

Viggo Nordvik m.fl.

# **Bo i storby**

Boforhold og boligmarked i norske storby-regioner

Prosjektrapport 349

Viggo Nordvik m.fl.

**Bo i storby**

Boforhold og boligmarked i norske storbyregioner

Emneord: Storbyer, boligmasse, nybygging, etablering

ISSN 0801-6461

ISBN 82-536-0796-2

100 eks. trykt av

S.E. Thoresen as

Innmat: 100 g Kymultra

Omslag: 200 g Cyclus

© Copyright Norges byggforskningsinstitutt 2003

Materialet i denne publikasjonen er omfattet av åndverkslovens bestemmelser. Uten særskilt avtale med Norges byggforskningsinstitutt er enhver eksemplarframstilling og tilgjengeliggjøring bare tillatt i den utstrekning det er hjemlet i lov eller tillatt gjennom avtale med Kopinor, interesseorgan for rettighetshavere til åndsverk.

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatningsansvar og inndragning, og kan straffes med bøter eller fengsel.

Adr.: Forskningsveien 3 B  
Postboks 123 Blindern  
0314 OSLO

Tlf.: 22 96 55 55

Faks: 22 69 94 38 og 22 96 55 08

## Forord .

Denne rapporten er utarbeidet på initiativ og med støtte fra Kommunal- og regionaldepartementet. KRD ønsket parallelt med sitt arbeid med *Stortingsmelding 31 (2002-2003) Storbymeldingen. Om utvikling av storbypolitikk* å få fram en bred empirisk beskrivelse av boforhold og boligmarked i storbyregionene. Rapporten er skrevet av samfunnsøkonom Viggo Nordvik. Arbeidet er basert på erfaringer hos flere medarbeidere ved NBI og på en serie grunnlagsnotater. Disse er skrevet av samfunnsøkonomene Rolf Barlindhaug, Per Medby, Mary Ann Stamsø og Viggo Nordvik, statsviter Arne Holm, samfunnsgeograf Ingar Brattbakk og sivilarkitekt Thorbjørn Hansen. I de demografiske delene av rapporten har vi utnyttet arbeid gjort av Kjetil Sørli og Dag Juvkam ved NIBR. Det hadde også vært umulig å skrive en rapport som dette uten tilgang på data fra SSB. Først og fremst folke- og boligtellingsdata, som både er gjennomført og tilrettelagt på en ypperlig måte, men levekårsundersøkelsen fra 2001 har også vært viktig.

Thorbjørn Hansen har vært kvalitetssikrer. Kontaktpersoner hos KRD har vært seniorrådgiverne Tore Kiøsterud og Ivar Alnæs. De takkes for å ha bidratt med konstruktive innspill og kommentarer underveis i arbeidet med rapporten.

Thorbjørn Hansen  
Forskningssjef

Viggo Nordvik  
Prosjektleder

# Innholdsfortegnelse .

Sammendrag.....	5
0. Innledning.....	12
0.1 Bakgrunn .....	12
0.2 Regioninndeling .....	13
1. Demografi og storbyer .....	15
1.1 Innledende oversikter .....	15
1.2 Storbyene og den demografiske dynamikken .....	18
1.3 Befolkningsutvikling og innvandring.....	22
2. Kjennetegn ved storbyenes boligmarked .....	26
2.1 Boligmassens sammensetning.....	27
2.1.1 Boligtyper.....	27
2.1.2 Boligstørrelse .....	33
2.1.3 Drabantbyer.....	35
2.1.4 Oppsummering .....	37
2.2 Prisvariasjon .....	38
2.2.1 Geografiske variasjoner i boligprisnivåene.....	38
2.2.2 Utviklingen i boligprisene .....	44
3. Leiemarked og storby .....	47
3.1 Innledning.....	47
3.2 Leieandeler .....	50
3.3 Leietakerne .....	53
4. Boligbygging .....	56
4.1 Innledende kommentarer .....	56
4.2 Kort om boligavgangen.....	56
4.2 Nybygging.....	57
4.3 Hvorfor ble det ikke bygd mer i hovedstadsområdet .....	59
5. Etableringsproblemer i storbyene.....	62
5.1 Innledning.....	62
5.2 Hvordan bor unge i storbyer.....	64
5.3 Boutgifter blant unge i storby.....	68
6. Utnyttelse av boligmassen, Storby vs andre deler av landet .....	73
Trangbodddhet .....	77
Noen avsluttende kommentarer.....	81
7. Utsatte grupper på storbyregionenes boligmarkeder.....	83
7.1 Innledning.....	83
7.2 Grupper med innslag av problemer på boligmarkedet .....	84
7.3 Hushold med uløste boligproblemer .....	87
7.4 Tilbud og virkemidler.....	88
7.5 Innvandreres boforhold .....	95
Litteratur.....	98

## Sammendrag

I 2003 legger regjeringen fram en Stortingsmelding om storbyregionene. Denne rapporten er skrevet som et supplement for meldingen, og er finansiert av Kommunal- og regionaldepartementet. Den er en bred empirisk orientert gjennomgang av bolig, boforhold og boligmarked i norske storbyregioner. Et viktig grunnlag for rapporten er en serie notater som ble skrevet på oppdrag fra Kommunal- og regionaldepartementet, høsten 2002.

Rapporten bygger på den samme avgrensning og definisjon av storbyregioner som brukes i storbymeldingen. Dette er en vid avgrensning. Etter denne avgrensingen inngår så mye som 138 kommuner i storbyregionene. Kapittel 0 viser hvilke kommuner som inngår i storbyregionene. I disse kommunene finner en 76,6 prosent av befolkningen. Til sammenligning bor 11,3 prosent av landets befolkning i Oslo. Avgrenser en storbyene til Oslo, Bergen og Trondheim betyr det at 19,8 prosent av befolkningen bor i storby.

På mange måter kan en si at utredningen tegner opp et bilde av ganske tilfredsstillende boforhold og fordeling av boforhold i norske storbyregioner. Det er altså på ingen måte noe bilde av store problemer og krise som tegnes opp. Her må en huske at vi bruker brede datakilder, så som levekårundersøkelsen og folke- og boligtellingsen, for å beskrive boforholdene. Situasjonen for utsatte grupper på boligmarkedet blir ikke identifisert på noen god måte ved bruk av slike data. Det er da heller ingen motsetning mellom det å si at boforholdene i stort er gode, men at enkelte hushold har en vanskelig situasjon. Vi rapporterer derfor i kapittel 7 resultater fra spesielle undersøkelser på feltet vanskeligstilte boligsøkere. Utredningen er ikke konstruktiv i den forstand at den vurderer og foreslår boligpolitiske tiltak. Vi forsøker heller så godt som mulig å utnytte tilgjengelige datakilder til å beskrive boforhold og boligmarked i storbyregionene.

Boligmassens utforming er den materielle basisen for boforhold. Rapporten gir derfor inngående beskrivelser av boligmassens sammensetning. Folke- og boligtellingsen 2001 gir en unik mulighet til å lage slike brede beskrivelser. Ikke minst gir den web-baserte tilretteleggingen SSB har gjort gode muligheter til å gjøre egne sammenstillinger. I Norge er vel 40 prosent av boligene enebolig. Forekomsten av sokkelboliger gjør at en enda større del av boligene 'ligger i enebolig'. Den laveste andel eneboliger finner man, ikke spesielt

overraskende, i Oslo hvor andelen er litt over 7 prosent. Bergen og Trondheim ligger også ganske lavt med vel 20 prosent. I de andre storbyregionene ligger andelen eneboliger noe over landsgjennomsnittet. Med den definisjonen av storbyregioner som vi bruker er altså eneboligen en svært vanlig boligtype også i storbyregionene.

Andelen boliger i blokk, inkludert bygårder, utgjør rundt 10 prosent av boligmassen i storbyregionene utenom Oslo, Bergen og Trondheim. Blokk/bygård er den dominerende boligtypen i Oslo med 70 prosent. I Bergen og Trondheim finner en blokk/bygårdandeler på hhv 34 og 28,5 prosent. Utenfor storbyregionene er andelen enda lavere. Sammensetningen av boligmassen i og utenfor storbyregionene beskrives i kapittel 2.1.

Vi definerer det vi kaller et typisk storbymønster i boligmassen: Sentralt finner en konsentrasjon av mindre arealkrevende boligtyper. Videre tenker vi oss at det typiske storbymønsteret innebærer at når en beveger seg ut av storbyregionens kjerne vil en få en økende andel mer arealkrevende og større boliger. En slik definisjon vil kunne innebære at noen store byer ikke er karakterisert av det typiske storbymønsteret. Om dette mønsteret brukes på boligmassen i norske storbyregioner kan en si at vi har en storby (Oslo) og to byregioner (Bergen og Trondheim) med storbypreg. Litt flåsete kan en si at de andre storbyregionene, ut fra et boligsynspunkt, har et preg av å være mange små tettsteder som ligger inntil hverandre. Rapporten handler om bolig i norske storbyregioner. På grunn av det observerte storbymønsteret i og rundt Oslo behandles en del forhold mer inngående for hovedstadsområdet enn for andre storbyregioner.

Fordelingen av boliger etter størrelse viser en helt klar struktur når Oslo sammenlignes med de nærmeste kommunene i omlandet og de som ligger lengre ut. Innslaget av små boliger faller og innslaget av store boliger stiger når en beveger seg utover, se figur 2.1.3. Betraktes eneboligandelene rundt Oslo finner en at de ytre delene av Oslos omegnskommuner har eneboligandeler på nivå med landet utenfor storbyregionene.

I flere andre land opplever en problemer med bomiljø og fysisk forfall i drabantbyene. Til sammenligning framstår de norske drabantbyene som vellykkede. Rapporten trekker fram organiseringen av norske drabantbyer med en dominans av borettslag som en sannsynlig forklaring på dette. Faktisk har så mye som 43 prosent av boligene i blokk/bygård i Oslo bare ett eller to rom. Ett og toromsboligene utgjør totalt sett i Oslo 35,8 prosent av boligmassen, i

landet utenfor Oslo er disse småboligens andel av boligmassen 15,4 prosent. Disse strukturene drøftes og beskrives nærmere i kapittel 2.1.3.

Fra 1991 til 2001 steg folketallet i Norge med 6 prosent. I landet utenfor det vi her definerer som storbyregionene, falt folketallet med 0,2 prosent. Den sterkeste folketallveksten fant en i Stavanger/Sandnes og i Tromsøregionen med hhv 13,6 og 15,7 prosents vekst. Hele hovedstadsområdet hadde en betydelig vekst i folketallet. Veksten var noe sterkere i omegnskommunene enn i selve Oslo. Mer detaljerte opplysninger finnes i kapittel 1.

Juvkam og Sørli (2000) gir en spennende og overbevisende beskrivelse av noen dynamiske faktorer bak den demografiske utviklingen i norske storbyer. En stor del av kohortene som er født og oppvokst i landet utenfor storbyene, spesielt fra byenes omland, vil i løpet av den unge voksenperioden flytte inn til storbyene. Rundt 60 prosent av dem som flytter inn i den unge voksen perioden vil etter hvert som de blir etablert (innen de når 35-40 årsalderen) flytte videre. Noen flytter tilbake til sin hjemkommune, mens andre flytter ut i storbyenes omland. De finner videre at dette mønsteret har vært stabilt for kohortene over en lengre tidsperiode. Variasjoner i konjunktorene kan påvirke tidspunktene for flyttingene noe. Merk at variasjoner i aktivitetsnivå og arbeidsledighet har større innvirkning på timingen av flyttingene enn det svingninger i boligmarkedet har. Dette er også demonstrert i Medby (2002). Kapittel 1.2 drøfter og demonstrerer disse sammenhengene.

Dette demografiske mønsteret er klart mest markert i og rundt Oslo, men det kan gjenfinnes også i Trondheim, Bergen og Stavanger. I Bergen er mønsteret minst klart. Juvkam og Sørli antyder at dette kan ha sammenheng med at kommunegrensene i Bergen er slik at store deler av det 'det naturlige omlandet' faktisk ligger innenfor kommunens grenser. Dette innebærer at det er en tendens til at storbybefolkningen generelt og Oslo spesielt, vil ha et større innslag av unge voksne og færre barn enn det befolkningen i resten av landet vil ha – og at dette vil vedvare. Videreflyttingen har ofte sammenheng med pardannelse og barns ankomst. Dette igjen fører til at innslaget av småhushold i storbyene forventes å forbli på et betydelig høyere nivå enn i de mindre urbane delene av landet.

Oslo har klart større innslag av små hushold enn andre deler av landet. Halvparten av alle hushold består av en person, og en fjerdedel består av to personer. Flyttemønsteret vi omtalte foran virker altså til at en forventer at dominansen av småhushold vil vedvare. Når vi samtidig

ser at det også er klart høyere innslag av små boliger der enn i andre deler av landet kan en spekulere i om dette kanskje er et karakteristika ved en langsiktig likevekt, eller balanse.

Det er i skrivende stund usikkerhet om størrelsen på nettoinnvandringen til Norge gjennom de nærmeste årene. Den eksisterende innvandrers befolkningen er ikke jevnt fordelt over landets kommuner. Av personer med ikke-vestlig bakgrunn i Norge bor 43,7 prosent i Oslo. Av dem med vestlig ikke-norsk bakgrunn finner en 22,7 prosent i Oslo. Også en del av de andre storbyregionene, spesielt i de mest sentrale bykommunene, har en overrepresentasjon av folk med landbakgrunn fra andre land enn Norge. Det er derfor ikke urimelig å tro at variasjoner i innvandringen i årene som kommer gir enda større variasjon i folketallet i storbyregionene, enn i andre deler av landet.

Befolkningsframskrivingene til SSB opererer med tre ulike alternativer for størrelsen på nettoinnvandringen til landet. Differansen i antall personer mellom 25 og 35 år i 2010 for alternativene med høy og lav nettoinnvandring utgjør en økt boliggetterspørsel på nesten et års boliggetterspørsel. En kan merke seg at i 2003 har diskusjonene om behov for økt arbeidsinnvandring dels blitt erstattet av bekymring for en økende arbeidsledighet. En kan derfor si at usikkerheten rundt størrelsen på nettoinnvandringen er betydelig. Erfaringene viser oss at denne usikkerheten først og fremst gir usikkerhet om befolkningsutviklingen i Oslo, og til en viss grad i de andre storbyregionene. Kapittel 7.5, drøftes også innvandreres situasjon på storbyregionenes boligmarked ganske kortfattet.

Boligprisene ligger i særklasse høyest i Oslo. I de andre storbyregionene er prisnivået fra 56 prosent (Tønsbergregionen) til 22 prosent (Bodøregionen) av prisene i Oslo. I kapittel 2.2 vises det hvordan prisene utvikler seg langs stråler ut fra Oslo. Mønsteret som viser seg er tydelig. Prisene faller med avstand fra Oslo. Fallet er minst når en beveger seg syd-vest fra hovedstaden. Merk forøvrig at prisforskjellene mellom andre storbyer og deres omland er mindre enn mellom Oslo og de andre storby(regionene).

Andelen av husholdene i Norge som leier bolig var med om lag 22 prosent på samme nivå i 2001 som den var i 1990. I Oslo har leieandelen imidlertid gjort et kraftig hopp oppover. Andelen leide boliger steg med 5,7 prosentpoeng til 29,3 prosent. Dette utgjør faktisk en vekst på linje med veksten i antall boliger gjennom samme periode. Variasjoner over tid i antall leide boliger i Norge handler i liten grad om bygging av leide boliger. Det handler i større



grad om utleie av ordinære boliger. Verdistigning er en viktig del av avkastningen på utleide ekstraboliger. Det er derfor usikkert hva som skjer med leietilbudet når vi nå opplever usikkerhet om boligprisene. De Nord-norske storbyregionene hadde også leieandeler på nesten 30 prosent. også i 1990 var de høye leieandeler der.

Når vi betrakter leieandelene blant unge voksne i landets storbyregioner finner vi, både blant par og enslige, at Oslo ligger ganske lavt. Høy leieandel i Oslo handler altså mer om at det er mange unge og enslige i Oslo enn i andre deler av landet, enn om at tilbøyeligheten til å leie er høyere blant dem som bor i Oslo. Blant enslige mellom 25 og 30 år har vi faktisk høyest leieandeler i landet utenfor storbyregionene, med rundt 80 prosent. Dette kan ha sammenheng med at unge i utkantene er usikre på hvor de vil bo framover, eller at de har flytteplaner. De ønsker derfor ikke å binde seg til en eid bolig. Mer om dette i kapittel 5.

Storbyregionene hadde sterkere befolkningsvekst og høyere boligpriser enn landet utenfor gjennom hele 90-tallet. Det er derfor noe overraskende når en, i kapittel 4, ser at boligbyggingen i prosent av boligmassen var like høy i som utenfor storbyregionene. I perioden 1990-2001 varierte boligbyggingen i betydelig grad mellom storbyregionene. Den var spesielt lav i Nedre Glommaregionen og i Grenlandsområdet. De Nord-norske storbyregionene, spesielt Tromsø, og Stavanger/Sandnesområdet utmerket seg med høy nybygging.

Mange har spurt seg hvorfor det ikke ble bygd mer i hovedstadsområdet. Rapporten drøfter dette med basis i en undersøkelse av Barlindhaug (2002). Dårlig lønnsomhet, høye tomtepriser, lang byggesaksbehandlingstid og reguleringsprosesser har blitt trukket fram som mulige forklaringer. Alle disse får en viss støtte i både Barlindhaug og i drøftingene i rapporten. Spesielt peker vi på at risikoen kan ha blitt opplevd som stor. Det er også mulig at det forhold at ubenyttet tomtegrunn beskattes svært lavt har bidratt til lavt tilbud av tomter som igjen gir høye tomtepriser.

Etableringssituasjon, eller -problemer, er et tema som alltid vekker interesse. Gjennom de siste årene har det blitt uttrykt bekymring for at høye priser har gjort det vanskeligere for unge i etableringsfasen. Spesielt har prisene vært høye og økt mye for små boliger i Oslo. Også andre storbyregioner har hatt sterk prisvekst. Blant folk mellom 20 og 25 år er andelen som bor med foreldrene høyest i Stor-Oslo utenfor Oslo og i landet utenfor storbyregionene med hhv 34,4 og 22,4 prosent, se tabellene 5.2.1a og 5.2.1b.

I Oslo finner en at rundt 12 prosent av dem under 25 år som ikke bor sammen med foreldrene deler bolig med andre. Dette inkluderer ikke dem som bor sammen med partner. Andelen som deler bolig er lavere i både de andre storbyregionene og i landet utenfor. Enslige utenfor storbyregionene leier i stor grad sin bolig. Dette har faktisk en storbydimensjon fordi vi tror, og har empiriske indikasjoner på at, dette har sammenheng med at de vurderer det som sannsynlig at de skal flytte til en større by etter hvert. Se kapittel 3 og 5.

For å finne ut hvordan boligmassen utnyttes ser vi i kapittel 6 på husholdsfordelingen i små boliger (boliger under 60 m<sup>2</sup>) og i store boliger (boliger over 100 m<sup>2</sup>). Det viktigste funnet her er at det er få hushold, også i storbyregionene, med mer enn fire medlemmer som bor i små boliger. Vi finner videre at det i 2001 var få boliger som stod tomme. Dette er en indikasjon på en effektiv utnyttelse av boligmassen. Enkelte tegn tyder på at det våren 2003 er noe flere tomme boliger. Dette har vi imidlertid ikke noe sikker statistisk belegg for.

Om en definerer alle ettromsboligene som trang og hushold med fire eller færre som trangbodde om de har ett rom mindre enn antall medlemmer og hushold med mer enn fire personer som trangbodde om de har mer enn ett rom mindre enn antall medlemmer finner en at 7,5 prosent av husholdene i Norge i 2001 var trangbodde. Dette er 1,4 prosentpoeng mindre enn i 1990. Trangboddheten definert på denne måten steg i Oslo og i de andre storbyregionene på Østlandet, mens den falt i resten av landet. Det er størst trangboddhet i de minste og i de største husholdene.

Før en konkluderer med at trangboddhet slik det er definert her er et problem må en analysere holdninger, valg og muligheter nærmere. Det finnes f.eks mange ettroms boliger sentralt i Oslo som har høyere priser enn noe større boliger mindre sentralt i byen. Dette betyr at noen velger en bolig som vi klassifiserer som trang i stedet for en noe billigere bolig som ikke ville ha blitt klassifisert som trang. Det er ikke naturlig å se på dette som et problem. Dette er ikke et utsagn om at trangboddhet ikke er et problem, men heller en påpeking av at de analysene som er gjort i denne rapporten ikke er tilstrekkelige til å trekke sterke konklusjoner.

Når det gjelder de personrettede boligsosiale virkemidlene som tildeles av Husbanken, enten direkte eller via kommunene, finner vi noe overraskende at de i større grad går til landet utenfor storbyregionene enn til hushold i storbyregionene. Konklusjonen er basert på en oversikt

over tildelte boligtilskudd, etablerings- og kjøpslån gjennom periode 1997-2001. Den gjelder når en bruker andel av voksenbefolkningen som får lån eller tilskudd som mål. Noe av det samme kan registres for bostøtten. Boligtilskudd til etablering av ikke-kommersielle leieboliger går i større grad til storbyregionene. Når en samtidig har god grunn til å tro at det er en tendens til at det er større innslag av de gruppene som er vanskeligstilte på boligmarkedet nettopp i storbyene, kan en spekulere på om en har en effektiv geografisk fordeling av de boligsosiale virkemidlene.

# 0. Innledning

## 0.1 Bakgrunn

I 2003 legger regjeringen fram en Stortingsmelding om storbyregionene. Denne rapporten kan ses som et supplement for meldingen. Den er en bred empirisk orientert gjennomgang av bolig, boforhold og boligmarked i norske storbyregioner. Med en slik bred empirisk og oppsummerende orientering blir mange dimensjoner mer summarisk behandlet enn de ville ha blitt gjort i et mer fokusert forskningsprosjekt. Likevel er det riktig å si at vi trekker fram en del ny empirisk kunnskap. I tillegg til å rapportere kunnskapsstatusen på feltet bolig og boforhold i norske storbyregioner kommer den til å peke på en del forskningsprosjekter under arbeid som etter hvert vil være med på å utvide kunnskapen på feltet.

Rapporten er dels en oppsummering av en serie notater som tar for seg ulike dimensjoner ved boforhold og boligsituasjonen i norske storbyregioner. En kan derfor si at rapporten har én forfatter; Viggo Nordvik. På en annen måte kan en si at det har mange forfattere. Dette er forfatterne av grunnlagsnotatene: Per Medby, Arne Holm, Mary Ann Stamsø, Thorbjørn Hansen, Ingar Brattbakk og Rolf Barlindhaug. Alle fra Byggforsk. På en del felter går rapporten et godt stykke ut over innholdet i grunnlagsnotatene. I den grad det gis vurderinger av situasjonen er det hovedforfatterens vurderinger, ingen andre kan derfor klandres for dem.

De fleste empiriske opplysningene som presenteres i notatet er hentet fra Folke- og bolig-tellingene fra 2001 og 1990. Noen opplysninger er også hentet fra levekårsundersøkelsen fra 2001. Det er bruken av disse relativt ferske datakildene som gjør at vi sier at vi trekker fram ny empirisk kunnskap. Vi utnytter den store mengden av beskrivelser av bolig og boforhold som er produsert av Statistisk sentralbyrå. Den store jobben SSB har gjort i gjennomføring og tilrettelegging av Folke- og bolig tellingen har åpnet store muligheter for beskrivelser av boligsituasjonen.

Når disse kildene brukes til å tegne opp et bilde av boforhold og boligmarked får vi tegnet opp brede bilder av sentraltendensene. En del av det som kan beskrives som vansker og problemer på feltet handler om mindre grupper og om spesielle situasjoner. Dette kommer i mindre grad fram i vår gjennomgang. Med en slik bred beskrivende innretning blir rapporten i mindre grad problematiserende og konstruktiv. Den drøfter og foreslår i liten grad boligpolitiske tiltak.

## 0.2 Regioninndeling

Fokuset ligger på boforhold og boligmarked i norske storbyregioner. Det er forskjell på å analysere og beskrive boforhold og boligmarked i storbyregioner og å gjøre det for storbyer. Drøftinger av situasjonen i storbyene er likevel en viktig del av en drøfting av storbyregionene. De analysene som gjøres har en bias i retning av Oslo. Dette fordi en ved analyser av Osloregionen får fram samspillet mellom en storby og dens omland på en god måte.

Det gjøres her ikke egne vurderinger av hvordan storbyregionene bør velges ut og avgrenses. I stedet brukes de definisjoner og avgrensinger som er brukt i arbeidet med regjeringens storbymelding. I listene nedenfor vises regionene og hvilke kommuner som regnes til dem.

Oslo-regionen:

- Oslo
- Indre ring sør: Ski, Nesodden, Oppegård og Enebakk
- Indre ring vest: Bærum
- Indre ring nord: Rælingen, Lørenskog, Skedsmo og Nittedal
- Ytre ring sør: Marker, Rømskog, Trøgstad, Spydeberg, Askim, Eidsberg, Skiptvet, Hobøl, Vestby, Ås og Frogn
- Ytre ring vest: Asker, Røyken og Hurum
- Ytre ring nord: Aurskog-Høland, Sørum, Fet, Gjerdrum, Ullensaker, Nes, Eidsvoll, Nannestad, Hurdal og Lunner
- Mosseregionen: Moss, Råde, Rygge og Våler
- Drammensregionen: Drammen, Øvre Eiker, Nedre Eiker, Lier, Holmestrand, Svelvik, Sande og Hoff.

I enkelte analyser og beskrivelser slås i Oslo-regionen unntatt Oslo sammen. Denne 'regionen' kaller vi for 'Stor-Oslo utenfor Oslo'. Merk forøvrig også at vi inkluderer Mosse- og Drammensregionen i 'Stor-Oslo utenfor Oslo'. Videre vil vi snakke om Ytre og indre ring. Dette dreier seg om randkommunene til Oslo, og ikke om deler av selve Oslo.

Som 'Andre storbyregioner' på Østlandet regner vi:

- Nedre Glomma: Sarpsborg, Fredrikstad, Hvaler og Rakkestad
- Tønsbergregionen: Tønsberg, Borre, Re, Andebu, Stokke, Nøtterøy og Tjøme
- Larvik/Sandefjord: Sandefjord, Larvik og Lardal
- Grenland: Porsgrunn, Skien, Siljan, Bamble og Nome
- Mjøsbyene: Hamar, Lillehammer, Gjøvik, Ringsaker, Løten, Stange, Øyer, Gausdal, Østre Toten og Vestre Toten

- Kristiansandsregionen: Kristiansand, Lillesand, Birkenes, Iveland, Mandal, Vennesla, Songdalen, Søgne, Marnardal og Lindesnes.
- Stavanger/Sandnes: Sandnes, Stavanger, Hå, Klepp, Time, Gjesdal, Sola, Randaberg, Forsand, Strand, Finnøy, Rennesøy og Kvitsøy

I enkelte sammenhenger kommer vi til å slå sammen Kristiansands- og Stavangerregionen. I andre sammenhenger igjen slås Stavangerregionen sammen med Bergens- og Trondheimsregionen. Hva som velges avhenger litt av bredden i de ulike datakildene.

- Haugesund-regionen: Haugesund, Bokn, Tysvær, Karmøy og Sveio
- Bergensregionen: Bergen, Fusa, Samnanger, Os, Fjell, Askøy, Vaksdal, Osterøy, Meland, Øygarden, Radøy, Lindås og Austrheim
- Ålesundsregionen: Ålesund, Ørskog, Skodje, Sula og Giske
- Trondheimsregionen: Trondheim, Rissa, Midtre Gauldal, Melhus, Skaun, Klæbu, Malvik, Selbu, Stjørdal og Leksvik
- Bodøregionen: Bodø, Gildeskål, Beiarn og Skjerstad
- Tromsøregionen: Tromsø og Karlsøy

Både valget av storbyregioner og hver enkelt av alle disse definisjonene og avgrensingene er naturligvis diskutabile. Det vil også gjelde for enhver annen inndeling! Vi har sett det som hensiktsmessig å ta et valg og så legge diskusjoner av hensiktsmessigheten av valget bak oss.

# 1. Demografi og storbyer

Boforhold og situasjon på boligmarkedet i storbyene bestemmes på kort sikt av samspillet mellom befolkning og den historisk gitte boligmassen. Nybygging av boliger vil også påvirke balansen, nybyggingen vil imidlertid på kort sikt være ganske liten sett i forhold til samlet boligmasse som er historisk gitt. På noe lengre sikt vil nybyggingen ha større betydning.

## 1.1 Innledende oversikter

Den demografiske utviklingen i storbyene består av den forventede utviklingen av byenes 'egen' befolkning og flyttestrømmenes størrelse og sammensetning. Juvkam og Sørli (2000) viser at storbyinnflyttingen i stor grad avhenger av den demografiske sammensetningen i de områdene hvor folk naturlig flytter til storbyene fra.<sup>1</sup> Utflyttingen avhenger også av mengden av tidligere innflyttere som kommer i tilbakeflyttingsalderen. Det er sterke sammenhenger mellom de historiske flyttemønstrene og den forventede nettoinnflyttingen til både selve storbyene og deres omland.

Begrepet Storbyregionene utgjør, slik de er definert her, en lite homogen mengde. I tabell 1.1.1 viser vi derfor hvordan befolkningsveksten i storbyregionene var fra 1991 fram til 2001. Framskrevet befolkningsvekst fra 2001 til 2010 tas også med, denne er hentet fra referansealternativet i SSBs framskrivinger fra 1999. Som Juvkam og Sørli (2000) argumenterer så er det en del virksomme mekanismer som ikke fanges opp av disse framskrivingene. Dette kommer vi tilbake til i kapittel 1.2.

Tiårsperioden forut for 2001 var en periode hvor en voksende andel av befolkningen ble konsentrert til storbyregionene. I landet som helhet steg folketallet med 6 prosent, mens det utenfor storbyregionene var en svak nedgang. Også de neste ti årene gir framskrivingene en klart svakere befolkningsvekst i landet utenfor storbyregionene, enn i landet som helhet. Dette kan betraktes som en indikasjon på en sentraliseringstendens. En må imidlertid huske at storbyregionene er vidt definert her.

---

<sup>1</sup> At innflyttingen til en kommune avhenger av de demografiske forholdene (og den forventede utviklingen) i de områdene som innflytterne til kommunen tradisjonelt kommer fra er ingen ny tanke. I en analyse for Sortland (Gulbrandsen og Nordvik, 1996) brukte vi denne tilnærmingen. Ved å bruke denne tilnærmingen fant vi en forventet befolkning på 9.243 innbyggere i 2000. SSBs prognose tilsa en befolkning på bare 8.795. De faktiske tallene ved inngangen til 2000 var 435 personer høyere enn SSBs prognose, og 13 personer færre enn vår prognose. Dette er nok en illustrasjon av kraften i dette analytiske grepet.

Tabell 1.1.1 – Befolkningsendring i prosent, observert og i følge SSBs framskrivinger

	Vekst 1991-2001	Framskrevet vekst 2001-2010
Oslo	10,2	3,6
Indre ring sør	13,5	12,9
Indre ring vest	11,9	7,7
Indre ring nord	12,9	7,2
Ytre ring sør	10,3	5,8
Ytre ring vest	16,1	11,0
Ytre ring nord	9,3	6,8
Mosseregionen	8,8	3,1
Drammensregionen	7,4	6,1
Nedre Glomma	4,2	3,6
Tønsbergregionen	9,3	6,1
Larvik/Sandefjord	8,1	5,2
Grenland	4,0	2,9
Mjøsbyene	2,9	2,8
Kristiansandregionen	9,8	5,4
Stavanger/Sandnes	13,6	8,3
Haugesundregionen	7,8	5,6
Bergensregionen	8,4	4,3
Bergen	8,3	0,7
Ålesundregionen	7,7	5,3
Trondheimsregionen	7,8	4,0
Trondheim	8,8	2,0
Bodøregionen	9,3	7,6
Tromsøregionen	15,7	4,9
Norge	6,0	4,2
Norge utenfor storbyregionene	- 0,2	1,7

Kilde: SSBs befolkningsframskrivinger

Spesielt sterk var befolkningsveksten i hovedstadsområdet, men også Stavanger/Sandnes-regionen og Tromsøregionen ligger høyt med hhv. 13,5 og 15,2 prosents vekst gjennom nittitallet. Ikke mer enn tre av våre storbyregioner peker seg ut med lavere befolkningsvekst enn det en fant for landet under ett. I Nedre Glomma, Grenland og i de mest bymessige områdene av indre Østlandet, eller Mjøsbyen, ligger den observerte befolkningsveksten på 3-4 prosent. Det betyr enten at OL motvirket en meget svak utvikling, eller at det ikke er noen varig OL-effekt å spore. Vi tror mest på den siste hypotesen. For Nedre Glomma og Grenland sin del kan en ha mistanke om at det handler om en nedbygging av gammel industri.

I både Oslo- og Bergensregionen ligger selve storbyene svakt lavere enn resten av regionen når det gjelder veksten i folketallet. I Trondheim er det motsatt. Det mest framtrædende



trekket er imidlertid at det ikke er særlig forskjeller mellom de største storbyene og de storbyregionene de er sentrale i.

I følge den befolkningsframskrivingen vi bruker ventes folketallet å vokse med 4,2 prosent fram til 2010. Alle de tre største byene har en framskrevet folketallvekst som ligger lavere enn framskrevet vekst i landet. Bergens- og Trondheims**regionen** har en forventet vekst på nivå med landsgjennomsnittet. I Osloregionen utenfor Oslo er den framskrevde veksten så høy at regionen som helhet forventes å få en betydelig høyere vekst enn landsgjennomsnittet. Vi er noe usikre på om dette er en egenskap ved befolkningsutviklingen framover eller om det er en uheldig egenskap ved framskrivingsmetodene.

Utover de tre største byene er det fire byregioner som har en spesielt lav framskrevet vekst. De to storbyregionene i Østfold, Mossregionen og Nedre Glomma, ventes å ha en vekst på hhv 3,1 og 3,6 prosent. Et annet tradisjonelt industriområde hvor det ventes svak vekst er Grenland. Her ventes folketallet å øke med 2,9 prosent. Videre ventes den 'svake' utviklingen i 'Mjøsbyen' å fortsette. Veksten her er anslått til 2,8 prosent. Det er stort sett de områdene som hadde lav vekst fra 1991 til 2001, som forventes å ha lav vekst også de neste ti årene. I landet utenfor storbyregionene ventes en vekst på 1,7 prosent. Prosessen hvor befolkningen gradvis konsentreres til storbyregioner, litt vidt definert, synes altså å fortsette framover. Dette kommer dels av at flyttemønstrene holdes konstant i framskrivingene. Dels kommer det også av dynamikken i den bofaste delen av befolkningen. Primært henger dette siste sammen med variasjonene i alderssammensetningen mellom ulike deler av landet.

En kan merke seg at en del storbyregioner som samtidig er sentra i sine områder har hatt, og forventes å få en fortsatt relativt sterk befolkningsvekst. Eksempler på dette er Ålesunds-, Bodø-, Tromsø- og Kristiansandsregionen. Dette gjelder altså for noen av de minste storbyregionene. Det er naturlig å knytte dette opp mot begrepet 'desentral sentralisering'.

Av områder med høy framskrevet vekst peker hovedstadsområdet utenfor Oslo seg spesielt ut. I indre ring ventes en befolkningsvekst på så mye som 8,9 prosent. Dette er mer enn dobbelt så høy veksttakt som for landet sett under ett. I ytre ring er den ventede veksten 7,7 prosent. Selv med en ventet vekst på 'bare' 3,6 prosent i selve Oslo gir dette en vekst på 6,1 prosent i hovedstadsområdet totalt. Enda høyere enn dette ligger Stavanger/Sandnes-regionen med 8,3

prosent og Bodøregionen (!) med 7,3 prosent. Ellers ligger de andre storbykommunene med en framskrevet vekst i folketall på ett til to prosentpoeng mer enn landsgjennomsnittet.

I drøftingene over har vi presentert mange resultater fra SSBs framskriving av folkemengden fordelt på kommuner. Det mest korrekte er å bruke begrepet framskrivninger om disse. Framskrivningsresultatene kan også sies å være en form for forventet befolkning gitt de forutsetningene som ligger til grunn for framskrivingene. Vi bruker derfor begrepene framskrevet vekst og forventet vekst om hverandre.

Oversiktene over hvordan folketallet har utviklet seg og over de offisielle befolkningsframskrivingene forteller oss mye om den demografiske situasjonen utvikler seg. Enda mer innsikt kan en få ved direkte analyser av den demografiske utviklingen i storbyer som fokuserer på mekanismene bak endringene. Juvkam og Sørli (2000) (heretter J&S) gjennomfører en spennende analyse av den demografiske utviklingen i fire norske storbyer og av dynamikken i forholdet mellom selve storbyene og deres omland. Sentrale trekk fra deres analyse går kort igjennom her.

## **1.2 Storbyene og den demografiske dynamikken**

Et viktig utgangspunkt for J&S er at en ikke kan forstå storbydemografien uavhengig av hva som skjer innen den nasjonale demografiske utviklingen. Dette er viktig fordi flytting spiller en kvantitativt betydelig rolle, og fordi befolkningen i landet utenfor storbyene representerer potensialet for tilflytting. Samtidig er de demografiske forholdene innen storbyene viktig for å forstå utviklingen i storbyenes omland. Dette fordi det innen enkelte alderstrinn skjer en betydelig flytting fra storbyene til deres omland.

Alle storbyene har en betydelig innflytting av unge. Innflyttingen kommer fra alle deler av landet. spesielt vil den være stor fra storbyenes nærområder. Størrelsen på ungdomskohortene i landet generelt og i nærområdet har derfor stor betydning for størrelsen på innflyttingsstrømmene. Samtidig vil om lag 60 prosent av dem som flytter til en storby i løpet av ungdomstiden flytte ut igjen innen de er etablert med arbeid og familie. Noen flytter til sin tidligere hjemkommune, mange flytter også til storbyenes omland. Disse mekanismene, som en finner for alle storbyene, er mest markert for Osloregionen.

Når mange flytter inn til storbyene for så å flytte videre til storbyenes omland når de danner familie og får barn vil dette også påvirke framtidens innflytting til storbyene. De som vokser opp i storbyenes omland har en større tilbøyelighet til å flytte til storbyene når de når ungdoms-alderen. Flyttemønstrene bestemmes altså i stor grad av den historiske situasjonen, og dagens flyttinger vil sannsynligvis legge premissene for framtidens flyttestrømmer.

De unges flytting til storbyene og videre-, og tilbakeflytting, kan skape store variasjoner i netto flyttestrømmene til storbyene fra år til år. Variasjonene kan komme selv om de underliggende mekanismene ikke endrer seg. Det viser seg at det, gjennom mange år, har vært liten variasjon i de ulike kohortenes tilbøyelighet til å flytte inn til storbyer og videre eller tilbake. Tidspunktet for når slike flyttinger gjennomføres er imidlertid avhengig av konjunktorene. En ekstraordinært stor innflytting i et enkelt år bør da tolkes som en uttømming av et flyttestrømme-potensiale heller enn som en ny trend. Dette har naturligvis stor betydning for forventet framtidig flytting. J&Ss konklusjon er at heller enn å mekanisk framskrive flyttetrender bør en vurdere lokaliseringen og utviklingen i størrelsene på kohortene som normalt flytter.

De mekanismene vi beskrev overfor peker på en sannsynlig forklaring på den økte utflyttingen fra Oslo en har opplevd den siste tiden. Dette handler verken om nye trender eller at unge voksne presses ut av byen av høye boligpriser. Tvert i mot, det handler om stort innslag i bybefolkningen av innflyttere som er kommet i den alderen hvor videre- og tilbakeflytting skjer i ganske stort omfang.

I et boligperspektiv er kanskje utviklingen i befolkningens sammensetning etter alder nesten like interessant som den absolutte folketallsutviklingen. Økning i aldersgruppene 25-40 år kan representere et økt press på boligmarkedet. På den annen side; mange i denne aldersgruppen i storbyene representerer et potensial for økt utflytting. Videre er det et empirisk faktum at folk dør. Et stort innslag av gamle i befolkningen vil gi høye forventede antall døde og dermed flere ledigstilte boliger. I områder hvor det er stort innslag av eldre kan over tid kunne oppleve at store deler av befolkningen byttes ganske raskt ut, og hele områder kan skifte karakter. Sammenhengene er mange og komplekse!

Gjennom de ti årene fra 1990 til 2000 skjedde det i store deler av indre by i Oslo mange dødsfall og en utskifting av befolkningen. Den demografiske strukturen viser at vi nok vil kunne oppleve en slik endring i deler av ytre by de nærmeste fem til ti årene. I bydelene Bøler,

Manglerud og Østensjø var f.eks 14,2 prosent av befolkningen mellom 67 og 79 år gammel ved inngangen til 2002, 5,7 prosent var over 80 år. For Grünerløkka-Sofienberg var de tilsvarende tallene bare 3,6 og 3,4 prosent. Tallene er hentet fra Statistisk årbok for Oslo – 2002.

J&S utvikler mål for det de kaller for aldersskjevheter i befolkningen. På hvert alderstrinn beregner de befolkningsstørrelsen i prosent av det den ville ha vært om alderstrinnet hadde samme andel i byen som det har i befolkningen i landet totalt sett. Aldersgrupper som har en prosentandel på over 100 kaller de for overrepresentert, mens de med andeler under 100 kalles for underrepresenterte.

Alle de fire storbyene som betraktes framviser det J&S kaller for et norsk storbymønster. Dette mønsteret er mest markert innen Osloområdet. I 1998 framstod Oslo som en by med en sterk overrepresentasjon av unge voksne, dvs personer i alderen 22 til 41 år. Også blant de aller eldste (de over 77 år) finner man en viss overrepresentasjon. Underrepresentasjonen er sterkest for barn i grunnskolealderen. En finner imidlertid en svak overrepresentasjon av barn på null og ett år. Overrepresentasjonen av de aller minste barna i Oslo er et nytt fenomen. Også i gruppene av middelaldrende og unge eldre er det en viss underrepresentasjon i Oslo.

Befolkningssammensetningen i Oslos omland er preget av at det har vært en svært sterk økning i befolkningen i dette området gjennom en lang periode og av samspillet med selve Oslo. Det er selvfølgelig en nær sammenheng mellom disse to fenomenene. Eldrebefolkningen er sterkt underrepresentert, mens det er en betydelig overrepresentasjon av barn og unge. Andre trekk er underrepresentasjon av unge voksne og overrepresentasjon av middelaldrende. En kan også etter hvert vente en overrepresentasjon av unge eldre (55-70 år) i Oslos omland. Det er betydelig variasjon mellom ulike deler av Oslos omland. For beskrivelser av dette viser vi til Juvkam og Sørli (2000).

Når en betrakter Osloområdet finner man videre en noe høyere overrepresentasjon av barn i omlandet enn det en skulle forvente ut fra representasjonen av folk i den typiske foreldre-alderen. I selve Oslo er det motsatt. Forklaringen på fenomenet er nok ganske enkel, tilbøyeligheten til videre- eller tilbakeflytting til Oslos omland øker når en får barn. Vi bruker frasen 'arbeidsdeling innen en storbyregion' på dette og lignende fenomener. J&S snakker om selektering av folk med barn ut i omlandet. Vår begrepsbruk blir en form for metafor, mens seleksjonsbegrepet hos J&S ligger nærmere de faktiske mekanismene bak fenomenet.

Bergen har en struktur som ligner på Oslo. Utslagene av over- og underrepresentasjon er klart svakere i Bergen enn det de er i Oslo. Det kan bety at deler av yttersonen av Bergen kommune fungerer på samme måte som det omlandet i Oslo gjør. Stavanger og Trondheim har likhets-trekk med Bergen. De er imidlertid også preget av at de har hatt en svært sterk befolkningsvekst gjennom de siste vel 30 årene. Dette igjen har gitt en betydelig underrepresentasjon av eldre. I Trondheim er alle alderstrinn over 58 år underrepresenterte. Enda mer ekstremt er bildet for Stavanger hvor alle alderstrinn over 45 år er underrepresenterte.

Disse mønstrene kaller J&S for typiske norsk storbymønster fordi de i så stor grad er knyttet opp til den nasjonale demografiske utviklingen og fordi de i stor grad er resultater av samspillet mellom storbyer, deres omland og mer perifere strøk. I andre land med en større og mer stabil storbybefolkning følger storbydemografien mer sin egen noe mer isolerte dynamikk.<sup>2</sup> Ved å betrakte utviklingen av enkelte kohorter i storbyene og deres omland illustrerer vi det 'norske' samspillet nærmere.

### **Kohortstørrelsens utvikling**

J&S tar utgangspunkt i antall personer på bestemte alderstrinn på et gitt historisk tidspunkt og viser hvordan antall personer i den kohorten endres over tid. I beskrivelsene av dette tar vi igjen utgangspunkt i Oslo og Oslos omland. Setter en kohortstørrelsen lik 100 ved fødsel vil kohortstørrelsen, i Oslo, reduseres til noe over 80 rundt 7-årsalderen deretter ligger den ganske stabilt fram til 15-årsalderen hvor den går inn i en svakt stigende tendens. Når kohorten når en alder på vel 20 år får man en kraftig vekst. Blant dem som fylte 26 år i 1998 var kohortstørrelsen i Oslo på dette tidspunktet 72 prosent større enn den var ved alder null år. Det skjer få dødsfall før 26-årsalderen og fødsler av folk i tyveårene er enda mindre frekvent. Tilnærmet hele endringen er altså determinert av flyttestrømmer.

De mest illustrerende trekkene finner vi når utviklingen av kohortstørrelsene tar utgangspunkt i dem som er 15 år. Som bemerket foran vokser kohortstørrelsen i Oslo fram mot tyve-årsalderen, deretter vokser den svært kraftig. Se f.eks på menn som er født i 1962, og sett størrelsen på denne kohorten i Oslo til 100 når de fylte 15 år. Når de fyller 25 år har denne

---

<sup>2</sup> Med noe variasjoner finner en nok mønstre som ligner det norske mønsteret, også i de andre nordiske landene.

kohorten i Oslo økt sin størrelse til 176, ved fylte 30 år nådde kohorten sitt toppnivå på 214. Etter dette begynner kohortstørrelsen gradvis å falle, og ved 36-årsalderen, i 1998, er den nede i 187. Hvis denne kohorten følger samme utvikling som tidligere kohorter ventes det et videre fall ned mot 170 når kohorten passerer 40-årsalderen. Kvinnekoortene starter veksten noe før, når et høyere nivå, og begynner å falle på et tidligere alderstrinn enn mennene. Dette har sammenheng med at det er en tendens til at kvinner i par som flytter ut er noe yngre enn sine mannlige partnere.

Igjen er situasjonen i omlandet som et slags speilbilde av selve hovedstaden. Et kull med størrelse 100 ved fødselen har vokst til rundt 115 ved 7-årsalderen. En stor del av, men ikke hele, utflyttingen av barn fra hovedstaden skjer til omlandet. For de fleste kohortene er det en ganske stabil utvikling framover ungdomstiden. Sannsynligvis handler ikke dette bare om lav absolutt flytting, men like mye om at flyttestrømmene inn og ut er noen lunde balanserte.

Betrakter en så kullene fra 15-årsalderen og framover ser en de er noen lunde stabile fram mot 20-årsalderen for så å falle, ganske svakt, fram mot 30 år da de igjen stiger. Sannsynligvis ligger det sammensatte strømmer bak dette. Mange av de unge i omlandet flytter inn til Oslo, mens det skjer et påfyll av unge fra andre deler av landet. En kan også spekulere i hvorvidt mange fra omlandet i en omskiftelig 'ung voksen'-periode flytter inn til sentrum, men velger å beholde folkeregisteradressen hos foreldrene. De tallene vi presenterer her er basert på adresse i følge folkeregisteret.

I dette kapitlet har vi gitt noen kortfattede beskrivelser av den demografiske situasjonen i norske storbyregioner. For mer utførlige drøftinger av mekanismene bak de demografiske forholdene i storbyer viser vi til det omtalte arbeidet av Juvkam og Sørli. Her finner en også utførlige beskrivelser av de demografiske forholdene i de fire største byene og deres omland.

### **1.3 Befolkningsutvikling og innvandring**

Størrelsen på nettoinnvandringen har stor betydning for den demografiske utviklingen nasjonalt og kanskje enda større betydning for befolkningsutviklingen i de største og mest sentrale storbyregionene. En kan forøvrig merke seg at i den offentlige debatten har diskusjonen om arbeidsinnvandring blitt avløst av bekymring rundt en økende arbeidsledighet. Det er vanskelig å si hva dette har å si for den samlede nettoinnvandringen på kort til

mellomlang sikt. Vi illustrerer her sammenhengene mellom nettoinnvandringen og folketallet i landet ved å sammenstille SSBs befolkningsframskrivninger. SSB har laget prognoser for befolkningsutviklingen ved lav nettoinnvandring: 6.000 personer i året, høy nettoinnvandring: 20.000 personer og et middels referansealternativ på 13.000 i året.

Effekten på forventet folketall er ikke bare summen av innvandringsforutsetningene, de påvirkes også av dødelighet og fruktbarhet. SSBs framskrivninger tar hensyn til disse faktorene. I tabell 1.3.1 vises forventet folketall i 2010 under disse scenariene. Når innvandringsforutsetningene varieres velges middelalternativene for fruktbarhet og forventet levealder. I tillegg til å vise den totale forventede befolkningen under ulike framskrivingsalternativer vises også forventet antall personer mellom 25 og 35 år. Dette er jo en spesielt viktig aldersgruppe når det gjelder endringer i etterspørselen etter bolig.

Tabell 1.3.1 – Folketall og innvandring, Norge 2010, i 1000

	Folketall	Antall personer 25-35 år
Lav innvandring	4.669	641
Middels innvandring	4.724	658
Høy innvandring	4.774	674

Når man sammenligner alternativene finner en at forventet folketall i 2010 ligger 2,2 prosent høyere under scenariet med høy innvandring enn med lav innvandring. Den prosentvise forskjellen er sterkere når det gjelder den aldersgruppen som er mest aktive på boligmarkedet (25-35 år). Her ligger det forventede antallet personer 5,1 prosent høyere ved høy netto innvandring. Om en regner med nybygging på 20.000 boliger i året og 1,65 personer pr hushold, utgjør denne differansen ett års boligbygging.

Det er ikke grunn til å tro at innvandrere fordeler seg jevnt ut over landet. Av personer med landbakgrunn<sup>3</sup> fra Asia (inkludert hele Tyrkia), Afrika eller Sør-/Mellom-Amerika bor 43,7 prosent i Oslo. Videre bor også en stor del av denne gruppen i andre deler av det vi i denne rapporten kaller for Stor-Oslo utenfor Oslo. Slår vi sammen innvandrere gruppene fra Asia (inkludert hele Tyrkia), Afrika eller Sør-/Mellom-Amerika og dem fra det tidligere Øst-

<sup>3</sup> Det noe kryptiske begrepet personer med landbakgrunn fra andre land enn Norge betyr her førstegenerasjons innvandrere og personer født i Norge av to utenlandsfødte foreldre. Når vi her drøfter den geografiske fordelingen av innvandrere bruker vi offisiell statistikk og setter innvandrere lik personer med landbakgrunn fra andre land enn Norge

Europa finner vi at denne sammensatte gruppen av innvandrere utgjør 4,7 prosent av befolkningen i Norge. I Oslo utgjør personer med bakgrunn fra Asia (inkludert hele Tyrkia), Afrika, Sør-/Mellom-Amerika eller Øst-Europa 15,9 prosent av befolkningen. Også i mange andre kommuner i Oslo-regionen er innslaget av folk fra denne gruppen. Spesielt høyt innslag finner en i sentra i Oslo-regionens 'utkant', så som Moss og Drammen. Av andre områder med relativt høyt innslag av disse befolkningsgruppene kan en peke på Kristiansands- og Stavangerregionen, og til dels også Bergen.

Tallmaterialet her er hentet fra Søholt m.fl. (2002), for mer utfyllende opplysninger vises det til denne rapporten. Vi finner her ikke opplysninger om hvordan vestlige innvandrere fordeler seg på Norske kommuner. Fra folke- og boligtellingsen finner en imidlertid at 22,7 prosent av befolkningen med landbakgrunn fra et annet vestlig land enn Norge er bosatt i Oslo.<sup>4</sup>

Det er altså god grunn til å tro at variasjoner i størrelsen på nettoinnvandringen i klart størst grad vil påvirke befolkningsutviklingen i Oslo og resten av Osloregionen. Virkningen vil også være betydelig i Stavanger- og Kristiansandsområdet. Kanskje også i Bergen. For landet utenfor storbyregionene og i de mindre storbyregionene har størrelsen på innvandringen mindre betydning for den forventede demografiske utviklingen. Disse påstandene bygger på en antakelse om at det geografiske bosetningsmønsteret blant nyankomne ligner bosetningsmønsteret hos personer med innvandrerbakgrunn og lengre botid i Norge. Faktisk kan det være grunn til å forvente en enda sterkere konsentrasjon til Oslo blant nye innvandrere enn blant folk med innvandrerbakgrunn som har bodd mange år i Norge.

For mer inngående studier av sammenhengen mellom innvandring, boforhold og situasjon på boligmarkedet trenger en mer informasjon av sammensetningen av innvandringen. Noen former for innvandring innebærer at folk flytter til landet for å slutte seg til et allerede eksisterende hushold. Dette gjelder både for enkelte former for familiegjenforening og for nordmenn som gifter seg med folk fra andre land. I andre tilfeller dreier innvandring seg om hushold, bestående av en eller flere personer, som flytter inn i landet som et nytt hushold. Det er klart at den siste formen i større grad bidrar til økt etterspørsel på boligmarkedet enn det innflytting/innvandring til eksisterende hushold gjør.

---

<sup>4</sup> Av dem med landbakgrunn fra Norge, dvs personer uten innvandrerbakgrunn, bor 10,7 prosent i Oslo.



Spesielt når vi tenker konsekvenser for storbyene og storbyregionene kan nettoinnvandringens sammensetning på ut- og innflytting til landet ha betydning. Det er ikke usannsynlig at en stor del av de nyankomne bosetter seg i hovedstaden eller i hovedstadsområdet. En høy nettoinnvandring som er satt sammen av en svært lav utvandring og en høy innvandring vil derfor føre til mindre press på Oslo enn det en nettoinnvandring av samme størrelse, men som er satt sammen av en relativt høy utvandring og en enda høyere innvandring vil gjøre.

## 2. Kjennetegn ved storbyenes boligmarked

Klassisk arealbruksteori fra von Thünen fram til Alonso<sup>5</sup> viser at areal sentralt i (stor)by-områder har stor verdi i mange alternative anvendelser. En av de viktigste årsakene til dette ligger i kostnader til transport til markeder og arbeidsplasser. Når det gjelder bolig og bosetning er høy befolkning med å legge grunnlag for lokal produksjon som utnytter stor-drifts- og spesialiseringsfordeler. Kultur og andre tjenester er viktige i denne sammenhengen. Befolkningskonsentrasjon muliggjør i seg selv et differensiert tilbud som igjen gjør det attraktivt å bosette seg sentralt.

Samlet sett gir disse faktorene høy etterspørsel etter areal i storbyregioner, spesielt i deres mest sentrale strøk. To konsekvenser for boligmarkedet er at areal for boligformål forventes å utnyttes mer intensivt i de mest sentrale bystrøk og at boligprisene forventes å være høyest nettopp her. Intensiv utnyttelse av areal innebærer høy hyppighet av de typene bolighus som krever minst areal – typisk blokker, det innebærer også større innslag av små boliger. Vi skal her først gå inn på boligmassens sammensetning for deretter å vise hvordan prisene varierer.

En storby kan enkelt og greit defineres som en stor by. Vi vil i drøftingene våre i dette kapitlet bruke frasen typisk storbymønster. Med det mener vi at en sentralt finner en konsentrasjon av mindre arealkrevende boligtyper. Videre tenker vi oss at det typiske storbymønsteret innebærer at når en beveger seg ut av storbyregionens kjerne vil en få en økende andel mer arealkrevende og større boliger. En slik definisjon vil kunne innebære at noen store byer ikke er karakterisert av det typiske storbymønster

Høy befolkningskonsentrasjon gir ikke bare positive sideeffekter. Konsentrasjon vil også kunne føre til trengsel, og gi trengselskostnader. F.eks kan den presse kapasiteten i lokale transportsystemer. I tillegg kan økt folketall via terskeeffekter føre til stort behov for investeringer i infrastruktur. Kort sagt (økt) befolkningskonsentrasjon kan også gi ulike ulemper. Dette poenget tas opp av Falch og Borge (2002). De viser blant annet at når en tar hensyn til forekomsten av trengselskostnader kan det være en hensiktsmessig politikk å ilegge en utbyggingsavgift på nybygging i pressområder.

---

<sup>5</sup> For en kortfattet oversikt over det vi kaller for klassisk arealbruksteori se f.eks Nergård (2002).

Infrastrukturinvesteringer kan finansieres ved utbyggingsavgifter. Hovedpoenget i analysen til Falch og Borge er imidlertid at slike avgifter kan også være med å bidra til mer balanserte utbyggingsmønstre. Kostnaden ved virkemidlet er at det kan bidra til økte problemer for dem som likevel velger å etablere seg i pressområdene. En kan merke seg at utbyggingsavgifter vil kunne virke motsatt av det forslaget fra Boligutvalget om et utbyggingstilskudd vil gjøre. Vi kommer ikke til å gå nærmere inn på forholdet mellom disse to forslagene.

## **2.1 Boligmassens sammensetning**

I dette underkapittelet vil vi tegne opp noen oversiktsbilder av hvordan boligmassen i Norge og de norske storbyregionene er sammensatt. Det vil stort sett dreie seg om rapporteringer av opplysninger hentet fra Folke- og bolig tellingen fra 2001. Noen utfyllende opplysninger hentes også fra Levekårsundersøkelsen fra 2001. Til sist spekulerer vi også litt over rollen til drabantbyene i og rundt de norske storbyene.

### **2.1.1 Boligtyper**

Boligmassen i Norge domineres av eneboliger. Dette er ikke bare et resultat av at vi har en spredt bosetning. Når en ser bort fra de tre største byene dominerer eneboligene også storbyregionene. I storbyregionene utenom Oslo-, Bergens- og Trondheimsregionen er om lag seks av ti boliger en bolig i enebolig. Eneboliger er en arealkrevende boligtype og den sentrale plassen de har i Norge, også for de mindre storbyenes del, kan tilbakeføres til at vi er få på et stort areal. Historisk-kulturelle forhold kan også ha bidratt til eneboligenes plass i både boligmasse og nybygging i Norge. Stor egeninnsats i forbindelse med bygging av egen enebolig var et framtrædende trekk i boligbyggingen i Norge helt fram til et godt stykke inn på 80-tallet. Ikke bare gjorde mange en stor egeninnsats, mange sto også selv som byggherre.

For å vise eneboligenes plass i norske husholds planer og aspirasjoner i boligmarkedet kan vi se på hva folk svarer på et spørsmål i Levekårsundersøkelsen 2001 om 'Hvilken hustype tror du du/dere bor i om hhv tre og seks år'. Andelene som svarer at de tror de vil bo i en enebolig rapporteres i tabell 2.1.1. Svarene er fordelt etter nåværende boligtype. En del hushold har ikke besvart disse spørsmålene. De andelene som rapporteres er andelen blant dem som har svart på spørsmålene.

Tabell 2.1.1 - Andel som tror de bor i enebolig om 3 og 6 år, i prosent

	Norge		Stor-Oslo		Bergen og Trondheim		Andre storbyregioner	
	3 år	6 år	3 år	6 år	3 år	6 år	3 år	6 år
Bor nå i:								
Enebolig	86,1	83,3	80,1	79,7	87,1	87,2	85,3	83,2
Annet småhus	25,1	33,6	16,0	25,0	32,5	39,3	29,1	35,1
Blokk	14,9	26,5	10,4	22,6	18,3	29,3	19,2	26,8
Alle	56,5	60,8	34,9	42,8	47,1	54,7	62,8	64,1

I en tabell som dette er det mye informasjon, og opplysningene kan brukes til å gjennomføre inngående analyser av faktiske og planlagte boligkarrierer. Her nøyer vi oss med å slå fast at de aller fleste som bor i en enebolig planlegger å bli boende i den eller å flytte videre til en annen enebolig. I alle de andre boligtypene er det en betydelig andel som planlegger å flytte videre til en enebolig. Det er flere som regner med å kunne gjennomføre en slik plan i løpet av en seksårsperiode enn i løpet av de nærmeste tre årene. Dette mønsteret går igjen både i landet sett under ett og i alle storbyregionene som betraktes her.

Det er færre som planlegger å ta steget over i en enebolig i Stor-Oslo enn i andre deler av landet. Dette gjelder på både tre og seks års sikt. Både priser og kanskje også kulturelle faktorer kan være med å forklare dette. Kanskje litt overraskende er det at vi ser at Bergens- og Trondheimsregionen ligger høyere enn de andre storbyregionene når det gjelder andeler av dem som bor i Annet småhus og blokk som planlegger å flytte til en enebolig. En mulig forklaring er at boligkarrierene her tas i flere skritt, slik at flere som tenker seg en enebolig, bor på annen måte mens de venter på å ta steget over i enebolig. I de mindre storbyregionene har flere av dem som ønsker seg en enebolig vært i stand til realisere dette tidligere i livsløpet.

For å utfylle dette bildet skal vi, i tabell 2.1.2, se på flytteplanene fordelt etter nåværende boligtype. Spørsmålet er hvorvidt flytteplanene varierer mellom folk i ulike boligtyper, og hvorvidt slike mønster er ulike i ulike storbyregioner. For mer fullstendige flytteanalyser måtte vi selvfølgelig også ha trukket inn disposisjonsform, familiefase og alder.

Tabellen viser at tilbøyeligheten til å planlegge å flytte er lavest for dem som bor i enebolig. Flytteplanenes avhengighet av hustype synes å være svakest i Stor-Oslo. Som vi kommer tilbake til senere i rapporten i Stor-Oslo ser boliger i Annet småhus i større grad ut til å være en 'endestasjon' i boligkarrieren enn i andre deler av landet. Det å bo i en blokk ser også ut til

å mindre grad generere umiddelbare flytteplaner i Stor-Oslo enn i andre storbyregioner. Totalt sett er det i Bergens- og Trondheimsregionen mobiliteten er høyest. I alle fall gjelder dette når en måler mobilitet gjennom flytteplaner.

Tabell 2.1.2 – Flytteplaner etter hustype og storbyregion, i prosent

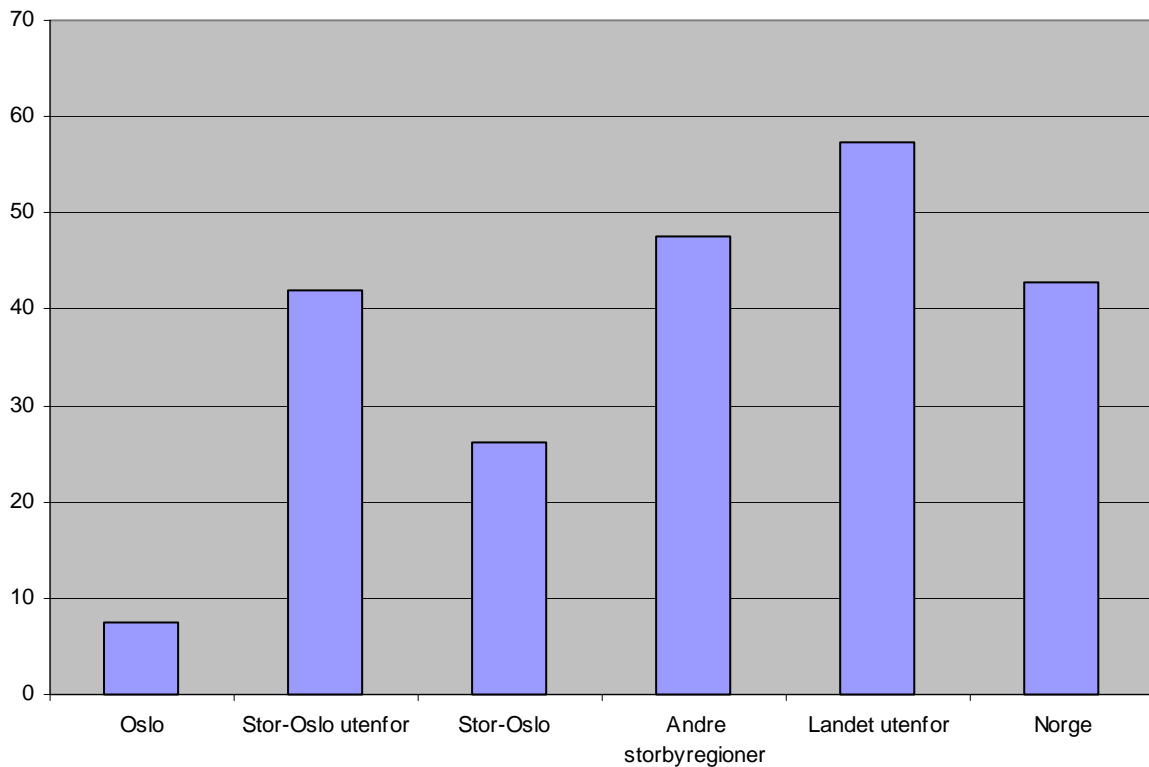
	Norge		Stor-Oslo		Bergen og Trondheim		Andre storbyregioner	
	Klare planer	Innen tre år	Klare planer	Innen tre år	Klare planer	Innen tre år	Klare planer	Innen tre år
Enebolig	5,4	10,3	5,7	11,0	5,2	15,8	5,6	10,2
Annet småhus	8,1	17,1	9,6	11,8	7,6	24,9	5,7	18,2
Blokk	9,4	21,0	6,6	23,8	10,9	23,1	10,9	13,3
Alle	6,8	13,9	7,0	17,1	7,5	20,6	6,2	12,4

Ut fra opplysningene i tabellene 2.1.1 og 2.1.2 synes det klart at vi har en eneboligkultur i Norge, dette gjelder også for storbyregionene. Denne 'kulturen' synes å være noe svakere i Stor-Oslo enn i de andre storbyregionene. Observasjoner av denne typen har fått enkelte til å tenke at eneboliger er en boligtype det alltid vil være etterspørsel etter. Selv om mange har preferanser for enebolig er det klart også andre egenskaper enn hustype som har stor betydning for våre boligvalg. Det storstilte prosjektet hvor en bygde eneboliger for familier med vanlige inntekter på Neskollen (et godt stykke) utenfor Oslo er et eksempel på dette poenget.

Når det gjelder innslag av eneboliger skiller altså de tre største byene seg ut. Ser vi byene i sammenheng med resten av den tilhørende storbyregionen ser en interessante mønster. I selve Oslo er andelen boliger i enebolig 10 prosent, mens 56 prosent av boligene i Stor-Oslo utenfor Oslo er i enebolig. Andelen er 30 prosent i både Bergen og Trondheim, i disse to byenes omland er tre av fire boliger i en enebolig. Storbyenes omland ligner på både de mindre storbyregionene og landet utenfor storbyregionene når det gjelder eneboligenes plass i boligmassen.

For å illustrere disse poengene viser vi eneboligandelene i utvalgte storbyregioner og deler av storbyregioner i figurene 2.1.1 og 2.1.2. Som eneboliger regner vi her bare boliger i enebolig som har mer enn tre rom. Dette for å renske ut sokkelboligene. Merk at de eneboligandelene vi da får rimelig nok er lavere enn andelen boliger i enebolig.

Figur 2.1.1 – Eneboligandeler i Oslo og andre deler av landet, i prosent



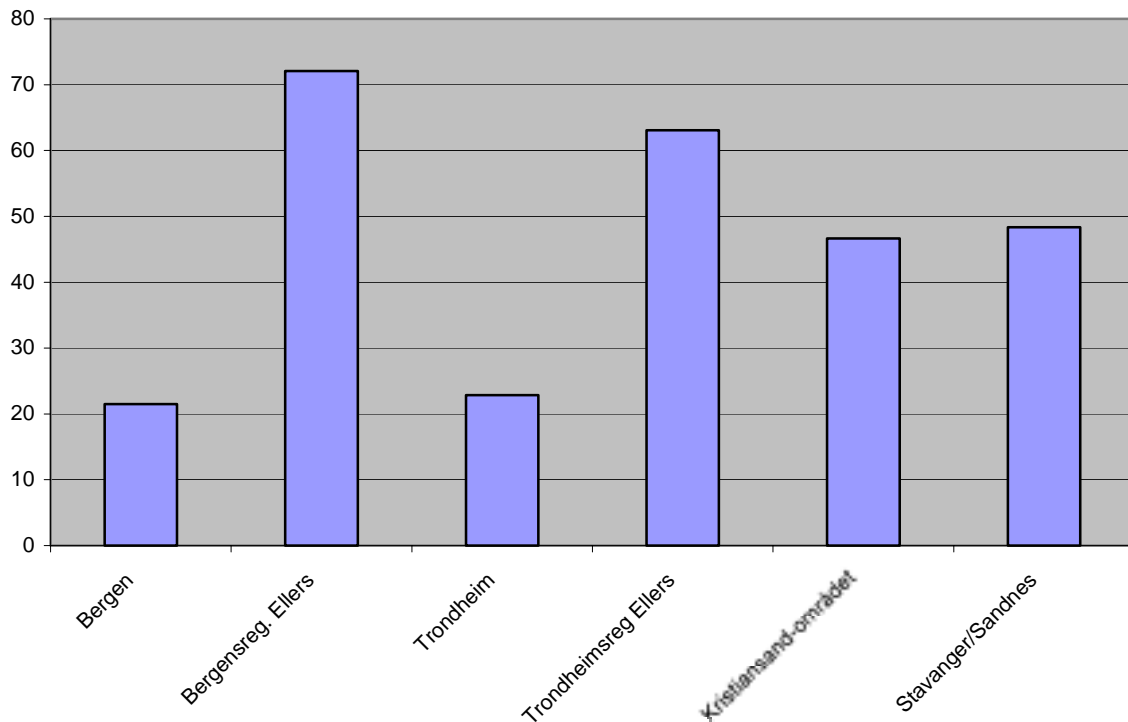
Landet utenfor storbyregionene har, ikke spesielt overraskende, den høyeste andelen eneboliger med 57,4 prosent. I storbyregionene utenom de fem største (Oslo, Trondheim, Bergen, Stavanger og Kristiansand) ligger eneboligandelen om lag 10 prosentpoeng lavere. Dette kaller vi for 'Andre storbyregioner'. Stor-Oslo ligger, med 26 prosent eneboliger, klart lavere enn de andre storbyregionene. Fordelingen innen Stor-Oslo er kanskje det mest markerte trekket i figur 2.1.1. Eneboligandelen i selve Oslo er knappe 7 prosent, mens den i Stor-Oslo utenfor Oslo er bare 5,5 prosentpoeng lavere enn i det den er i andre storbyregioner. Skiller vi mellom de indre og ytre delene av Oslos omland finner vi at de ytre delene har en eneboligandel på linje med landet utenfor storbyregionene!

I figur 2.1.2 illustreres innslaget av eneboliger i regionene rundt de fire andre største byene. Bergens- og Trondheimsregionene deles inn i selve bykommunen og omlandet.

Både Bergen og Trondheim har eneboligandeler på svakt over 20 prosent. I deres omland ser en at eneboligene, med hhv noe over 70 og 60 prosent, utgjør en enda større del av bolig-

massen enn i landet utenfor storbyregionene. Kristiansands- og Stavanger/Sandnesregionene har eneboligandeler på nivå med det vi finner i samlegruppen 'Andre storbyregioner'.

Figur 2.1.2 - Eneboligandeler i noen storbyregioner, i prosent



Blokkene, inkludert bygårder, dominerer boligmassen i selve Oslo med så mye som 70 prosent. Også i bykommunene Bergen og Trondheim finner en, med hhv 33,9 og 28,6 prosent, mange boliger i blokk. De har imidlertid ikke den dominerende plassen som de har i Oslo. I alle disse tre storbyregionene kan observere det forventede mønstret med fallende andeler bolig i blokk når en beveger seg ut i byenes omland. Beveger en seg bort fra de tre største byene ser en at selv om det er et visst innslag av boliger i blokk, utgjør de en kvantitativt atskillig mindre viktig del av boligmassen. Boligene i blokk utgjør under ti prosent i de mindre storbyregionene på Øst- og Vestlandet, mens den er noe over ti prosent i Kristiansands- og Stavangerregionen og i de Nord-norske storbyregionene.

Blokkandelene er altså klart høyest sentralt i de største storbyregionene. I tillegg til at andelen blokk er høyest i selve Oslo skiller størrelsesfordelingen seg også ut her. I Oslo hadde 43 prosent av boligene i blokk ett eller to rom, i resten av massen av blokkboliger i Norge var den tilsvarende andelen ti prosentpoeng lavere.

En finner små boliger i blokk over hele landet. Det er først og fremst i de tre største byene at innslaget av dem er såpass stort at det gir mening å analysere dem etter byggeår. I Oslo er 43,5 prosent av alle blokkboligene med ett eller to rom bygd før krigen, mens det tilsvarende tallet i Bergen og Trondheim er 20,8 prosent. I disse to byene, sett under ett, er største delene av disse boligene, 47 prosent, bygd under storskalabyggingen på 60- og 70-tallet. Betrakter vi ettroms boligene ser vi et interessant trekk i Oslo. På 90-tallet ble det, i følge byggearealstatistikken, bygd tre ganger så mange ettroms boliger her som det ble bygd på 80-tallet.<sup>6</sup> I dag er 6,7 prosent av alle boliger med ett rom i Oslo bygd på 90-tallet. Ett høyt innslag av ettromsboliger i Oslo handler altså ikke bare om at Oslo har en ganske gammel boligmasse.

Selv om borettslagsboligene ikke utgjør mer enn litt i underkant av 15 prosent av den norske boligmassen er denne boligformen atskillig mer dominerende i massen av boliger i blokk. I landet totalt sett viser data fra levekårsundersøkelsen fra 2001 at 46 prosent av boligene i blokk er borettslagsboliger. Om lag en tredjedel er utleide boliger. Noen av disse leide boligene er nok også framleide boliger i borettslag.

Boliger i 'Andre småhus' utgjør 22,9 prosent i de regionene som regnes som storbyregioner. Bortsett fra Oslo er det ingen betydelige forskjeller mellom storbyregionene. I Oslo utgjør disse boligene 13 prosent av boligene, her finner en imidlertid mange boliger i andre småhus i Stor-Oslo utenfor Oslo.

Det går et skille mellom de største storbyregionene, inkludert Oslo, og de andre når det gjelder størrelsen på boliger i andre småhus. I de største storbyregionene er det større innslag av store boliger i massen av andre småhus enn det er i de mindre storbyregionene. En kan formulere dette til å si at boligene i andre småhus i de områdene hvor det er mange blokkboliger og få eneboliger er store, og at de er små der hvor det er mange boliger i enebolig og få i blokk. Denne strukturen kan komme av at boliger i 'Andre småhus', så som f.eks rekkehus, der hvor det er få boliger i blokk fungerer som substitutt for boliger i blokk, mens de der hvor det er få boliger i enebolig fungerer som substitutt for eneboliger.

---

<sup>6</sup> Det har også blitt påstått at en del transformasjonsprosjekter ikke blir fanget opp i Byggearealstatistikken. Det er ikke urimelig å tro at det også i denne typen uregistrert nyproduksjon finnes en del ganske små boliger. Slik ikke-registrert nyproduksjon kan også være en del av forklaringen på den negative avgangen.



## 2.1.2 Boligstørrelse

Boligmassens sammensetning, etter hustype, varierer altså mellom storbyregionene og resten av landet, og ikke minst innen og mellom storbyregioner. Det er også interessant å betrakte fordelingene etter størrelse. Vi gjør dette enkelt ved å definere boliger under 50 m<sup>2</sup> som små og boliger over 100 m<sup>2</sup> som store. Arealene er de som er oppgitt i skjemaene fra folke- og boligtellingsen. Ut fra formuleringen ser dette ut til å være tilnærmet lik et bruksareal.

Ved bruk av disse definisjonene finner en at bare 6 prosent av boligene utenfor storbyregionene er små, seks av ti boliger er store. Nesten hver femte bolig (18 prosent) i Oslo var i 2001 på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. I tillegg har Oslo, med 12,6 prosent, den klart høyeste andelen boliger med mellom 50 og 60 m<sup>2</sup>. Bare 27,4 prosent av boligene i Oslo var større enn 100 m<sup>2</sup>.<sup>7</sup> Også de andre større storbyregionene som Bergens- og Trondheimsregionen har et større innslag av boliger på mindre enn 50 m<sup>2</sup> enn de andre storbyregionene med noe i underkant av 10 prosent. Om lag annenhver bolig i disse to regionene er på mer enn 100 m<sup>2</sup>. Forskjellen mellom Oslo og de andre største storbyregionene er likevel betydelig.

Når vi betrakter storbyregionene utenfor Oslo, Bergens- og Trondheimsregionen finner vi nesten oppsiktsvekkende små forskjeller fra Norge utenfor storbyregionene.

Et noe mer nyansert bilde kan vi få ved å ta utgangspunkt i data fra folke- og boligtellingsen fra 2001 og å fordele boligmassen etter størrelse. I tabell 2.1.3 tar vi for oss boligmassen fordelt etter størrelse for alle områdene som er klassifisert som storbyregioner. Nedre desil, nedre kvartil, median og øvre kvartil i fordelingene rapporteres. Boligstørrelse er i folke- og boligtellingsen gruppert. I tabellen nedenfor rapporteres midtpunktet for de størrelsesklassene som posisjonsmålene faller i.

Det mer utfyllende bildet av boligmassens fordeling etter størrelse som gis i tabellen over kan helt klart sies å bekrefte tesen om at når en ser bort fra Oslo, og til dels Bergen og Trondheim, så er det bemerkelsesverdig små forskjeller mellom storbyregionene i Norge. Heller ikke når en betrakter posisjonsmålene for størrelsesfordelingene finner en noe forskjell mellom boligmassen i de mindre storbyregionene og i landet utenfor storbyregionene. De mest markante ulikhetene i boligmassens sammensetning etter størrelse finner en mellom Oslo og randsonen.

---

<sup>7</sup> Disse opplysningene er hentet fra folke- og boligtellingsen. Arealbegrepet her er et bruksareal.

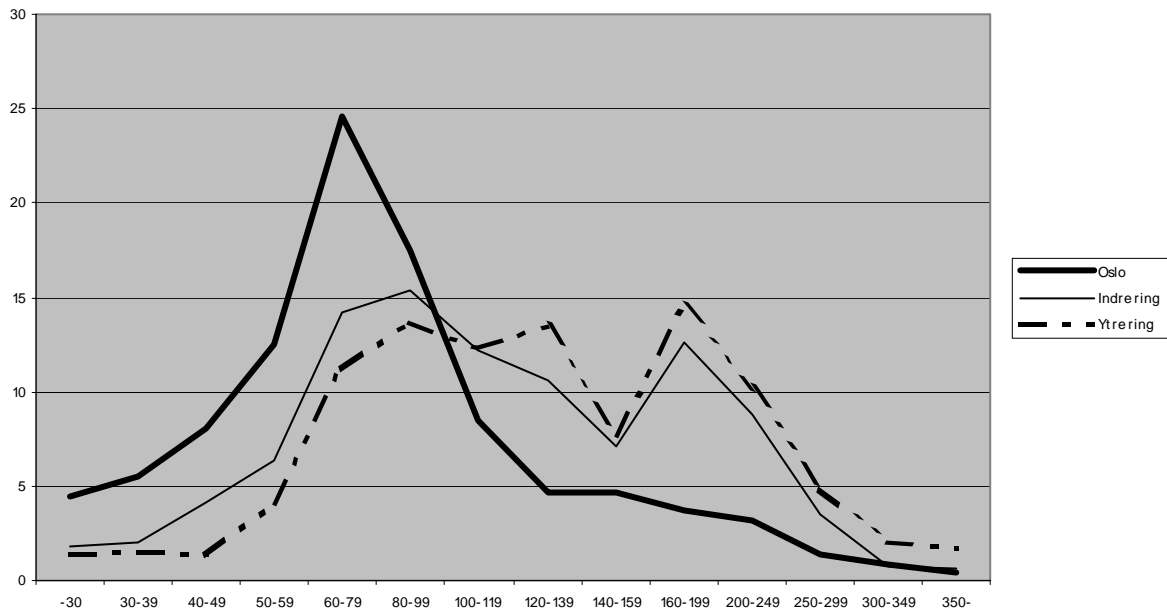
Oslo har de minste boligmassen i landet, mens randsonen har det største innslaget i landet av de store boligene. Igjen, noe av det samme mønsteret som i hovedstadsområdet finnes innen Bergens- og Trondheimsregionen, men ikke like utpreget.

Tabell 2.1.3 – Boliger fordelt etter størrelse, målt i kvadratmeter

	Nedre desil	Nedre kvartil	Median	Øvre kvartil
Oslo	45	55	70	110
Indre ring sør	55	90	110	180
Indre ring vest	55	90	110	180
Indre ring nord	55	70	90	130
Ytre ring sør	70	90	130	180
Ytre ring vest	70	90	130	180
Ytre ring nord	70	90	130	180
Mosseregionen	55	70	110	150
Drammensregionen	55	70	110	150
Nedre Glomma	55	70	110	150
Tønsbergregionen	55	70	110	150
Larvik/Sandefjord	55	70	110	150
Grenland	55	70	110	150
Mjøsbyene	55	90	110	180
Kristiansandregionen	45	70	110	150
Stavanger/Sandnes	55	70	110	180
Haugesundregionen	70	90	110	180
Bergensregionen	55	70	110	150
Bergen	45	70	90	130
Ålesundregionen	55	70	110	180
Trondheimsregionen	55	70	110	150
Trondheim	45	70	90	130
Bodøregionen	55	70	90	150
Tromsøregionen	45	70	90	130
Norge	55	70	110	150
Norge utenfor storbyregionene	55	90	110	150

Mønsteret i boligmassens fordeling i hovedstadsområdet kan også illustrere i form av en figur.

Figur 2.1.3 - Boligmassens sammensetning etter størrelse. Stor-Oslo



Boliger på de laveste størrelsessegmentene utgjør størst andel i selve Oslo, og andelen faller når en beveger seg gjennom indre ring ut til ytre ring. På de høyere størrelsessegmentene er det motsatt.

### 2.1.3 Drabantbyer

Et poeng knyttet til utviklingen av boligmassen i storbyer i Norge er verdt å ta opp spesielt. I Norge som i mange andre land, har det skjedd en betydelig sentralisering gjennom de siste 50 årene. Dette skapte store boligbehov i de mest sentrale pressområdene, altså i storbyregionene. Som en respons på dette skjedde en storskala utbygging av boliger. Utbyggingen fikk nesten preg av industriell boligproduksjon hvor et stort antall boliger ble bygd konsentrert i nye områder utenfor bykjernene. Litt enkelt sagt er det disse områdene vi kaller for drabantbyer. Mange av disse områdene opplevde sosiale problemer i sin barndom, i de fleste tilfellene ble problemene redusert etter hvert som drabantbyene ble mer etablerte.

I et pågående prosjekt (som omtales mot slutten av avsnittet om drabantbyer) ved Byggforsk defineres drabantbyen på følgende måte: Drabantbyene kjennetegnes av en avgrenset, relativt ensartet og konsentrert bebyggelse, med felles senter og servicefunksjoner. Drabantbyene befinner seg i bykommunenes periferier, godt utenfor de tradisjonelle bykjernene. De har en

tidsbestemt arkitektonisk ideologi og byggeteknologi, i hovedsak bygget innenfor den periode som enkelte har beskrevet som ”storskalaperioden” i norsk boligpolitikk (Hansen og Guttu 2000). Denne perioden er sammenfallende med tilsvarende store utbyggingsprosjekter i andre land. Et nærliggende eksempel er det meget omtalte ”millionprogrammet” i Sverige. Prosjektet har definert 45 drabantbyområder i Oslo (24), Bergen (11) og Trondheim (10), og peker på at det finnes drabantbyer også i flere andre store og mellomstore norske byer.<sup>8</sup> De viser videre at i Oslo har bydeler som er dominert av drabantbyene om lag en tredjedel av hele byens befolkning. Det dreier seg altså langt fra marginale deler av boligtilbudet.

At drabantbyene ble mer etablerte betydde i mange tilfeller at mange av dem som opprinnelig bodde der ble noe eldre og mer etablerte i området. Store deler av befolkningen i Norge flytter sjelden. Av denne grunn farges befolkningen i områder som ble utbygd i løpet av en kort periode gjennom en lang tid, av den befolkningen som flyttet inn da boligene var nybygde. Mange drabantbyer bygd ut på 60-70-tallet begynner nå mange å bli gamle. Strukturene er faktisk så klare at en til og med nå kan lese det historiske utbyggingsmønsteret ut av befolkningsstatistikken for Oslo kommune!

Mange oppfatter drabantbyene som lite attraktive boligområder. Både fra boligsøkere og fra arkitekt og planleggerhold hører en ofte dette uttrykt. Dette kan skape selvforsterkende effekter hvor stadig flere hushold med ulike problemer konsentreres til bestemte områder. Det må dog bemerkes at flere undersøkelser av fornøydhet hos dem som faktisk bor i drabantbyene viser stor grad av fornøydhet med både boliger og bomiljøet.

Unstad og Ytrehus (2000) studerer opplevelse av det sosiale miljøet og følelse av trygghet i en av Oslos drabantbyer. Blant ungdom fant de stor grad av tilhørighet/eierskap til området. De unge rapporterte at de opplevde området som trygt og at det ikke var noe deler av/steder i drabantbyen de opplevde som utrygge. Kanskje enda mer informativt er det faktum at heller ikke foreldrene, på vegne av sine barn, pekte på utrygge steder i nærmiljøet. Det var heller ikke steder foreldrene mente at ungdommen burde unngå av hensyn til sitt eget rykte. De refererer også fra en undersøkelse de har gjort av nærmiljøet i Loddefjord utenfor Bergen. Blikket utenfra, formidlet gjennom omtale i media, fortalte om utbredte sosiale problemer i området. Dette stemte overhodet ikke med beboernes egne oppfatninger. De opplevde om-

---

<sup>8</sup> Fjell i Drammen er et eksempel på en drabantby utenfor de tre største byene.

rådet som et godt sted å leve og å vokse opp. Disse to eksemplene fra Unstad og Ytrehus viser at drabantbyer kan være gode steder å bo. Erfaringene kan selvfølgelig ikke generaliseres til å gjelde alle drabantbyer. Vi tror imidlertid ikke erfaringene er helt utypiske.

En betydelig forskjell mellom drabantbyer i Norge og andre skandinaviske og Europeiske land ligger i disposisjonsform. Mens en i de fleste andre land har bygd ut drabantbyer som områder dominert av leieboliger, satset man i Norge på borettslag. Dette skaper sterkere incitamenter til å ta vare på de fysiske strukturene. Sannsynligvis er dette også en viktig forklaring på at de norske drabantbyene framstår som vellykkede i et internasjonalt perspektiv.

Våre spekulasjoner rundt disposisjonsformens bidrag til de norske drabantbyenes vellykkethet støttes av et arbeid av DiPasquale og Glaeser (1999). Resonnementet tar utgangspunkt i at eiere får høyere avkastning på investeringer i bedret bomiljø enn leietakere. Eierne vil nyte godt av et bedre bomiljø hele den tiden de bor der. De vil også kunne nyte godt av en partiell økning i verdien av sin bolig som følge av bedret bomiljø. Leietakere nyter i beste fall godt av et bedret bomiljø kun den tiden de bor der, i verste fall kan hele fordelene av en slik investering bli kapitalisert inn i en høyere husleie.<sup>9</sup> Investeringer må her forstås vidt. Det kan f.eks dreie seg om engasjement og bidrag til sosialt og fysisk ute- og nærmiljø. Gjennom en empirisk analyse av data fra USA finner de at de teoretiske resultatene også er empirisk relevante.

En god del av spekulasjonene her rundt drabantbyenes rolle i boligmassen i storbyer er hentet fra prosjektet 'Endringsprosesser i norske drabantbyer'. Prosjektet er finansiert gjennom Norges forskningsråds program for forskning om byutvikling og gjennomføres ved Byggforsk. For mer utfyllende analyser og informasjon vises det derfor til dette prosjektet.

#### **2.1.4 Oppsummering**

Oppsummeringsmessig fortsetter vi med å spørre oss om det er noe som særpreger storbyregionene i forhold til andre deler av landet. Det første vi merker oss er at det faktisk ikke er noen særlige forskjeller i boligmassens sammensetning i Norge utenfor storbyregionene og i 'storbyregioner' som Nedre Glomma, Tønsbergregionen, Larvik/Sandefjord, Grenland, Mjøsbyene, Kristiansandsregionen, Stavanger/Sandnes, Haugesund og Ålesundregionen. Disse regionene har riktig nok noe flere boliger i blokk og noe færre eneboliger. Vi vil

---

<sup>9</sup> Graden av slik kapitalisering kan kontrolleres gjennom husleielovgivningens bestemmelser om hvordan husleien i eksisterende leieforhold kan endres over tid.

imidlertid påstå at forskjellene ikke er særlig store. Litt flåsete kan en si at disse, ut fra en betraktning av boligmassens sammensetning, har atskillig mer preg av å være mange små tettsteder som ligger tett inn til hverandre, enn av å være storbyer eller storbyregioner!

Oslo kommune skiller seg klart fra resten av landet, med sin svært høye blokkandel og den lave andelen eneboliger. Det kan synes som om forskjellene mellom Oslo og resten av landet har økt gjennom perioden fra 1990 til 2001. Vi ser også faktisk klare likhetstrekk med det en kaller en monosentrisk by når vi betrakter Oslo-regionen. Når en beveger seg ut av bykjernen mot regionens randsoner faller blokkandelen, mens eneboligandelen og boligstørrelsen stiger. Dette er trekk som er helt i tråd med det en skulle forvente ut fra klassiske arealbruksmodeller av Alonsotypen. Bergen og Trondheim har boligmasse som ligger mellom Oslo og resten av landet. Eneboligandelen ligger på rundt 30 prosent og blokkandelen på om lag samme nivå.

Om en kun bruker opplysninger om boligmassens sammensetning kan det være fristende å si at vi har kun en storbyregion i landet. Denne ene storbyregionen er naturligvis Stor-Oslo. Både det at Oslo har en sammensetning av boligmassen som skiller seg klart fra resten av landet, og det klare mønsteret, eller som vi kalte det foran 'en arbeidsdeling', i forskjellene mellom Oslo og de ulike delene av byens randsoner taler i denne retningen. Basert på denne typen tenkning kan en si at vi med Bergen og Trondheim, i tillegg til en storbyregion også har to byregioner med et visst storbypreg.

## **2.2 Prisvariasjon**

Vi skal vise hvordan nivået på boligprisene varierer mellom ulike deler av landet. Hovedfokuset vårt ligger i sammenligninger mellom storbyregioner. Innslaget av boliger i blokk ikke så veldig stort i alle storbyregionene, i mange storbyregioner er tilnærmet alle boliger i blokk er organisert som borettslag. Når vi her bruker prisinformasjon om omsatte selveierboliger innebærer dette at vi i liten grad får vist variasjon i prisene på boliger i blokk. Vi har derfor valgt å konsentrere oss om boliger i småhus, dvs boliger i eneboliger og andre småhus. Til slutt betraktes prisutviklingen på bolig i forskjellige storbyregioner.

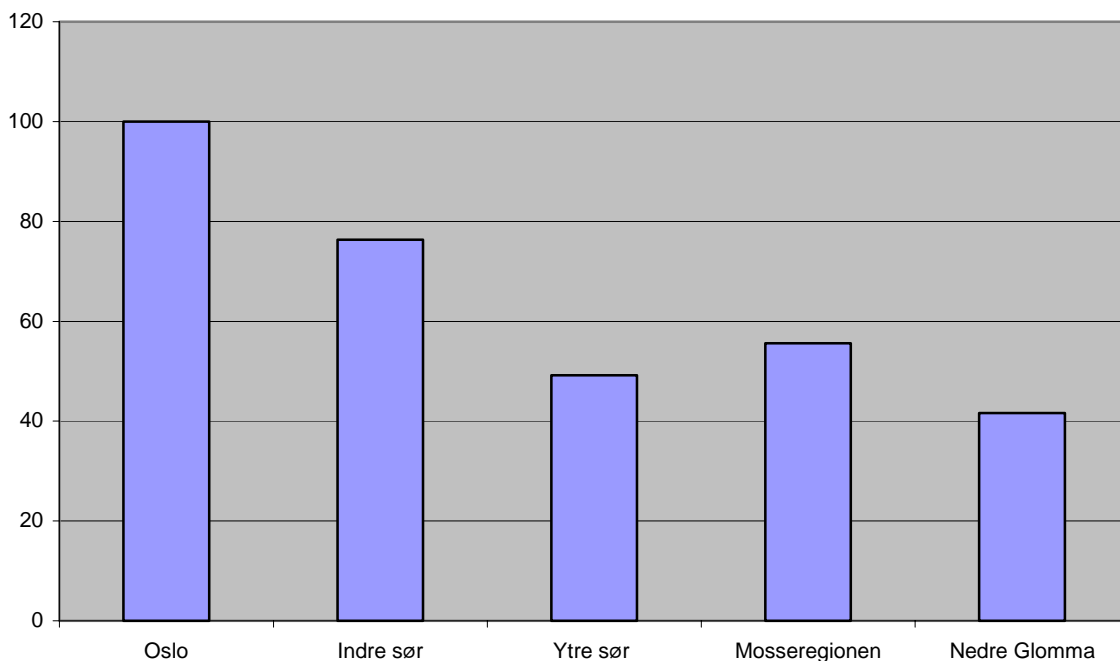
### **2.2.1 Geografiske variasjoner i boligprisnivåene**

Når det gjelder boligprisnivåene står Oslo i en særstilling i Norge. Ta vi utgangspunkt i prisen på en bolig i småhus i Oslo og sammenligner den med prisene på en tilsvarende bolig i de

andre storbyregionene finner en voldsomme prisforskjeller. I de tre byregionene utenfor Stor-Oslo med høyest priser på småhusboliger er prisnivået bare omlag halvparten av hva det er i hovedstaden. Tønsberg-regionen ligger (faktisk) høyest med et prisnivå på 56 prosent av Oslo-prisene. I Stavanger- og Bergensregionen er prisnivået på slike boliger hhv 50 og 46,3 prosent av Oslo-nivået. I de andre storbyregionene ligger prisnivået på mellom tretti og førti prosent av Oslo-prisene, Bodøregionen ligger lavest med 22 prosent. De prisdataene som rapporteres her er hentet fra andre kvartal 2000. Selv om prisene jo har endret seg siden det er det nok ikke store forskjeller i de relative prisene.

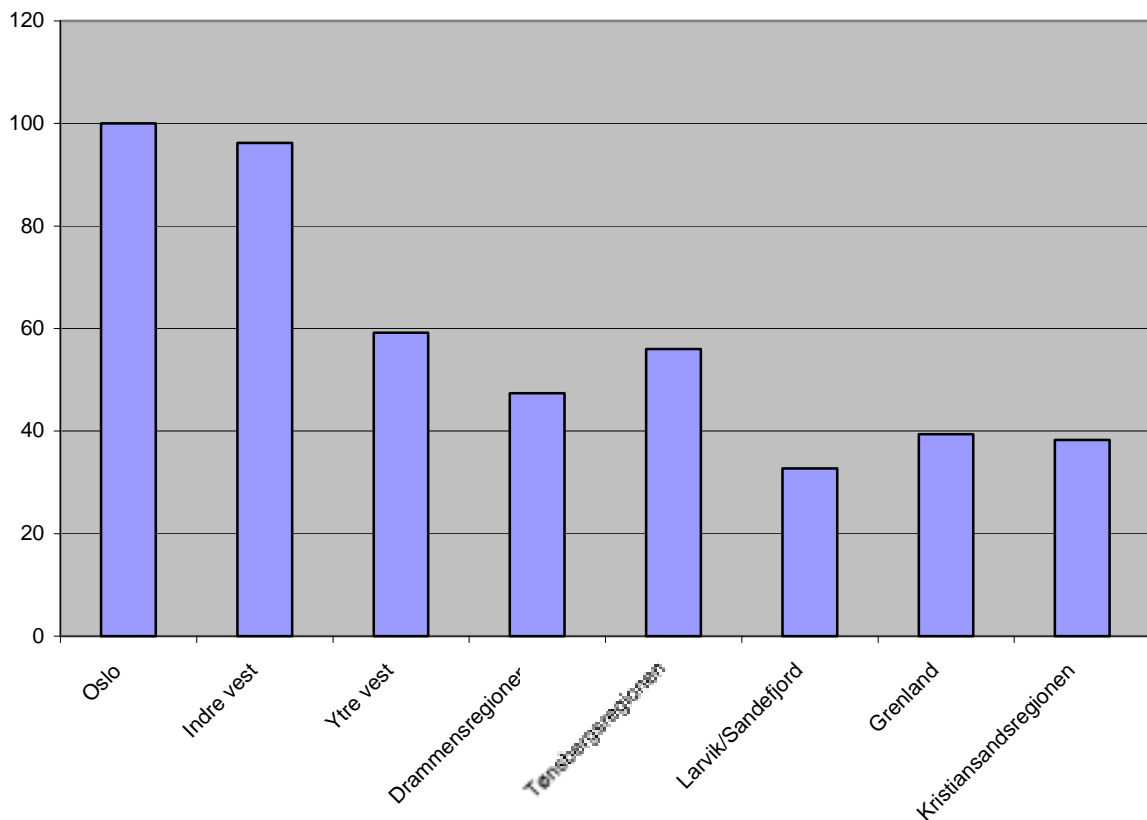
Vi illustrerer forholdet mellom prisene i de ulike storbyregionene gjennom en serie figurer, og begynner med å vise prisene slik de utvikler seg sørover på østsiden av Oslofjorden. Merk at en når en bruker ganske vidstrakte definisjoner av storbyregioner så vil en ha en stor grad av prisvariasjon internt i regionene. Til slutt i dette kapittelet om boligpriser presenteres en tabell over prisene på boliger i småhus i storbyregionene i andre kvartal 2000. Her vises det også hvordan disse prisene har utviklet seg fra første kvartal 1997 fram til andre kvartal 2000. Prisene i figurene er normalisert slik at prisen i Oslo kommune er satt lik 100.

Figur 2.2.1 – Boligpriser øst for Oslofjorden



Prisene ligger altså klart lavest i den storbyregionen som ligger lengst fra Oslo, og har sitt tyngdepunkt i Fredrikstad og Sarpsborg. Her er prisene bare knappe 40 prosent av hva de er i Oslo. Dette er et område som ligger bare noe i underkant av 1,5 timer fra Oslo sentrum i reisetid med tog. Den reelle reisetiden er nok noe undervurdert her da den er beregnet fra jernbanestasjonene i Sarpsborg og Fredrikstad til sentralstasjonen i Oslo. I området 'indre sør', som utgjøres av blant annet Oppegård, Frogn og Nesodden ligger prisene nesten 25 prosent under gjennomsnittsnivået i Oslo.

Figur 2.2.2 – Boligpriser sør-vest for Oslofjorden



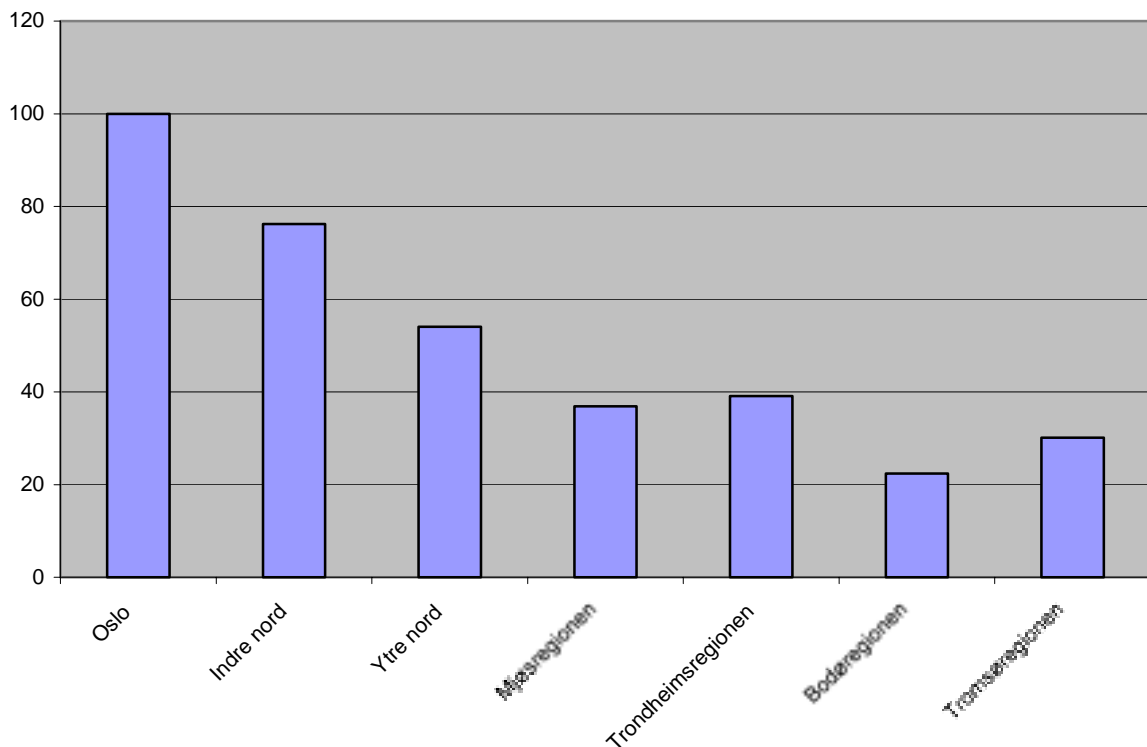
Tre trekk framstår som verdt å kommentere i figuren som viser prisvariasjonen sør over på vestsiden av Oslofjorden. For det første ser vi at prisnivået i Indre vest, som kun består av Bærum, ligger nesten på linje med prisene i selve Oslo. Trekker en inn prisvariasjonen innen Oslo finner en at prisene i den delen av Oslos randzone som vi her kaller Indre vest er høyere enn de er i store deler av Oslo. Prisene i de vestlige delene av Oslo er imidlertid høyere enn de er i Bærum. Dette er for så vidt en velkjent struktur. Prisvariasjonen innen Oslo er mer utfyllende beskrevet og analysert i Medby (2002).



Prisnivået i Tønsbergsregionen ligger ganske høyt. Her er prisene på 56 prosent av Oslo-nivået. I lys av dette er det kanskje noe overraskende at regionen Larvik-Sandefjord ligger så lavt som bare en tredjedel av nivået i hovedstaden. I den forbindelse kan en merke seg at Larvik/Sandefjord er, utenom de Nord-norske storbyregionen, den regionen hvor forskjellen mellom prisene i bykommunene og omegnen er størst. I omegnen er prisene her 65 prosent av prisnivået i bykommunene i storbyregionen. Samtidig vet en at det i 1988 ble gjennomført kommunesammenslåinger i Vestfold som førte til en betydelig utvidelse av grensene til Larvik kommune.

I figuren 2.2.3 som viser prisene fra Oslo og nordover inkluderer vi også Trondheims-, Bodø- og Tromsøregionen. Dette er naturligvis ingen påstand om at dette utgjør noe naturlig sammenhengende boligmarked.

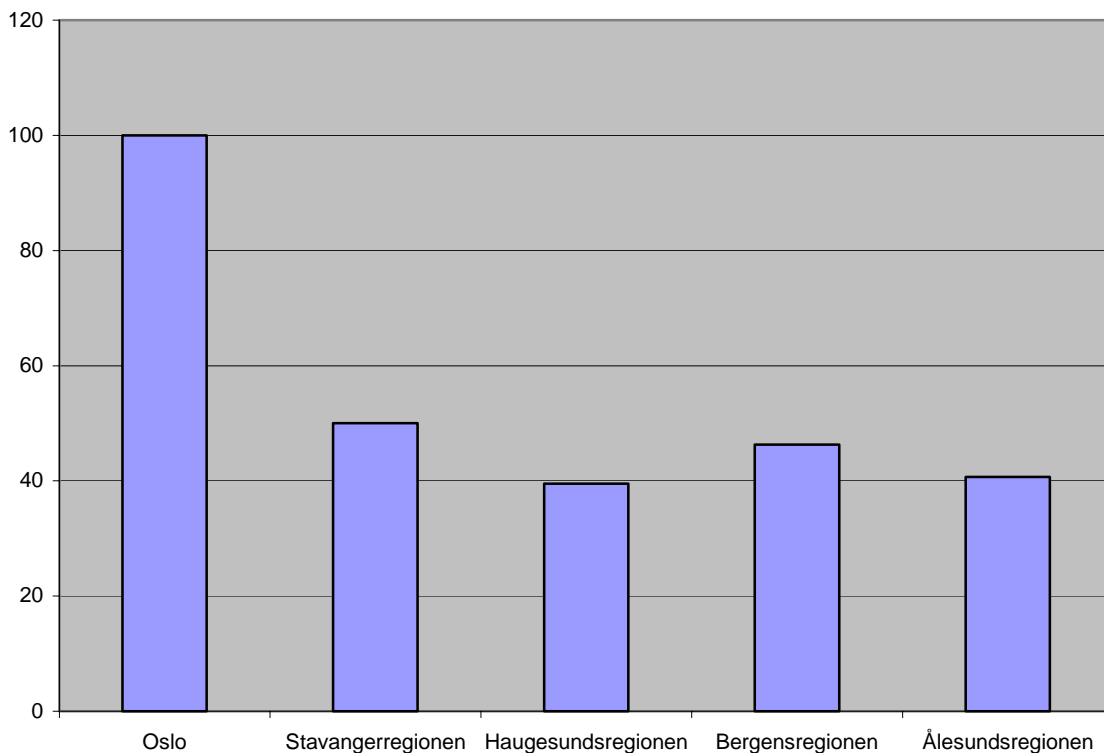
Figur 2.2.3 – Boligpriser nord for Oslo



Når en beveger seg nordover fra Oslo opp til Mjøsregionen ser en et ganske kraftig fallende prisnivå. I Mjøsregionen er prisnivået 36,9 prosent av Oslo-nivået. Litt overraskende er det kanskje at prisnivået i Trondheimsregionen (med 39,1 prosent) ligger bare et par prosent-

poeng over Mjøsregionen. Også her er det imidlertid ganske stor forskjell på nivået i selve Trondheim og i et ganske omfattende omland. I de vidstrakte Nord-norske storbyregionene ligger boligprisnivåene ganske lavt. De lave prisene i de to Nord-norske byene er i ganske stor grad påvirket av at disse to storbyregionene er vidt definert og at prisene perifert i dem er spesielt lave. Prisnivået perifert i Bodø- og Tromsøregionen er på kun hhv 43,6 og 48,4 prosent av prisene i selve bykommunene. Videre er også selve kommunens ganske vidstrakt, til dels gjelder dette også Bodø. Store deler av periferien ligger altså innen Tromsø kommunes grenser. Dette forklarer imidlertid ikke alt. Det gjenstår at prisnivået i disse to regionene er ganske lavt sammenlignet med f.eks det sentrale østlandet.

Figur 2.2.4 – Boligpriser på Vestlandskysten



Prisnivået for boliger i småhus i storbyregionene på Vestlandskysten er bare på noe mindre enn halvparten av Oslo-nivået. Stavanger/Sandnes-regionen og Bergensregionen ligger noe høyere enn i de to andre storbyregionene her. De to andre Storbyregionene ligger om lag 20 prosent lavere enn nivået i de to regionene med det høyeste prisnivået.

Ser en Oslo i sammenheng med resten av Hovedstadsområdet viser figurene at prisene faller med avstand fra selve Oslo. Prisfallet er sterkest når en beveger seg sør-østover og slakkest når en beveger seg mot sør-vest.

De prisdatabasene som brukes her er for selveide boliger. Som påpekt foran: I mange av de regionene vi kaller for storbyregioner er det lavt innslag av selveide boliger i blokk i boligmassen. Det blir derfor ikke spesielt meningsfullt å analysere prisene på selveide boliger i blokk der. I tillegg til Oslo kan en på en statistisk tilfredsstillende måte anslå prisnivået på boliger i blokk bare i Stavanger-, Bergens- og Trondheimsregionen. I disse tre regionene er prisnivået hhv 61,8, 41,7 og 46,7 prosent av prisnivået i Oslo. For både Stavanger- og Trondheimsregionens del er altså avstanden til prisnivået i Oslo mindre for boliger i blokk enn det er for boliger i småhus. For Bergensregionen er det motsatt.

Etter denne gjennomgangen kan vi på to måter modifisere den inneledende påstanden om 'voldsomt store prisforskjeller' noe. Det er svært store forskjeller på boligprisene i Oslo og Oslos randkommuner og prisene i de andre storbyregionene. Forskjellene i boligprisnivåer mellom de andre storbyregionene er imidlertid ikke så voldsomt store.

Prissammenligningene overfor er gjort for boliger med samme egenskaper, inkludert størrelse, lokalisert i ulike storbyregioner. Nå er det faktisk slik at innslaget av store boliger i boligmassen samvarierer negativt med prisnivå. Spesielt er det store forskjeller mellom sammensetningen av boligmassen etter størrelse i Oslo og i resten av landet. Direkte sammenligning av prisnivåene vil derfor overvurdere forskjellen i hva folk betaler for den boligen de faktisk velger i de ulike regionene. Når et hushold i Ålesund velger å kjøpe en enebolig på 130 m<sup>2</sup> vil nok et hushold med samme inntekt og formue i Oslo kanskje velge å kjøpe en blokkleilighet på 75 m<sup>2</sup>. Det er jo ikke så unaturlig at etterspørselen etter boligareal er lavest der hvor prisen på boligareal er høyest. Variasjonene i boligpriser vil være lavere enn variasjonen i prisene på 'identiske boliger', derfor kaller vi dette en modifikasjon.

Også i de andre storbyene har vi sett på hvordan prisnivåene varierer mellom omland og den kommunen som ligger mest sentralt i storbyregionen. Forskjellene vi finner mellom byene og deres omland er mindre enn forskjellen mellom Oslo og de andre byene. Tar vi f.eks de tre nest største byene i landet ser vi at i Bergen ligger prisene i omlandet på 78,4 prosent av prisene i selve Bergen. I Trondheims og Stavangers omland er de tilsvarende tallene hhv 70,6

og 82 prosent av prisene i byen. Tønsbergregionen skiller seg ut med spesielt liten forskjell mellom prisene i den sentrale bykommunen og omlandet. Prisene i omlandet er her på 92,6 prosent av prisene i selve Tønsberg. Dette har nok sammenheng med at dette ikke er noen særlig vidstrakt byregion og at en av nabokommunene; Nøtterøy er et typisk høyprisområde.

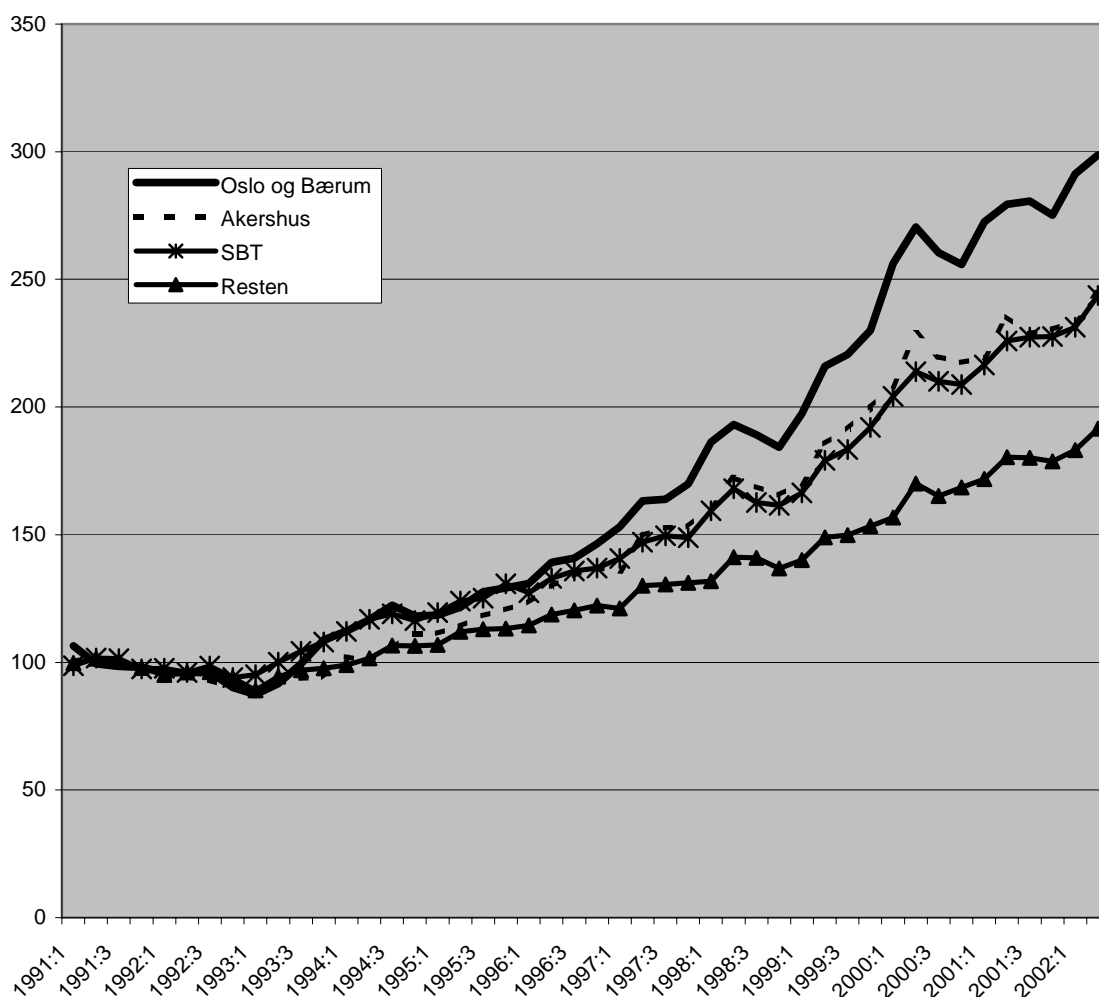
I alle de definerte storbyregionene finner vi altså en slags bystruktur hvor de minst arealkrevende boligene finnes mest sentralt, mens de sentrale områdene har det høyeste prisnivået. Denne strukturen er imidlertid klart sterkest i hovedstadsområdet, deretter følger Bergen og Trondheim.

## **2.2.2 Utviklingen i boligprisene**

Selv om norsk boligprisstatistikk har en kort historie er det nok korrekt å si at perioden fra 1991 fram til i dag er en av de mest turbulente periodene i det norske boligmarkedet. I alle fall er dette korrekt om vi begrenser oss til etterkrigstiden. Når det gjelder prisutviklingen brutt ned på den inndelingen av storbyregioner som brukes i denne rapporten har vi opplysninger om utviklingen fra inngangen av 1997 fram til og med andre kvartal 2000. Som et bakteppe innleder vi imidlertid med å vise tallene for prisutviklingen fra 1991 til andre kvartal 2002 som publiseres av SSB.

Figuren viser at prisene i de tre største byene utenom Oslo og i Akershus, utenom Bærum, har steget om lag på samme måte fra 1991 fram til i dag. (forkortelsen SBT i figuren står for Stavanger, Bergen og Trondheim). I Oslo og Bærum har prisene steget enda kraftigere. I alle disse tre 'områdene' har prisutviklingen vært atskillig sterkere enn den har vært i landet ellers (i figuren kalt for 'Resten'). Prisforskjellen mellom storbyene og andre deler av landet har altså steget betydelig gjennom hele nittitallet og inn på 2000-tallet, videre har Oslo klart ledet an gjennom perioden.

Figur 2.2.5 – Boligprisutviklingen 1991:1 - 2002:2



Også fra første kvartal 1997 til andre kvartal 2000 var det i hovedstadsregionen en fant den sterkeste veksten i prisene på selveide boliger i småhus. Aller sterkest var veksten i vestsonen. Indre vest hadde en vekst på 57,6 prosent, ytre vest fulgte så med en vekst på 57,3 prosent. I selve Oslo var veksten på 57,2 prosent. Også de andre delene av Oslos nærområde steg boligprisene med mer enn 50 prosent. I de ytre delene, dvs Mosse- og Drammensregionen, har prisutviklingen vært svakest med noe mindre enn 50 proSENTS stigning fra 1997: til 2000:2.

Prisveksten i de andre storbyregionene varierer fra 26,1 prosent i Grenlandsområdet til 53,9 prosent i Bergensregionen. Selv om vi her peker på de storbyregionene hvor prisveksten har vært svakest må en huske på at selv i disse områdene har prisveksten vært betydelig. En bolig-

prisvekst på f.eks 26,1 prosent over en periode på litt over tre år er på ingen måte noen svak utvikling. Veksttaktene gjennom perioden gis, sammen med prisnivåene, i tabell 2.2.1.

Tabell 2.2.1 – Priser i prosent av Oslo-prisene 2000:2 og prisvekst 1997:1-2000:2, boliger i småhus

	Prisnivå i forhold til Oslo by	Prosentvis prisøkning
Oslo by (Oslo kommune)	100	57,2
Indre vest	96,2	57,6
Indre sør	76,3	53,6
Indre nord	76,2	50,3
Ytre sør	49,2	51,6
Ytre vest	59,2	57,3
Ytre nord	54	56
Mosseregionen	55,6	48,8
Drammensregionen	47,4	40,3
Nedre Glomma	41,6	51,7
Tønsbergsregionen	56	44,1
Larvik/Sandefjord	32,7	40
Grenland	39,4	26,1
Mjøsregionen	36,9	30,7
Kristiansandsregionen	38,3	33,7
Stavangerregionen	50	41,7
Haugesundsregionen	39,5	28,9
Bergensregionen	46,3	53,9
Ålesundsregionen	40,7	38,7
Trondheimsregionen	39,1	33
Bodøregionen	22,4	26,3
Tromsøregionen	30,1	31,6

Det er interessant å se hvordan prisveksten varierer mellom de ulike storbyregionene. Det kan likevel være på sin plass å advare noe mot å legge altfor mye inn i tolkningen av opplysninger om prisvekst over en så kort periode som den som ligger til grunn for tabellen over. Om f.eks konjunktorene i boligmarkedet er noe i ufase i ulike storbyregioner kan dette i et slikt øyeblikksbilde framstå som at styrken i en konjunkturoppgang er ulik. **Om** boligprisene begynte å stige senere i Nedre-Glommaregionen enn andre steder vil det i tabellen gi seg utslag i en høyere veksttakt der, uten at dette betyr at oppgangen i boligmarkedet er spesielt sterk der.

### 3. Leiemarked og storby

Vi viser i dette kapitlet at andelen av husholdene som leier bolig i storbyene har steget fra 1990 fram til 2001. Videre har forskjellen mellom storbyer og resten av landet blitt noe større siden 1990. Dette er en svak reversering av ganske kraftige motsatte trender i det norske boligmarkedet gjennom de siste 50-60 årene. Gjennom en lengre tidsperiode har leieandelene i Norge falt ganske kraftig. Spesielt kraftig har fallet vært i de største byene.

Videre er borettssektoren klart størst i storbyene. I tidligere tider regnet en borettslagsboliger som en mellomform mellom eie og leie. I noen sammenhenger ble borettslagsboliger også betegnet som leieboliger. Nå betraktes borettslag som en form for eie. Dette dreier seg ikke kun om endrede oppfatninger. Det legale rammeverket for borettslagsboliger har nærmet seg det legale rammeverket for eierboliger. Opphevingen av prisreguleringen er nok den viktigste faktoren bak dette bildet. Kort sagt det har vært en lang trend hvor leie har fått mindre betydning og hvor forskjellene mellom storbyer og andre deler av landet har blitt mindre.

#### 3.1 Innledning

På etterspørselsiden er det to fundamentale aspekter ved forholdet mellom eie og leie av bolig en må ta hensyn til når en forsøker å forstå husholdenes atferd. Eie av bolig er skattemessig mye gunstigere enn leie av bolig. På den annen side er kostnadene knyttet til å flytte til eller fra en eid bolig høyere enn ved flytting til/fra leide boliger. Både skattesystemet og kostnader knyttet til gjennomføring av transaksjoner bidrar til dette. Også kredittrasjonering kan vri husholds boligetterspørsel mot leide boliger. Kanskje venter vi først og fremst at dette kan påvirke unge og relativt nyetablerte i boligmarkeder med et høyt prisnivå. Altså sentralt i de sentrale (stor)byregionene.

NOVA gjennomførte i 2001 en undersøkelse der hushold ble stilt et bredt spekter av spørsmål om bl.a. bolig og boforhold. Leietakerene ble spurt '*Hvorfor leier du/dere bolig?*' Blant leietakere under 35 år viser det seg at i de største storbyregionene, Oslo-området og Bergens-/Trondheims-/Stavangerregionen, uttaler rundt halvparten av leietakerne at de '*Ønsker å kjøpe bolig, men greier ikke å skaffe egenkapital/får ikke lån*'. I landet utenfor storbyregionene og i de mindre storbyregionene er andelen som gir dette svaret klart lavere med hhv. 23 og 36 prosent. Dette er nok dels en effekt av mindre ønske om å låse seg til en eid bolig i 'utkantene'.

En slik hypotese støttes av at det er i de mindre sentrale områdene at vi finner flest som sier at de leier nå og at de *'Skal sannsynligvis/helt sikkert flytte snart og da er det greiere å leie'*. Lavere priser gjør det lettere for dem som ønsker det å kjøpe bidrar også til at færre i 'Andre storbyregioner' og 'Resten av landet', ønsker en eid bolig som de ikke greier å finansiere.

Undersøkelser fra både Norge og fra andre land viser at det er den mest mobile delen av befolkningen som i størst grad velger leid bolig. De leide boligene domineres av unge som i en eller flere henseende er i en ikke helt etablert livsfase. Dette kan dreie seg om 'etablerthet' både i forhold til familie, utdanning og/eller arbeidsliv. Kapittel 5 belyser dette noe mer utfyllende. Også hushold i andre overgangsfaser leier i stor grad bolig. Leie av bolig er attraktivt i disse overgangsfasene fordi lave flyttekostnader kan være viktigere enn skatteulempen ved leie. Det kan også argumenteres for at leie kan gi en gunstigere risiko-eksponering, enn eie, for hushold med kort planlagt botid. Det er imidlertid ikke opplagt at dette gjelder i alle situasjoner, se f.eks Nordvik (2001).

Det er grunn til å tro at både hushold som er nyinnflyttet til en storbyregion og hushold som er i ferd med å flytte ut vil ha en høyere tilbøyelighet til å velge leid bolig enn andre. Leie av bolig kan være et fornuftig valg når en flytter til et nytt sted. Usikkerheten om en vil komme til å forbli på stedet, eller flytte tilbake, kan være høyeste i perioden rett etter innflytting. Når en flytter til et nytt sted vil en også ha begrenset kunnskap om det lokale boligmarkedet. Det kan derfor være fornuftig å innlede et opphold med leie av bolig mens en skaffer seg kunnskap om det lokale boligmarkedet, for så å kjøpe etter hvert. I perioder med betydelig innflytting til storbyregionene kan slike forhold være med på å prege leiesektoren der. Dette igjen betyr at en bør vise forsiktighet i framskrivinger av etterspørselen etter leide boliger. I det minste bør en se slike framskrivinger i lys av prognoser over flytteaktiviteten.

Argumentene overfor peker altså i retning av at innflytting til en storbyregion og etterspørselen etter leide boliger korrelerer positivt. I den sammenhengen er det interessant å merke seg at Medby (2002) viser at brutto innflyttingen til Oslo i 1990 lå på et ganske lavt nivå med i underkant av 25.000 personer. Antallet steg gjennom hele perioden fram til 1999, da antall innflyttinger var litt i overkant av 30.000 personer. En kan kanskje si at variasjonene i innflyttingsstrømmen ikke er så voldsomt stor. Likevel kan økningen være en av forklaringene på at leieandelen i Oslo har steget så kraftig fram mot 2001.



Tilbudssiden på det norske leiemarkedet skiller seg fra de fleste andre land. Dette kan tilbakeføres til den dominerende plassen private husholds småskalautleie har, se Nordvik (1996). Dette dreier seg om hushold som eier en eller flere (typisk én) atskilt(e) bolig(er) i tillegg til den de bruker selv. Videre dreier det seg om den dominerende plassen de såkalte sokkelboligene har i mange lokale leiemarked.

De aller fleste 'ekstra'boligene er ikke boliger som er bygd som leieboliger, og som forventes å forbli i leiesektoren over lang tid. Det er heller 'ordinære' boliger som av en eller annen grunn er utleid nå, og som etter en tid går over til å bli en beboereid bolig. Å forstå leiemarkedets tilbudsside må derfor samtidig være en forståelse av hvordan boliger flyttes fra eie til leiesektoren og vice versa. Av og til snakker en om dette som et uttrykk for fleksibiliteten i det norske av leiemarkedet, andre ganger brukes begrepet flyktighet. Vi har et inntrykk av at mange blokkboliger organisert som sameier for tiden er utleide. En stor del av disse sameiene er lokalisert nettopp i de største byene. Årsaken til at vi tror at utleie av ekstraboliger i sameier er utbredt ligger i det juridiske rammeverket knyttet til boliger i borettslag og sameier. Når det er juridiske skranker mot utleie av boliger i borettslag blir presset mot den delen av boligmassen hvor skrankene er mindre (dvs sameiene) naturlig nok sterkere.

Flere ulike motiver kan ligge bak det å eie, og eventuelt leie ut, en ekstra bolig. Uansett motiv er det slik at (den forventede) kostnaden ved å eie en slik bolig er lavere jo høyere den forventede verdistigningen på boligen er, se Nordvik og Gulbrandsen (2001). Når en tidlig i 2003 ser at forventningene til fortsatt prisstigning svekkes, kan det så være at noen av de utleide ekstraboligene selges. Igjen er det grunn til å tro at Oslo er spesiell fordi det var nettopp i Oslo at både prisstigningen på boliger og økningen i leieandelen forutfor folke- og bolig-tellingen i 2001 var sterkest. På den annen side: med stagnerende boligpriser opplever flere selgere at de ikke oppnår den prisen de forventer. Noen vil kunne reagere med å utsette salg og legge boligen ut for leie.

En endring i atferden til dem som eier ekstraboliger kan ha betydelig virkning på leiemarkedet. Ved bruk av data fra Levekårsundersøkelsen fra 2001 finner vi at det fantes 58.600 slike utleide ekstraboliger i Norge i 2001, av disse ble en fjerdedel karakterisert som å være midlertidig utleid. Tar en med de boligene som er 'lånt ut til slekt/venner' blir tallet på ekstraboliger i bruk av andre enn eierne 90.500. Denne undersøkelsen inneholder ikke gode opp-

lysninger om hvor ekstraboligene ligger. Vi går derfor ikke inn på den plassen disse leieboligene har i leiemarkedene i storbyregionene spesielt.

### 3.2 Leieandeler

Når det gjelder de leide boligenes andel av boligmassen skiller Oslo seg ut. I Oslo har leieandelen steget fra 23,6 prosent i 1990 til 29,3 prosent i 2001. En så stor økning har svært lite å gjøre med nybygging av boliger. Det må heller ha noe å gjøre med leietilbudets fleksibilitet og flyktighet – dvs med transformasjoner. Faktisk så ligger veksten i antall leide boliger nesten på samme nivå som den samlede veksten i antall boliger i Oslo.

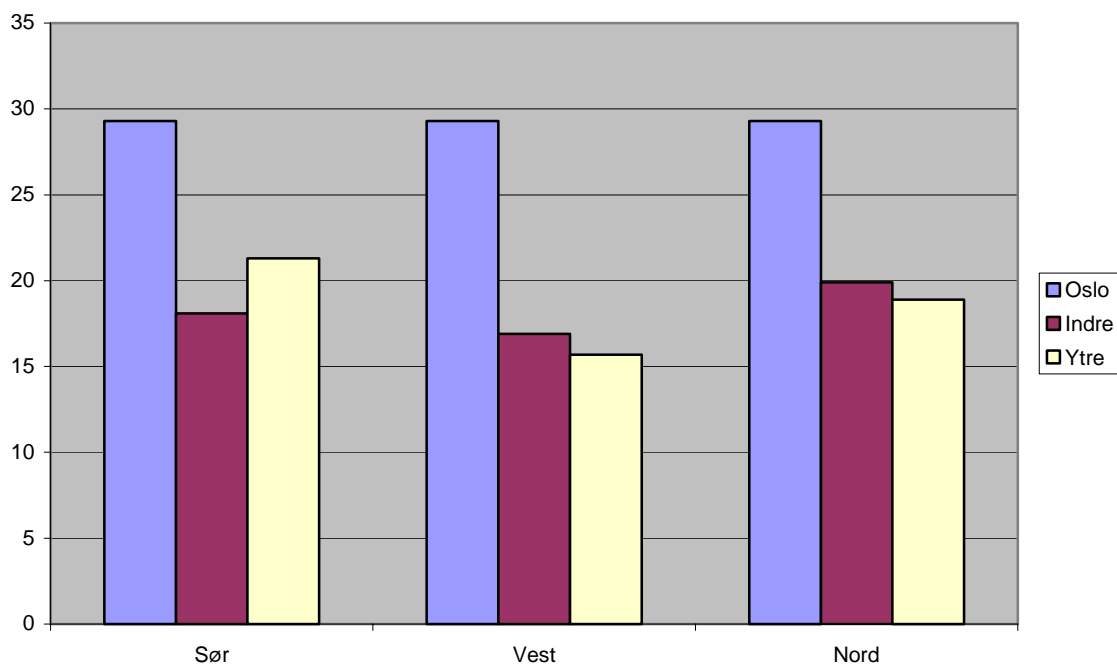
Tabell 3.2.1 - Leieandeler i storbyregionene

	1990	2001
Oslo	23,6	29,3
Indre ring sør	13,2	18,1
Indre ring vest	12,8	16,9
Indre ring nord	20,7	19,9
Ytre ring sør	24,2	21,3
Ytre ring vest	14,1	15,7
Ytre ring nord	23,6	18,9
Mosseregionen	26,7	14,9
Drammensregionen	20,9	22,0
Nedre Glomma	19,6	18,8
Tønsberg-regionen	24,9	28,1
Larvik/Sandefjord	15,9	22,5
Grenland	18,4	19,7
Mjøsbyene	24,7	17,4
Kristiansand-området	22,2	19,2
Stavanger/Sandnes	23,2	18,3
Haugesundregionen	14,4	17,8
Bergensregionen	23,7	22,7
Ålesund-regionen	28,5	24,5
Trondheimsregionen	19,2	24,1
Bodø-regionen	28,0	28,5
Tromsø-regionen	32,8	29,0
Norge utenfor storby-regionene	22,8	21,9
Norge	22,2	22,3

Når en beveger seg i stråler ut fra Oslo ser en noen interessante trekk. I alle retninger faller leieandelene når en beveger seg utover. Dette har nok sammenheng med at preferanse for leie går sammen med preferanse for å bo sentralt. En kanskje si at store deler av Stor-Oslos leie-

marked ligger i Oslo. Det kan også se ut som i det i hovedstadsregionens leiemarked mellom 1990 og 2001, har skjedd en sentralisering ved at leieandelene har steget kraftig i Oslo og tildels i Indre ring, mens de har sunket lengre ut. Trekkene illustreres i figurene 3.2.1 og 3.2.2.

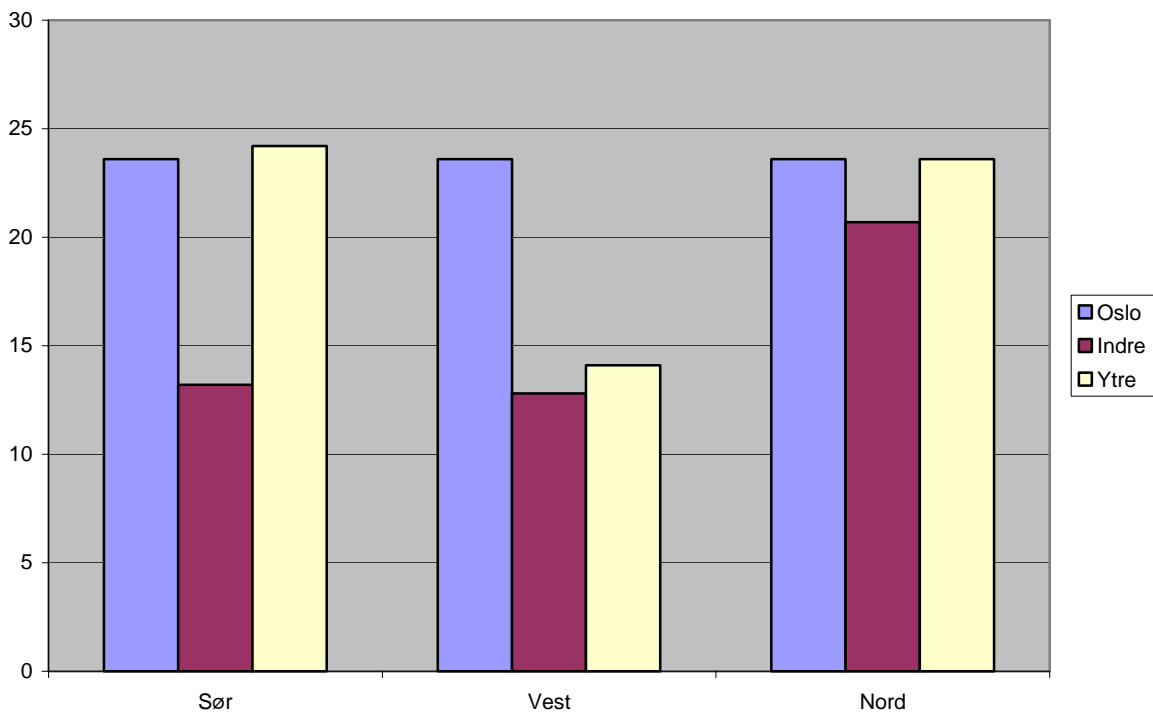
Figur 3.2.1 Leieandeler i Oslo, og nærområdet, 2001



Mens en i 2001 ser en fallende tendens når en beveger seg ut fra Oslo ut mot det vi her kaller for ytre og indre ring av omegnskommuner observerte en et helt annet mønster i 1990. Leieandelene i de nærmeste omegnskommunen (Indre ring) lå lavt sammenlignet med både selve Oslo og de omegnskommunene som ligger lengre ut – i ytre ring. I 1990 var faktisk leieandelen i ytre sør høyere enn i Oslo, mens den i ytre nord var like høy som i Oslo. Et markert unntak fra dette er den vestgående strålen. Langs denne ligner mønsteret noe mer på det vi fant i 2001. Både i ytre sør og i ytre nord falt leieandelen ganske betydelig fra 1990 til 2001.

I de to andre største byregionene Bergens- og Trondheimsregionen ligger leieandelene noe over landsgjennomsnitt på 21,9 prosent med hhv 22,7 og 24,1 prosent. I begge regionene ser en også at leieandelen i selve bykommunene ligger ett til to prosentpoeng høyere enn i regionen som helhet. Forskjellen mellom bykjernen og omlandet er altså mindre her enn i Oslo-regionen.

Figur 3.2.1 Leieandeler i Oslo, og nærområdet, 1990



De andre storbyregionene har leieandeler på plus/minus 20 prosent. Unntak er Tønsbergs- og Ålesundregionene med 28 og 24 prosent. For å forstå dette må en gå inn på konkrete analyser av mer lokale forhold, f.eks i arbeidsmarkedet og i innflyttingsstrømmene. Begge de to Nord-norske storbyregionene har i 2001, en høy leieandel, med rundt 30 prosent. Det samme trekket ble observert også i 1990. Hele Nord-Norge har tradisjonelt sett høye leieandeler. Vi er usikre på årsaken til dette, det kan ha sammenheng med risikoeksponering.

I Norge utenfor storbyregionene utgjør sokkelboligene en tredjedel av massen av leide boliger. Disse boligene er imidlertid ikke bare et landsbygdfenomen. I 'eneboligbyregionene' på sør-vestlandet: Kristiansand, Stavanger/Sandnes og Haugesund finner en at sokkelboligene utgjør en enda større andel av leiemarkedet enn det gjør i landet utenfor storbyregionene. Dette gjelder også for de Nord-norske storbyene. Sokkelboligene er også kvantitativt viktige i hovedstadsområdet. I Ytre ring vest og nord er sokkelboligenes andel av leiemarkedet på nivå med 'eneboligbyregionene' på sør-vestlandet. Selv i Oslo utgjør sokkelboligene en betydelig kilde til leie av bolig med 6,5 prosent – eller mellom 15.000 og 20.000 utleide enheter. Den dominerende typen leide boliger i Oslo er imidlertid leide boliger i blokk med tre eller færre

rom. Blokkboligene med ett eller to rom utgjør 38,3 prosent og treromsboligene i blokk 22,8 prosent av de leide boligene i hovedstaden.

### **3.3 Leietakerne**

Tilbøyeligheten til å leie bolig varierer med 'parstatus' og med alder. Vi drøfter her hvordan leieandelen varierer mellom ulike deler av landet innen to aldersgrupper: gruppene er 20-29 år og over 60 år. Alderen på et hushold er definert som alderen på husholdets eldste medlem. Når vi går ned på de enkelte aldersgruppene blir utvalgene relativt små. Det brukes derfor en noe grovere inndeling av storbyregionene enn det vi har gjort i andre deler av notatet.

Det mest overraskende funnet er at vi i 'Norge utenfor storbyregionene' finner den nest høyeste leieandelen i gruppen av hushold hvor den eldste er i tjueårene. Om lag 60 prosent av alle husholdene her var leietakere. Bergen og Trondheim (disse to bykommunene sett under ett) lå svakt over dette nivået. I selve Oslo var leieandelen i denne aldersgruppen 56,3 prosent. Rundt halvparten av husholdene i tjueårene i Stor-Oslo utenfor Oslo leier bolig. De andre storbyregionene i Sør-Norge (Øst-, Vest- og Sørlandet) ligger på omlag det samme nivået.

En konklusjon vi kan trekke er at når vi betrakter det ut fra etterspørselsiden ikke ser ut til at den høye leieandelen i Oslo har sammenheng med at unge i Oslo i spesielt høy grad leier bolig. Årsaken ligger heller i at det i Oslo bor flere i den alderen da leie er utbredt. At en større del av befolkningen innen hver aldersklasse i Oslo er enslig bidrar også. Et datateknisk forbehold må tas. Det er mulig at bofellesskap av leietakere er mer utbredt i Oslo enn i andre deler av landet.

Den umiddelbare tanken mange har er at Oslo-ungdom leier i større grad enn det man gjør i andre deler av landet. Hvorfor får vi så fram det motsatte bilde? To svar peker seg ut som mulige eller sannsynlige. Mange unge i landet utenfor storbyregionene og i de minste storbyregionene er usikre på hvor lenge de kommer til å bo på det stedet de bor. Kjøp av bolig vil da påføre dem risiko. Eie skaper også større flyttekostnader. Leie kan være en kostnadsminimerende strategi. Leiemotivene fra NOVA-undersøkelsen vi refererte foran i kapitlet indikerer at flytteplaner, eller usikkerhet, kan være en viktig forklaring på at unge i landet utenfor storbyregionene velger å leie bolig.

Den absolutte skattefordelen av eie i stedet for leie er mer enn proporsjonal med verdien av boligene. At folk blir mer tilbøyelig til å velge eie der hvor leie er relativt dyrest burde kanskje ikke være spesielt overraskende. Ut fra disse mekanismene kan en kanskje si at det er overraskende at ikke de største byene ligger enda lavere i forhold til resten av landet.

Når vi sammenligner med 1990 ser vi at leieandelene blant de unge i 2001, har steget i nesten alle storbyregionene. Leieandelen blant unge i Norge steg med vel 10 prosentpoeng i perioden. Bortsett fra Kristiansand- og Stavanger-regionen hvor andelen har falt med nesten fem prosentpoeng, har leieandelene blant unge steget i alle regionene. Stigningen er klart sterkest i de mest konsentrerte og største storbykommunene, så som Trondheim/Bergen og Oslo. Her har leieandelen blant de unge steget med over 20 prosentpoeng. Begge disse to områdene hadde i 1990 de klart laveste andelene leietakere blant de unge. Relativt lave leieandeler i de største byene er altså ikke noe nytt fenomen!

Blant de over 60 år er leieandelene høyest i Oslo og Bergen/Trondheim med rundt 20 prosent. De andre storbyregionene ligger tre til sju prosentpoeng lavere. Landet utenfor storbyregionene derimot ligger på om lag det samme nivået som de største storbyregionene. Det er også interessant å merke seg at leieandelen blant de over 60 år har falt klart i over hele landet fra 1990 til 2001, unntatt i Oslo hvor den har steget med to prosentpoeng.

En viktig del av bildet når en beskriver leiesektoren i storbyregionene er selvfølgelig nivået på husleiene. I Norge har vi ikke noen fullstendig statistikk over husleier. For å illustrere nivåene og hvordan husleiene varierer mellom storbyregioner har vi derfor brukt levekårsundersøkelsen fra kjørt opplysninger om husleiene i toromsboliger. I tillegg til å rapportere gjennomsnittene viser vi også median, og øvre og nedre kvartil i husleiefordelingene.

Tabell 3.3.1 – Husleier i toroms boliger

	Gj.snitt	Median	Q1	Q3	N=
Oslo	4.670	4.837	3.137	6.000	64
Stor-Oslo utenfor Oslo	4.337	4.500	3.105	5.000	31
Bergen/Stavanger/Trondheim	3.354	3.050	2.600	4.000	57
Andre storbyregioner	3.491	3.500	2.900	3.900	43
Resten av landet	2.626	2.500	2.000	3.300	47
Norge	3.711	3.500	2.665	4.561	242

I gjennomsnitt ligger Stor-Oslo utenfor Oslo 7,1 prosent lavere enn Oslo. Forskjellen mellom husleienivåene på boliger med to rom i Bergen/Stavanger/Trondheim og i Andre storbyregioner er ganske liten. Husleiene i landet utenfor storbyregionene er 56 prosent av leienivået i Oslo. Et annet interessant trekk en kan merke seg i tabellen er at det er mindre forskjell mellom de ulike storbyregionene når det gjelder husleiene i de billigste boligene, enn det er mellom de dyreste boligene. Dette ser vi når vi betrakter kolonnene Q1 og Q3, som viser hhv nedre og øvre kvartil i husleiefordelingene.

## **4. Boligbygging**

### **4.1 Innledende kommentarer**

Antallet nybygde boliger har alltid vært et tall som det har vært knyttet stor boligpolitisk interesse til. I mange sammenhenger, og spesielt noen tiår tilbake i tiden, har denne størrelsen nærmest blitt betraktet som en test på boligpolitikkenes vellykkethet. Årsaken er naturligvis at det er en nær sammenheng mellom boligmassens størrelse og nybyggingen. Boligmassens størrelse og utforming er den fundamentale materielle basisen for befolkningens boforhold.

Dette kapitlet gir noen brede beskrivelser av nybyggingen av boliger i norske storbyregioner i tiden mellom 1990 og 2001. Utgangspunktet for beskrivelsene er SSBs Byggearealstatistikk. Videre går vi inn på noen spesielle trekk som kan være med og forklare den utviklingen av boligbyggingen som er observert i hovedstadsområdet. Vi starter med en drøfting av boligavgangen mellom 1990 og 2001. Det er to årsaker til dette. For det første har avgang og boligbyggingsbehov ofte blitt sett i sammenheng. For det andre finner vi med basis i data fra folke- og boligtellingerne fra 1990 og 2001 overraskende lave tall for netto boligavgang.

### **4.2 Kort om boligavgangen**

Mellom 1991 og 2001 ble det fullført 212.500 boliger i Norge, av dette var 4.600 hybler. Antall bebodde boliger i landet steg med 210.350 boliger. Dette gir en avgang på bare 2.150 boliger, eller bare 0,12 prosent av boligmassen. Dette er et oppsiktsvekkende lavt tall. Historiske avgangstall ligger på helt andre nivåer. Nettoavgangen var 7 prosent på 60-tallet, hele 12 prosent på 70-tallet, i tiden mellom 1980 og 1990 var avgangen 4 prosent av boligmassen (se Gulbrandsen m.fl, 1994).

Splitter vi landet inn i storbyregionene og landet utenfor storbyregionene framkommer enda mer oppsiktsvekkende tall. I landet utenfor storbyregionene ble det bygd 67.000 nye boliger i perioden mellom de to tellingene. Totalt økte den beregnede boligmassen bare med 30.100 enheter. Dette betyr at utenfor storbyregionene hadde man en avgang på 36.900 boliger, eller 6,4 prosent av boligmassen i 1990.

I storbyregionene ble det bygd 140.850 boliger, veksten i boligmassen var på 190.300 boliger. Vi finner altså en negativ avgang, eller en tilvekst i massen av bebodde boliger utover ny-



byggingen, på nesten 50.000 boliger. Dette utgjør 3,7 prosent av boligmassen i storbyregionene i 1990. Tilveksten i boligmassen i storbyregionene utover nybyggingen, i tiden mellom de to folke- og boligtellingsene, utgjorde nær 4 ganger den gjennomsnittlige boligbyggingen per år gjennom den samme perioden.

Den betydelige negative avgangen<sup>10</sup> i storbyregionene kan være knyttet til det presset som er i mange boligmarkeder nå, og det lave presset sent i 1990. Det kan ha gitt seg utslag i økt utleie av sokkelboliger og reduksjon i massen av tomme boliger. F.eks. vet en at mange boligbyggelag slet tungt med tomme usolgte nye boliger sent i 1990. Vi peker her kun på at det kan være noe vanskelig å tolke og å forstå netto avgangstallene. Dette kan/bør gjøres til gjenstand for mer inngående analyser i andre sammenhenger.

En kommentar knyttet til de kraftige negative avgangstallene er på sin plass. Dette trekket kan på ingen måte betraktes som noe form for nytt trekk som har kommet for å bli. Kanskje er det vel så relevant å spørre seg om en med den observerte negative avgangen har uttømt størstedelen av potensialet for tilvekst fra selve boligmassen. Om dette er tilfelle kan en kanskje vente en (betydelig?) økning i avgangen de nærmeste årene?

## **4.2 Nybygging**

Nybyggingen i landet, mellom tidspunktene for de to folke- og boligtellingsene, utgjorde 12,1 prosent av boligmassen i 1990. Andel nybygging varierer mellom ulike regioner. Boligbyggingen i landet utenfor storbyregionene målt i prosent av boligmassen var på samme nivå som i storbyregionene. Gjennomgangen av demografiske utviklingstrekk viste at en gjennom den samme perioden faktisk hadde en svak nedgang i folkemassen i landet utenfor, mens folkemengden i storbyregionen steg med 6 prosent. Presset i boligmarkedene målt ved priser eller prisendring har også vært svakere i de mer rurale delene av landet. En kan derfor si at det er noe paradoksalt at nybyggingen i prosent av boligmassen er like stor utenfor som i storbyregionene. I det siste året i perioden 2001 var fullføringen noe sterkere i storbyregionene.

Både Bergens- og Trondheimsregionen har hatt en nybygging gjennom elleveårsperioden som ligger svakt over landsgjennomsnittet. Regionene Kristiansands-, Stavanger, Ålesund- og

Haugesundregionen har ganske høy boligbygging. Dette er lokale fenomen som er vanskelig å tolke uten å gå nærmere inn på utviklingen i lokal demografi og aktivitetsnivå. Nybyggingen i de Nord-norske storbyregionene utgjorde så mye som 19 prosent av boligmassen i 1990. Den høye nybyggingen i de Nord-norske storbyregionene handler nok om det som kalles for den desentraliserte sentraliseringen.

Tabell 4.2.1 – Boligbygging i norske storbyregioner 1991-2001, totalt og i prosent av boligmassen i 1990

	Nybygging	Nybygging som andel av boligmasse 1990
Oslo	14.493	6,1
Indre ring sør	3.921	15,0
Indre ring vest	3.881	10,7
Indre ring nord	5.047	14,1
Ytre ring sør	4.003	13,6
Ytre ring vest	4.468	18,3
Ytre ring nord	7.277	18,3
Mosseregionen	1.999	10,7
Drammensregionen	6.018	11,2
Nedre Glomma	3.459	6,7
Tønsberg-regionen	4.083	10,2
Larvik/Sandefjord	4.314	13,6
Grenland	3.774	9,2
Mjøsbyene	7.816	13,1
Kristiansand-området	6.914	14,8
Stavanger/Sandnes	16.296	18,9
Haugesundregionen	4.612	16,7
Bergensregionen	15.884	12,8
Ålesund-regionen	3.249	15,5
Trondheimsregionen	11.540	13,5
Bodø-regionen	2.955	16,8
Tromsø-regionen	4.839	21,3
Landet utenfor storbyregionene	71.632	12,0
Norge	212.474	12,1

<sup>10</sup> Det er i Norge en lang tradisjon for å analysere boligavgangen. Spesielt var dette viktig når kommunene utarbeidet boligbyggeprogrammer. Avgangsbegrepet er derfor godt innarbeidet, og vi bruker derfor det noe merkelige begrepet negativ avgang her.

Blant regioner med lav nybygging finner en Grenland og Nedre Glomma. Dette er regioner som har hatt en svak befolkningsutvikling. Mer overraskende er det at Tønsberg-regionen ligger under landsgjennomsnittet. Her har en hatt betydelig befolkningsvekst, høy prisvekst og et høyt nivå på boligprisene. Mjøsbyene er den av storbyregionene som hadde den svakeste befolkningsutviklingen fra 1991 til 2001. Her finner en imidlertid en høyere boligbygging. Den ligger under landsgjennomsnittet, men klart høyere enn i de andre regionene med lav befolkningsvekst. Ser en nærmere på tidsseriene for nybyggingen ser en at nybyggingen lå høyt fram til og med 1994 for så å falle med over 40 prosent i 1995. I landet totalt sett steg nybyggingen med 7,7 prosent i dette året. Det er altså ikke urimelig å anta at den høye nybyggingen i perioden 1991-2001, handler om forberedelsene til OL tidlig i perioden.

Mønsteret i nybyggingen i hovedstadsområdet er spesielt og interessant. Det har også skapt mye diskusjoner og spekulasjoner. Vi behandler det derfor spesielt i neste delkapittel. En bør i den forbindelse være oppmerksomme på at nybyggingen i Osloregionen tas opp særskilt i et pågående forskningsprosjekt ved Byggforsk. Dette prosjektet ledes av Rolf Barlindhaug, og er finansiert gjennom Forskningsrådets byforskningsprogram.

### **4.3 Hvorfor ble det ikke bygd mer i hovedstadsområdet**

Både prisnivå og -vekst var høyest i Oslo. Ut fra dette skulle en kanskje vente at også boligbyggingen var høyest nettopp der. Dette stemmer ikke med det observerte mønsteret. I Oslo utgjorde nybyggingen 6,1 prosent av boligmassen, mens den utgjorde 13,9 prosent i Stor-Oslo utenfor Oslo. Tenker man på Osloregionen som en monosentrisk by hvor sentrum bygges ut først og at byggingen brer seg utover etter hvert som etterspørselen stiger kan det observerte mønsteret synes logisk. Det stemmer likevel ikke med virkeligheten. Det finnes faktisk arealer i Oslo som kan brukes til en atskillig høyere nybygging enn det som faktisk har skjedd. F.eks finnes det store arealer innenfor kommunegrensen i syd-øst.

Det har vært fremmet mange forklaringer på hvorfor det har blitt bygget 'så lite' i Oslo. Tregheter i regulering og byggesaksbehandling, urealistiske prisforventninger hos tomteeiere og høye byggekostnader er blant de forklaringene som har blitt framsatt. Barlindhaug (2002) gjorde våren 2002 en intervju-undersøkelse blant utbyggere og boligbyggelag i Oslo-Akers-

husregionen. I Barlindhaugs undersøkelse får alle disse mulige forklaringene en viss støtte i de svarene utbyggerne. I en del tilfeller tar reguleringssaker lang tid. Noen mente også at når reguleringssaker tar lang tid så risikerer en at markedet har endret seg slik at det er behov for omregulering når man først får klarsignal. Når det gjelder fortettingssaker må en huske at lang saksbehandlingstid kan være nødvendig for å ivareta interessene til prosjekters naboer. Lang saksbehandlingstid kan altså i enkelte tilfeller ha vell så mye sammenheng med komplekse og vanskelige saker som med 'offentlig sendrektighet'.

Byggekostnadene har steget, og tegn tyder på at byggekostnadene også har steget sterkere enn det den offisielle byggekostnadsindeksen viser. Enkelte av utbyggerne sier at de ikke ser bort fra at det i pressede perioder kan oppstå problemer med å skaffe entreprenør- og underentreprenørtjenester. Det uttrykkes videre bekymring for at kostnader stiger fordi en i et voksende marked har blitt nødt til å bruke mindre kompetent arbeidskraft. Mye tyder på at produktiviteten i byggbransjen har falt. Fallende produktivitet gir høyere byggekostnader. En sannsynlig forklaring på den fallende produktiviteten ligger i at en i et presset byggemarked må ta i bruk stadig mindre kvalifisert arbeidskraft. En kan så spørre seg om dette påvirker produktiviteten i en del (større) storbyregioner sterkere enn i andre deler av landet.<sup>11</sup>

I et boligpolitisk og –forskningsperspektiv kan en si at det er et problem at vi vet så lite om hvordan kostnadsutviklingen faktisk er. Spesielt er det problematisk at vi vet så pass lite om hvilke komponenter i byggekostnadene som i størst grad bidrar til et kostnadspress i boligbyggingen. Kunnskapen om byggekostnadenes variasjon mellom deler av landet, og sammenhengen med konkurranseforholdene innen sektoren, er også tynnere enn den burde være.

Har så tomteselgere urealistisk høye prisforventninger? Utbyggerne sier at tomtemarkedet har blitt profesjonalisert. Når ferdig regulerte tomter blir tilbudt er prisforlangende ofte høyt. Det betyr jo ikke nødvendigvis at prisforventningene er urealistisk høye. Alternativet for en tomteier til å selge til høystbydene i dag er jo å vente for så å selge i framtiden. Når både aviser og bransjeblader er fulle av utsagn om at byggingen i Osloområdet er så lav at prisene vil fortsette å stige kraftig er det ikke rart at tomteeiere krever en høy kompensasjon for å si fra seg

---

<sup>11</sup> Før en konkluderer på dette må en også trekke inn muligheten til å hente kvalifisert arbeidskraft i nabolandene våre. Ikke minst må en vurdere om det er lettere å skaffe kvalifisert arbeidskraft fra nabolandene til byggeprosjekter i storby(region)ene.

muligheten til å selge i framtiden.<sup>12</sup> Avkastningen på ubebygde tomtearealer beskattes heller ikke. På sett og vis kan en si at dette stimulerer en vente-og-se strategi.

Det vil jo også være en (legitim) interessemotsetning mellom selger og kjøper av tomter når det forhandles om pris, utbyggernes svar må tolkes i lys av dette. En del utbyggere har møtt situasjonen ved å bygge opp en egen tomtebank. Kanskje er dette mest et svar på at planprosessene tar lang tid. Det pekes videre på at det for utbyggere som etterspør tomter er en trade-off mellom reguleringsrisiko og tomtepris.

Gjennom 70- og 80-tallet ble det bygd opp tomtereserver gjennom kommunale tomte-selskaper. I lavkonjunkturerne på boligmarkedet fikk mange (eller kanskje alle) disse store økonomiske problemer fordi de hadde mye bundet kapital og små inntekter. På grunn av dette ble disse selskapene avvirket. At kommunene på denne måten har trukket seg ut fra tilbuds-siden av totemarkedet har selvfølgelig betydning for hvordan markedet fungerer.

En alternativ forklaring på 'lav' nybygging er at den forventede profitabiliteten og risikoen sammen har gjort at utbyggere har valgt å ikke bygge. På tross av de svært høye og stigende boligprisene framstår denne siste forklaringen som den mest sannsynlige for forfatteren av denne rapporten. Spesielt tror vi at den risikjusterte lønnsomheten har vært for lav der hvor de fleste ledige tomtene finnes. Selvfølgelig kan høye bygge- og tomtekostnader være med å bidra nettopp til lav lønnsomhet i nybyggingen. Høye kostnader og dårlig lønnsomhet er altså på ingen måte konkurrerende forklaringer. Videre mener jeg at en ut fra dette kan stille spørsmål om boligbyggingen faktisk har vært **for** lav!

Det fallet i nybyggingen som er observert i både Oslo og Akershus i 2002 (en reduksjon fra 2001 på om lag 25 prosent i Oslo og mer enn 30 prosent i Akershus) tror vi i stor grad forklares av opplevd risiko. Utbyggere er usikre på utviklingen av boliggetterspørselen og ikke minst tilbudet som kommer fra andre utbyggere. Ved inngangen til 2003 opplever en at boligprisene har falt en del og at enkelte nybyggingsprosjekter er vanskelig å selge. Altså, en forsiktig holdning i 2002 som følge av 'opplevd risiko' synes å ha vært på sin plass. Det som er i ferd med å skje med utbyggingen på Fornebu er nok en reell risikofaktor for produsenter av andre boligprosjekter.

---

<sup>12</sup> I den sammenheng vil det være interessant å se hva som skjer med totemarkedene i Oslo når vi nå opplever en avmatning i boligprisveksten.

## 5. Etableringsproblemer i storbyene

### 5.1 Innledning

Begrepet etablering brukes om prosessen fra å være en del av foreldrenes hushold fram til en har 'etablert seg', eller slått seg til ro i egen bolig. Dette kan bety ulike ting for ulike hushold og personer. I diskusjoner om etablering brukes da også begrepet på ulike måter. Heller enn å diskutere hva som er den rette bruken av begrepet, ser vi det som mer hensiktsmessig å betrakte etablering som en prosess med mange ulike dimensjoner. Den handler om utviklingen av boligkarrieren i den tidlige voksenalderen, om etablering i yrkeslivet og om familieetablering. Selv om vi her primært er interessert i boligetablering må vi ta hensyn til at etablering på forskjellige arenaer er gjensidig avhengig av hverandre.

Normalløpet består i at unge bor sammen med sine foreldre inntil de flytter ut. Utflyttingen skjer ofte som enslig til en leid bolig. Noen flytter også ut til en situasjon hvor de deler bolig eller flytter sammen med partner. Etter hvert flytter en så over i en eid bolig. Enkelte hopper over noen av skrittene mens andre igjen 'tar et steg tilbake' før de fortsetter 'normalløpet'. Tidspunktet for hvert av disse skrittene påvirkes av de unges utdanningsløp og av tidspunkt for yrkes-, par- og familieetablering. Ikke minst spiller det en stor rolle hvor unge planlegger å bo i årene framover og hvilke tilbud som finnes på hjemstedet. Noen må flytte til et nytt sted om de skal få muligheten til å ta den utdannelsen de ønsker. Dette siste er viktig når etablering vurderes i et storbyperspektiv.

Forekomst og art av etableringsproblemer (eller -muligheter) i storby er mangefasettert. Det dreier seg om hvilke tilbud som finnes fysisk sett, dvs boligmassens sammensetning etter husstype, størrelse og disposisjonsform, og det dreier seg om priser og husleier. Mulighetene for nyetablerere defineres jo i stor grad av pris og leienivåer i markedet.<sup>13</sup> En kan nok si at pris- og leienivåer på de lavere segmentene av de lokale boligmarkedene er mer interessant enn nivåene på høyere segmenter. Medby (2002) viste f.eks at prisene på småboliger i Oslo, gjennom de siste årene har steget atskillig sterkere enn prisene på noe større boliger. Boligpreferanser og muligheter til, og ønsker om, å bo sammen med foreldrene inntil 'en finner det passende' å ta skrittet over i egen eid eller leid bolig er også sentrale faktorer i forståelsen av

---

<sup>13</sup> Og pris- og leienivåer i markedet bestemmes i stor grad av interaksjonen mellom boligmarkedets tilbudsside og konkurransekraften til de ulike gruppene av nyetablerere!

etableringssituasjonen. Sist, men ikke minst, dreier spørsmålet om etableringsproblemer seg også om hvordan nyetablerte greier seg økonomisk i tiden etter etablering.

Ruud (2001) viste at muligheten til å bli boende i foreldrenes bolig varierer mellom ungdommer. Dette handler blant annet om størrelsen på foreldrenes bolig, og kanskje også om kultur. Når foreldre skiller seg og kanskje også danner nye familier kan dette innsnevre både det fysiske og emosjonelle rommet for unge og dermed føre til noe tidligere etablering enn det en ellers ville ha hatt. I et storbyperspektiv kan en også peke på det forhold at for unge med foreldre som bor på eller nær utdanningsstedet er mulighetene til å velge å bo sammen med foreldrene større. Høyere utdanningsinstitusjoner er jo ofte lokalisert til storbyregioner. Det dreier seg her ikke om en påstand om at unge voksne med foreldre som bor i samme by som de unges utdanningsinstitusjoner er lokalisert like gjerne kan bo 'hjemme'. Mer er det en påpeking at dette er et mulig valg for dem som har foreldre nær utdanningsinstitusjon, som ikke eksisterer for unge som ikke er i denne situasjonen.

Med tanke på den typiske prisstrukturen i storbyers boligmarked kan en si at unge står overfor et dilemma: Boligprisene synker med avstand til sentrum, mange unge begrenset betalings- evne og sterk preferanse for nettopp sentralitet. En illustrasjon på dette finner en i et oppslag i Aftenposten 11/3-2002. En ung jente som hadde problemer med å finne en tilfredstillende bolig til en fornuftig pris eller leie ble intervjuet. I løpet av to år hadde hun flyttet 6 ganger mellom dyre leieboliger. Intervjuet avsluttes med følgende hjertesukk '*Sånn sett er det jo litt min egen feil. Jeg hadde kjempelav leie på Jar, men jeg fikser ikke å bo utenfor sentrum.*'

En prosessstilnærming er viktig når en søker å forstå situasjonen og atferden til de relativt unge på boligmarkedet. Et eksempel hentet fra Oslo, som er det boligmarkedet i Norge som har det klareste storbypreget, kan klargjøre dette poenget.

*Tenk to identiske hushold som trådte inn på boligmarkedet i Oslo i f.eks 1997. Et av dem tøyde privatøkonomien langt og kjøpte, mens det andre leide bolig. En skal ikke se bort fra at det husholdet som leide bolig hadde den minst anstrengt økonomien rett etter innflytting. Boligprisene har etter dette steget betydelig. Det husholdet som leide bolig må, om de greier steget, pådra seg høye boutgifter om de nå tar steget over i selv en relativt liten eid bolig. Situasjonen for det husholdet som kjøpte bolig i 1997 er helt annerledes. Det kan kjøpe seg opp i markedet uten å øke boutgiftene i særlig grad, bli boende med boutgiftene som er bestemt av prisene i 1997, eller de kan til og med redusere boutgiftene ved å refinansiere. Gjennom denne*

*perioden kan en altså klart bruke begrepet 'formuesmaskin' om eide boliger i Osloområdet.*

Konklusjonen fra eksemplet kan ikke generaliseres. Hvis en starter resonnetet i 1988-90 blir konklusjonen motsatt! Selv om en i ettertid kan vise at inntreden som eier noen ganger ikke var gunstig, er det nok stort sett gunstigere å eie enn å leie bolig. Det er derfor interessant å vurdere i hvilken grad muligheten for etablering som eier er god eller dårlig når etableringssituasjonen på et punkt i tiden drøftes.

## **5.2 Hvordan bor unge i storbyer**

En rimelig hypotese er at de fasene i etableringen som vi omtalte foran treffer unge på ulike tidspunkt i storbyregionene og i andre deler av landet. Videre har vi flere steder i rapporten pekt på at de storbyregionene som brukes i analysene i rapporten på mange måter er svært heterogene. En kan si det slik at storbypreget ikke er like utpreget innen alle de storbyregionene som behandles. Dette kan bety at det er variasjon mellom, og også innen, storbyregionene når det gjelder etableringssituasjonen for unge. For å fange opp en del av variasjonen har vi brukt data fra levekårsundersøkelsen til å beskrive hvordan unge i storbyregionene bor. Her fokuseres det på personer mellom 16 og 30 år og denne aldersgruppen deles inn i tre grupper. I tabellene 5.2.1a og 5.2.1b viser vi hvordan personer innen hver av aldersgruppene fordeler seg på boligsituasjoner. Fordelingene er til dels basert på et relativt begrenset antall observasjoner. Når tabellene tolkes er det derfor viktig å forsøke å betrakte de store linjene, og ikke henge seg opp i enkelttallene.

Dataene vi presenterer er hentet fra en tverrsnittsundersøkelse og gir et øyeblikksbilde. Når en 16 åring flytter fra landsbygda inn til et regionsenter for å gå på videregående skole er de hjemmehørende i regionsenteret. For å få fram ulikheter i muligheter kunne en ha ønsket seg fordelinger etter oppvekststed, eller etter hvor foreldrene bor. Dette har vi i denne omgangen ikke fått til. Enheten i tabellene er personer i de aktuelle aldersgruppene – ikke hushold.

Stor-Oslo utenfor Oslo har de klart høyeste andelene unge som bor sammen med foreldrene. Her finner vi også et høyt innslag av relativt store boliger. Den viktigste årsaken er nok at mange som opprinnelig 'kommer fra Stor-Oslo utenfor Oslo' tar de første skrittene i sin boligkarriere i de sentrale delene av Stor-Oslo, altså i selve Oslo. Tallene kan altså ikke tolkes som at de som vokser opp i Stor-Oslo utenfor Oslo i større grad enn unge fra andre deler av landet



bor lenge sammen med foreldrene. En annen mekanisme som virker i samme retning er at en svært stor del av de unge som flytter til Oslo-regionen, flytter til Oslo. Foreløpige resultater fra et prosjekt ved Byggforsk, om flyttestrømmer i hovedstadsregionen tyder faktisk også på at mange av de unge tilflytterne i første omgang bosetter seg sentralt i Oslo.

Tabell 5.2.1a – Ungdom etter boligsituasjon, prosent

Aldersgruppe	Oslo			Stor-Oslo utenfor Oslo			Stor-Oslo		
	16-20	21-25	26-30	16-20	21-25	26-30	16-20	21-25	26-30
Bor med foreldre	70,8	14,4	1,1	84,5	34,4	7,1	80,1	23,7	3,5
Leier bolig alene	5,3	30,6	19,9	5,2	18,8	9,0	5,2	25,1	15,4
Eier bolig alene	5,4	8,7	19,9	0,0	8,1	8,7	1,7	8,4	15,3
Leier bolig som par	6,5	19,8	10,9	0,0	11,3	16,0	2,1	15,9	13,0
Eier bolig som par	0,0	15,3	43,6	0,0	23,7	55,1	0,0	19,2	48,3
Deler bolig	12,0	11,2	4,6	10,4	3,7	4,2	10,9	7,7	4,4
Sum	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
N=	71	76	118	53	76	104	124	152	222

Kilde Levekårsundersøkelsen 2001

Ungdomsgruppen i Oslo er i ganske stor grad preget av innflyttere. Innslaget av unge som bor sammen med foreldrene her er likevel ikke spesielt mye lavere enn i andre storbyregioner, unntatt i Stor-Oslo utenfor Oslo. Få av de aller yngste eier bolig, andelen er likevel høyere enn i andre deler av landet. En forskjell mellom Oslo og andre deler av landet er at en større andel i Oslo lever som enslige. Forskjellen er størst i den eldste ungdomsgruppen. Andelen som deler bolig med andre er også høyest i Oslo. Spesielt gjelder dette de to yngste aldersgruppene, hvor andelene ligger noe over 10 prosent. Dette har nok sin forklaring i høye priser og leier sentralt i Oslo og ønske om å bo sentralt. En kan si at det synes som om preferansen for å bo sentralt er så sterk at mange renonserer noe på ønske om 'privacy'. Det kan jo også være at enkelte unge tillegger det å bo sammen med venner og bekjente en positiv verdi.

Når vi i tabellen 5.2.1b presenterer tall for boligsituasjonen for unge i Stavanger, Bergen og Trondheim, så dreier det seg ikke om disse byene isolert sett. Det dreier seg om byene og regionene rundt dem. Årsaken til at vi velger å aggregere på denne måten er at dataene ikke er brede nok til å analysere og presentere data på et mer disaggregert nivå. Det samme gjelder for de to andre aggregerte områdene i tabellen.

Tabell 5.2.1b – Ungdom etter boligsituasjon, prosent

Aldersgruppe	Stavanger, Bergen, Trondheim			Andre storbyregioner			Landet utenfor storbyregionene		
	16-20	21-25	26-30	16-20	21-25	26-30	16-20	21-25	26-30
Bor med foreldre	61,9	12,9	2,9	75,4	13,5	4,1	65,7	22,4	3,2
Leier bolig alene	19,6	32,7	18,6	12,3	28,3	20,6	17,0	32,2	17,6
Eier bolig alene	0,0	9,4	3,7	0,5	8,2	14,2	1,5	4,9	3,9
Leier bolig som par	7,1	19,5	17,0	2,1	22,8	11,8	5,0	17,6	19,8
Eier bolig som par	2,5	16,7	51,6	1,1	22,5	44,3	1,6	14,8	50,1
Deler bolig	8,8	8,8	6,4	8,6	4,8	5,0	9,2	8,2	5,4
Sum	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
N=	125	141	118	137	122	112	182	124	139

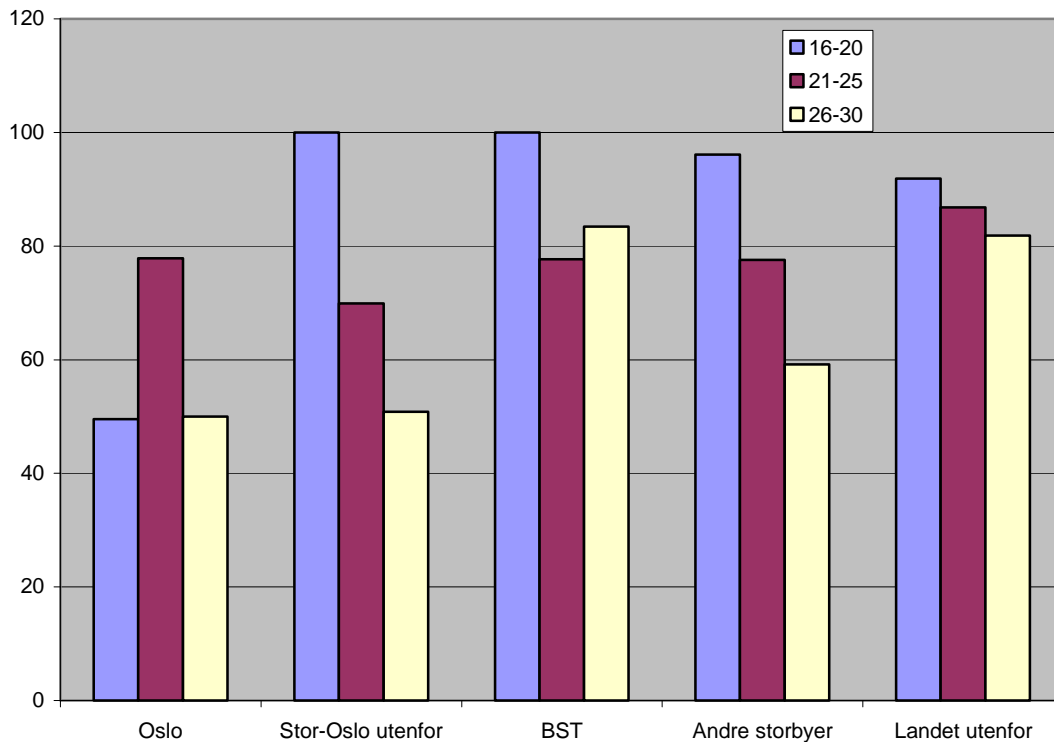
Kilde Levekårsundersøkelsen 2001

De laveste andelene av de unge som bor sammen med foreldrene finner en i de tre nest-største storbyregionene. Alle disse tre regionene er utdannelsesentra, mange av dem som bor her har vært nødt til å flytte for seg selv pga utdanning. En kan ha mistanke om at Trondheim bidrar sterkt til dette da Trondheim er den byen i Norge som i sterkeste grad domineres av studenter.

Kanskje litt overraskende er det å se at andelen som bor sammen med foreldrene er lav i den yngste aldersgruppen i landet utenfor storbyregionene. For gruppen 21-25 er imidlertid andelen som bor sammen med foreldrene høy her. I landet utenfor storbyregionene er det svært få som eier bolig alene. Mange av de unge, spesielt de som ikke er i en etablert familiesituasjon, planlegger nok å flytte til større byer etter hvert. Om de ikke direkte planlegger det kan det være at mange av dem holder muligheten for dette åpen og derfor ikke velger tilpasninger på boligmarkedet som legger skranker for en slik flytting. Det er mulig at dette også har noe å gjøre med sammensetningen av boligmassen her.

For å beskrive sammenhengene mellom fase i boligetablering, alder og paretablering viser vi leieandeler etter disse dimensjonene for de samme regionene som er brukt i tabellen overfor i to figurer. Tallgrunnlaget er hentet fra levekårsundersøkelsen fra 2001. Separate figurer for hhv enslige og par gis. I beregningene av leieandelene her har vi sett bort fra dem som bor sammen med foreldrene. Figuren viser oss at leierandelene blant unge enslige er ganske høye. Oslo synes å ligge ganske lavt når det gjelder leieandeler blant dem under 30 år. Videre er det en fallende trend i leierandelen med alder. Den svært lave leieandelen blant de aller yngste i Oslo er nok i stor grad et utslag av et lite utvalg, og bør ikke legges så stor vekt på.

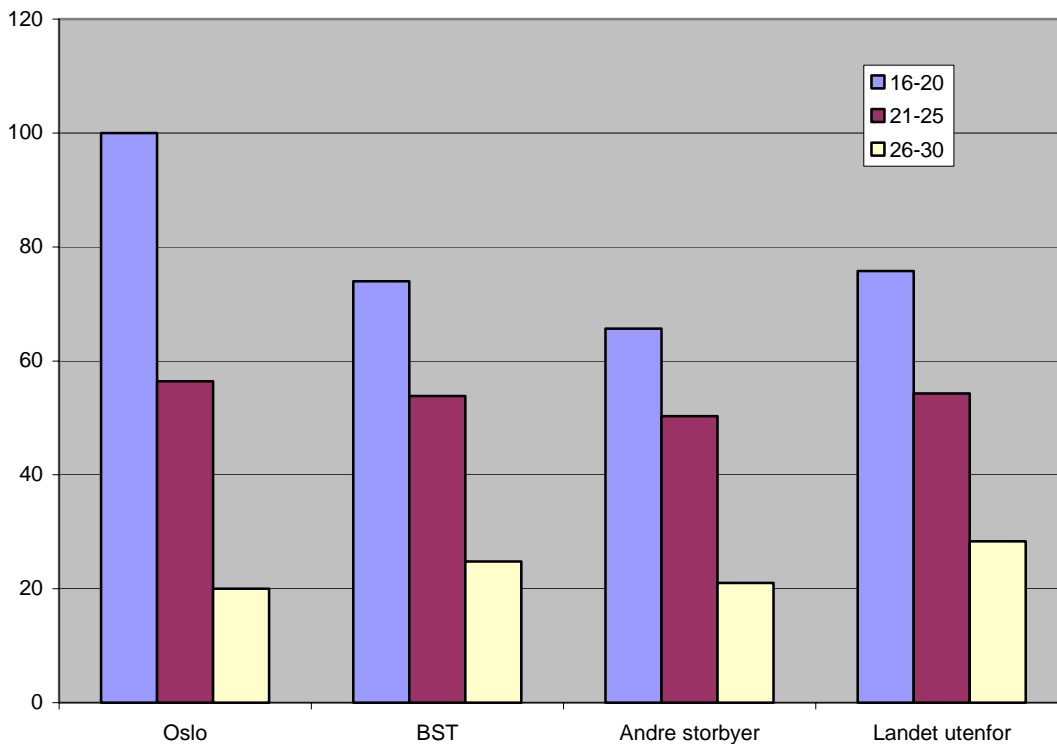
Figur 5.2.1 – Leieandel blant enslige som ikke bor med foreldrene, etter aldersgruppe og storbyregion



Blant de eldste unge enslige er leieandelene høyest i Bergens-, Stavanger- og Trondheimsregionen (i figuren skjult bak det noe kryptiske navnet BST) og i landet utenfor storbyregionene. I de nest største storbyene tror vi dette har sammenheng med en høy konsentrasjon av studenter, mens vi for landet utenfor storbyregionene tror at forklaringen ligger i planer, eller beredskap, for videre flytting.

Leieandelene for unge i par ligger en god del lavere enn for enslige. En enda mer markert forskjell mellom enslige og par er at leieandelene faller atskillig kraftigere for parene med stigende alder enn det en så for de enslige. Den aller kraftigste aldersavhengigheten ser det ut til at en har i Oslo. Eieretablering henger i Norge nært sammen med antall år en har levd som par (se Nordvik, 2001). Dette synes å gjelde i enda større grad for storbyregionene enn for landet utenfor.

Figur 5.2.2 – Leieandel blant par som ikke bor med foreldrene, etter aldersgruppe og storbyregion



Det er store kjønnsforskjeller når det gjelder sammenhengen mellom etableringsfase og alder. På alle alderstrinn og i alle regioner er andelen gutter som bor hjemme hos foreldrene høyere enn andelen blant jentene. En klart større andel av de unge jentene, enn guttene, lever i et parforhold som eiere. Forskjellen er spesielt høy blant de eldste unge. Jenter danner ofte par sammen med eldre gutter, dvs gutter som har tatt flere steg i sin boligkarriere. Disse strukturene går igjen i alle storbyregionene og også i landet utenfor storbyregionene. Vi går ikke nærmere inn på dette da underutvalgene blir ganske små når de splittes opp etter kjønn.

### 5.3 Boutgifter blant unge i storby

Her presenteres tall for gjennomsnittlige boutgifter og boutgiftsandeler for nylig etablerte hushold under 35 år i storbyregionene og i landet ellers. Boutgifter for eiere er her definert som renter og avdrag på boliglån pluss husleie, forsikring, kommunale avgifter, eiendomsskatt, vedlikehold og oppvarming. For leietakerne er boutgiftene lik husleien.<sup>14</sup>

<sup>14</sup> Boutgiftene kan defineres også på andre måter. Ikke minst kan en diskutere om boutgiftene definert på denne måten er helt sammenlignbar for leietakere og eiere. Det vi har i tankene er at den skattemessige behandlingen av eiere ikke er inkludert i boutgiftsbegrepet. Samtidig tar vi med avdrag som jo representerer en sparing, eller

Når vi her ser på hvordan boutgiftene varierer mellom nylig etablerte hushold i ulike (grupper av) storbyer holder vi oss til gruppen av enslige og par under 35 år, uten barn. Videre holder vi oss til dem som har flyttet inn i nåværende bolig i 1995 eller senere. Selv om alle gruppene som betraktes her er avgrenset til dem som er mindre enn 35 år gamle vil det nok være variasjoner i alderssammensetningen mellom gruppene. Landet deles inn i Oslo, Osloområdet utenfor Oslo, Trondheim/Bergen/Stavanger, Andre store byregioner og Resten av landet.

Tabell 5.3.1 – Gjennomsnittlige boutgifter for noen grupper av nylig etablerte unge

Region	Eiere		Leietakere	
	Ensl. og par u/b < 35 år	Par m/barn < 35 år	Ensl. og par u/b < 35 år	Par m/barn < 35 år
Oslo	100.316	142.248	52.143	65.002
Osloreg. ellers	109.893	135.891	52.035	96.472
Berg./Trh/Stav.	90.390	83.087	40.412	43.686
Andre store byer	87.293	102.460	51.329	56.595
Resten	90.235	107.312	35.292	55.393
Alle	94.186	110.282	43.053	56.130
N	201	224	257	39

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2001

Tabellen inneholder mye informasjon, og i drøftingene konsentrerer vi oss om boutgiftene for enslige og par under 35 år uten barn. Det presenteres kun opplysninger om gjennomsnittlige boutgifter. Gjennomsnittsbildet skjuler nok ganske store variasjoner

Blant leierne er årlige boutgifter noe over 50.000 NOK i både Oslo, resten av Osloområdet og i Andre store byregioner. I Trondheim/Bergen/Stavanger og i Resten av landet er nivået på hhv 40.000 og 35.000 NOK. I lys av andre undersøkelser som viser at husleienivåene er betydelig høyere i Oslo enn i resten av landet er disse resultatene noe vanskelig å forstå. Et stykke på vei handler det nok om at innslaget av små leide boliger kan være større i Oslo enn i resten av landet. Den gjennomsnittlige boligstørrelsen for nylig etablerte leiere er 58 m<sup>2</sup> i Oslo, og noe større i de andre regionene unntatt i Trondheim/Bergen/Stavanger hvor den er 53 m<sup>2</sup>. De overraskende lave boutgiftene for leietakere i de største byene kan ha sammenheng

---

formuesoppbygging for eierne. Spareaspektet er kanskje ikke så viktig da det primært er likviditetsbelastningen vi bruker boutgiftsbegrepet til å belyse.

med husleiereguleringen. Vi tror imidlertid ikke dette har noen særlig betydning for relativt nylig etablerte hushold.

Gjennomsnittlige boutgifter blant nylig etablerte eiere er i Oslo litt over 100.000 NOK. I Osloområdet utenfor Oslo ligger boutgiftene 10.000 kroner høyere. Størrelsen på boligene til de nylig etablerte eierne er 41 m<sup>2</sup> høyere i Osloområdet utenfor Oslo. Den store forskjellen i størrelse og den lille forskjellen i boutgifter har nok dels sammenheng med prisforskjeller. Den har nok også dels sammenheng med utviklingen av boligkarrierer. Mange av dem som har etablert seg i hovedstadsområdet utenfor Oslo har nok etablert seg i Oslo tidligere. Med de siste årenes prisstigning betyr dette at de hadde med seg en betydelig gevinst fra salg av sin forrige bolig når de flyttet ut til Oslos omland. I de andre storbyregionene er boutgiftene til de nylig etablerte 10.000 kroner lavere enn i Oslo, boligstørrelsen ligger, 88 m<sup>2</sup>, om lag midt i mellom Oslo og resten av hovedstadsområdet.

De gjennomsnittlige boutgiftene for nylig etablerte par under 35 år med barn ligger i Oslo og i Osloområdet ellers hhv vel 40.000 og om lag 25.000 kroner høyere enn gjennomsnittet for enslige og par under 35 år uten barn. I de andre områdene er forskjellene mellom disse to gruppene overraskende små.

I tillegg til å betrakte hvordan nivået på de gjennomsnittlige boutgiftene varierer mellom ulike grupper og mellom storbyregionene er det interessant å se på hvor stor del av inntektene<sup>15</sup> før skatt boutgiftene legger beslag på. Gjennomsnittlige boutgiftsandeler presenteres derfor i tabell 5.3.2.

Blant gruppen av enslige og par under 35 år uten barn som eier bolig er det, på et unntak nær, små forskjeller i den gjennomsnittlige boutgiftsandelen. Andelene ligger på rundt 30 prosent. Unntaket er Osloområdet utenfor Oslo. Boutgiftsandelen her er spesielt lav med 22 prosent. Dette har nok sammenheng med at det er en viss konsentrasjon av høytlønnede her og at flytting fra Oslo til omlandet ofte skjer fra en eid bolig. Noe av det samme mønsteret finner en blant leietakerne. Antall observasjoner av par med barn som leier bolig er egentlig for lavt til at det blir spesielt meningsfullt å tolke resultatene, vi ser derfor bort fra dem her.

---

<sup>15</sup> Inntekt = Yrkesinntekt + Kapitalinntekter + Overføringer fra det offentlige.

Tabell 5.3.2 – Gjennomsnittlige boutgiftsandeler for noen grupper av nylig etablerte unge

Region	Eiere		Leietakere	
	Ensl. og par u/b < 35 år	Par m/barn < 35 år	Ensl. og par u/b < 35 år	Par m/barn < 35 år
Oslo	29	21	34	*
Osloreg. ellers	22	20	19	31
Berg./Trh/Stav.	32	18	33	22
Andre store byer	30	21	37	23
Resten	28	22	31	14
Alle	29	21	33	18
N	201	224	257	39

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2001

På tross av høyere boligpriser i Oslo ligger andelen med sikkerhet i foreldres/svigerforeldres bolig eller annen fast eiendom noe lavere i selve Oslo enn i de andre storbyregionene. Kan det være at lånegivere gjennom den aktuelle perioden har oppfattet boliger i Oslo som en tilfredsstillende sikkerhet i seg selv?

De gjennomsnittlige boutgiftene, innen gruppen av nylig etablerte, varierer en del mellom Storbyregionene og mellom Storbyregionene og resten av landet. Forskjellene er noe mindre enn det en hadde forventet. Det kan synes som om det sterkere presset i boligmarkedet i Oslo enn i andre deler av landet slår sterkere ut redusert 'fysisk boligkonsum' enn i økte boutgifter. Det prinsipielle dilemmaet synes å ha blitt taklet ved å reonsere på arealønsker, heller enn ved å reonsere på ønsket om sentral lokalisering. Før en trekker sterke konklusjoner på dette bør en kanskje analysere konsekvensen av de små utvalgene, sammensetningen av gruppen av nylig etablerte og spredningen i boutgifter nærmere.

I Medby (2002) vises det at en stor blokkbolig i Oslo i 1991 kostet like mye som 2,2 små boliger i blokk. Ti år senere hadde dette forholdstallet sunket med nesten 20 prosent til 1,8. Dette kan tolkes som at det har blitt relativt sett tøffere å etablere seg i en eid bolig i Oslo gjennom denne perioden. Videre kan det tolkes som at det har blitt relativt sett mindre vanskelig å ta 'neste steg i karrieren som eier' gjennom perioden. Kanskje er dette noe av forklaringen på at boutgiftene for folk som har etablert seg i eid bolig i Oslo de siste 6-7 årene er overraskende lave sammenlignet med boutgiftene i andre deler av landet.

Holder en fokuset på enslige og par under 35 år, uten barn finner en i både Oslo og i Oslo-området ellers et ganske oppmuntrende gjennomsnittsbilde for dem som har flyttet inn i egen bolig i løpet av de siste seks-sju årene. I Oslo ligger gjennomsnittlig boutgiftsandel både for eiere og leiere på rundt 30 prosent. I Osloområdet utenfor Oslo er gjennomsnittlig boutgiftsandel om lag 10 prosentpoeng lavere. Dette gjennomsnittsbildet skjuler nok store variasjoner mhp alder, inntekt og ikke minst mhp tidspunkt for innflytting og tidligere boligkarriere.



## 6. Utnyttelse av boligmassen, Storby vs andre deler av landet

Tomteareal utnyttes mer intensivt i de større storbyregionene enn i andre deler av landet. Arealutnyttelsen er videre mer intensiv sentralt i de største storbyregionene enn den er mer perifert. Intensiv arealutnyttelse viste seg først og fremst i form av relativt stort innslag av boliger i blokk, som jo er den boligtypen som krever minst areal. Videre har vi vist at prisene varierer noen lunde i tråd med variasjonen i arealutnyttelsen. En naturlig hypotese er da at også boligmassen utnyttes mest intensivt der hvor arealutnyttelsen er mest intensiv.

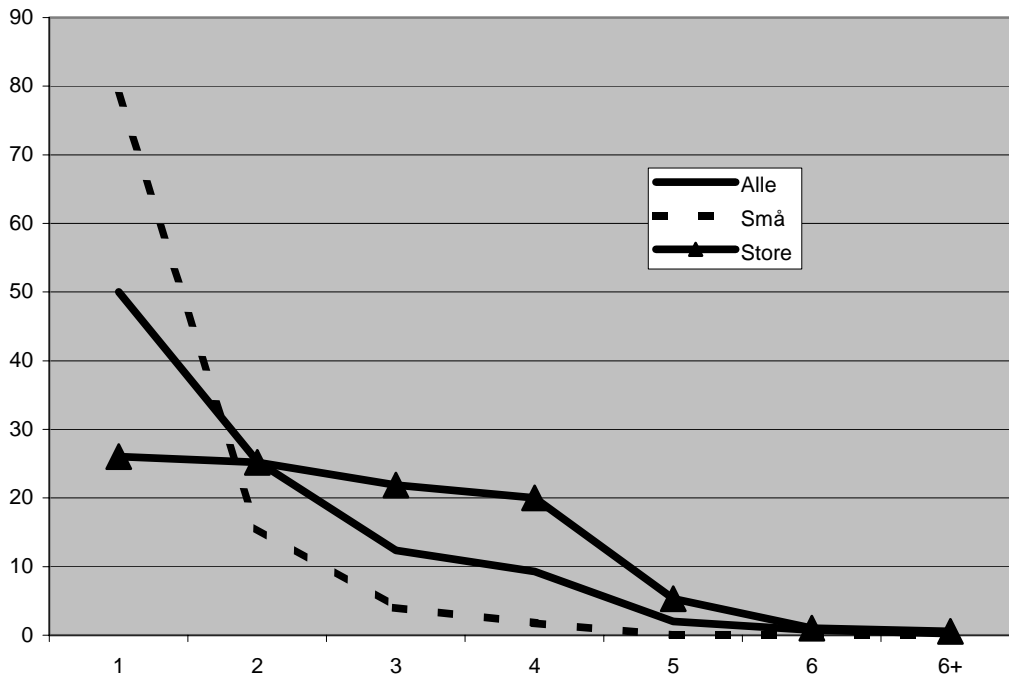
Folkemengden i Norge steg med 273.400 personer fra 1990-tellingen til 2001. Dette gir en samlet befolkningsvekst på 6,4 prosent. Gjennom den samme perioden steg antall boliger med 203.600, eller 11,6 prosent. Endringene i boligmasse og husholdssammensetning vil i seg selv kunne skape betydelige endringer i husholdfordelingen i de enkelte boligtypene. Vi gir derfor en empirisk sammenligning av hvordan husholdene er fordelt etter størrelse i hhv hele husholdsmassen, i boliger under 60 m<sup>2</sup> og i boliger over 100 m<sup>2</sup>. Tankegangen er at hvis små hushold dominerer i små boliger og store i store boliger, så tar vi det som en indikasjon på en ganske bra utnyttelse av boligmassen. I 2001 var 15 prosent av boligene mindre enn 60 m<sup>2</sup>, boliger med mer enn 100 m<sup>2</sup> utgjorde 53,5 prosent av boligmassen. I resten av dette kapittelet kommer vi, når ikke noe annet presiseres, til å omtale boligene under 60 m<sup>2</sup> som små boliger, mens de over 100 m<sup>2</sup> omtaler vi som store boliger.

Oslo er spesiell når det gjelder husholdssammensetning: 50,4 prosent av husholdene består av bare en person. En-personhusholdene utgjør i Stor-Oslo utenfor Oslo 31,7 prosent. De små husholdene, dvs hushold med ett eller to medlemmer, utgjør (med bortimot 95 prosent) en helt dominerende del av befolkningen i de små boligene. Snur vi fokuset fra boliger til hushold finner vi at 6,3 prosent av alle hushold i Oslo med fire eller flere medlemmer bor i en liten bolig (totalt sett utgjør ikke dette mer enn 2000-3000 hushold), 15 prosent av alle hushold med tre medlemmer bor i en liten bolig.

Denne strukturen kan illustreres ved en figur som viser hvordan husholdene er fordelt etter antall husholdsmedlemmer i hhv hele boligmassen, i store boliger og i små boliger. Denne og de andre lignende figurene er bygd opp med antall husholdsmedlemmer på den vannrette

aksen. På den lodrette akse har vi andelen (målt i prosent) av hushold med ulike antall medlemmer. Den stiplede linjen viser f.eks at om lag 80 prosent av dem som bor i en liten bolig er aleneboende, eller hushold med ett medlem.

Figur 6.1 – Husholdfordeling i Oslo, og i store og små boliger, 2001

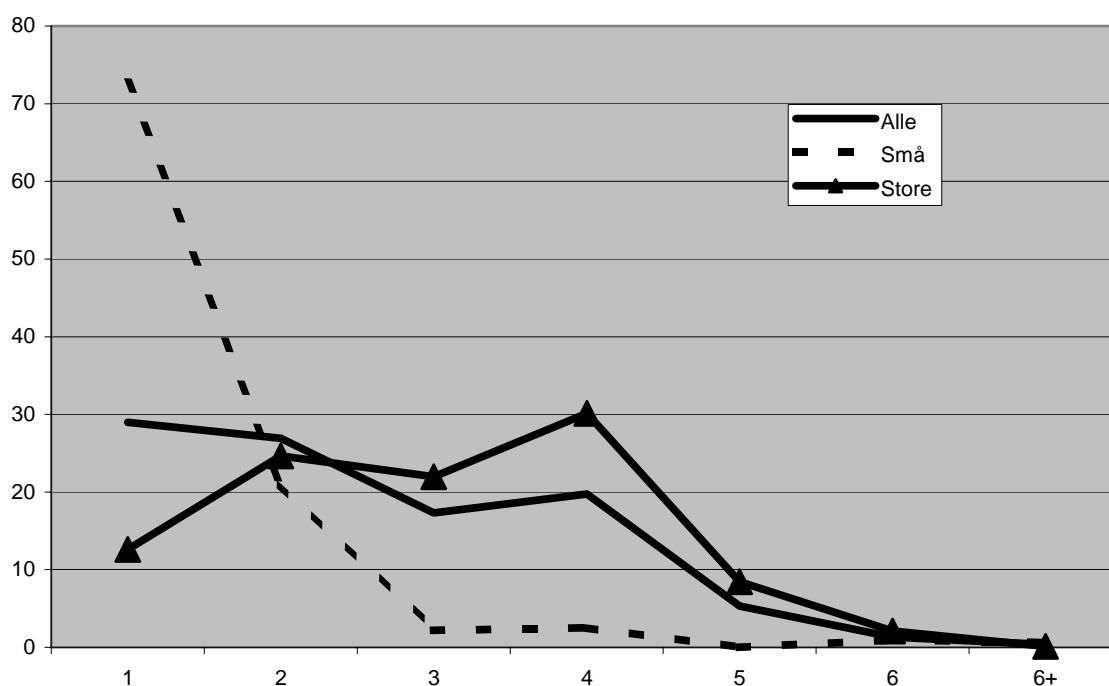


Det er ganske mange små hushold i de store boligene i Oslo. I vel halvparten av byens store boliger bor hushold med en eller to personer. Årsaken er at små hushold dominerer husholdsmassen. Likevel kan en si at det er en viss skjevhet i utnyttelsen av boligmassen når en finner noen store hushold i små boliger samtidig som det er mange små hushold i store boliger. Skjevheten i utnyttelsen av boligmassen kan delvis forklares ved inntektsfordelingen og dels ved at mange har beholdt sin store bolig når husholdsstørrelsen har blitt redusert.

Om en tenker i et livssyklusperspektiv handler små hushold i store boliger i stor grad om at tidligere store hushold beholder boligen når husholdsstørrelsen reduseres, fordi voksne barn flytter ut eller fordi partner dør. Mange av de små husholdene med store boliger er over 60 år. At eldre beholder sine boliger når husholdsstørrelsen reduseres er heller en gunstig effekt av den generelle velstandsutviklingen, enn det er en indikasjon på en ineffektiv utnyttelse av boligmassen. En kan heller ikke se bort fra at en del av de over 60 år som bor i store boliger kunne ha tenkt seg å flytte om de hadde funnet alternativer som er attraktive for dem.

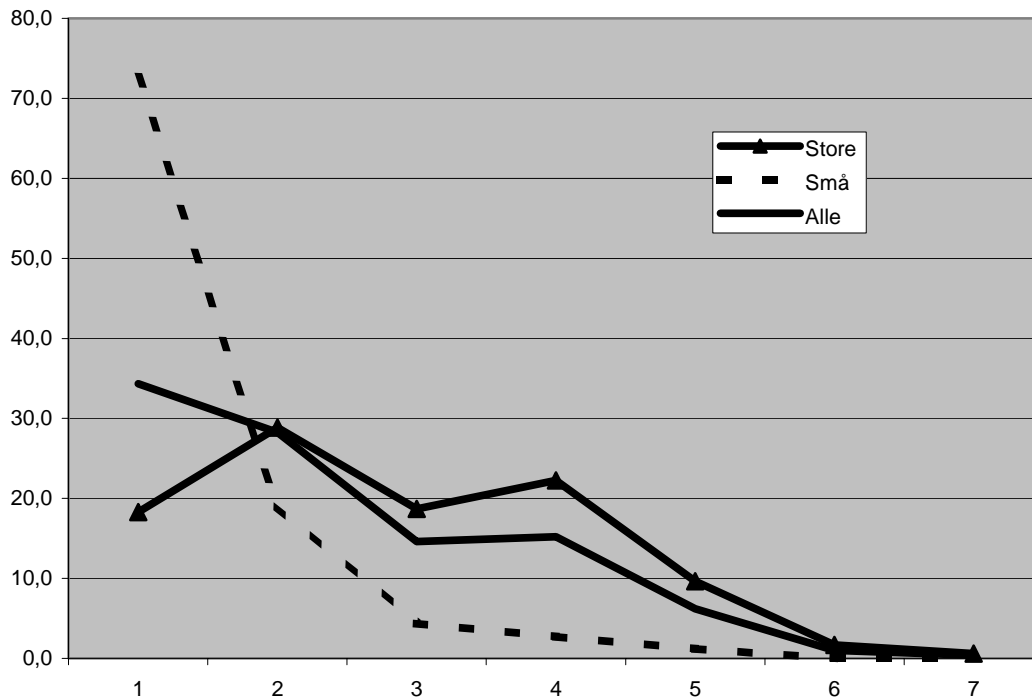
I Stor-Oslo utenfor Oslo er det færre små boliger og hushold enn det er sentralt i regionen. Også her dominerer de små husholdene i de små boligene i om lag like stor grad som i Oslo. Faktisk er det ikke mer enn anslagsvis 2-3 prosent av husholdene med mer enn to medlemmer som bor i en liten bolig. Når det gjelder fordelingen av hushold etter størrelse er forskjellene innen Oslo-regionen blitt redusert fra 1990 til 2001. Dette kommer først og fremst av at det har blitt flere små hushold i Oslos omland, noe som igjen henger sammen med utviklingen i aldersfordelingen. Om det kommer tilbud på markedet som er attraktive for en eller to eldre i eneboliger, kan det være at dette setter i gang flyttekjeder som fører flere yngre barnefamilier inn i disse områdene.

Figur 6.2 – Husholdsfordeling i Stor-Oslo utenfor Oslo, og i store og små boliger, 2001



Både i Bergens- og Trondheimsregionen finner vi mye av de samme strukturene som i Oslo-regionen. Det viktigste trekket er at det er (svært) få store hushold som bor i små boliger. Forekomsten av store hushold i små boliger er svært liten i både 'Andre storbyregioner' og i landet utenfor storbyregionene. For å dokumentere denne påstanden viser vi her en tilsvarende figur for andre storbyregioner enn Osloområdet og Trondheims- og Bergensregionen.

Figur 6.3 – Husholdsfordeling i Andre storbyregioner, og i store og små boliger, 2001



I alle de områdene vi betrakter synes altså den relative boligfordelingen å ha gode egenskaper, målt med våre noe grove mål: store hushold bor i store boliger, og små hushold dominerer i de små boligene. I tillegg har vi en boligmasse, også i de største byene, som 'tillater' en god del små hushold å bo i store boliger. De små husholdene som bor i store boliger er dels dem som har god økonomi. Dels er det også del eldre som har beholdt boligen etter hvert som husholdsstørrelsen har krympet. I tillegg til å observere at den relative fordelingen synes å ha gode egenskaper skal vi til slutt i kapittelet se på den absolutte fordelingen av boligstørrelse. Mer konkret: vi skal se på forekomst og fordeling av trangboddhet.

Forekomsten av tomme boliger er viktig i vurderingen av utnyttelsen av boligmassen. Data fra levekårsundersøkelsen 2001 indikerer at omfanget av tomme boliger i storbyregionene ligger svært lavt, og også sannsynligvis noe lavere enn det en har observert tidligere.<sup>16</sup> Anslagsvis en prosent av boligmassen står enten tom eller brukes på annen måte av eieren (ikke inkludert utleie). Dette er et lavt tall. Likevel ligger det nesten like høyt som den årlige nybyggingen. En må vente en viss friksjonsledighet i boligmarkedet. Det blir derfor feil å tenke på de tomme boligene som en uutnyttet reserve i boligmassen. I alle fall mener vi at det blir feil når

<sup>16</sup> Det er forøvrig trekk som kan tyde på at det er noe flere tomme bolig nå (tidlig i 2003), enn det var i 2001. Vi har imidlertid ikke data for å underbygge denne påstanden.

massen av tomme boliger er så lav som den er i de norske storbyregionene, her må en også huske på at storbyregionene er ganske vidt definert her.

## ***Trangboddhet***

En viktig dimensjon ved utnyttelse av boligmassen og boligfordelingen er omfang og fordeling av trangboddhet. Begrepet trangbodd gir klare normative assosiasjoner. Vi forsøker her likevel å bruke det som et rent deskriptivt begrep. Som trangbodd regner vi alle som bor i ettromsboliger og alle som bor i boliger som har færre rom enn personer. For hushold med mer enn 4 personer regner vi alle som har mer enn et rom færre enn personer som trangbodd.<sup>17</sup> Omfang og utvikling i trangboddheten dokumenteres ved hjelp av data fra folke- og bolig-tellingene. I tillegg til å dokumentere omfanget av trangboddhet i storbyregionene vil vi her også vise hvordan gruppen av trangbodde er sammensatt.

Etter definisjonen over har antall trangbodde i landet fra folke- og bolig-tellingen i 1990 til 2001, steget med vel 15.000 til 175.675 hushold. Andelen har sunket svakt fra 9,2 til 9,0 prosent. Hushold med en eller to personer utgjorde i landet sett under ett 47 prosent av de trangbodde i 1990 og 50 prosent i 2001. De med fem eller flere medlemmer utgjorde i 1990 13,5 prosent av de trangbodde. I 2001 var andelen 14 prosent. Det er betydelige forskjeller mellom storbyregionene og resten av landet, og også mellom ulike storbyregioner.

Utenfor storbyregionene sank andel trangbodde fra 8,9 til 7,5 prosent. Antallet sank her med 6.000 ned til rundt 45.000 hushold. I 2001 utgjorde hushold med en eller to personer 47 prosent av de trangbodde utenfor storbyregionene, mens hushold med fem eller flere utgjorde 17 prosent. Fordelingen var annerledes i 1990 med 39,5 prosent hushold med en eller to personer og 22 prosent med fem eller flere husholdsmedlemmer.

Den største hyppigheten av trangboddhet finner en i de største husholdene. Et unntak er at trangboddheten blant èn-person hushold er klart høyere enn blant hushold med to til tre medlemmer. Dominansen av enslige i ettroms boligene er forklaringen på dette. De samme trekk finnes i både i landet utenfor storbyregionen og i alle storbyregionene. Merk at omfanget av trangboddhet blant hushold med seks eller flere medlemmer variere ganske

kraftig og usystematisk fra 1990 til 2001, og mellom storbyregioner uten at dette gir seg særlig utslag i totaltallene. Årsaken til dette er at det er ganske få i gruppen.

Tabell 6.2.1 – Trangboddhet etter husholdsstørrelse og region i 2001, prosent av husholdene

	Totalt		En-persons hushold		2-3 personer i husholdet		4-5 personer i husholdet		Seks eller flere personer	
	1990	2001	1990	2001	1990	2001	1990	2001	1990	2001
Oslo	12,7	15,1	15,6	17,7	4,5	6,3	23,5	28,3	57,4	61,9
Indre ring	7,4	9,7	9,8	8,5	4,0	5,0	11,0	20,4	14,7	27,8
Ytre ring	8,0	7,0	13,3	5,8	4,3	3,6	6,8	11,7	30,5	80,5
Annet Østland	7,6	8,2	9,0	9,0	3,2	4,9	12,7	14,1	44,2	11,6
Stavanger/ Kristiansand	7,2	6,9	7,7	7,1	5,4	3,0	9,7	11,6	7,7	27,5
Bergensregionen	9,1	9,0	9,1	10,8	5,8	4,4	14,6	11,1	7,4	46,4
Annet Vestland	9,1	9,1	13,2	8,8	6,8	4,9	9,0	14,5	13,1	31,3
Trondheimsregionen	10,0	8,1	14,8	10,3	4,6	4,6	12,9	10,6	7,3	24,8
Nord-norske	14,0	11,3	18,9	11,7	5,0	9,3	18,1	13,2	59,1	40,6
Norge	9,2	9,0	11,5	10,3	4,7	4,5	12,2	14,4	29,1	31,4
Norge utenfor storbyregionene	8,9	7,5	9,6	7,8	5,2	3,7	10,8	13,3	33,1	22,3

Kilde: Folke- og boligtellings, 2001

Merk at Annet Østland, Annet Vestland og Nord-Norge ikke er hele disse regionene, men storbyregionene i disse landsdelene.

Både i selve Oslo, i Indre ring og i storbyregionene eller på Østlandet (samlet sett) har en hatt en økning i trangboddheten. Den største økningen finner en i Oslo og i Indre ring rundt Oslo med en økning på nesten 2,5 prosentpoeng. I storbyregionene utenfor Østlandet har forekomsten enten ligget noen lunde stabil eller falt fra 1990 til 2001. Det største fallet finner en i Trondheimsregionen og i de Nord-norske storbyregionene, med hhv 1,9 og 2,7 prosentpoeng.

I Norge totalt sett ser en i tillegg til at det er en svak reduksjon i trangboddheten totalt sett også en vridning mellom grupper. Blant hushold med tre eller færre personer har omfanget blitt redusert, mens det er økt hyppighet blant større hushold. Et slikt mønster gjenfinnes i flere, men ikke alle, storbyregionene.

<sup>17</sup> Denne definisjonen er noe mer liberal enn den tradisjonelle definisjonen av trangboddhet. Et hushold med fem medlemmer i en bolig med fire rom vil etter den tradisjonelle definisjonen være trangbodd, men ikke etter den definisjonen vi bruker her.

Oslo med omland er igjen verdt å dvele litt ved. I selve Oslo økte trangboddheten for alle husholdsgrupper fra 1990 til 2001. Bortsett fra en nedgang blant èn-person husholdene er det samme tilfelle i Indre ring. Ytre ring bryter mønsteret. For det første med en svært kraftig reduksjon (fra 13,3 til 5,8 prosent) blant èn-person husholdene. En finner også en nedgang for hushold med to til tre personer. For større hushold er det her en viss økning. Reduksjonen i trangboddheten blant èn-personshushold i Indre og spesielt i Ytre ring handler i stor grad om at gruppen har fått 'påfyll' av nye enker/enkemenn. Mange av disse bor i store boliger hvor de tidligere har bodd med familie.

En spørre seg om den økte trangboddheten i selve Oslo, og til dels i Indre ring, handler om at flere blir boende når de får barn. I kapittel 1 refererte vi en svak overrepresentasjon av barn på null og ett år i Oslo i 1998. Det er en indikasjon på at hypotesen kan ha noe for seg. Endringer i omfanget av trangboddhet for hushold av ulik størrelse, handler kanskje ikke bare om hvilke boliger ulike typer hushold har mulighet til å kjøpe eller leie. Det kan i like stor grad handle om endringer i husholdssammensetning hos hushold som velger å bli boende.

For å beskrive noe nærmere hvem de trangbodde i storbyregionene er i 2001 tar vi utgangspunkt i tre regioner: Oslo, Osloregionen utenfor Oslo og summen av Trondheim og Bergen. I Oslo var om lag en fjerdedel av de trangbodd under 30 år, mens en tredjedel tilhørte aldersgruppen mellom 35 og 50 år. I Stor-Oslo utenfor Oslo var det noe færre yngre og flere i gruppen 35-50 år. Blant de yngste er andelen av de trangbodde som er under 30 år litt lavere, med 23 prosent, i Bergen og Trondheim enn den var i Oslo. I Bergen og Trondheim er de eldstes andel av de trangbodde klart høyere enn i begge Oslo-regionene. Andelen i Bergen/Trondheim var 11,9 prosent mens den var hhv 8,6 og 6,8 prosent i Oslo og Stor-Oslo utenfor Oslo.

Utviklingen fra 1990 fram til 2001 framviser en tydelig struktur. Det har skjedd en betydelig reduksjon i de yngstes andel av trangboddheten, samtidig som det har vært en markant økning i andelen til dem mellom 35 og 50 år. Det er også en økning i de yngre eldres andel (de mellom 50 og 70 år). Dette er spesielt tydelig for Oslo og Stor-Oslo utenfor Oslo. En merker seg også det kraftige fallet i de aller eldstes andel fra 1990 til 2001 i Stor-Oslo utenfor Oslo og i Bergen og Trondheim. Vi er usikre på hva forklaringen på dette er. For Bergen og Trondheims del kan det ha sammenheng med det Gulbrandsen (1989) bemerket: Leiegårds-

generasjonen er i ferd med å dø ut. Ut fra en slik hypotese er det imidlertid vanskelig å forklare at en ikke har samme reduksjonen i Oslo.

Tabell 6.2.2 – Trangbodde fordelt etter alder, 2001, prosent av trangbodde

	Oslo		Stor-Oslo utenfor Oslo		Bergen og Trondheim	
	1990	2001	1990	2001	1990	2001
Under 30 år	37,5	25,2	32,1	16,7	28,1	23,4
31-35 år	20,5	15,1	18,4	18,1	8,2	15,3
36-50 år	25,1	33,2	20,5	38,8	24,4	27,6
51-70 år	14,2	17,9	11,8	19,6	17,3	21,8
70 år +	2,7	8,6	17,2	6,8	22,0	11,9
Sum	100	100	100	100	100	100

Kilde: Folke- og boligtellingsen, 2001

Forekomsten av trangboddhet er høyest blant leietakere. To forhold framstår som naturlige forklaringer på dette. Det er et større innslag av små boliger i leiesektoren enn det er i de andre delene av boligmassen. Leie av bolig er videre mest utbredt blant folk som i en eller annen forstand er i en midlertidig situasjon. I en slik situasjon er en sannsynligvis mer villig til å akseptere en bolig som ikke fullt ut passer husholdets behov enn det en vil være villig til når mer varige boliger velges. Et unntak er Stor-Oslo utenfor Oslo i 2001. Forøvrig utgjør leietakerne også her en mye høyere andel av de trangbodde en av hushold generelt.

Tabell 6.2.3 – Trangbodde etter disposisjonsform, , 2001, prosent av trangbodde

	Oslo		Stor-Oslo utenfor Oslo		Bergen og Trondheim	
	1990	2001	1990	2001	1990	2001
Selveiere	17,3	26,2	35,7	58,9	27,2	37,8
Boretts/Aksje	39,1	24,5	19,1	10,2	26,1	12,8
Leie	43,6	49,3	45,2	30,9	56,7	49,4
Sum	100	100	100	100	100	100

Kilde: Folke- og boligtellingsen, 2001

Det har vært en slående reduksjon i borettsshavernes andel av mengden av trangbodde. Dette gjelder for alle områdene som betraktes. En svært stor del av borettsboligene i Norge ble bygd på 60- og 70-tallet. Mange av dem som flyttet inn i disse boligene bor der fremdeles. De bor der fremdeles, men har blitt eldre og husholdsstørrelsen har blitt redusert. Hypotesen forklarer



altså både den reduserte trangboddheten og det mindre innslaget av barnefamilier i massen av borettsboliger som en kohorteffekt, heller enn som strukturelle trekk eller som endringer i preferanser. Ut fra resonnementet kan en altså vente økt innflytting av yngre og barnefamilier og økt innslag av trangboddhet i borettslagene i årene som kommer.

Om hypotesen over er korrekt kan det være at en del av etterspørselen etter billige eide boliger er blitt vridd mot selveide boliger. Dette igjen kan være med på å forklare at innslaget av selveiere blant de trangbodde har økt så pass kraftig som tabellen over viser. Sammenhengene mellom utnyttelsen av boligmassen og den demografiske utviklingen er kompleks.

### ***Noen avsluttende kommentarer***

Dette kapitlet framstår nesten som noe inkonsistent. Vi innledet med å vise at den relative boligfordelingen i norske storbyregionene ser ganske bra ut, og fortsatte med å vise at vi har et stort innslag av trangboddhet. To forhold er med på å forklare, eller kanskje til og med løse opp, den tilsynelatende inkonsistensen. For det første har vi våre definisjoner av små og store boliger. Gitt den bolig- og husholdsmassen vi har er det velferdsmessig gunstig at små boliger bebos av små hushold, og de store boligene av store hushold. En kan imidlertid mene at noen av de eksisterende boligene er (for) små også for de minste husholdene. Dette tydeliggjøres av det store innslaget av trangboddhet blant én-person hushold. Tilsvarende, boliger over 100 m<sup>2</sup> er definert som store boliger. Antall rom i disse kan være lavt i forhold til det som 'kreves' i definisjonene av trangboddhet. Kanskje burde vi ha nyansert kategorien store boliger noe.

Det siste forholdet vi vil peke på som kan være med å løse opp inkonsistensen ligger i selve begrepet trangboddhet. Når en klassifiserer et boforhold som trangbodd er det naturligvis nærliggende å tolke dette som 'for trangt'. Eksemplet med ettromsboligene kan brukes også her. Er det riktig å se på ettromsboliger som for små når det faktisk er etterspørsel etter dem, og mange uttaler at det er for få slike boliger? Uten å ta noe standpunkt til dette spørsmålet vil vi si at det er i alle fall en klar indikasjon på at det ikke er noen (boligpolitisk) konsensus om at slike boliger er for små. Vurderinger av hva som er for små boliger for ulike husholdstørrelser er et politisk spørsmål. Vi har her forsøkt å bruke den tradisjonelle definisjonen av trangboddhet som et deskriptivt mål. Selve begrepet er imidlertid så verdiladet at dette kanskje ikke er en veldig god ide?

Selv om vi konkluderte med at boligfordelingen, eller utnyttelsen av boligmassen, i de norske storbyregionene synes å ha en del gode egenskaper er det nok riktig å si at den kan bedres. Den kan bedres i den forstand at gitt husholds- og boligfordelingen er det mulig å redusere trangboddheten ved en omfordeling. En omfordeling vil kunne realiseres gjennom flyttekjede-mekanismer. Primært kan boligfordelingen bedres gjennom flyttekjeder som startes opp ved en frigjøring av større boliger som i dag beboes av eldre småhushold.

Slike flyttekjeder kan settes i gang ved nybygging av omsorgsboliger, eller andre 'senior'-boliger som er attraktive for de eldre småhusholdene som i dag bor i store boliger. Alternativt kan en gjøre det mindre attraktivt for dem å bli boende. Dette kan gjøres ved å gjøre det skattemessig mindre fordelaktig å sitte på boligformue.

Det store innslaget av noe eldre små hushold i de store boligene gjør også at en del av disse vil bli ledigstilt som følge av død eller flytting gjennom de neste årene. Dette gjelder først og fremst for enkelte deler av Oslo-regionen.

Hele dette kapitlet om utnyttelsen av boligmassen har handlet om hvordan boliger av ulike størrelser fordeles på hushold av ulik størrelse. Vi har ikke trukket inn husholdenes egne vurderinger av de boligene de bor i. Aleneboende i ettromsboliger sentralt i storbyene er et eksempel på en boligsituasjon som vi karakteriserer som trangboddhet. En kan jo spørre seg hvor relevant en slik beskrivelse er når prisene på disse boligene i en del tilfeller er høyere enn på mindre sentrale boliger med to rom. Her gjør vi ikke annet enn å peke på at analyser av utnyttelsen av boligmassen som tar hensyn til husholdenes egne vurderinger, mangler.

En del av de mellomstore borettslagsboligene i Oslo domineres av eldre små hushold. Et åpent spørsmål er om disse vil bli oppfattet som attraktive av (små) barnefamilier. Også dette er et spørsmål om hvordan preferansene for boligstørrelse er.

## **7. Utsatte grupper på storbyregionenes boligmarkeder**

På mange måter kan en si at de foregående kapitlene tegner opp et grovt gjennomsnittsbilde av en ganske tilfredsstillende situasjon når det boforholdene på storbyenes boligmarked. Dette gjennomsnittsbildet er stort sett tegnet ved hjelp av data fra folke- og boligtellings og levekårsundersøkelsen. Begge disse fra 2001. I dette kapitlet prøver vi å nyansere gjennomsnittsbildet ved å sette fokuset på dem som har problemer med å greie seg ved hjelp av egne ressurser på boligmarkedet. Det store problemet med skrivingen av et kapittel som dette er at både folke- og boligtellings og levekårsundersøkelsen på hver sine måter er lite egnet til å identifisere problemer for vanskeligstilte boligsøkere på boligmarkedet, og omfanget av dem. Det finnes heller ikke andre kilder som dekker bredden i problemstillingen. Vi rapporterer her noen av de indikasjonene og drøfter noen av de kildene som finnes.

I kapitlet trekker vi på opplysninger og analyser fra et pågående prosjekt ved Byggforsk, om storbyenes arbeid med vanskeligstilte boligsøkere. I dette arbeidet fokuseres det på de fire største byene Oslo, Bergen, Stavanger og Trondheim. For mer utfyllende opplysninger om vanskeligstilte på storbyenes boligmarkeder og storbyenes arbeid på dette feltet, vises det til rapporteringen fra dette prosjektet (Hansen og Holm, 2003). Etter vår mening vil man ved å fokusere på disse byene komme nærmere de rene storbymekanismene. Vi ser det derfor ikke som noe spesielt problem at deler av dette kapitlet handler om mer snevert definerte storbyregioner enn det som er gjort gjennomgående i denne rapporten.

### **7.1 Innledning**

Folk har ulike typer av problemer på boligmarkedet. Alt fra at en ikke kan tilfredsstillende ønsker om både sentralitet og størrelse når en skal kjøpe bolig, til rusmisbrukere som er usikre på hvor de skal finne nattely. Vanskeligstilte boligsøkere dem som har problemer med å skaffe eller beholde en bolig av tilfredsstillende kvalitet ved hjelp av egne ressurser. Vi skal her forsøke å si noe om de spesielle problemene vanskeligstilte boligsøkere i storby har.

Det er noen trekk ved storbyregionene som gjør at en forventer et større omfang av problemer på boligmarkedet - eller relativt flere vanskeligstilte boligsøkere der. Priser og husleier er høyere i storbyene. Dette gjør det vanskeligere å klare seg på egen hånd med gitte ressurser.

Samtidig rekker økonomiske virkemidler som bostøtte, boligtilskudd og Startlån<sup>18</sup> kortere når priser og leier er høye. Selv om bostøtteordningen er høyere i de største byene og at boligtilskudd og startlån utmåles noe rausere i storbyer, forventer vi at de boligsosiale virkemidlene rekker noe kortere i storbyene enn i landet ellers.

En annen storbydimensjon ligger også i at noen med rus- og/eller psyki(atri)ske problemer søker seg mot nettopp storbyer. I en storby oppnår man en viss form for anonymitet. Denne anonymiteten tillater kanskje at en kan etablere arenaer hvor personer ikke blir identifisert med sine problemer. En kan også spekulere i om nettopp selve anonymiteten fører til at færre med slike problemer i storbyer får hjelp fra slekt og annet nettverk for å takle sine problemer.

I arbeidet med storbymeldingen er det lagt opp til en ganske vid definisjon av hva som er en storbyregion. En kan spørre seg om disse mekanismene som genererer større problemer i storbyregionene er like viktige i alle storbyregionene. Vår oppfatning er at de sannsynligvis er mest relevante for de sentrale kommunene i de største storbyregionene. I tillegg kan det være at de er viktige også i de mindre storbyregionene som samtidig fungerer som regionsentre. Dette kan gjelde for f.eks Tromsø, Bodø og Ålesund. Kort sagt: kanskje storbyrelaterte boligmarkedsproblemer er noe litt annet enn problemer i storbyregionenes boligmarkeder.

Problemer på boligmarkedet kan være mangeartet, og kan variere både i grad og art. Noen har rene boligøkonomiske problemer som kan løses med litt eller mye økonomisk støtte. Andre igjen har problemer med å ta vare på selve boligene og sitt eget forhold til naboer og bomiljø. Noen har begge disse to typene problemer. Virkemidlene som settes inn mot problemene bør variere etter arten av problemer. Det er f.eks ikke gitt at det er hensiktsmessig å tilby en kombinasjon av boligtilskudd og Startlån til hushold/personer med store problemer med å holde orden på egen privatøkonomi.

## **7.2 Grupper med innslag av problemer på boligmarkedet**

Innslaget problemer på boligmarkedet varierer mellom befolkningsgrupper. I vurderinger og sammenligninger av de boligsosiale utfordringene en står overfor i kommunene er anslag på

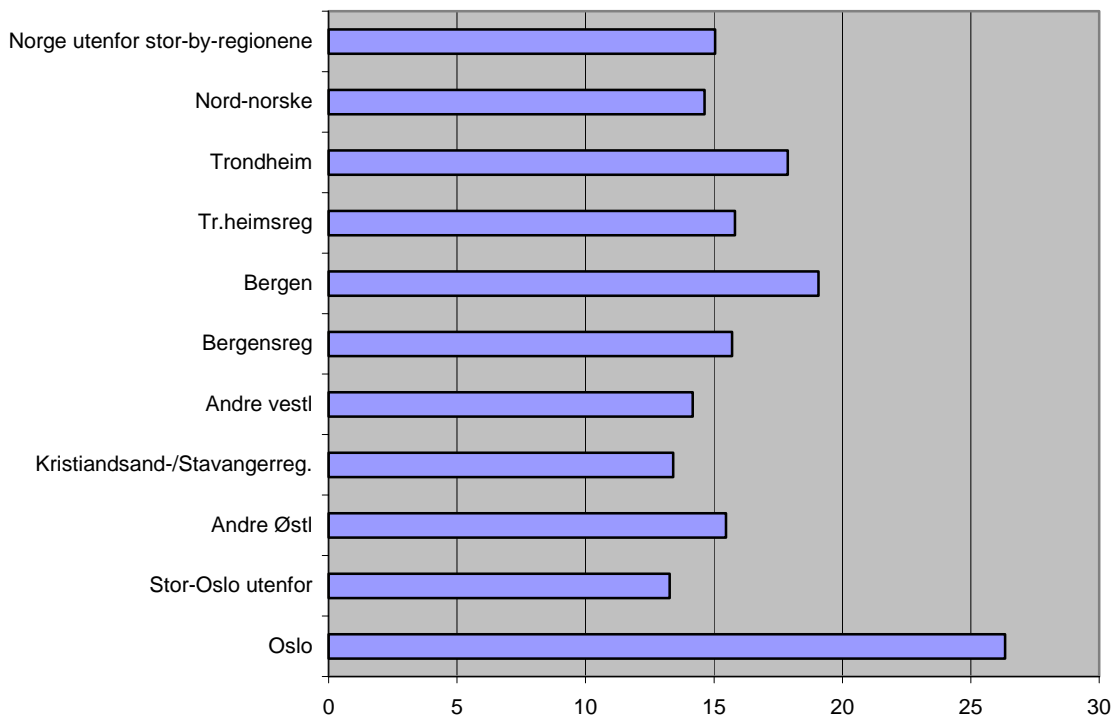
---

<sup>18</sup> Selv om startlånordningen ikke er innført på permanent basis i alle kommuner bruker vi for enkelthets skyld dette begrepet også for etablerings- og kjøpslån.

størrelsen på de ulike gruppene derfor relevant informasjon. Ta f.eks gruppen enslige forsørgere med trygd. Det er selvfølgelig ikke slik at det å tilhøre denne gruppen er ensbetydende med å ha problemer på boligmarkedet. For en kommune kan det likevel være verdifullt å vite hvor mange som tilhører denne gruppen nettopp fordi en kan forvente et høyere innslag av problemer i denne gruppen enn i mange andre deler av befolkningen.

Større innslag av èn-personshushold gjør også flere hushold boligøkonomisk sårbare. Usikkerheten i inntektsstrømmen til et hushold med en inntektstaker er større en usikkerheten i en inntektsstrøm generert av to inntekter. Vi viser derfor i figur 7.2.1 andelen av befolkningen i de ulike storbyregionene som bor alene.

Figur 7.2.1 – Andelen av befolkningen som bor alene, i norske storbyregioner



Figuren viser andelen av befolkningen som bor alene. Disse tallene er naturlig nok en god del lavere enn andelen av husholdene som består av en person. I landet utenfor storbyregionene bor 15 prosent alene. Når en ser bort fra de tre største byene er det små variasjoner i aleneboerandelen. Oslo skiller seg klart ut. Noe mer enn 25 prosent er her aleneboende. Bergen og Trondheim ligger også litt høyere enn de andre storbyregionene, men klart lavere enn Oslo.

Hansen og Holm (2003) argumenterer også for at andelen av befolkningen som får sosialhjelp, arbeidsledige, personer på overgangsstønnad og uføre under 50 år, forteller noe om forekomsten av grupper som risikerer å få problemer på boligmarkedet de ikke kan takle på egen hånd. Det er nettopp dette vi kaller for utsatte grupper. I tabell 7.2.1 beskrives forekomsten av disse kjennetegnene i de fire største byene.

Tabell 7.2.1 Forekomst av kjennetegn pr 1.000 innbyggere, 2000

	Sosialhjelp, flyktninger	Sosialhjelp, andre	Overgangs-stønnad	Arbeidsledige	Uføre < 50 år
Oslo	9,2	30,1	6,2	16,8	17,4
Bergen	9,5	33,9	8,3	16,9	16,8
Trondheim	5,1	30,0	9,1	12,4	17,1
Stavanger	5,4	24,8	7,6	11,7	13,7

Kilde: Hjulet, Hansen og Holm (2003)

Sammenligner en byene finner en at Trondheim utmerker seg med en høy andel av enslige under 25 år, Oslo har mange enslige i aldersgruppen 25-34 år. I Stavanger er innslaget av enslige med barn større enn i de andre storbyene. Disse opplysningene er hentet fra Hansen og Holm (2003). Det er altså en del heterogenitet internt i gruppene av aleneboende mellom storbyregionene som forsvinner litt i et bredt bilde som det som ble tegnet opp i figuren 7.2.1.

Oslo skiller seg ut med en ganske høy forekomst av flyktninger med sosialhjelp. Arbeidsledigheten i 2000 var også noe høyere i Oslo og Bergen enn den var i de andre to byene. Likevel var ikke arbeidsledigheten særlig høy i 2000. Bortsett fra dette synes det ikke å være så veldig store forskjeller mellom disse storbyene. En bør imidlertid være klar over at ledigheten har vokst og at enkelte makroøkonomiske analysemiljøer ser for seg en videre økning i ledigheten. Spesielt har en hatt en økning av ledigheten i Oslo-området siste år.

Gjennom hele nittitallet har andelen eldre, over 80 år, sunket i Oslo og steget de andre tre byene. Andelen over 80 år ligger likevel i 2002 noe høyere i Oslo enn i de andre tre storbyene. Disse gruppene har sine spesielle problemer i tilknytning til bolig og tjenestetilbud.

Videre er det som vi har vært inne på foran, også slik at en del utsatte grupper søker til storbyene. Årsaker til dette ligger i større muligheter for anonymitet i storbyer. En skal heller ikke se bort fra at, det vi litt løst kan kalle for, et mer differensiert tilbud, når det gjelder livsstil, i

storbyene kan trekke en del utsatte grupper dit. Dette kan f.eks gjelde personer med ulike former for rusproblemer og/eller personer med andre psykiske eller sosiale problemer. Det er vanskelig å si noe konkret om omfanget av disse gruppene.

### **7.3 Hushold med uløste boligproblemer**

I den boligsosiale debatt og praksis brukes begrepet vanskeligstilte boligsøkere ulikt. Det kan brukes om dem som ikke greier å opprettholde en tilfredsstillende boligsituasjon ved bruk av egne ressurser, også dem som har en form for støtte. Eller det kan avgrenses til dem som har akutte uløste problemer. I kartleggingene i forbindelse med de boligsosiale handlingsplanene avgrenses dette til å være hushold som har vært i kontakt med tjenesteapparatet i løpet av de siste seks månedene og som har et udekket boligbehov. Den første avgrensingen er en praktisk nest-best løsning.<sup>19</sup> Det siste kan en se på som en spissing av fokuset inn mot dem som har behov får hjelp til å løse en samfunnsmessig uakseptabel situasjon. Vi velger her å bruke frasen 'hushold med uløste boligproblemer' heller enn vanskeligstilte boligsøkere.

Det er vanskelig å gi gode anslag på antall hushold med uløste boligproblemer. Mange kommuner har gjort dette som en del av arbeidet med de boligsosiale handlingsplanene, flere ventes å komme til etter hvert. En god del data fra disse er også lagt inn i Kostra slik at de er lett tilgjengelige og ligger vel til rette for analyseformål. Dataene er imidlertid nye og det er ikke gitt at alle kommunene som har gjennomført registreringene har brukt helt de samme definisjonene og registrert folk med uløste boligproblemer på de samme 'tjenestesteder'. Inspeksjon av data fra Kostra-basen avslørte noen kraftige variasjoner som det er vanskelig å finne noen forklaringer på. Vi velger å ikke rapportere disse dataene. I framtidige analyser vil dette utgjøre en verdifull datakilde.

En del indikasjoner på problemenes omfang kan imidlertid gis. F.eks fant en i Ulfrstad (1997) at det var 5,2 bostedsløse pr 1000 innbyggere i Oslo, i Bergen var det 3,4. I kommuner med mellom ti- og førtitusen innbyggere var det 0,63 bostedsløse pr 1.000 innbyggere. Disse tallene er ment som en illustrasjon. Det å være en vanskeligstilt boligsøker handler om flere typer av situasjoner enn det å være bostedsløs.

Storbyene har også en høyere andel som har vansker med å beholde boligen. En studie (Holm, 2001) viser at de største byene har flere begjæringer pr 1000 innbygger enn de mellomstore byene. Oslo er, igjen, i en særstilling, med om lag 10 utkastelser pr 1000 innbygger i tiden fra 1995 til -99. Trondheim hadde her vel 4 pr 1000, byer som Larvik og Sarpsborg og Fredrikstad lå på rundt 1,7-1,8 pr 1000 innbygger. Årsakene til det høye antallet i storbyene er ikke først og fremst av økonomisk art. Selv om manglende husleie oftest er den utløsende årsaken til vanskene, ligger problemet ofte heller i spørsmålet om evne til å disponere de midler en har til rådighet. Disponeringsvansker ser i det hele ut til å være et gjennomgående problem blant de aller fleste som står i fare for å bli kastet ut av boligen sin. Til grunn for dette kan det ligge psykososiale problemer, som har betydning for den enkeltes evne og mulighet til å bo i egen selvstendig bolig.

Det er litt nedslående at den kvantitative kunnskapen om omfanget av hushold med uløste boligproblemer, som de ikke greier å løse på egen hånd er såpass dårlig. Den litt mer oppmuntrende siden av dette er at det med de registreringene som gjøres i forbindelse med de boligsosiale handlingsplanene og den rapporteringen det er lagt opp til i Kostra kan en si at datasituasjonen er i ferd med å bedre seg.

#### **7.4 Tilbud og virkemidler**

Å gi et godt tilbud til vanskeligstilte boligsøkere er dyrt for kommunene. For mange av dem som faller inn under gruppen 'vanskeligstilte boligsøkere' vil omfang og art av den hjelpen de får være helt avgjørende for levekår og velferd. Dette er så viktig at de kommunale tilbudene kan være avgjørende for beslutningen om hvor en bosetter seg. Å utvikle gode tilbud til grupper av vanskeligstilte boligsøkere kan derfor ha en kommunaløkonomisk kostnadsside ved at det kan påvirke størrelsen av gruppen av vanskeligstilte. Påvirkningen kan komme ved at tilbudene genererer innflytting og/eller ved at de reduserer utflytting.

Kommunaløkonomiske kostnader knyttet til økninger i gruppen av vanskeligstilte handler ikke bare om kostnader knyttet til boligtiltakene. Mange i gruppen har også behov for andre kommunale tjenester. Dette kan dreie seg om hjemmehjelp, -sykepleie, rusomsorg og sosialhjelp. Disse mekanismene er kjent i kommunene (kfr. Myrvold, Strand, Holm og Hansen,

---

<sup>19</sup> En kan for så vidt også argumentere for at når folk ikke selv opplever et problem og melder dette så er dette kanskje ikke et samfunnsmessig problem. Det er ikke selvfølgelig at en slik betraktningssmåte i alle tilfeller er



2002). Kommunene ser potensiell påvirkning på størrelsen på gruppen av vanskeligstilte som en kostnad ved utviklingen av tilbud. Det kan dermed oppstå en form for spill mellom kommunene om å i alle fall ikke ha et bedre tilbud enn det nabokommunene har. Dette kan resultere i at kommunene utvikler et dårligere tilbud enn det de ville ha gjort hvis de kun hadde vurdert hvordan et hensiktsmessig tilbud til egne innbyggere burde utformes. De store taperne er de som har behov for boligsosiale virkemidler, de vanskeligstilte boligsøkerne.

Disse spill-effektene er nok kvantitativt viktigere innen storbyregioner enn i andre deler av landet. Årsaken til dette er at de aller fleste storbyregionen er et naturlig lokalt boligmarked som består av flere kommuner. Beslutningen om å flytte til eller fra en kommune blir her mer følsom for det kommunale tilbudet enn når avstanden mellom kommuner er stor. Her er det derfor behov for en form for koordineringsmekanisme.

Vanskeligstilt boligsøker er en heterogen gruppe med heterogene problemer. Det dreier seg om folk og hushold som trenger oppfølging i sin bosituasjon som følge av fysisk funksjonshemming, psyki(atri)ske eller sosiale problemer. Det dreier seg også om folk som har vansker med å skaffe eller beholde bolig som følge av varige eller midlertidige økonomiske problemer. Den største kommunaløkonomiske belastningen kommer fra de situasjonene hvor de rene boligtiltakene må/bør kombineres med ulike former for oppfølging og tjenester.

Store deler av den boligsosiale politikken i kommunene handler om å benytte de virkemidlene som Husbanken disponerer. Vi viser derfor en oversikt over i hvilket omfang disse midlene er brukt i de enkelte storbyregionene. Dette måler vi som antall personer pr 1.000 innbyggere over 18 år som har fått tildelt midler under de aktuelle ordningene.<sup>20</sup> Gjennomsnittlig beløp for de som har fått tildelt midler under de enkelte ordningene rapporteres også. I tabellene har vi valgt å rapportere det årlige gjennomsnittsforbruket av virkemidlene over en fireårsperiode. Opplysningene er hentet fra og med 1997 til og med 2001.

Forbruket av boligsosiale virkemidler og deres fordeling på de ulike storbyregionene er interessant informasjon. En bør imidlertid være noe varsom i tolkningen av ulikheter. Høyt forbruk av virkemidler i en region kan være en avspeiling av at behovet her er stort, eller det

---

korrekt.

kan være at det betyr at en stor del av dem som har behov for en eller annen form for støtte faktisk har fått hjelp. For å vurdere behovsdekning må en også se forbruket av de ulike virkemidlene i sammenheng. Dette gjøres kun i liten grad her.

Tabell 7.4.1a – Forbruk av noen boligsosiale virkemidler, Storbyregioner, gj.snitt 1997-2001

	Bostøtte, per termin		Etableringslån		Kjøpslån	
	Antall pr. 1000	Kr. pr mot-taker	antall pr. 1000	Kr. pr mot-taker	antall pr. 1000	Kr. pr mot-taker
Oslo	34,6	5 512	2,9	431 806	0,5	642 073
Indre ring sør	17,4	5 884	3,3	262 630	0,9	684 480
Indre ring vest	17,0	6 072	0,9	306 921	0,5	615 115
Indre ring nord	21,0	5 489	2,3	300 099	0,5	677 385
Ytre ring sør	31,3	5 324	2,9	186 971	1,1	571 253
Ytre ring vest	16,2	5 649	1,0	197 081	0,6	661 410
Ytre ring nord	23,6	5 360	3,2	226 645	1,0	661 660
Mosseregionen	43,9	5 266	2,8	367 432	0,7	587 019
Drammensregionen	39,4	5 171	2,1	216 222	0,6	537 602
Nedre Glomma	51,4	5 036	2,9	230 798	1,0	541 770
Tønsberg-regionen	37,9	5 389	2,3	262 314	0,6	630 000
Larvik/Sandefjord	47,7	5 400	3,0	233 633	0,9	618 646
Grenland	46,9	5 057	2,6	200 372	0,5	499 090
Mjøsbyene	42,2	5 547	2,9	150 189	0,8	513 889
Kristiansand-området	46,4	5 656	4,0	199 843	1,6	541 658
Stavanger/Sandnes	25,8	5 678	2,6	221 574	0,8	652 476
Haugesundregionen	33,5	4 601	3,2	174 040	0,9	561 350
Bergensregionen	40,2	5 509	3,4	293 422	0,9	445 681
Ålesund-regionen	30,7	4 773	2,9	257 776	0,7	606 200
Trondheimsregionen	43,0	5 471	4,6	166 857	1,0	566 660
Bodø-regionen	39,1	5 441	3,4	222 752	1,0	604 692
Tromsø-regionen	37,4	5 439	5,8	262 140	1,9	623 749
Norge utenfor storby-regionene	43,1	4 863	3,6	142 278	1,1	447 883
Norge	38,1	5 215	3,2	219 130	0,9	527 881

Kilde: Husbankstatistikk

Når det gjelder andelen av voksen-befolkningen som får bostøtte er det to trekk ved tabellen som er spesielt interessant å merke seg.<sup>21</sup> For det første er det betydelig variasjon mellom de

<sup>20</sup> En mer elegant og informativ tilnærming hadde vært å se forbruket i forhold til en aldersstandardisert befolkning. Innenfor rammene for denne rapporten er det ikke mulig å gjennomføre denne typen analyser. Spesielt tror vi at dette kunne ha hjulpet til større innsikt i variasjonen i antall bostøttetottakere.

<sup>21</sup> I tabellen rapporteres forbruket per termin, eller tertial. Disse dataene var lettest tilgjengelig på kommunenivå. Ettersom vi først og fremst er interessert i variasjoner mellom storbyregioner bruker vi dem.

enkelte storbyregionene. For det andre ser en at andelen som får bostøtte er høyere i landet utenfor storbyregionene enn den i gjennomsnitt er i disse regionene. En merker seg også at andelen som får bostøtte er gjennomgående høy i de mindre storbyregionene på Østlandet. Også Bergens- og Trondheimsregionen ligger, i motsetning til Oslo, relativt høyt. Vi tror at mye av disse trekkene kan forklares av ulik alderssammensetning i de ulike storbyregionene og i resten av landet.

Når det gjelder etableringslån finner vi, når vi ser på andelen som har fått et slikt lån, høyere forbruk i landet utenfor enn i storbyregionene. Målt i kroner per voksne innbygger er forbruket større i storbyregionene. Presset i boligmarkedet er klart høyere i storbyregionene enn i andre deler av landet. Det kan kanskje sies at det er et paradoks at andelen som får etableringslån er høyest utenfor storbyregionene. Et argument kan framføres for at det kanskje er like greit at det er slik: I pressområdene er inngangsbilletten til eiersegmentet av boligmarkedet høyest. Samtidig vil støtte til etterspørerne nettopp her presse boligprisene mest oppover. Vi har dessverre ingen studier som kan hjelpe oss til å si noe om hvorvidt dette er et viktig eller et marginalt poeng. Dette er et reelt dilemma og vi kan dessverre ikke peke på noe Colombi-egg som kan løse dette.

Tre regioner peker seg ut som 'spesielt frekvente tildelere' av etableringslån. Disse tilhører gruppen av 'de nest største' storbyregionene, og er Kristiansandsområdet, Trondheims- og Tromsøregionen.. Bergensregionen ligger også relativt høyt. Det gjennomsnittlige antallet tildelinger av etableringslån over den fireårsperioden vi betrakter i tabell 7.4.1a ligger for Oslo relativt lavt. Oslo kommune har i 2001 lagt om til en mer offensiv etableringslånepraksis. I 2001 tildelte Oslo 4 etableringslån per tusen voksne innbyggere. Dette plasserer også Oslo langt oppe på listen når det gjelder bruk av etableringslån.

I både de indre og ytre kommunene i Oslos vestlige omland er andelen av befolkningen som fikk etableringslån, med hhv 0,9 og 1 lån per tusen innbyggere, spesielt lav. To forhold bidrar til dette. Deler av området har et stort innslag av store og dyre boliger. Videre skjer kanskje en del av etableringen for ungdom fra disse områdene i andre deler av hovedstadsområdet. Nettopp dette ble da også påpekt av Myrvold m.fl. (2002). Forøvrig synes det ikke å være noen tendens til at bruk av kjøps- og etableringslån fungerer som alternativer for hverandre. Det er ikke er noe mønster i retning av at andelen som får kjøpslån er høy i de regionene hvor forbruket av etableringslån er lavt. Det kan faktisk synes som om mønsteret er motsatt. Her

drøftes historiske tall for etablerings- og kjøpslån. Disse er nå i ferd med å bli slått sammen til en ordning: Startlån.

Variasjoner i forbruk av etableringslån har ikke bare sammenheng med de valgene som kommunene de enkelte kommunene i regionene gjør. De avhenger selvfølgelig også i stor grad av hvordan Husbanken fordeler etableringslånemidler mellom kommuner. Kommuner som er offensive både i forhold til Husbanken og i forhold til planer om bruk av etableringslån vil nok ha muligheter til å oppnå større etableringslånemidler for videre tildeling.

Tabell 7.4.1b – Forbruk av noen boligsosiale virkemidler, Storbyregioner, gj.sn. 1997-2001

	Personlig tilskudd fra HB, tildelt via kommune		Personlig tilskudd, direkte tildelt av HB		Til etablering av utleieboliger	
	antall pr. 1000	Kr. pr mottaker	antall pr. 1000	Kr. pr mottaker	antall pr. 1000	Kr. pr mottaker
Oslo	0,5	152 373	0,0	17 250	0,8	257 999
Indre ring sør	0,3	145 648	0,1	255 536	0,5	337 589
Indre ring vest	0,3	146 762	0,0	.	0,8	279 213
Indre ring nord	0,4	131 704	0,0	293 000	0,4	286 022
Ytre ring sør	0,2	113 397	0,1	172 933	0,3	217 620
Ytre ring vest	0,1	142 826	0,0	137 100	0,1	325 433
Ytre ring nord	0,3	106 341	0,1	234 600	0,3	231 364
Mosseregionen	0,4	73 912	0,3	188 375	0,4	268 692
Drammensregionen	0,4	98 575	0,0	142 625	0,0	177 188
Nedre Glomma	0,7	69 349	0,0	155 250	0,1	305 800
Tønsberg-regionen	0,4	96 045	0,1	131 875	0,2	293 317
Larvik/Sandefjord	0,9	75 000	0,1	200 222	0,3	241 111
Grenland	1,1	47 408	0,1	143 943	0,2	196 683
Mjøsbyene	0,3	91 715	0,1	142 633	0,3	240 982
Kristiansand-området	0,6	87 302	0,1	95 933	0,5	185 421
Stavanger/Sandnes	0,3	92 118	0,1	155 148	0,4	176 179
Haugesundregionen	0,4	92 378	0,3	142 311	0,2	191 300
Bergensregionen	0,5	89 272	0,1	154 559	0,4	197 285
Ålesund-regionen	0,4	103 318	0,1	147 091	0,0	620 000
Trondheimsregionen	0,6	122 346	0,1	138 058	0,5	215 206
Bodø-regionen	0,6	113 630	0,1	100 000	0,1	112 118
Tromsø-regionen	0,4	159 132	1,5	107 198	1,8	51 979
Norge utenfor storby-regionene	0,4	65 014	0,2	115 844	0,2	207 243
Norge	0,4	93 553	0,1	128 520	0,4	220 548

Kilde: Husbankstatistikk

Tromsøregionen ligger, i disse årene, klart høyest i bruk av personlige boligtilskudd til etablering. Også Grenlandsregionen og Larvik/Sandefjord bruker mye av dette virkemidlet. Bare et område, de ytre vestlige nabokommunene til Oslo, peker seg ut med få tildelinger av personlige boligtilskudd til etablering, forbruket av etableringslån er også spesielt lavt. Det ser ut som om det er mindre variasjon i bruken av dette virkemidlet enn i mange av de andre. Mange kommuner (kanskje de fleste) ønsker nok så mye som mulig av dette virkemidlet, og at Husbankens fordelingspraksis har stor betydning for de faktiske fordelingene.

Antall boligtilskudd brukt til etablering av leieboliger per tusen innbyggere var med 0,4, mer enn dobbelt så høyt i storbyregionene som i landet utenfor. Av de virkemidlene som betraktes i tabellene 7.4.1a og 7.4.1b er faktisk dette det eneste hvor antall tildelinger i forhold til folketallet er høyere i storbyregionene enn i landet utenfor storbyregionene. Spesielt høy var bruken av denne ordningen i Oslo og i Tromsøregionen.

Når vi her går gjennom virkemiddelbruken i en del storbyregioner kan det være på sin plass å minne om en av observasjonene som Hansen og Åhrèn (1991) gjorde: Det er lettere å beskrive innsatsen målt ved virkemiddelbruken, enn det er å dokumentere hva en har oppnådd i form av bedre boforhold for vanskeligstilte boligsøkere. Det siste er naturligvis det viktigste. På grunn av den vanskelige datasituasjonen faller vi ned på den lettvinde løsningen.

Tidligere i kapittelet ble det argumentert for at når det gjelder utsatte grupper og boligsosiale problemer er det kanskje vel så interessant å se på variasjon mellom storbyer som det er å betrakte storbyregioner. I tabellene 7.4.2a og 7.4.2b ser vi derfor på virkemiddelbruken i utvalgte storby**kommuner**. Opplysningene om storbykommunene sammenholdes med de storbyregionene de ligger i. Vi begrenser oss her til å betrakte tildelinger av virkemidlene per tusen innbyggere.

Tabellens mønster er klart. Andelen av befolkningen som får bostøtte er høyere i de sentrale bykommunene enn i storbyregionene som helhet. Andelen i byene er altså høyere enn i omlandet. Kanskje flere (spesielt alderspensjonister) i omegnskommunene bor i selveierboliger som de har bodd lenge i og som derfor har lavere boutgifter. Når det gjelder etablerings- og kjøpslån er det en tendens til at flere i omegnskommunene får slike lån. Dette kan være en ren priseffekt. En gitt mengde etableringslånemidler rekker til flere lån der hvor prisene er lavest.

Tabell 7.4.2a – Bruk av boligsosiale virkemidler, utvalgte Storbykommuner, gj.sn. 1997-2001

	Bostøtte	Etableringslån	Kjøpslån
Oslo	34,6	2,9	0,5
Drammen	47,2	1,9	0,4
Drammensregionen	39,4	2,1	0,6
Kristiansand	51,2	3,1	1,0
Kristiansandsregionen	46,4	4,0	1,6
Stavanger	30,3	2,5	0,6
Stavangerregionen	25,8	2,6	0,8
Haugesund	41,4	4,8	0,9
Haugesundsregionen	33,5	3,2	0,9
Bergen	45,6	3,4	0,7
Bergensregionen	40,2	3,4	0,9
Trondheim	46,8	4,5	1,0
Trondheimsregionen	43,0	4,6	1,0
Tromsø	36,3	5,1	1,9
Tromsøregionen	37,4	5,8	1,9

Kilde: Husbankstatistikk

Tabell 7.4.2b – Bruk av boligsosiale virkemidler, utvalgte Storbykommuner, gj.sn. 1997-2001

	Personlig tilskudd, tildelt av kommune	Personlig tilskudd, tildelt av HB	Til etablering av utleieboliger
Oslo	0,5	0,0	0,8
Drammen	0,5	0,0	0,0
Drammensregionen	0,4	0,0	0,0
Kristiansand	0,6	0,0	0,7
Kristiansandsregionen	0,6	0,1	0,5
Stavanger	0,2	0,0	0,5
Stavangerregionen	0,3	0,1	0,4
Haugesund	0,9	0,0	0,0
Haugesundsregionen	0,4	0,3	0,2
Bergen	0,6	0,0	0,5
Bergensregionen	0,5	0,1	0,4
Trondheim	0,8	0,0	0,7
Trondheimsregionen	0,6	0,1	0,5
Tromsø	0,4	1,5	1,9
Tromsøregionen	0,4	1,5	1,8

Kilde: Husbankstatistikk

Det er ikke særlig forskjeller i andelen av voksenbefolkningen som får personlig boligtilskudd til etablering mellom storbykommunene og deres omland. Om storbyene trekker til seg en større andel folk med problemer kan de små forskjellene tyde på at de største byene får en

uforholdsmessig liten andel av midlene. Før en trekker sterke konklusjoner på dette må en se nærmere på hvordan boligtilskudd til etablering av flyktninger påvirker fordelingene.

Når det gjelder boligtilskudd til etablering av utleieboliger er mønsteret motsatt av hva det er for de personlige tilskuddene. Det er også en tendens til at slike tilskudd går til flest boliger i de største bykommunene, som Oslo, Trondheim og Kristiansand. Også Bergen og Stavanger ligger relativt høyt. Tromsø ligger med 1,9 boliger per 1.000 voksne innbyggere spesielt høyt. Poenget med at fordelingene bør ses i sammenheng med fordelingen av prosjekter ment for etablering av flyktninger er nok enda mer relevant for boligtilskudd for etablering av utleieboliger enn det er for de personrettede tilskuddene.

Det trengs mer inngående analyser før en trekker sterke konklusjoner om hvorvidt midler fordeles effektivt mellom storbyregioner, storbykommuner og andre deler av landet. Ikke minst bør en se bruken av de ulike virkemidlene mer eksplisitt i sammenheng med hverandre. Bruken bør også ses i sammenheng med befolkningssammensetningen.

## **7.5 Innvandreres boforhold**

Samlebetegnelsen innvandrere består av folk i svært ulike situasjoner. Det kan virke unaturlig å ta opp disse gruppens boforhold i et kapittel som handler om 'Utsatte grupper på boligmarkedet'. Mange relativt nyankomne til landet mangler en del typer av kapital som er nyttig å ha når en skal skaffe seg bolig. Det kan dreie seg om finansiell kapital og om sosial kapital i form av nettverk. Dette kan i seg selv være argumenter for å interessere seg spesielt for boforholdene til denne gruppen. Videre er det nok også slik at enkelte grupper av innvandrere kan oppleve direkte diskriminering på boligmarkedet. Flyktninger har også spesielle problemer i forhold til sin tilpasning til det norske boligmarkedet. Det er også naturlig å fokusere på innvandrernes boforhold i en rapport om boforhold i norske storbyregioner. I kapittel 1.3 viste vi at de fleste innvandrergruppene i Norge har et bosetningsmønster som er konsentrert til storbyregionene generelt og til Oslo og en del omegnskommuner spesielt.

Det er flere grunner til å tro at innvandrere skal være overrepresentert i leiesektoren. Flertallet av relativt nyankomne har en formue som er opptjent i andre land og som rekker kortere i et høykostland som Norge, lavere inntekter vil virke i samme retning. Videre vil planer om eller sjanse for tilbakeflytting kunne redusere tilbøyeligheten til å plassere eventuell formue i fast

eiendom. I presentasjonene men sammenlignes kun Oslo og resten av landet. Det er to årsaker til dette: En stor del av innvandrerne bor i Oslo, og SSBs datapublisering om innvandreres boforhold bruker også denne inndelingen. Andelene som presenteres i tabellen er andelen av personene i de forskjellige husholdstypene som leier bolig. Det er altså ikke husholdsandeler.

Tabell 7.5.1 Leieandeler personer etter land bakgrunn

Bosted	Oslo			Resten av landet		
	Norge	Vestlige land unntatt Norge	Ikke-vestlige	Norge	Vestlige land unntatt Norge	Ikke-vestlige
Enperson	33,3	53,2	62,0	17,7	31,5	48,5
To persons uten barn	19,0	35,0	44,7	10,6	20,8	36,6
Tre eller flere uten barn	14,0	28,2	33,1	6,2	14,6	36,1
Hushold med 1 barn	18,3	31,8	36,9	9,2	20,1	38,6
Hushold med 2 barn	11,7	27,2	32,3	7,3	15,2	39,1
Hushold, 3 eller flere barn	10,9	28,7	41,2	4,5	11,2	44,3

Kilde Folke- og boligtellingsen, 2001

En person defineres som å ha ikke-norsk landbakgrunn hvis de er født i et annet land og/eller begge foreldrene er født i et annet land enn Norge. Som vestlig landbakgrunn regnes Europa unntatt Tyrkia, og den tidligere Østblokken, Nord-Amerika og Australia.

Innen alle husholdsgruppene finner en lavest leieandel for dem med norsk bakgrunn. Leieandelen blant dem med ikke-vestlig bakgrunn er også høyere enn for innvandrere med vestlig bakgrunn. I Oslo faller leieandelene med husholdsstørrelse om lag på samme måten i de tre gruppene. Et unntak fra dette finner en blant innvandrerne. Her er leieandelen større blant dem med tre eller flere barn enn den er blant dem med to barn. Spesielt sterk er denne siste effekten for personer med ikke-vestlige innvandrerbakgrunn.

Også i landet utenfor Oslo finnes et interessant mønster for dem med ikke-vestlige landbakgrunn. De som bor alene har de høyeste leieandelene. Det er imidlertid ikke noe fallende tendens i husholdsstørrelse når en ser bor fra de aleneboende. Kan dette bety at mange av dem som bor med familie utenfor Oslo har flytteplaner?



En finner også betydelige forskjeller i boligstørrelse mellom dem med norsk, vestlig og ikke-vestlig landbakgrunn. I Oslo bor 27,2 prosent av de aleneboende med norsk landbakgrunn i en bolig som er mindre 50 m<sup>2</sup>. Blant de ikke-norske er denne andelen 35,1 prosent for dem med vestlig bakgrunn, mens den er 44,2 prosent blant dem med ikke-vestlig bakgrunn. Selv om færre bor i små og flere i store boliger i landet utenfor Oslo er forholdet mellom hushold etter landbakgrunn noe av den samme her.

Søholt m.fl (2002) viser også at trangboddhet er atskillig mer utbredt blant ikke-vestlige innvandrere enn i andre grupper. Spesielt markert er dette i Oslo. For mer utfyllende opplysninger om innvandreres boforhold viser vi til den omtalte rapporten fra Søholt m.fl. Her vises det blant annet hvordan en del boforholdsvariable fordeles etter en mer detaljert beskrivelse av landbakgrunn.

# Litteratur

## Grunnlagsnotater .

Barlindhaug, Rolf: *Etableringsproblemer i storby?*

Brattbakk, Ingar og Thorbjørn Hansen: *Drabantbyene i storbyenes boligmarked*

Holm, Arne: *Vanskeligstilte på storbyenes boligmarked*

Medby, Per: *Boligprisvariasjoner i storbyregionene*

Nordvik, Viggo og Mary Ann Stamsø: *Boligmasse i Storbyregioner*

Nordvik, Viggo: *Leiemarked i storbyregionene*

Nordvik, Viggo: *Utnyttelse av boligmassen – et storbyperspektiv*

## Annen Litteratur.

Barlindhaug Rolf (2002), Boligbygging i Oslo-regionen, Prosjektrapport 329, Norges byggforskningsinstitutt

DiPasquale, D og Glaeser, EL (1999) 'Incentives and social capital: Are homeowners better citizens?' Journal of Urban Economics, 45:354-384

Falch, T. og L-E. Borge (2002), 'Utbyggingsavgifter: Effektiv finansiering av kommunal infrastruktur?' Økonomisk forum, 2002

Gulbrandsen, Lars (1989), Boligutleie mot avvikling?, INAS-rapport 1989:2, Oslo 1989

Gulbrandsen, Ole, R. Barlindhaug og V.Nordvik (1994), Endring av bolimassen - boligavgang, Prosjektrapport 140, Norges Byggforskningsinstitutt 1994.

Gulbrandsen, Ole og Viggo Nordvik (1996), Boliger i framtida i kommuner, Prosjektrapport 204, Norges byggforskningsinstitutt, Oslo 1996.

Hansen, Thorbjørn og Åhrén, Per (1991), Vanskeligstilte boligsøkere, Program for storbyrettet forskning/Norges byggforskningsinstitutt, Storbyforskning 16:1991, Oslo

Hansen, T. og J. Guttu (2000): Oslo kommunes boligpolitikk 1960-1989.

Hansen, Thorbjørn og Arne Holm (2003), Vanskeligstilte boligsøkere i storbyene, Norges byggforskningsinstitutt 2003, under arbeid

- Holm, Arne (2001), Utkastelser. En studie av utkastelser i større norske byer. Norges Byggforskningsinstitutt 2001, Prosjektrapport 296.
- Juvkam, Dag og Kjetil Sørli (2000), 'Demografiske hovedtrekk i fire storbyregioner', Prosjektrapport 2000:4, NIBR
- Medby, P. (2002): 'En aggregert analyse av flyttestrømmer i hovedstadsregionen. Byggforsknottat nr. 53, Norges Byggforskningsinstitutt.
- Medby, Per (2002), Prisutviklingen for selveide boliger - En empirisk analyse av perioden 1991-2000. Prosjektrapport 323, Norges byggforskningsinstitutt
- Medby, P., P. Austin, V. Nordvik og O.G. Raad (2003), Flyttekjede-mekanismer – En utredning om sammenhengen mellom boligproduksjon og fordeling, Norges byggforskningsinstitutt 2003, under utgivelse
- Myrvold, TM, A. Strand, A. Holm og T. Hansen (2002), Kommunal boligpolitikk, fragmentert og reaktiv, NIBR-rapport 2002:5
- Nergård, Vidar (2002), 'Boligpriser på Romerike', Hovedoppgave i samfunnsøkonomi Økonomisk institutt, Universitetet i Oslo
- Nordvik, Viggo (1996), 'Mot et mer ustabil leiemarked?' Samfunnsspeilet nr. 4/1996 10. årgang
- Nordvik, Viggo (2001), Analysis of Rental Housing Markets: Five Essays, Prosjektrapport 295 Norges byggforskningsinstitutt
- Nordvik, Viggo (2001), 'A Housing Career Perspective on Risk', Journal of Housing Economics, 10, 456-471
- Nordvik, Viggo og Lars Gulbrandsen (2001), 'En bolig ekstra - Ekstraboligers betydning som utleieobjekt og boligkapital' Prosjektrapport 312, Byggforsk, Oslo
- Ruud, Marit Ekne (2001). 'Eget hjem for første gang – Å flytte hjemmefra blant et utvalg ungdom i Oslo', Prosjektrapport 311, Norges byggforskningsinstitutt.
- Søholt, S., M.E.Ruud og A. Holm (2002), Offentlige strategier for bolig-etablering blant etniske minoriteter, Kommer som Prosjektrapport Norges byggforskningsinstitutt
- Ulfrstad, Lars-Marius (1997), Bostedsløshet i Norge. Kartlegging av bosteds-løse i kontakt med hjelpeapparatet. Norges Byggforskningsinstitutt, 1997, Prosjektrapport 216.
- Unstad, M., og S. Ytrehus (2000) Rural qualities in a Norwegian high-rise area, Paper presentert på ENHR-konferansen Gävle sommeren 2000.