	Varteig	639	751	31	4,5	143
115	Skjeberg	4.636	5.626	59	1,1	1.049
118	Aremark	529	557	72	13,3	100
119	Marker	1.256	1.381	93	7,1	218
121	Rømskog	246	245	34	13,8	33
122	Trøgstad	1.674	1.910	70	3,9	306
123	Spydeberg	1.339	1.571	91	6,3	323
124	Askim	4.638	5.421	181	3,6	964
125	Eidsberg	3.403	3.887	151	4,1	635
127	Skiptvet	1.040	1.176	26	2,3	162
128	Rakkestad	2.602	2.847	130	4,8	375
130	Tune	6.637	7.375	197	2,8	935
131	Rolvøy	2.007	2.370	43	2,0	406
133	Kråkerøy	2.692	3.083	138	4,8	529
134	Onsøy	4.225	5.004	136	2,9	915
135	Råde	1.767	2.155	48	2,4	436
136	Rygge	3.975	4.968	-24	-0,5	969
137	Våler	1.099	1.477	-75	-5,8	303
138	Hobøl	1.196	1.442	75	5,7	321
	Østfold	87.389	99.073	3.680	3,9	15.364

211	Vestby	3.190	4.085	-218	-6,0	677
213	Ski	6.878	8.769	-170	-2,2	1.721
214	Ås	3.811	4.733	-31	-0,7	891
215	Frogn	3.116	4.163	-91	-2,5	956
216	Nesodden	3.432	5.096	-274	-6,4	1.390
217	Oppegård	5.554	8.025	-199	-2,9	2.272
219	Bærum	30.308	38.015	-965	-2,8	6.742
220	Asker	12.659	16.320	-257	-1,8	3.404
221	Aurskog-Høland	4.371	4.940	108	2,3	677
226	Sorum	3.210	4.227	68	1,8	1.085
227	Fet	2.452	3.243	8	0,3	799
228	Rælingen	4.483	5.614	-62	-1,2	1.069
229	Enebakk	2.128	2.906	-32	-1,3	746
230	Lørenskog	8.130	10.570	112	1,2	2.552
231	Skedsmo	12.353	14.533	213	1,6	2.393
233	Nittedal	4.721	6.168	75	1,4	1.522

(tabellen fortsetter)

K. nr.	Kommune	Boliger i 1980	Boliger i 1990	Boliger i avgang*)	Avgang i prosent*)	Bygde leil. 1981- 90**)
234	Gjerdrum	1.049	1.332	70	5,9	353
235	Ullensaker	5.747	7.057	112	1,7	1.422
236	Nes	4.837	6.125	-55	-1,0	1.233
237	Eidsvoll	5.477	6.526	192	3,2	1.241
238	Nannestad	2.577	3.093	-10	-0,4	506
239	Hurdal	888	989	61	6,5	162
	Akershus	131.371	166.529	-1.345	-0,9	33.813

301	Oslo	222.291	244.257	10.008	4,3	31.974
-----	------	---------	---------	--------	-----	--------

401	Hamar	6.803	7.602	40	0,6	839
402	Kongsvinger	6.603	7.450	104	1,5	951
412	Ringsaker	10.607	12.170	314	2,8	1.877
414	Vang	3.128	3.578	177	5,3	627
415	Løten	2.493	2.757	108	4,1	372
417	Stange	6.337	7.082	111	1,7	856
418	Nord-Odal	1.912	2.032	127	6,4	247
419	Sør-Odal	2.660	3.015	99	3,5	454
420	Eidskog	2.398	2.685	124	4,9	411
423	Grue	2.295	2.390	233	9,9	328
425	Åsnes	3.384	3.536	305	8,8	457
426	Våler	1.710	1.806	144	8,2	240
427	Elverum	6.126	7.103	167	2,5	1.144
428	Trysil	2.657	2.925	117	4,2	385
429	Åmot	1.830	1.837	152	8,3	159
430	Stor-Elvdal	1.465	1.431	155	10,7	121
432	Rendalen	1.051	1.044	173	16,5	166
434	Engerdal	601	631	85	13,8	115
436	Tolga	651	696	73	10,8	118
437	Tynset	1.886	2.010	267	13,7	391
438	Alvdal	844	898	155	17,8	209
439	Folldal	765	775	99	12,9	109
441	Os	694	752	111	15,4	169
	Hedmark	68.900	76.205	3.440	4,7	10.745

501	Lillehammer	8.411	9.773	359	3,9	1.721
502	Gjøvik	9.676	11.106	252	2,4	1.682
511	Dovre	1.129	1.177	116	10,1	164
512	Lesja	861	896	104	11,8	139
513	Skjåk	945	973	168	17,5	196
514	Lom	918	964	139	14,8	185
515	Vågå	1.325	1.450	159	11,5	284
516	Nord-Fron	2.140	2.448	89	3,9	397
517	Sel	2.229	2.433	130	5,6	334
519	Sør-Fron	1.287	1.349	83	6,3	145
520	Ringebu	1.911	1.964	186	9,6	239
521	Øyer	1.541	1.713	159	9,8	331
522	Gausdal	2.344	2.454	197	8,2	307
528	Østre Toten	4.979	5.535	248	4,7	804
529	Vestre Toten	4.694	5.314	-8	-0,2	612
532	Jevnaker	1.989	2.278	165	7,7	454
533	Lunner	2.264	2.984	-123	-4,7	597
534	Gran	4.335	5.056	42	0,9	763
536	Søndre	2.329	2.642	-48	-1,9	265

(tabellen fortsetter)

K. nr.	Kommune	Boliger i 1980	Boliger i 1990	Boliger i avgang*)	Avgang i prosent*)	Bygde leil. 1981-90**)
538	Nordre Land	2.553	2.855	192	7,1	494
540	Sør-Aurdal	1.335	1.391	179	13,1	235
541	Etnedal	633	658	91	14,1	116
542	Nord-Aurdal	2.447	2.678	242	9,4	473
543	Vestre Slidre	863	1.013	59	6,3	209
544	Øystre Slidre	1.118	1.176	162	14,1	220
545	Vang	641	704	65	9,7	128
	Oppland	64.897	72.984	3.407	4,9	11.494

602	Drammen	20.256	23.121	999	4,6	3.864
604	Kongsberg	7.765	8.651	507	6,2	1.393
605	Ringerike	10.282	11.590	513	4,7	1.821
612	Hole	1.340	1.706	40	2,6	406
615	Flå	516	502	91	17,9	77
616	Nes	1.184	1.290	110	8,9	216
617	Gol	1.427	1.668	139	9,0	380
618	Hemsedal	552	622	90	15,3	160
619	Ål	1.673	1.884	133	7,5	344
620	Hol	1.791	1.952	253	13,5	414
621	Sigdal	1.390	1.463	133	9,3	206
622	Krødsherad	821	920	54	6,2	153
623	Modum	4.518	4.972	264	5,6	718
624	Øvre Eiker	4.999	6.031	120	2,2	1.152
625	Nedre Eiker	6.203	7.519	171	2,5	1.487
626	Lier	6.426	7.531	319	4,6	1.424
627	Røyken	4.287	5.359	-114	-2,4	958
628	Hurum	2.774	3.219	2	0,1	447
631	Flesberg	898	947	83	9,0	132
632	Rollag	546	582	66	11,7	102
633	Nore og Uvdal	1.094	1.148	124	11,1	178
	Buskerud	80.742	92.677	4.097	4,7	16.032

701	Borre	3.087	3.838	711	20,5	1.462
702	Holmestrand	8.448	9.524	-359	-4,0	717
704	Tønsberg	12.178	14.073	79	0,6	1.974
706	Sandefjord	13.271	15.131	316	2,2	2.176
709	Larvik	13.158	15.567	318	2,2	2.727
711	Svelvik	1.881	2.248	130	6,3	497
713	Sande	2.170	2.715	128	5,2	673
714	Hof	896	1.042	68	7,0	214
716	Våle	1.165	1.396	62	4,8	293
718	Ramnes	1.033	1.252	47	4,1	266
719	Andebu	1.367	1.582	107	7,3	322
720	Stokke	2.584	3.472	-44	-1,5	844
722	Nøtterø	6.324	7.520	-1	0,0	1.195
723	Tjøme	1.308	1.584	18	1,2	294
728	Lardal	839	926	27	3,1	114
	Vestfold	69.709	81.870	1.607	2,1	13.768

805	Porsgrunn	11.869	13.281	169	1,3	1.581
806	Skien	18.184	20.244	398	2,1	2.458
807	Notodden	4.927	5.218	346	6,8	637
811	Siljan	654	775	27	3,8	148
814	Bamble	4.158	5.008	113	2,5	963
815	Kragerø	3.948	4.413	104	2,5	569
817	Drangedal	1.568	1.651	179	11,1	262
817	Nome	2.610	2.911	25	0,9	326

K. nr.	Kommune	Boliger i 1980	Boliger i 1990	Boliger i avgang*)	Avgang i prosent*)	Bygde leil. 1981- 90**)
821	Bø	1.613	1.848	87	5,0	322
822	Sauherad	1.514	1.707	59	3,7	252
826	Tinn	3.108	3.099	276	8,9	267
827	Hjartdal	639	691	64	9,6	116
828	Seljord	1.153	1.235	108	9,0	190
829	Kviteseid	1.093	1.161	138	12,2	206
830	Nissedal	533	570	76	13,8	113
831	Fyresdal	546	558	102	18,5	114
833	Tokke	1.029	1.081	158	15,0	210
834	Vinje	1.360	1.534	145	10,0	319
Telemark		60.506	66.985	2.574	4,0	9.053
901	Risør	2.568	2.815	64	2,4	311
903	Arendal	4.640	5.568	175	3,4	1.103
904	Grimstad	4.843	6.018	367	6,8	1.542
911	Gjerstad	876	936	37	4,1	97
912	Vegårshei	581	650	57	9,3	126
914	Tvedestrand	2.222	2.330	147	6,5	255
918	Moland	2.535	3.020	69	2,5	554
919	Froland	1.225	1.458	90	6,7	323
920	Øystad	2.642	3.216	-17	-0,6	557
921	Tromøy	1.432	1.702	-28	-1,8	242
922	Hisøy	1.357	1.551	34	2,3	228
926	Lillesand	2.434	3.019	65	2,4	650
928	Birkenes	1.276	1.427	113	8,4	264
929	Åmli	774	772	72	9,3	70
935	Iveland	323	374	10	2,9	61
937	Evje og Hornnes	1.113	1.274	33	2,8	194
938	Bygland	572	545	101	18,1	74
940	Valle	527	521	99	18,9	93
941	Bykle	293	298	85	28,8	90
Aust-Agder		32.233	37.494	1.573	4,5	6.834
1001	Kristiansand	22.711	27.341	-491	-2,0	4.139
1002	Mandal	4.185	4.888	-25	-0,6	678
1003	Farsund	3.255	3.524	188	5,5	457
1004	Flekkefj	3.144	3.416	224	6,8	496
1014	Vennesla	3.418	4.159	-93	-2,5	648
1017	Songdalen	1.343	1.735	42	2,7	434
1018	Søgne	2.002	2.586	36	1,6	620
1021	Marnardal	742	767	103	13,7	128
1026	Åseral	295	316	13	4,3	34
1027	Audnedal	526	555	69	12,8	98
1029	Lindesnes	1.415	1.515	94	6,4	194
1032	Lyngdal	2.110	2.466	17	0,7	373
1034	Hægebostad	514	538	79	15,0	103
1037	Kvinesdal	1.897	2.082	188	9,4	373
1046	Sirdal	544	640	26	4,4	122
Vest-Agder		48.101	56.528	470	0,9	8.897

(tabellen fortsetter)

K. nr.	Kommune	Boliger i 1980	Boliger i 1990	Boliger i avgang*)	Avgang i prosent*)	Bygde leil. 1981- 90**)
1101	Eigersund	3.955	4.637	193	4,5	875
1102	Sandnes	12.471	17.101	196	1,3	4.826
1103	Stavanger	34.541	42.679	632	1,6	8.770
1106	Haugesund	10.667	12.149	528	4,6	2.010
1111	Sokndal	1.193	1.281	134	10,8	222
1112	Lund	993	1.063	105	10,2	175
1114	Bjerkreim	608	759	45	6,6	196
1119	Hå	3.581	4.468	-45	-1,1	842
1120	Klepp	3.135	4.090	51	1,4	1.006
1121	Time	3.083	4.204	97	2,7	1.218
1122	Gjesdal	1.731	2.491	124	5,9	884
1124	Sola	3.945	5.622	382	8,0	2.059
1127	Randaberg	1.810	2.538	30	1,4	758
1129	Forsand	337	364	53	15,1	80
1130	Strand	2.612	3.273	111	3,8	772
1133	Hjelmeland	939	983	131	13,6	175
1134	Suldal	1.499	1.443	152	10,3	96
1135	Sauda	2.011	2.071	216	10,6	276
1141	Finnøy	914	963	150	16,0	199
1142	Rennesøy	778	863	102	12,4	187
1144	Kvitsøy	204	196	36	18,0	28
1145	Bokn	230	260	19	7,8	49
1146	Tysvær	2.168	2.682	188	7,8	702
1149	Karmøy	10.045	12.289	247	2,2	2.491
1151	Utsira	103	94	21	21,3	12
1154	Vindafjord	1.602	1.679	194	11,8	271
	Rogaland	105.155	130.242	4.092	3,5	29.179

1201	Bergen	81.009	93.959	1.937	2,2	14.887
1211	Etne	1.359	1.417	227	16,4	285
1214	Ølen	1.052	1.160	144	13,0	252
1216	Sveio	1.428	1.552	187	12,6	311
1219	Bømlo	2.885	3.306	162	5,2	583
1221	Stord	4.017	5.166	646	14,1	1.795
1222	Fitjar	848	967	78	8,6	197
1223	Tysnes	1.011	1.100	122	11,6	211
1224	Kvinnherad	4.020	4.805	93	2,1	878
1227	Jondal	419	458	43	9,8	82
1228	Odda	3.450	3.439	440	12,8	429
1231	Ullensvang	1.321	1.452	112	8,1	243
1232	Eidfjord	417	409	102	24,7	94
1233	Ulvik	473	500	58	11,9	85
1234	Granvin	340	395	16	4,4	71
1235	Voss	4.876	5.404	522	10,2	1.050
1238	Kvam	2.875	3.186	208	6,9	519
1241	Fusa	1.241	1.301	211	16,6	271
1242	Samnanger	783	838	112	13,8	167
1243	Os	3.352	4.423	54	1,4	1.125
1244	Austevoll	1.202	1.389	66	5,1	253
1245	Sund	1.210	1.628	44	3,1	462
1246	Fjell	3.070	4.926	-276	-6,9	1.580
1247	Askøy	5.125	6.518	-56	-1,0	1.337
1251	Vaksdal	1.695	1.738	269	15,7	312
1252	Modalen	104	123	14	12,3	33
1253	Osterøy	2.084	2.401	179	8,0	496
1256	Meland	1.126	1.530	69	5,2	473
1259	Øygarden	823	1.088	71	7,4	336

K. nr.	Kommune	Boliger i 1980	Boliger i 1990	Boliger i avgang*)	Avgang i prosent*)	Bygde leil. 1981-90**)
1260	Radøy	1.403	1.568	141	9,5	306
1263	Lindås	3.267	4.175	196	5,3	1.104
1264	Austrheim	802	938	45	5,2	181
1265	Fedje	267	268	42	15,7	43
1266	Masfjord	607	677	75	11,7	145
	Hordaland	139.961	164.204	6.353	4,2	30.596

1401	Flora	3.009	3.746	130	3,8	867
1411	Gulen	919	926	150	16,3	157
1412	Solund	395	422	27	6,6	54
1413	Hyllestad	570	613	111	18,8	154
1416	Høyanger	1.762	1.880	278	15,3	396
1417	Vik	885	920	112	12,4	147
1418	Balestrand	657	713	102	14,9	158
1419	Leikanger	982	1.023	140	14,0	181
1420	Sogndal	1.796	2.093	231	11,9	528
1421	Aurland	735	699	144	20,1	108
1422	Lærdal	849	856	133	15,6	140
1424	Årdal	2.222	2.476	65	2,8	319
1426	Luster	1.785	1.901	311	16,9	427
1428	Askvoll	1.069	1.249	69	6,0	249
1429	Fjaler	1.100	1.023	302	28,5	225
1430	Gaular	940	1.005	90	9,3	155
1431	Jølster	993	1.046	144	14,1	197
1432	Førde	2.628	3.437	140	4,6	949
1433	Naustdal	815	866	151	18,0	202
1438	Bremange	1.634	1.627	145	8,9	138
1439	Vågsøy	2.070	2.390	37	1,7	357
1441	Selje	1.032	1.126	154	14,3	248
1443	Eid	1.598	1.844	145	8,4	391
1444	Hornindal	368	382	58	15,5	72
1445	Gloppen	1.983	2.311	174	8,1	502
1449	Stryn	2.079	2.336	249	11,3	506
	Sogn og Fjordane	34.875	38.910	3.792	10,3	7.827

1502	Molde	7.668	8.793	599	7,3	1.724
1503	Kristiansund	7.060	7.442	497	6,9	879
1504	Ålesund	12.805	14.345	1.015	7,5	2.555
1511	Vanylven	1.222	1.343	124	9,7	245
1514	Sande	1.090	1.114	176	16,0	200
1515	Herøy	2.497	2.840	138	5,2	481
1516	Ulstein	1.583	1.936	28	1,6	381
1517	Hareid	1.351	1.649	-33	-2,2	265
1519	Volda	2.647	2.908	280	10,1	541
1520	Ørsta	3.201	3.626	119	3,5	544
1523	Ørskog	624	695	63	9,6	134
1524	Norddal	703	726	95	13,3	118
1525	Stranda	1.616	1.675	224	13,6	283
1526	Stordal	358	362	85	23,6	89
1528	Sykkylven	2.081	2.455	121	5,3	495
1529	Skodje	891	1.098	78	7,8	285
1531	Sula	2.004	2.251	188	8,8	435
1532	Giske	1.722	2.105	40	2,1	423
1534	Haram	2.726	3.038	169	5,9	481
1535	Vestnes	2.078	2.275	278	12,8	475
1539	Rauma	2.883	3.076	177	5,9	370
1543	Neset	1.173	1.223	170	14,2	220

K. nr.	Kommune	Boliger i 1980	Boliger i 1990	Boliger i avgang*)	Avgang i prosent*)	Bygde leil. 1981- 90**)
1545	Midsund	661	730	34	4,9	103
1546	Sandøy	532	549	54	10,0	71
1547	Aukra	898	1.015	64	6,7	181
1548	Fræna	2.777	3.098	211	7,2	532
1551	Eide	1.010	1.091	104	9,9	185
1554	Averøy	1.860	2.028	281	14,5	449
1556	Frei	1.315	1.614	78	5,3	377
1557	Gjemnes	987	1.031	176	17,4	220
1560	Tingvoll	1.252	1.353	95	7,3	196
1563	Sunndal	2.608	3.014	43	1,5	449
1566	Surnadal	2.073	2.439	44	2,0	410
1567	Rindal	805	823	116	14,3	134
1569	Aure	972	1.022	198	19,9	248
1571	Halsa	785	791	94	11,9	100
1572	Tustna	404	427	64	15,4	87
1573	Smøla	1.031	993	181	17,9	143
	Møre og Romsdal	79.953	88.993	6.468	7,7	15.508

1601	Trondheim	53.164	60.413	1.443	2,5	8.692
1612	Hemne	1.434	1.561	145	9,7	272
1613	Snillfjord	420	454	93	21,3	127
1617	Hitra	1.510	1.632	203	12,9	325
1620	Frøya	1.681	1.696	271	16,0	286
1621	Ørland	1.691	1.958	71	3,9	338
1622	Agdenes	677	726	153	21,8	202
1624	Rissa	2.308	2.437	357	15,0	486
1627	Bjugn	1.648	1.837	223	12,8	412
1630	Åfjord	1.240	1.334	178	13,8	272
1632	Roan	458	465	83	18,0	90
1633	Osen	451	485	43	9,2	77
1634	Oppdal	2.071	2.352	153	6,9	434
1635	Rennebu	1.063	1.132	133	12,1	202
1636	Meldal	1.710	1.748	177	10,2	215
1638	Orkdal	3.507	4.132	128	3,4	753
1640	Røros	2.033	2.150	156	7,5	273
1644	Holtålen	930	966	133	14,0	169
1648	Midtre Gauldal	2.131	2.281	237	10,7	387
1653	Melhus	3.587	4.508	144	3,6	1.065
1657	Skaun	1.628	1.988	92	5,1	452
1662	Klæbu	1.042	1.440	113	9,1	511
1663	Malvik	2.724	3.485	104	3,3	865
1664	Selbu	1.388	1.556	201	13,7	369
1665	Tydal	319	370	46	13,4	97
	Sør-Trøndelag	90.815	103.106	5.080	5,2	17.371

1702	Steinkjer	6.964	8.201	199	2,6	1.436
1703	Namsos	4.178	4.707	71	1,6	600
1711	Meråker	1.102	1.177	68	6,0	143
1714	Stjørdal	5.394	6.318	431	7,4	1.355
1717	Frosta	855	907	172	19,5	224
1718	Leksvik	1.137	1.254	127	10,6	244
1719	Levanger	5.537	6.295	492	8,3	1.250
1721	Verdal	4.399	5.028	144	3,1	773
1723	Mosvik	329	365	36	10,4	72
1724	Verran	1.287	1.272	149	11,6	134
1725	Namdalseid	697	777	62	8,4	142
1729	Inderøy	1.836	2.033	171	8,8	368

K. nr.	Kommune	Boliger i 1980	Boliger i 1990	Boliger i avgang*)	Avgang i prosent*)	Bygde leil. 1981- 90**)
1736	Snåsa	906	947	101	10,9	142
1738	Lierne	618	619	108	17,5	109
1739	Røyrvik	221	259	-5	-2,1	33
1740	Namsskog	484	444	105	22,6	65
1742	Grong	930	984	118	12,3	172
1743	Høyland	457	468	78	16,9	89
1744	Overhall	1.179	1.324	74	5,9	219
1748	Fosnes	281	296	57	19,8	72
1749	Flatange	532	520	121	23,0	109
1750	Vikna	1.272	1.386	170	12,8	284
1751	Nærøy	1.957	2.080	290	14,4	413
1755	Leka	321	324	54	16,7	57
Nord-Trøndelag		42.873	47.985	3.393	7,5	8.505

1804	Bodø	11.730	15.082	164	1,2	3.516
1805	Narvik	7.275	7.807	349	4,6	881
1811	Bindal	729	776	127	16,9	174
1812	Sømna	746	795	136	17,7	185
1813	Brønnøy	2.235	2.601	159	6,6	525
1815	Vega	605	601	83	13,8	79
1816	Vevelstad	261	250	59	23,1	48
1818	Herøy	796	810	119	14,8	133
1820	Alstahaug	2.555	2.860	97	3,6	402
1822	Leirfjord	776	894	123	14,7	241
1824	Vefsn	4.634	5.360	430	8,6	1.156
1825	Grane	605	663	116	18,3	174
1826	Hattfjellidal	590	632	116	19,0	158
1827	Dønna	702	686	166	23,9	150
1828	Nesna	684	710	128	18,4	154
1832	Hemnes	1.713	1.801	195	11,1	283
1833	Rana	9.173	9.944	350	3,7	1.121
1834	Lurøy	848	860	124	14,5	136
1835	Træna	193	192	51	26,5	50
1836	Rødøy	649	634	114	17,8	99
1837	Meløy	2.232	2.628	231	9,5	627
1838	Gildeskål	1.116	1.025	325	30,4	234
1839	Beiarn	591	554	86	15,0	49
1840	Saltdal	1.728	1.935	145	7,9	352
1841	Fauske	3.497	4.075	41	1,1	619
1842	Skjerstad	499	501	77	15,4	79
1845	Sørfold	964	1.037	143	14,3	216
1848	Steigen	1.274	1.247	227	18,0	200
1849	Hamarøy	868	963	42	4,6	137
1850	Tysfjord	991	1.013	109	10,9	131
1851	Lødinge	1.096	1.105	136	12,4	145
1852	Tjeldsund	672	643	124	18,9	95
1853	Evenes	684	715	104	14,9	135
1854	Ballangen	1.153	1.218	74	6,2	139
1856	Røst	273	257	22	8,3	6
1857	Værøy	359	351	36	10,1	28
1859	Flakstad	613	580	110	18,4	77
1860	Vestvågøy	3.828	4.047	294	7,5	513
1865	Vågan	3.508	3.824	222	6,1	538
1866	Hadsel	3.160	3.569	178	5,3	587
1867	Bø	1.600	1.566	255	16,1	221
1868	Øksnes	1.685	1.797	157	9,0	269
1870	Sortland	2.755	3.418	-82	-2,7	581

K. nr.	Kommune	Boliger i 1980	Boliger i 1990	Boliger i avgang*)	Avgang i prosent*)	Bygde leil. 1981-90**)
1871	Andøy	2.648	2.752	98	3,6	202
1874	Moskenes	565	582	21	3,7	38
	Nordland	85.858	95.360	6.381	7,0	15.883

1901	Harstad	7.729	9.034	379	4,5	1.684
1902	Tromsø	17.117	21.402	450	2,3	4.735
1911	Kvæfjord	1.224	1.284	234	18,7	294
1913	Skånland	1.126	1.222	172	14,7	268
1915	Bjarkøy	330	326	46	14,0	42
1917	Ibestad	917	877	140	15,6	100
1919	Gratangen	573	580	88	15,3	95
1920	Lavangen	430	439	70	16,1	79
1922	Bardu	1.359	1.463	220	15,6	324
1923	Salangen	862	989	81	8,8	208
1924	Målselv	2.723	2.927	311	11,0	515
1925	Sørreisa	1.163	1.276	85	7,0	198
1926	Dyrøy	613	619	81	13,1	87
1927	Tranøy	755	750	133	17,7	128
1928	Torsken	539	527	91	17,1	79
1929	Berg	489	469	76	15,9	56
1931	Lenvik	3.732	4.158	345	8,7	771
1933	Balsfjord	2.276	2.409	280	12,0	413
1936	Karlsøy	1.031	1.026	176	17,1	171
1938	Lyngen	1.242	1.272	164	13,0	194
1939	Storfjord	612	685	56	8,6	129
1940	Kåfjord	929	1.011	92	9,5	174
1941	Skjervø	1.141	1.088	159	14,3	106
1942	Nordreis	1.510	1.773	94	5,7	357
1943	Kvænangen	621	641	86	13,6	106
	Troms	51.043	58.247	4.109	7,5	11.313

2001	Hammerfest	2.734	3.030	-78	-2,7	218
2002	Vardø	1.462	1.369	141	10,0	48
2003	Vadsø	2.150	2.461	88	3,8	399
2011	Kautokeino	755	871	70	8,6	186
2012	Alta	4.217	5.493	-11	-0,2	1.265
2014	Loppa	652	632	94	14,6	74
2015	Hasvik	578	575	114	19,8	111
2016	Sørøysund	700	836	59	7,7	195
2017	Kvalsund	545	504	108	20,6	67
2018	Måsøy	830	709	220	28,6	99
2019	Nordkapp	1.630	1.713	4	0,2	87
2020	Porsanger	1.559	1.781	83	5,0	305
2021	Karasjok	761	946	40	4,7	225
2022	Lebesby	686	689	63	9,2	66
2023	Gamvik	608	603	73	12,1	68
2024	Berlevåg	661	586	100	16,0	25
2025	Tana	1.099	1.219	134	11,6	254
2027	Nesseby	374	421	23	5,8	70
2028	Båtsfjord	1.037	982	149	14,8	94
2030	Sør-Varanger	3.775	4.138	142	3,6	505
	Finmark	26.813	29.558	1.616	5,7	4.361

*) Avgangen er lik boligaltet i 1980 pluss nybygde boliger i perioden 1981-1990 eksklusive nybygde hybler, minus boligaltet i 1990.

Avgangen er regnet ut i prosent av det gjennomsnittlige boligaltet av 1980 og 1990 i kommunen. For fylkene er gjennomsnittet regnet av summen for hvert fylke og ikke som et gjennomsnitt av kommunetallene.

**) Bygde leiligheter er totalt bygd 1981-1990 eksklusive hybler. Kilde: Byggearealstatistikken.

