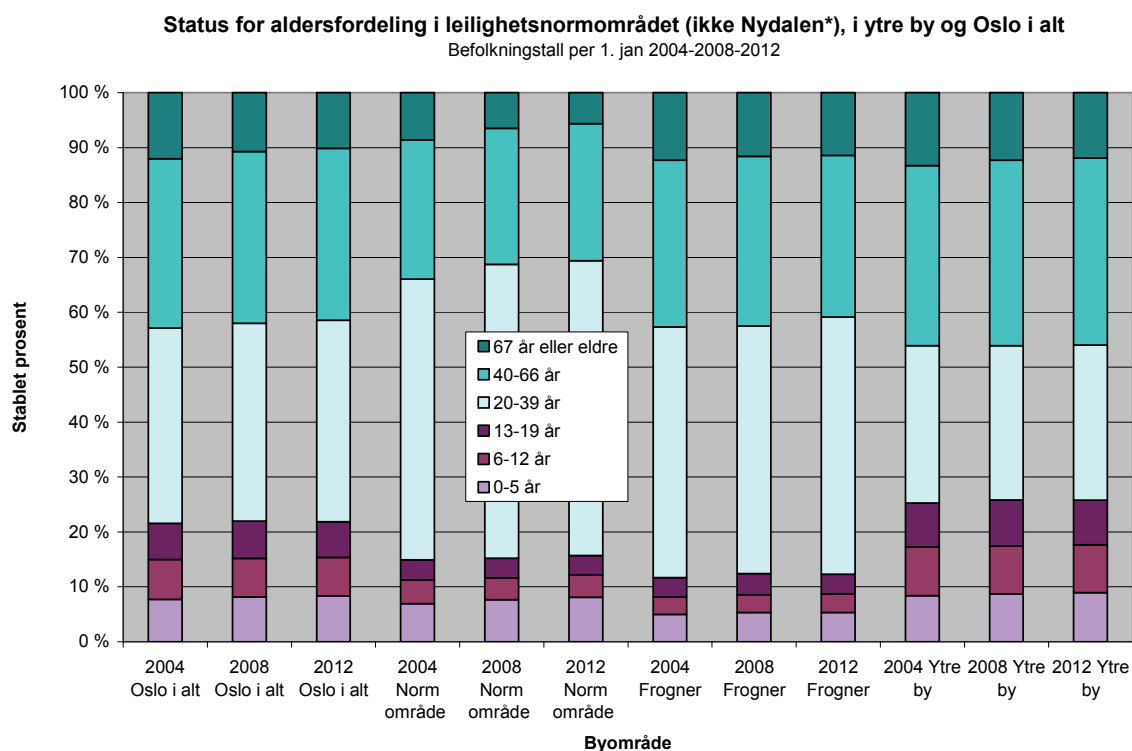


## Demografisk utvikling, byutvikling og boligproduksjon 2004 - 2012

Evalueringen har så langt vist at det er bygget lite etter normen og at det derfor er et alt for tynt grunnlag for å vurdere om det har blitt demografiske endringer i prosjektområder omfattet av normen. Den demografiske statusen og utviklingen i perioden før normen trådte i kraft og i selve normperioden kan likevel danne et bakteppe for hypoteser om normens virkning og fremtidige evalueringer av dette.

### 1.0 Status for aldersfordeling i normområdet, i ytre byområder og i Oslo totalt

Figur 1 viser at i perioden 2004-2012 har aldersgruppen 20-39 økt sin prosentandel av innbyggerne i normområdet (Nydalen ikke inkludert) fra 51,1 til 53,7. For en så tallrik aldersgruppe er en prosentvis vekst på 2,6 prosent betydelig. Veksten i denne aldersgruppen har også ledet til en vekst for aldersgruppen 0-5 år (+1,2 prosent).



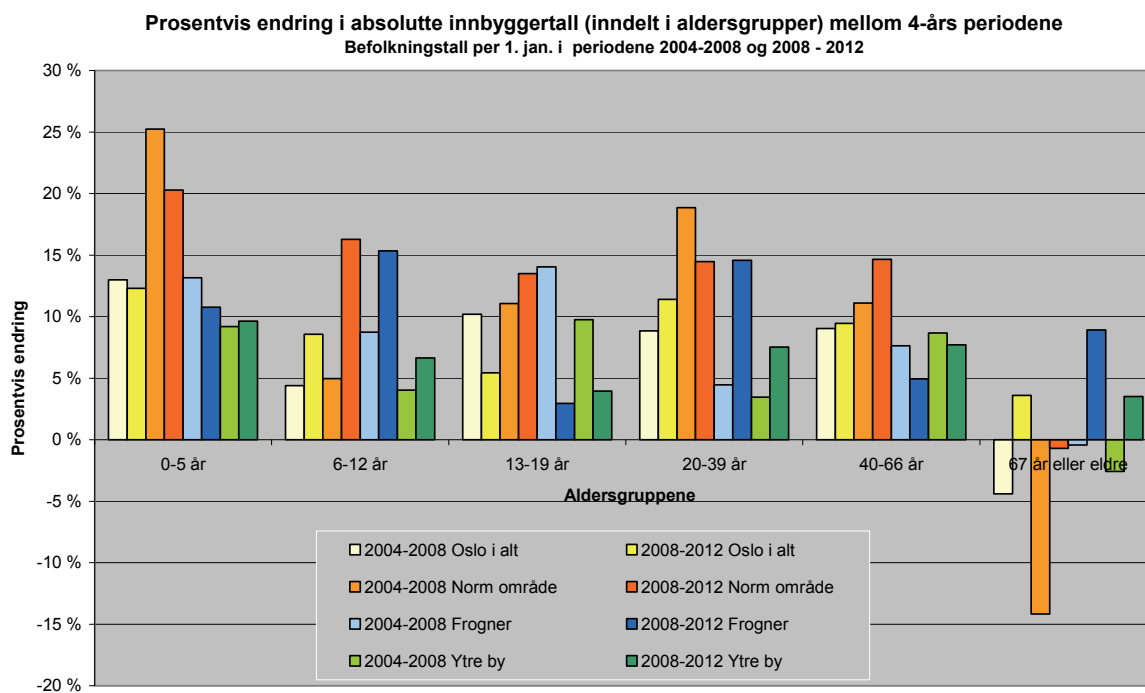
Figur 1 Status for aldersfordeling i normområdet i ytre by og i Oslo totalt.

Kilde: Statistikkbanken SSB. \*Tall for Nydalen vil ikke ha en merkbar påvirkning for fordelingen.



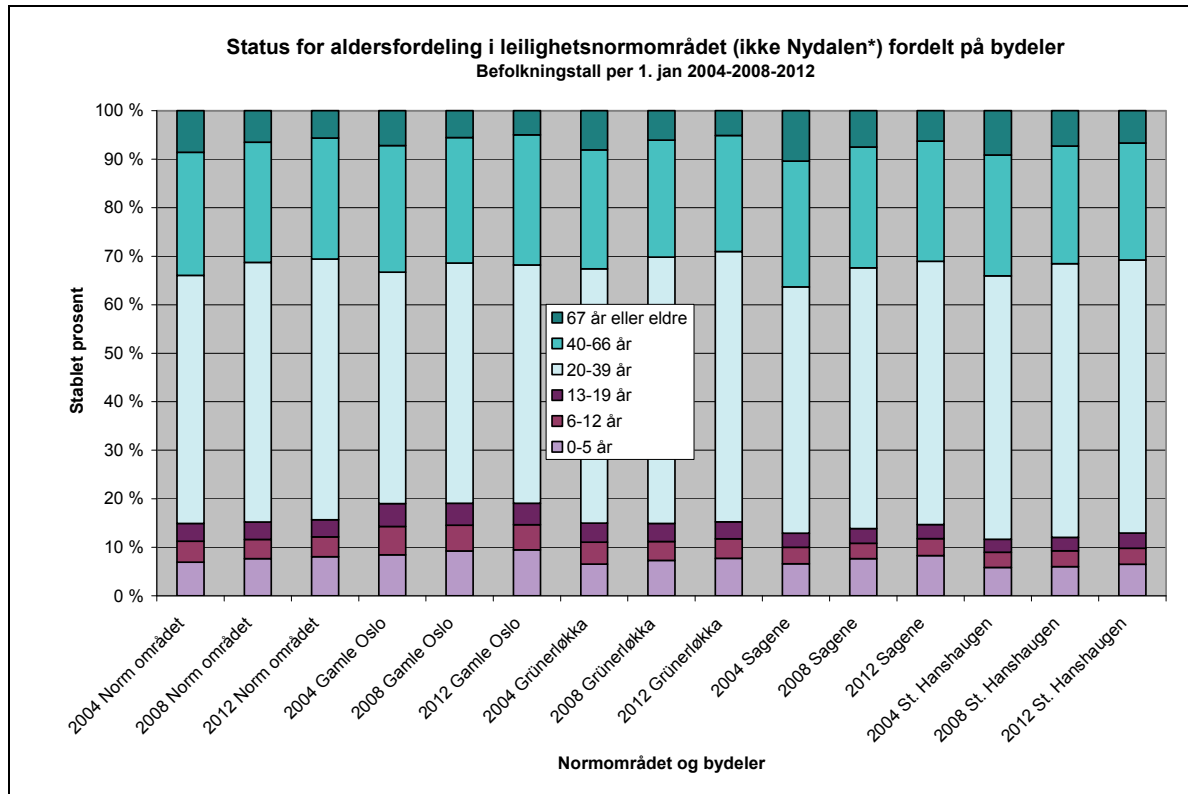
Tilsvarende veksttall for Frogner er 1,2 prosent (20-39 år) og 0,3 % (barn 0-5 år). For barn i skolealderen 6-12 år har Frogner hatt en økning på 0,2 prosent mens tallene for normområdet viser en reduksjon på 0,2 prosent. Frogner har en reduksjon (minus 0,9 prosent) i andelen 67 år og eldre mellom 2004 og 2012. Andelsreduksjonen for denne aldersgruppen er mer markant i normområdet (minus 2,9 prosent). Dette er en betydelig endring og Oslo under ett har fått en stadig yngre befolkning først og fremst gjennom endringen i normområdet.

Figur 2 viser prosentvis endring i innbyggertall inndelt i aldersgrupper i absolutte tall mellom to 4-års perioder (2008 minus 2004 i forhold til 2012 minus 2008). Tallene viser drastiske endringer i relative tall for enkelte aldersgrupper, altså mer relativ dynamikk enn endring i tallstørrelser. Barn 0-5 år i normområdet viser en meget sterk vekst. Men også i skolealdergruppen 6-12 år har normområdet sterkest vekst.

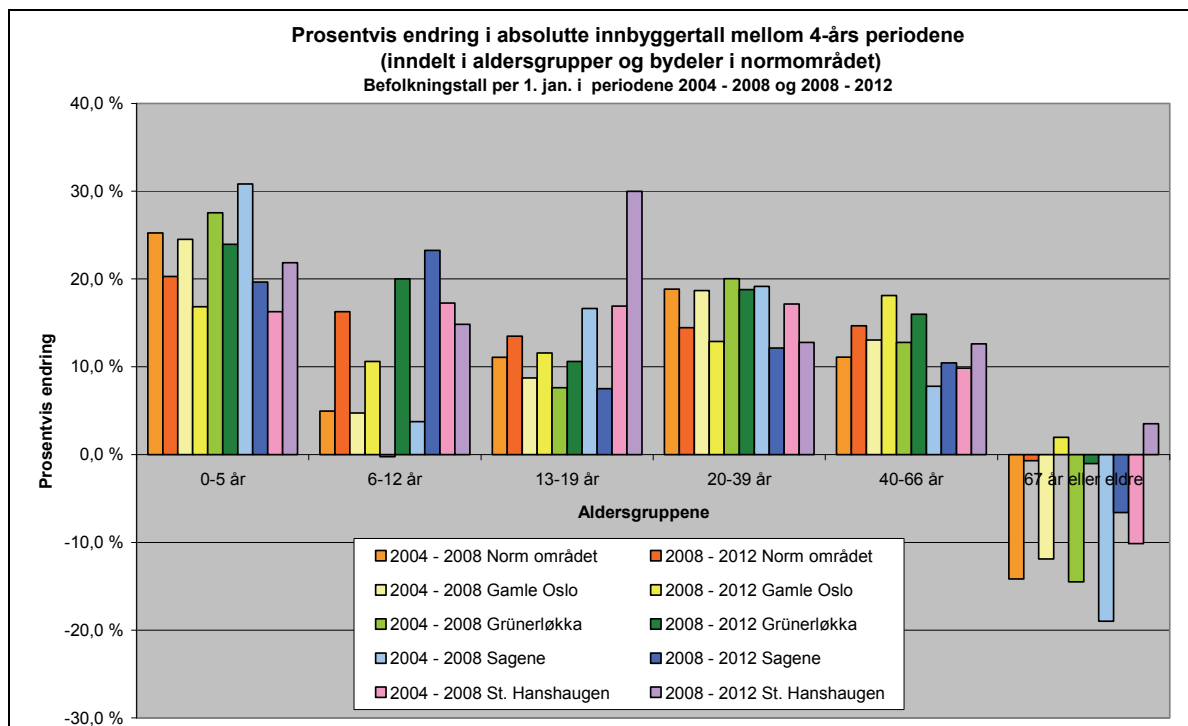


**Figur 2 %-vis endring i innbyggertall inndelt i aldersgrupper i absolutte tall mellom 2004-08 og 2008-12.**  
Kilde: Statistikkbanken SSB. \*Tall for Nydalen vil ikke ha en merkbar påvirkning for fordelingen.

Slik det går frem av figur 3 peker Bydel Gamle Oslo seg ut med en høy andel barn, men bare de yngste barna har økt sin prosentvise andel av bydelens innbyggere. Ellers kan vi legge merke til en felles utvikling for bydelene i normområdet; at både andelen barn og voksne i etableringsgruppen 20-39 øker sin andel, mens de over 67 år reduserer sin andel betydelig.



**Figur 3** Aldersfordeling i leilighetsområdet (ikke Nydalen) fordelt på bydeler. Befolkningstall per 1.jan 2004-2008-2012. Kilde: Statistikkbanken SSB. \*Tall for Nydalen vil ikke ha en merkbar påvirkning for fordelingen.



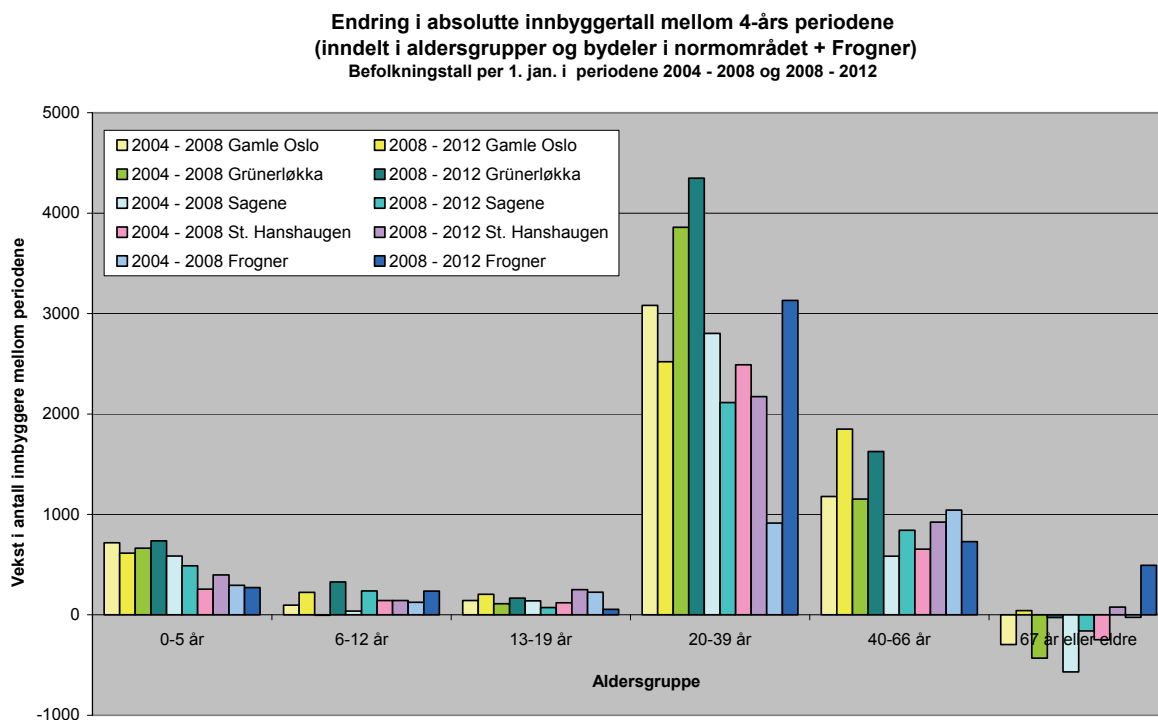
**Figur 4** Relativ endring i absolutte innbyggertall mellom 4-årsperiodene. Kilde: Statistikkbanken SSB. \*Tall for Nydalen vil ikke ha en merkbar påvirkning for fordelingen.

## 2.0 Innbyggertall for normområdet mellom to 4-års perioder 2012-2008 og 2008-2004

Etter her å ha vist absolutte boligbyggingstall (igangsettings- og rammetillatelser ) i kapittel 3.0 i hoveddokumentet og relative tall for befolkningsendringer ovenfor, vises i figur 5 med absolutte tall innbyggerveksten i bydelene mellom de to 4-årsperiodene (2008 minus 2004 i forhold til 2012 minus 2008).

Den absolutte veksten i normområdet er betydelig for innbyggere under 67 år, mens for aldersgruppen 67 år og eldre er det bare Frogner bydel (som her inkluderer Bygdøy) som viser økning av betydning. I perioden har de 4 bydelene i normområdet hatt en vekst på 16 400 personer (aldersgruppen 20-39 år har en økning på 11 600 innbyggere og aldersgruppen 40-66 år en økning på 5 240). Frogner utmerker seg også i sisteperioden 2008-12 med en mye høyere absoluttvekst enn bydelene i normområdet, som har høyest vekst i førsteperioden.

Grünerløkka følger imidlertid Frogner med høyere vekst i sisteperioden både for barn 0-5 år og 20-39 år. Dersom de eldre forlater tidligere familieboliger som er større enn gjennomsnittet får man vekst uten at dette trenger å reflekteres gjennom nybygging.



**Figur 5 Absolutte innbyggertall mellom 4-årsperiodene i aldersgrupper i normområdet.**

### 3.0 Forholdet mellom demografi og byutvikling

Økende sentraliseringstendenser trekker stadig flere mennesker inn til de store byene for å bo, studere og arbeide. I Oslo har befolkningsveksten økt presset på boligmarkedet, og de siste tiårene har fortettingen tiltatt også i områder som tidligere var forbundet med slitasje og forfall. Bydeler som Grünerløkka og Gamle Oslo har i løpet av relativt få år også fått en kraftig oppblomstring av næringsliv i form av nye caféer, barer, restauranter og butikker. Flere områder i indre by har fått ny identitet og attraktivitet som urbane "livsstilsmekka" som kan by på det beste av byens service- og kulturtilbud, rett utenfor stuedøren. Livsstil har blitt en ny dimensjon ved det moderne livet, og stadig flere velger bolig ut fra hvilken livsstil de ønsker seg. Samtidig ser man en endring i etableringsmønstrene. Flere lever lenger alene, og man venter lengre med å få barn. Trenden med å flytte ut av sentrum når barna når skolealder ser ut til å holde seg relativt stabil, men de to ovennevnte faktorer tilsier at flere oppholder seg lengre i indre by - områder. I tillegg ser man en utvikling der godt voksne par selger familieboligen når barna flytter hjemmefra, for så å kjøpe en større leilighet og etablere seg i byen. Summen av disse mønstrene gir økt press på boligmarkedet i indre by. Samtidig vil ulike husholdningers behov og muligheter i boligmarkedet variere med og betinges av betalingsevne og livsfase. For eksempel har man et større handlingsrom om man er etablert i boligmarkedet fra før av, enn om man skal kjøpe seg sin første bolig.

Boligmarkedsrapporten trekker frem at boligmarkedet i Oslo har vært preget av lav boligbygging i forhold til veksten i innbyggertall. Rapporten viser til statistikk for forventet vekst i antall innbyggere og ulike aldersgrupper i Oslo frem til 2040. Funnene er sammenfallende med de demografiske utviklingstrekkene Plan- og bygningsetaten beskriver. Videre vises det til den høye andelen aleneboere i indre by, sammenlignet med byen for øvrig. Etaten er enig i at en befolkningssammensetning bestående av mange unge og enslige vil gi utslag i hvilke typer boliger som etterspørres. Rapporten understreker at aleneboere ikke er en homogen gruppe, men har i de fleste tilfeller lavere inntekt og kjøpekraft enn par. På samme måte er mulighetsrommet mer begrenset for førstegangsetablerere enn for de som er etablert i markedet fra før. Boligmarkedsrapporten mener normen i for stor grad begrenser nybyggingen av små leiligheter, og gir for stor andel store leiligheter sammenlignet med hva markedet etterspør. Som konsekvens blir det mange som må konkurrere om de minste boligene.

Boligmarkedsrapporten viser videre til at det i hovedsak er par uten barn, og par og single med voksne barn som kjøper nye leiligheter over 80 m<sup>2</sup>. Når minst 50% av nye boliger skal være 80 m<sup>2</sup> eller mer, betyr det at en like stor andel av markedet for nye boliger vil bestå av dyre leiligheter. Rapporten utleder fra dette at dette segmentet blir forbeholdt et begrenset marked av kjøpesterke, veletablerte husholdninger. Rapportens beregninger viser at gruppen 50+ vil bli den sterkest voksende gruppen i indre by. For å senke terskelen

inn på boligmarkedet for unge og aleneboere er det nødvendig å øke andelen små boliger slik at også disse kan komme seg inn og øke boligkapitalen. Andelen småbarn (0-5 år er om lag like høy i indre by som i ytre by, i Akershus og resten av landet, men avtar markant når barna kommer i skolealder. Dette viser at mange flytter ut av indre by når barna skal begynne på skolen. Det legges til grunn at det samme mønsteret ventes å gjelde i 2020 og 2030. Etterspørselssiden vil i stor grad domineres av de unge – og mange i førstegangskjøperalder – også fremover. Dette er grupper som gjerne etterspør mindre boliger.

Det er kommunens ansvar å tenke langsiktig og sikre en byutvikling som legger til rette for alle husholdningstyper. Boligmassen er tregt foranderlig. Det som bygges i dag har en varighet beregnet fra 50 til 100 år. Svingninger i økonomien og endringer i demografi og etableringsmønstre over tid vil påvirke befolkningssammensetning og etterspørsel i boligmarkedet. Ut fra dette perspektivet må en søke å legge til rette for en utbygging som kan balansere eksisterende behov og samtidig er tilstrekkelig fleksibel og robust til at den kan svare på behov som ligger frem i tid. Byplanleggingen skal ivareta private utbyggingsbehov og fellesskapets interesser, både på kort og lang sikt.

Det er imidlertid ikke grunn til å tro at flyttestrømmen mot sentrumsområdene vil avta.

Sentraliseringstendensene og de urbane samfunnsstrømningene er sterke, og det er enighet om at det overordnede målet må være å få opp boligproduksjonen. Staten mener det er viktig å presisere at det er mange faktorer som medvirker til at det bygges for få boliger hver år, og at evalueringen viser at de føringer som normen legger for boligbyggingen bare kan forklare en del av dette bildet.

#### **4.0 Sammenhengen mellom antall rom og m<sup>2</sup> BRA i boligproduksjonen**

Boligprodusentene deler boligene inn i ulike størrelser (blant annet side 5 – økt konkurranse om de små boligene), benyttes ”antall rom” som variabel. Dette gir en metodisk usikkerhet ettersom en ikke kjenner relasjonen mellom antall rom og antall kvadratmeter (normens inndeling).

PBE vil påpeke at antall rom er ikke en konstant størrelse, for eksempel var 1-romsleiligheter i 2000-2003 28 m<sup>2</sup>, i 2004-2007 24 m<sup>2</sup> og i 2008- sept. 2012 38 m<sup>2</sup>, jfr. tabellen 1. Tabellen viser også at antall boliger med 2 og 3 rom er likt i første periode, i andre periode er det ca. 10% flere 2-roms- enn 3-roms leiligheter og i tredje periode er antall 3-romsleiligheter ca. 15% flere enn 2-romsleiligheter.

**Tabell 1 Antall rom, antall boliger og gjennomsnittsstørrelse i normområdet i perioden 1.1.2000- september 2012. Kilde: Matrikkelen, Oslo kommune.**

Periode	Antall rom	Antall boliger	Gj.snittlig BRA m2
1	1	190	28
1	2	1458	49
1	3	1445	70
1	4	588	90
1	5	62	117
1	6	8	154
1	7	3	174
2	1	983	24
2	2	3701	44
2	3	3369	64
2	4	1168	84
2	5	170	109
2	6	5	119
2	7	5	194
3	1	161	38
3	2	1632	48
3	3	1932	69
3	4	1238	91
3	5	174	112
3	6	12	156
3	7	3	182
3	9	1	488
3	10	1	257
		18309	
Periode 1 = 2000-2003, Periode 2 = 2004 - 2007			
Periode 3 = 2008 - sept. 2012 (normperioden)			

PBE har undersøkt påstanden om at det bygges få eller ingen leiligheter i intervallet 65-80 m<sup>2</sup>, og funnet at ca. 20 % av boligene i normområdet i normperioden er innenfor dette intervallet, jfr. tabell 2. Tabellen viser antall boliger, romfordeling og prosentvis fordeling i intervallet 65-79 m<sup>2</sup> i normområdet i normperioden 2008 - sept. 2012.

**Tabell 2. Antall boliger, romfordeling og prosentvis fordeling i intervallet 65-79 m<sup>2</sup> i normområdet i normperioden. Kilde: Matrikkelen, Oslo kommune.**

Bruksareal m <sup>2</sup> BRA	Antall rom			Antall boliger	Andel i % av 1129 boliger
	2	3	4		
65	6	35	0	41	3,6
66	15	145	0	160	14,2
67	4	56	0	60	5,3
68	9	121	0	130	11,5
69	0	68	1	69	6,1
70	8	66	2	76	6,7
71	4	56	6	66	5,8
72	1	60	10	71	6,3
73	3	70	13	86	7,6
74	1	42	15	58	5,1
75	0	34	31	65	5,8
76	23	47	11	81	7,2
77	4	14	39	57	5,0
78	3	58	12	73	6,5
79	0	17	19	36	3,2
	81	889	159	1129	100,00

PBE har undersøkt påstanden om at de fleste leilighetene som bygges er 80 m<sup>2</sup>. Etaten har funnet at 29 % er under 85 m<sup>2</sup> og 24 % er mellom 85-89 m<sup>2</sup>, jfr. tabell 3. Videre viser tallene også at det er 3- og 4-romsleiligheter som dominerer for boliger under 95 m<sup>2</sup>, og at gjennomsnittstørrelsen i dette intervallet er 95 m<sup>2</sup>.



**Tabell 3. Fordeling av boliger større enn 80 m<sup>2</sup> samt fordeling av antall rom i normområdet i normperioden. Kilde: Matrikkelen, Oslo kommune.**

Bruksareal m <sup>2</sup> BRA	antall rom								Andel av intervallet
	2	3	4	5	6	7	9	10	
80-84	30 %	54 %	26 %	1 %	0 %	0 %	0 %	0 %	29 %
85-89	60 %	27 %	27 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	24 %
90-94	0 %	12 %	17 %	3 %	0 %	0 %	0 %	0 %	14 %
95-99	0 %	4 %	8 %	20 %	0 %	0 %	0 %	0 %	8 %
>100	10 %	3 %	22 %	76 %	100 %	100 %	100 %	100 %	24 %
alle	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

I tabell 3 kan det se ut som andelen 2-romsleiligheter er høy. Tabell 4 viser at det dreier seg om få boliger. Dette understøtter at det er 3- og 4-roms leiligheter som dominerer for boliger under 95 m<sup>2</sup>.

**Tabell 4. Fordeling av antall boliger større enn 80 m<sup>2</sup> samt fordeling av antall rom. Kilde: Matrikkelen, Oslo kommune.**

Bruksareal m <sup>2</sup> BRA	Antall rom								Antall boliger
	2	3	4	5	6	7	9	10	
80-84	3	183	274	2	0	0	0	0	462
85-89	6	91	287	0	0	0	0	0	384
90-94	0	41	181	5	0	0	0	0	227
95-99	0	13	83	33	0	0	0	0	129
>100	1	10	233	128	8	3	1	1	384
alle	10	338	1058	168	8	3	1	1	1586