

Utviklingen på boligmarkedet i Oslo



—
Etter bystyrets nye leilighetsnorm i 2007



SØRENGA



Eiendomsplan
management as



SELVAAG BOLIG



A S NATURBETONG



Forord

Det har nå gått snart 5 år siden Oslo bystyre innførte vesentlig strengere krav til leilighetsfordeling i indre by, ekskl. Frogner, med den konsekvens at byggingen av småleiligheter er sterkt begrenset. Det ble fra boligbyggernes side advart sterkt mot konsekvensene i forhold til treffsikkerhet, reduksjon i boligbygging, kjøpekraft m.v. Bystyret vedtok også at ordningen skulle evalueres.

Som sentrale boligbyggere i Oslo med en vesentlig andel av det totale utbyggingsvolumet, ønsker vi å presentere vår egen evaluering av ordningen, og komme med forslag til endringer i normen som er bedre i tråd med det markedet etterspør og som gir boliger folk flest har økonomisk mulighet til å kjøpe.

OBOS, Selvaag Bolig, JM, Backe, Veidekke, NCC, Naturbetong, Eiendomsplan, USBL, Sørensenga Utvikling, AF Gruppen og Urbanium.

Oslo, 1. november 2012

UTVIKLINGEN PÅ BOLIGMARKEDET I OSLO ETTER BYSTYRETS NYE LEILIGHETSNORM I 2007

Innhold

0. Sammendrag	3
1. Innledning.....	8
2. Tilbudet av boliger i indre og ytre by i Oslo.....	9
2.1. Det bygges større boliger i både indre og ytre by	9
2.2 Betydelig nedgang i både antall igangsatte og andelen små leiligheter	12
2.3 Boligsammensetningen i Oslo	13
2.4 Hvor mange flere boliger kunne vært bygget?	13
2.5 Dyrere boliger – økt boligstørrelse koster.....	14
3. Utviklingstrekk på etterspørselsiden.....	16
3.1. Demografisk utvikling.....	16
3.2. Stort behov for flere boliger.....	17
3.3. Husholdningenes sammen-setning	18
3.4. Husholdningenes kjøpekraft	19
3.5. Hvem kjøper leilighetene i nybygg i indre by?	22
4. Konsekvenser av leilighetsnormen fra 2007	24
4.1 Bygger for et marked som ikke finnes, eller i beste fall er svært begrenset.....	24
4.2 Boligutbyggernes tilpasning til leilighetsnormen	24
4.3 Lavere boligbygging.....	25
4.4 Økende gap mellom etterspørsel og tilbud av små leiligheter	25
5. Forslag til tiltak	28
Vedlegg: Noen fakta om og anslag for boligmarkedet i Oslo	30
A. Hvordan har boligbyggingen utviklet seg i Oslo siden 2004?.....	30
B. Lavere boligkonsum og kraftig økning i husholdningsstørrelsen fra 2008.....	31
C. Ungdommen flytter først og fremst til indre by, men også flere i ytre by de siste årene	33
D. Svært høy andel aleneboere – særlig i indre by.....	35

Oslo bystyre må tillate bygging av en større andel små leiligheter

- Oslo bystyre sitt vedtak i 2007 om å øke andelen leiligheter på minst 80 m² i byggeprosjekter i indre by i Oslo fra 20 til 50 pst. (se tekstboks) bidrar til at det bygges mange store og dyre boliger i indre by, samtidig som det store flertallet av de som trenger en bolig etterspør mindre boliger. Dette gir lavere boligbygging og kan i verste fall på litt sikt bidra til at byggingen stopper opp.
- Når det er et krav om å bygge mange store boliger, så blir det færre boliger i boligprosjektene og tilbudet av nye boliger blir mindre enn det kunne vært. Hvis det hadde vært tillatt med en høyere andel små leiligheter, så ville prosjektene blitt solgt og bygget raskere, og det ville blitt en betydelig økning i den årlige boligbyggingen.
- Oslo bystyre bør derfor oppheve gjeldende leilighetsnorm og åpne for at det kan bygges en større andel små leiligheter. I tillegg bør bystyret redusere kravet til minsteareal fra 40 til 35 m², fjerne forbudet mot 1-romsleiligheter og heller begrense andelen de kan utgjøre av de minste boligene.
- Oslo kommune bør søke om dispensasjon fra det statlige kravet om tilgjengelighet i alle boliger. Tilgjengelighetskravet bør begrenses til å gjelde maksimalt 30 til 50 pst. av boligene i det enkelte utbyggingsprosjekt, og maksimalt 20 – 30 pst. av de minste boligene.

0. Sammendrag

Leilighetsnorm med gode intensjoner bærer galt av sted

Bystyret i Oslo vedtok i 2007 en leilighetsnorm som sier at alle boliger som bygges i Oslo skal være på minst 40 m² og det ble forbudt å bygge 1-romsleiligheter. I tillegg angir normen hvordan nybyggingen i indre by (ekskl. Frogner) samt Nydalen skal fordele seg på ulike leilighetsstørrelser. Minimum 50 pst. av leilighetene må være over 80 m², 30 pst. mellom 50-80 m² og maksimum 20 pst. mellom 40 og 50 m² (BRA). Se tekstboks s. 3. Etter den gamle normen holdt det f.eks. at minimum 20 pst. av boligene var over 80 m². Målet med endringen var å få flere barnefamilier til å bli boende i indre by. Resultatene av den nye normen begynner nå å vise seg i praksis, selv om normen fra 2007 trolig

ikke er fullt implementert ennå. Mange av prosjektene utbyggerne har fullført og er i ferd med å fullføre, bygges fortsatt etter den gamle normen.

Det har vært en markant økning i antall småbarnsfamilier i indre by, og deres andel av det totale antallet husholdninger i indre by har økt noe. Det har også vært en økning i antall barnefamilier med barn i skolealder, men de utgjør ikke en større andel av det samlede antallet husholdninger i indre by nå enn før den nye normen. Barnefamiliene synes derfor ikke å bli værende i indre by, men flytter i stor grad ut når barna skal begynne på skolen.

Veksten i antall barnefamilier i indre by er ikke nødvendigvis et resultat av endringen i leilighetsnormen i 2007. Den viktigste grunnen, som flest trekker fram som årsak til at de har valgt å kjøpe bolig i indre by,

er nærheten til service- og kulturtilbud. Det kan også være grunnen til at flere barnefamilier velger å bo i indre by. Nærhet til service og kulturtilbud samt nærhet til jobben kan være viktig for å spare tid, og tiden kan ha blitt viktigere for en del barnefamilier enn boligens størrelse.

Barnefamiliene utgjør for øvrig kun en liten del av kjøpergruppen av nye boliger. Bare knappe 19 pst. av de nye boligene i indre by kjøpes av barnefamiliene (med barn 0-17 år) eller av eneforsørgere med barn i alderen 0-17 år. Heller ikke når vi ser på hvem som kjøper de store leilighetene i indre by, utgjør barnefamiliene en stor kjøpergruppe. Det er par uten barn og par med voksne barn – som allerede er godt etablert i boligmarkedet fra før av – som kjøper de største leilighetene i de nye boligprosjektene. Dette viser en undersøkelse flere sentrale boligutbyggere¹ i Oslo har gjennomført blant om lag 750 kjøpere av nye boliger i indre by i perioden 2004 og fram til i dag.

Større og dyrere leiligheter

En gjennomgang av statistikk fra Statistisk sentralbyrå (SSB) og Oslo kommune (Oslostatistikken) viser at vi allerede nå – og som ventet – kan observere en kraftig økning i gjennomsnittsstørrelsen på boligene som bygges i Oslo – og særlig i indre by. Denne effekten kan bli enda større når leilighetsnormen er blitt gjeldende for alt som bygges i indre by.

I indre by (ekskl. Frogner) har igangsatte boligers bruksareal² i gjennomsnitt økt fra 70 til 92 m², det vil si 31 pst. fra perioden 2004-2007 til perioden 2010-2011. Med en kvadratmeterpris på 50 000 kr i indre by, tilsvarer det isolert sett en økning i salgs-

prisen på 1,1 mill. kr for gjennomsnittsboligen.

Også når vi ser på boligene som ble *fullført* i perioden 2008-2011 har det vært en kraftig økning i boligstørrelsen, og særlig gjelder dette i 2010 og 2011. I pst. var økningen størst for indre by ekskl. Frogner, det vil si i området som er omfattet av bystyrets leilighetsnorm³. Boligene som ble fullført i dette området var på 93 m² i gjennomsnitt i perioden 2010-2011, mot 68 m² i 2004-2007, det vil si en økning på 37 pst..

Denne endringen er et produkt av politiske valg. Mer enn halvparten av endringene som fikk gjennomslag i kommunevalgsperioden 2007-2011 gikk ut på at politikerne ønsket en annen sammensetning av f.eks. små og store leiligheter og da i favør av store boliger. Dette framgikk av en undersøkelse OBOS gjorde høsten 2011 og refererer til bystyreperioden 2007-2011.

Oslo bystyre vedtok i 2007 en leilighetsfordeling som bl.a. innebar forbud mot å bygge:

- *Leiligheter under 40 kvm*
- *1-romsleiligheter*

I tillegg vedtok bystyret følgende norm for pst.fordeling av leilighetsstørrelser etter bruksareal for bydel Gamle Oslo, bydel Sagene, bydel Grünerløkka og bydel St. Hanshaugen samt Nydalen:

- *Kategori 1 (små leiligheter): Maksimum 20% leiligheter med 40-50 m² BRA*
- *Kategori 2 (middels leiligheter): Minimum 30% leiligheter med 50-80 m² BRA*
- *Kategori 3 (store leiligheter): Minimum 50% leiligheter med over 80 m² BRA.*

¹ NCC, Veidekke, Urbanium, Sørenga Utvikling, Naturbetong, Backe-Gruppen og OBOS Nye Hjem

² Bruksareal inkluderer fellesarealer i form av boder, ganger og trapper, og må ikke forveksles med boligareal per leilighet. Det er imidlertid rimelig å anta at fellesarealet per bolig ikke har økt vesentlig de senere årene.

³ Bystyrets vedtak omfatter også Nydalen, men dette området har vi ikke hatt tilgang til data for.

Ytre by er ikke omfattet av leilighetsnormen, med unntak av minstekravet til boligstørrelse, men likevel er igangsatte og fullførte boliger i gjennomsnitt blitt ca. 20 m² større fra perioden 2004-2007 til perioden 2010-2011. Det er grunn til å anta at denne utviklingen har sammenheng med at politikerne ofte øker andelen store boliger i boligprosjektene samt økt småhusfortetting i villaområder i tråd med ny småhusplan. Med en kvadratmeterpris på 40 000 kr og en gjennomsnittsstørrelse på 130 m², så betyr det at nye boliger i ytre by i gjennomsnitt koster 5,2 mill. kr. Arealveksten har isolert sett bidratt til å øke prisen med 800 000 kroner.

Både det at boligene i gjennomsnitt er blitt større, men også det at de er blitt en god del større i bydelene der prisene i utgangspunktet var lavest – som f.eks. i ytre by, bidrar til at det blir en lavere andel boliger tilgjengelig i det lavere prissegmentet.

Bygger boliger for et marked som ikke finnes, eller i beste fall er svært begrenset

Bystyrets nye leilighetsnorm innebærer at halvparten av alle nye boliger som bygges i indre by i Oslo har en salgspris på om lag 4 mill. kroner (50 000 kr per m²). Man skal ha relativt god inntekt for å kunne kjøpe en bolig til 4 mill. kroner. Mange av småbarnsfamiliene, som er målgruppen for bystyrets nye norm, er ikke i denne gruppen. Dette ser vi mer på i kap. 3.3. Mye tyder dermed på at Oslos politikere har bestemt at boligbyggerne må bygge mange boliger til et marked som ikke eksisterer, eller i beste fall er svært begrenset. Den store kjøpergruppen etterspør små leiligheter, men den nye leilighetsnormen bidrar til å begrense tilbudet av boliger i dette segmentet.

Økt konkurranse om de små boligene

Mens det har vært en betydelig økning i nybyggingen av store leiligheter på 4 rom

eller mer – målt både i antall og i andelen av total igangsetting - har antallet og andelen små leiligheter som bygges i Oslo falt markant fra 2008. Mens 1- og 2-romsleilighetene utgjorde knappe 45 pst. av igangsatte boliger i perioden 2004-2007, falt andelen til 30 pst. i perioden 2010-2011. Nedgangen i indre by (ekskl. Frogner) er enda større, fra 52 til knappe 34 pst. Når leilighetsnormen får full virkning vil andelen små boliger bli enda lavere, mens de store leilighetenes andel – som økte fra 13 til 30 pst. i perioden 2004-2007 til 2010-2011 - øke ytterligere.

Konkurransen om de små leilighetene ser ut til å ha blitt større de senere årene. Mange aleneboere og en stor del av de unge (20-39 år) etterspør små leiligheter, og det har vært langt sterkere vekst i begge disse gruppene i perioden 2005-2011 enn det har vært i tilbudet av nye 1- og 2-romsleiligheter i Oslo. F.eks. økte antall aleneboere med 2,8 ganger så mye som tilgangen på (igangsatte) nye 1- og 2-romsleiligheter i denne tidsperioden, mens det ble 4,7 ganger så mange 20-39 åringer som antallet igangsatte 1- og 2-romsleiligheter. Etter 2008 har sistnevnte vært enda høyere, og veksten i 20-39 åringer var 6,9 ganger så høy som den samlede igangsettingen av 1- og 2-romsleilighet i perioden 2008-2011. Dette indikerer at det har blitt enda vanskeligere for de unge å komme inn på boligmarkedet. Langt større etterspørsel enn tilbud av småleiligheter gir prispress på de små boligene og gjør disse uforholdsmessig dyre, og bidrar dermed til at inngangsbilletten til boligmarkedet blir svært høy for de unge. Den kan bli enda høyere når leilighetsnormen er fullt implementert.

Den avtakende veksten i antall aleneboere i indre by de siste årene kan være et resultat av at boligprisene har blitt så høye at flere og flere må dele bolig for å ha råd til å bo der. Lavere vekst i antall aleneboere

kan derfor ikke tas som et uttrykk for at vi trenger færre små boliger. Hvis vi antar at antall aleneboere vil vokse i samme takt framover som i perioden 2005-2011, så kan vi grovt anslå at aleneboerne i indre by (ekskl. Frogner) vil etterspørre 18 000 boliger fram mot 2020. Den totale etterspørselen etter boliger, eller det samlede boligbehovet fram mot 2020 kan til sammenligning anslås til 27 000 boliger. Dersom aleneboerne skal kunne skaffe seg en egen bolig, så vil det ikke være tilstrekkelig at maksimum 20 pst. av boligbyggingen skal være under 50 m². Det må bygges flere små og rimelige boliger.

For mange har det vært viktig å starte oppbyggingen av boligkapitalen med å kjøpe en liten leilighet, for så å avansere til større bolig etter hvert som behovet har meldt seg og den økonomiske evnen har tillatt det. Bystyrets politikk bidrar til å vanskeliggjøre dette – og hvem skal da ha råd til å kjøpe alle 4-romsleilighetene som politikerne ønsker i indre by?

Lavere boligbygging

Oslo kan få om lag 100 000 flere innbyggere fram mot 2020. Da er det tatt utgangspunkt i SSBs befolkningsprognose basert på midtels vekst. Det kan gi behov for over 60 000 boliger dersom vi regner med uendret husholdningsstørrelse framover. I perioden 2001-2010 ble det bygget til sammen ca. 28 000 boliger i Oslo. Vi må dermed mer enn doble boligbyggingen framover for å dekke det som ser ut til å bli det framtidige behovet.

Oslos boligbehov kan også bli større enn det som er beskrevet ovenfor. Erfaringen gjennom flere år er at befolkningsveksten i Oslo har blitt sterkere enn SSBs høyvekstalternativ. Dersom det fortsetter, vil det bli ekstra krevende å bygge nok boliger. Det ligger gode intensjoner bak kravet om at mer enn 50 pst. av alle nye boliger i indre by skal være større enn 80 m², men vedtaket kan bidra til at boligbyggingen framover snarere blir lavere enn høyere.

En direkte effekt av den nye leilighetsnormen er at det bygges færre boliger. Jo flere store leiligheter som kreves, jo færre boliger blir det totalt i leilighetsprosjektet innenfor et gitt utbyggingsareal (og gitt at det ikke er anledning til å bygge tettere). Anslag gjort i kap. 2.4 viser at det kunne vært igangsatt 550 flere boliger per år i indre by (ekskl. Frogner) i 2010 og 2011 dersom de igangsatte boligene i gjennomsnitt var av samme størrelse som i perioden 2004-2007, dvs. før leilighetsnormen trådte i kraft. Det vil si at det kunne vært igangsatt 2300 boliger per år i stedet for de 1750 som faktisk ble igangsatt.

Konsekvensen for utbyggerne av å måtte bygge boliger som ikke er tilpasset etterspørselen i markedet er at igangsetting av boligprosjektene skyves ut i tid, investering i nye prosjekter reduseres og viljen og muligheten for å gjennomføre store kapitalkrevende prosjekter som er nødvendig for å sikre byens boligforsyning, reduseres. Konsekvensen av leilighetsnormen kan derfor bli betydelig lavere boligbygging.

Behov for regulering, men dagens norm må endres hvis vi skal bygge flere boliger

Det bør være en viss overordnet styring av leilighetsfordelingen for å få til en sammenhengende befolkningsutvikling i indre by. Et fullstendig frislipp er ikke å anbefale. Det finnes imidlertid en mellomting mellom det og leilighetsnormen fra 2007. Gjeldende leilighetsnorm begrenser i for stor grad nybyggingen av små leiligheter og gir for mange store leiligheter sammenlignet med hva markedet etterspør. Konsekvensen av leilighetsnormen kan dermed bli at de unge stenges ute av boligmarkedet, og at vi bygger store leiligheter som få har råd til, og som i hvert fall få småbarnsfamilier, har økonomisk evne til å kjøpe.

Dersom det blir tillatt å bygge flere små boliger, så vil det bli flere boliger i hvert boligprosjekt og prosjektene blir solgt og bygget raskere. Det vil kunne gi en betydelig økning i den årlige boligbyggingen.

Vi foreslår derfor følgende endring i leilighetsnormen:

- I. **Leilighetsnormen for indre by (ekskl. Frogner) endres til:**
 - *Kategori 1 (små leiligheter): Maksimum 40 % leiligheter med 35 - 50 m² BRA*
 - *Kategori 2 (middels leiligheter): Minimum 30 % leiligheter med 50 - 80 m² BRA*
 - *Kategori 3 (store leiligheter): Minimum 30 % leiligheter med over 80 m² BRA*

- II. **Forbudet mot å bygge 1-roms-leiligheter oppheves.**

Det kan imidlertid være fornuftig å regulere hvor stor andel de kan utgjøre av de minste leilighetene – f.eks. 30 pst.

- III. **Minimumsgrensen på 40 m² reduseres til 35 m² for både indre og ytre by.**

For at det skal få betydning i praksis bør Oslo kommune søke dispensasjon fra statens krav om tilgjengelighet i alle boliger (universell utforming), slik at det for eksempel kan gjelde:

 - Maksimalt 30 til 50 pst. av boligene i det enkelte søkte utbyggingsprosjekt.
 - Maksimalt 30 pst. av de minste boligene, kanskje ned til 20 pst. slik regjeringen har besluttet for studentboligene.

Politikerne i Oslo bør også tillate at det bygges en høyere andel små leiligheter i ytre by. Som vist foran, griper de inn i mange reguleringsaker og reduserer antall boliger i byggeprosjektene, og øker dermed andelen store leiligheter på bekostning av antall små.

1. Innledning

Bystyret i Oslo vedtok i 2007 en leilighetsnorm som for det første regulerer at alle boliger som bygges i Oslo skal være på minst 40 m² og for det andre angir hvordan nybyggingen i indre by (utenom Frogner) skal fordele seg på ulike leilighetsstørrelser. I tillegg angir normen hvordan nybyggingen i indre by (ekskl. Frogner) samt Nydalen skal fordele seg på ulike leilighetsstørrelser. Minimum 50 pst. av leilighetene må være over 80 m², 30 pst. mellom 50-80 m² og maksimum 20 pst. mellom 40 og 50 m² (BRA). Se tekstboks s. 4. Etter den gamle normen holdt det f.eks. at minimum 20 pst. av boligene var over 80 m². Målet med endringen var å få flere barnefamilier til å bli boende i indre by.

I denne rapporten ser vi nærmere på hvordan boligstørrelsen og sammensetningen av boligtilbudet endret seg etter at bystyrets leilighetsnorm trådte i kraft. Hvor stor var gjennomsnittsboligen som

ble bygget henholdsvis før og etter at bystyrevedtaket trådte i kraft? Det er fortsatt tidlig å vurdere dette, da mange utbyggere p.t. ikke har så mange prosjekter som er bygget etter den nye normen. Boligbygging er en tidkrevende prosess, så det vil ta en del år før den nye normen er fullt implementert. Det er imidlertid allerede nå mulig å observere en markant økning i størrelsen på boligene som bygges.

I denne rapporten vurderer vi også utviklingen i boligtilbudet i perioden 2004-2011 opp mot utviklingen på etterspørselssiden. Vi ser på befolkningsutviklingen, utviklingen i sammensetningen av husholdningstyper, boligkjøpernes kjøpekraft og hvem det er som kjøper de nye leilighetene og spesielt de store nye leilighetene. Hvordan harmonerer etterspørselssiden med tilbudssiden? Bygger vi boliger av "riktig" størrelse ut fra etterspørselen, eller har for eksempel leilighetsnormen resultert i at vi bygger en for høy andel store boliger i indre by sammenlignet med hva markedet etterspør? Dette er spørsmål vi går mer inn på i de kommende kapitlene.

2. Tilbudet av boliger i indre og ytre by i Oslo

- *Fra 2008 har det vært en markant økning i gjennomsnittsstørrelsen på boligene som bygges i Oslo. Mens boligene som ble igangsatt i 2004-2007 i gjennomsnitt var på 87 m² økte dette til 102 m² i 2008-2011, det vil si en økning på 15 m² eller 17 pst. Særlig var boligene som ble igangsatt i Oslo i 2010-2011 store i gjennomsnitt (107 m²).*
- *I indre by (ekskl. Frogner) har det vært en kraftig økning i størrelsen på boligene som ble igangsatt i 2008-2011 (92 m²) sammenlignet med perioden 2004-2007 (70 m²).*
- *Men også i ytre by har de nye boligene i gjennomsnitt blitt større. Større boliger innebærer isolert sett dyrere boliger, og bidrar til å heve terskelen for å komme inn på boligmarkedet.*
- *Både antallet og andelen små leiligheter som bygges i Oslo har falt markant fra 2008. Mens 1- og 2-romsleilighetene utgjorde knappe 46 pst. av nye boliger som ble igangsatt i 2004-2007, falt andelen til 33 pst. i perioden 2008-2011. Nedgangen i indre by er enda større – fra 53 til knappe 38 pst. I ytre by gikk også andelen ned. Mens 23 pst. av de igangsatte boligene hadde færre enn 3 rom i snitt i 2010-2011, gjaldt det 36 pst. i perioden 2004-2007.*

2.1. Det bygges større boliger i både indre og ytre by

Fra 2008 har det vært en markant økning i gjennomsnittsstørrelsen på boligene som bygges i Oslo, og særlig gjelder dette i 2010 og 2011. Mens boligene som ble igangsatt i 2004-2007 i gjennomsnitt var på 87 m² økte dette til 102 m² i 2008-2011, det vil si en økning på 15 m² eller 17 pst. Særlig boligene som ble igangsatt i 2010-2011 var store, det vil si i gjennomsnitt 107 m².

Disse tallene er basert på bruksareal til bolig som inkluderer fellesarealer i form av boder, ganger og trapper. Disse tallene må derfor ikke forveksles med boligareal per leilighet. Det er rimelig å anta at fellesarealet per bolig ikke har økt vesentlig i perioden vi ser på, da det gir best lønnsomhet for utbyggerne å få mest mulig boligareal/boliger ut av utbyggingsarealet. Det er derfor god grunn til å anta at vi kunne konkludert med at boligarealet per bolig også har økt.

I indre by (ekskl. Frogner), området som er omfattet av bystyrets leilighetsnorm, har ikke overraskende, den pst.vise veksten i boligstørrelsen vært enda større enn for Oslo totalt. Mens boligene som ble igangsatt i 2004-2007 i gjennomsnitt var på 70 m², økte dette til 85 m² i 2008-2011.

Det er særlig boligene som ble igangsatt i 2010-2011 som bidro til denne kraftige økningen, da disse i gjennomsnitt var på 92 m². Også i ytre by ble de nye boligene i gjennomsnitt betydelig større fra perioden 2004-2007 til 2010-2011, og økte fra 110 til 130 m² i gjennomsnitt.

Om vi ser på boligene som er *fullført* de siste årene, så ser vi at det også har vært en kraftig økning i snittstørrelsen fra perioden 2004-2007 og fram til særlig 2010-2011. Boligene som ble fullført i 2010-2011 var i gjennomsnitt på 112 m², mot 86 m² i snitt i perioden 2004-2007. I pst. var økningen størst for indre by ekskl. Frogner. Mens boligene som ble fullført i dette området var på 68 m² i gjennomsnitt i perioden 2004-2007, var dette økt til 93 m² i 2010-2011, det vil si en økning på 37 pst.. Det har imidlertid også vært en betydelig

økning i gjennomsnittsstørrelsen på boliger som er fullført i ytre by. Dette gjelder

selv om ytre by ikke er omfattet av leilighetsnormen.

Tab. Gjennomsnittsstørrelsen på igangsatte boliger i Oslo. Bruksareal per bolig.

Igangsatte boliger	Antall m2 per bolig			Vekst i antall m2	
	2004-2007	2008-2011	2010-2011	2004/07-2008/11	2004/07-2010/11
Oslo i alt	87	102	107	16,5 %	22,3 %
01 Gamle Oslo	73	89	93	22,6 %	28,2 %
02 Grünerløkka	69	76	81	9,2 %	17,6 %
03 Sagene	76	94	104	24,3 %	38,3 %
04 St. Hanshaugen	62	78	85	26,3 %	38,3 %
05 Frogner	94	88	100	-5,8 %	6,2 %
06 Ullern	111	178	189	60,6 %	70,1 %
07 Vestre Aker	149	183	198	22,8 %	32,6 %
08 Nordre Aker	80	81	90	0,7 %	11,7 %
09 Bjerke	99	95	99	-4,7 %	-0,5 %
10 Grorud	105	135	120	27,9 %	13,8 %
11 Stovner	142	133	132	-6,3 %	-7,1 %
12 Alna	99	116	102	17,3 %	3,2 %
13 Østensjø	111	108	102	-2,5 %	-7,9 %
14 Nordstrand	145	138	159	-5,1 %	9,9 %
15 Søndre Nordstrand	111	132	131	18,5 %	17,7 %
Indre by (inkl. Sentrum)	72	86	93	18,3 %	27,9 %
Indre by (inkl. Sentrum, ekskl. Frogner)	70	85	92	21,7 %	31,2 %
Ytre by (inkl. Marka)	110	124	130	12,7 %	18,4 %

Kilde: Oslostatistikken/OBOS

Tab. Gjennomsnittstørrelsen på fullførte boliger i Oslo. Bruksareal per bolig.

Fullførte boliger	Antall m2 per bolig		2010-2011	Vekst i antall m2	
	2004-2007	2008-2011		2004/07-2008/11	2004/07-2010/11
Oslo i alt	86	97	112	13,5 %	30,9 %
01 Gamle Oslo	74	75	83	0,7 %	11,1 %
02 Grünerløkka	66	82	93	25,3 %	42,0 %
03 Sagene	68	87	109	28,1 %	61,0 %
04 St.Hanshaugen	64	85	48	32,0 %	-25,1 %
05 Frogner	100	85	85	-15,1 %	-14,4 %
06 Ullern	100	112	183	11,9 %	82,9 %
07 Vestre Aker	146	159	190	8,5 %	29,9 %
08 Nordre Aker	83	90	90	7,9 %	8,6 %
09 Bjerke	92	92	104	0,5 %	13,3 %
10 Grorud	97	123	141	26,9 %	45,6 %
11 Stovner	149	162	153	9,3 %	2,8 %
12 Alna	93	124	154	33,8 %	66,5 %
13 Østsjø	92	128	127	39,6 %	39,0 %
14 Nordstrand	144	134	149	-6,4 %	3,8 %
15 Søndre Nordstrand	107	112	109	4,6 %	2,0 %
Indre by (inkl. Sentrum)	71	81	92	13,9 %	30,1 %
Indre by (inkl. Sentrum, ekskl. Frogner)	68	80	93	17,6 %	37,4 %
Ytre by (inkl. Marka)	104	117	132	12,6 %	26,1 %

Kilde: Oslostatistikken/OBOS

Utviklingen i ytre by kan være et resultat av at utbyggerne antar at markedet ønsker større boliger samt at en vesentlig del av nybyggingen i enkelte av disse bydelene skjer i form av fortetting av eplehager i tråd med småhusplanen. Men det kan også være et resultat av at politikerne griper inn og stiller krav om at utbyggernes forslag til leilighetsfordeling må endres for å bli godkjent.

OBOS gjorde før kommunevalget i 2011 en gjennomgang av partiene i bystyret sin stemmegivning i samtlige reguleringsaker der bolig hadde vært et tema i den siste kommunevalgperioden, fra 14. november 2007 til 24. august 2011. Formålet var å kartlegge hvordan partiene stemmer i boligutbyggingssaker og hvordan partienes stemmegivning i enkeltsaker konkret påvirker den totale boligutbyggingen. Vi så

også på hvilke endringer som er mest vanlig og fant da at den vanligste innsigelsen politikerne har til reguleringsplan er leilighetsfordelingen. Mer enn halvparten av endringene som får gjennomslag går ut på at politikerne ønsker en annen sammensetning av f.eks. små og store leiligheter.

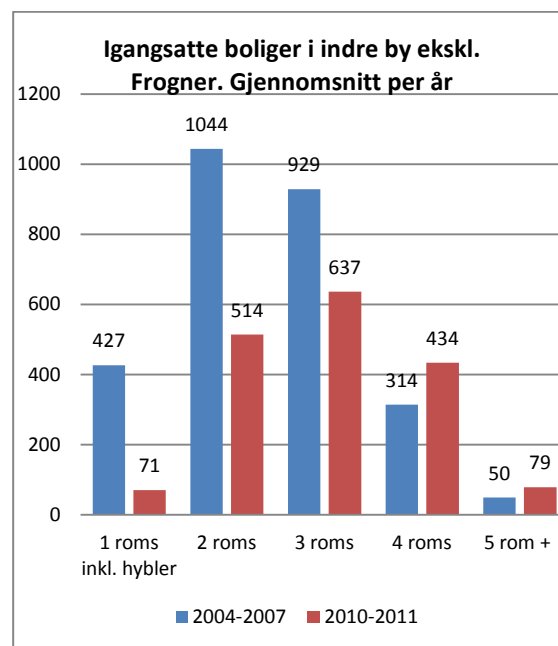
I indre by er det eksempler på at en del utbyggere ønsker å bygge en større andel små boliger, men bystyrets vedtak om leilighetsfordeling forbyr utbyggerne å tilby det utbyggerne mener markedet etterspør. Samtidig kan det være forståelig og fornuftig at politikerne ønsker å styre befolkningssammensetningen i de ulike delene av byen. Den vedtatte leilighetsnormen viser seg i imidlertid i for stor grad å begrense nybyggingen av små leiligheter og bidra til et økende misforhold mellom tilbud og etterspørsel av små leiligheter.

2.2 Betydelig nedgang i både antall igangsatte og andelen små leiligheter

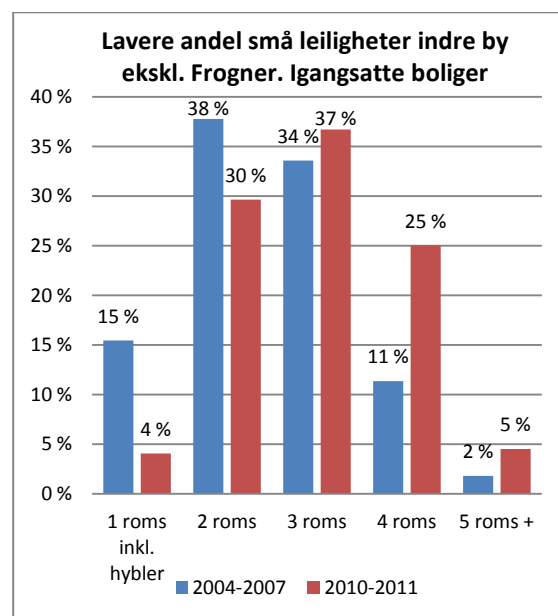
Det har vært en kraftig nedgang i igangsatte 1-, 2- og 3-romsleiligheter i Oslo indre by (ekskl. Frogner) og en økning i antall leiligheter med 4 rom eller mer etter 2008. Perioden 2008-2011 var imidlertid preget av finanskrisen, og det ble igangsatt et betydelig lavere antall boliger i Oslo da enn i perioden 2004-2007. For å illustrere poenget kan det derfor være nyttig å se på hvor stor andel de minste og de største leilighetene har utgjort av total igangsetting i disse periodene. Da kommer det tydelig fram at andelen små leiligheter har avtatt betydelig – særlig gjelder dette 2-romsleilighetene. Mens 1-roms (inkl. hybler)- og 2-romsleilighetene utgjorde 53 pst. av det totale antallet igangsatte boliger i 2004-2007, falt andelen til 37 pst. i perioden 2008-2011. I 2010 og 2011 var andelen enda lavere (34 pst.). Samtidig har det vært en nedgang i antall 3-romsleiligheter, men pga. lavere nybygging har andelen likevel økt litt i perioden etter 2008. Det har, som ventet, blitt satt i gang bygging av mange flere store leiligheter på 4 rom eller mer. Mens de store leilighetene (4 rom eller mer) utgjorde 13 pst. i 2004-2007, økte andelen til 30 pst. i 2010-2011.

Dette tyder, ikke overraskende, på at bystyrets leilighetsfordeling har begynt å virke med hensyn til å øke andelen store og begrense andelen små leiligheter i indre by. Noe mer overraskende er det at andelen små leiligheter er redusert også i ytre by. Der utgjorde 1-roms (inkl. hybler) og 2-romsleilighetene knappe 27 pst. av den samlede igangsettingen av boliger i

perioden 2008-2011, mot 36 pst. i perioden 2004-2007.



Kilde: SSB/OBOS



Kilde: SSB/OBOS

Andel igangsatte 1-roms (inkl. hybler) og 2-romsleiligheter i pst. av total igangsetting			
	2004-2007	2008-2011	2010-2011
Indre by (inkl. Sentrum)	52,3	38,3	34,5
Indre by (inkl. Sentrum, ekskl. Frogner)	53,2	37,6	33,7
Ytre by (inkl. Marka)	35,5	26,7	22,9
Oslo i alt	44,5	33,4	30,1

Kilde: Oslostatistikken/OBOS

Nybyggingen etter 2008 har dermed resultert i en lavere andel små og en høyere andel store leiligheter (4 rom eller mer) i både indre og ytre by. Leilighetsnormen fra 2007 har trolig bidratt til denne utviklingen i indre by. Men i likhet med for ytre by kan dette også ha sammenheng med at politikerne i mange tilfeller omgjør utbyggenes byggeforslag – og da særlig øker andelen store leiligheter på bekostning av andelen små leiligheter.

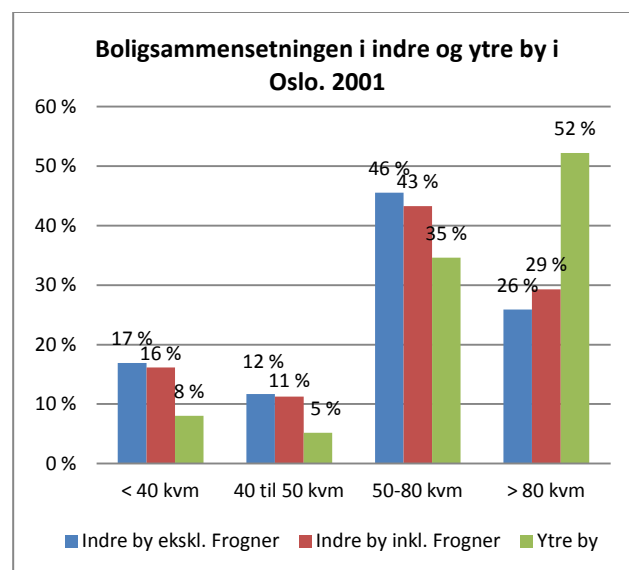
2.3 Boligsammensetningen i Oslo

Statistikk for 2001 viser ikke overraskende, at de små boligene utgjør en betydelig andel av boligmassen i indre by, og at de store boligene utgjør en stor andel av boligmassen i ytre by. I disse tallene inngår både bebodde og ubebodde boliger. Selv om tallene er gamle, så gir de trolig fortsatt et relativt bra bilde av boligsammensetningen slik den er i dag, da det tar lang tid å endre sammensetningen av boligmassen.

29 pst. av boligene i indre by ekskl. Frogner er under 50 kvadratmeter, men også en nesten like stor andel er over 80 kvm (26 pst.). De små leilighetene (opp til 2 roms) har utgjort en høyere andel av total igangsetting av nye boliger de siste årene, så deres andel av totalen har trolig økt noe både i indre og ytre by. I 2010 og 2011 falt som nevnt foran, andelen en del igjen.

Trolig vil de små leilighetenes andel (opptil 50 m²) falle ytterligere når leilighetsnormen får fullt gjennomslag, fordi da skal denne andelen for indre by ekskl. Frogner maksimalt være på 20 pst.

Sett i forhold til at aleneboerne utgjør 66 pst. av husholdningene i indre by, så er andelen små boliger i indre by lav.



Kilde: SSB

2.4 Hvor mange flere boliger kunne vært bygget?

Hvor mange flere boliger kunne vært bygget i indre by (ekskl. Frogner) gitt det totale utbygde arealet dersom boligene som ble bygget i perioden 2010-2011, i gjennomsnitt var like store som boligene som ble

bygget i perioden 2004-2007? Da kunne det vært igangsatt 4600 boliger i indre by (ekskl. Frogner) på disse to årene mot de 3500 som ble satt i gang, dvs. ca.. 1100 flere boliger. Sagt på en annen måte: Gitt det totale utbyggingsarealet som ble igangsatt i 2010-2011 i indre by (ekskl. Frogner), så gir dette i gjennomsnitt 1750 boliger per år. Hvis vi hadde igangsatt boliger med samme gjennomsnittstørrelse som i perioden 2004-2007, så ville det blitt igangsatt 2300 boliger per år på det samme utbyggingsarealet.

Leilighetsnormen fra 2007 bidrar altså til lavere boligbygging (gitt at det ikke blir anledning til å bygge tettere). Således vil leilighetsnormen bidra til å forsterke den mangeårige trenden med at det i Oslo blir bygget færre boliger enn behovet tilsier (målt ved veksten i antall husholdninger).

2.5 Dyrere boliger – økt boligstørrelse koster

Nye boliger i Oslo er i gjennomsnitt blitt 600 000 kroner dyrere

Det er selvsagt både pris per m² og boligens størrelse som bestemmer hva boligen koster. Når det bygges større boliger, så bidrar det til at de nye boligene som kommer på markedet blir dyrere. Igangsatte boliger i Oslo har økt med 15 m² i gjennomsnitt fra perioden 2004-2007 til perioden 2008-2011. Hvis vi regner med en pris på 40 000 per m², så bidrar dette til at boligen som kostet 3,6 mill. kroner i gjennomsnitt i perioden 2004-2007, kostet 4,2 mill. kr i gjennomsnitt i perioden 2008-2011. Da er prisen per m² holdt konstant i de to periodene. Det at vi bygger større boliger har dermed isolert sett bidratt til å løfte prisen på nye boliger i Oslo med i gjennomsnitt nesten 600 000 kroner. Det er forsiktig regnet i og med at vi har benyttet snittpris for brukte og nye boliger.

I Oslo ligger gjennomsnittsprisen per m² for nye boliger på ca.. 45 000 kroner. På den andre siden inngår fellesareal i antall m² per bolig i disse beregningene, og det taler for at prisen per m² skulle vært noe lavere. Gjennomsnittsprisen for brukte og nye boliger kan dermed antas å treffe relativt bra.

Arealvekst har gitt mye dyrere boliger i indre by de siste årene

Prisene på nye boliger i indre by er noe høyere enn snittprisen for Oslo. Hvis vi regner at den er rundt 50 000 kroner per m², så innebærer en arealvekst på 15 m² en økning i salgsprisen på 750 000 kroner fra perioden 2004-2007 til 2008-2011. Ser vi på størrelsen på igangsatte og fullførte boliger i 2010 og 2011 i indre by (ekskl. Frogner), så var de hhv. 22 og 25 m² større i snitt enn i perioden 2004-2007. Omregnet i verdi utgjør denne arealveksten alene grovt anslått en økning på hhv. 1,1 og vel 1,2 mill. kr.

Universell utforming fordyrer de små leilighetene

Hvis vi tar utgangspunkt i bystyrets vedtak om at nye boliger som oppføres i Oslo minst skal være på 40 m², så betyr det at det ikke vil bli bygget boliger som har salgspris under 2 og 1,6 mill. kr i indre og ytre by. Da er det forutsatt en pris på respektive 50 000 og 40 000 kroner per m² for nye boliger. Den reelle minstegrensen for nye boliger er imidlertid i praksis på ca. 45 m². OBOS sin erfaring er at myndighetenes krav om tilgjengelighet i alle boliger (jf. TEK 10), såkalt universell utforming (UU), i praksis bidrar til å heve minstekravet til boliger til ca. 45 m² – det vil si 5 m² mer enn bystyrets minstekrav til boliger. Den endelige konsekvensen av UU-kravet vil imidlertid i stor grad avhenge av hvordan man klarer å tilpasse seg bæresystemer m.v. I OBOS sine prosjekter er det estimert at merkostnaden kan ligge fra

225 000 til 600 000 kr. Hvis vi holder oss til det konservative kostnadsanslaget, så bidrar politikernes krav dermed til at minste salgspris for nye boliger i Oslo i indre og ytre by ligger på hhv. ca. 2,2 og

1,8 mill. kr. Det utgjør en høy inngangsbillett til boligmarkedet for unge og husholdninger med lav betalingsevne – herunder mange aleneboere.

3. Utviklingstrekk på etterspørselsiden

- Sterk befolkningsvekst – 100 000 flere i Oslo i 2020.
- De unge (20-39 år) utgjør 54 pst. og aleneboerne 66 pst. av befolkningen i indre by – og det preger også boligetterspørselen.
- Befolkningsveksten har vært langt sterkere enn boligbyggingen i indre by gjennom mange år. I perioden 2008-2011 var befolkningsveksten hele 4,5 ganger så sterk som boligbyggingen.
- Veksttakten i boligbyggingen må opp både i indre by og i Oslo totalt for å dekke det store boligbehovet i årene framover. Det holder ikke å fortsette å bygge ca. 2800 boliger per år når behovet er på vel 6000.
- Folk flytter sammen, men det uttrykker ikke nødvendigvis etterspørsel etter større boliger
- Flere småbarnsforeldre i indre by, men få har råd til å kjøpe ny leilighet på 80 m² i indre by.
- Økt konkurranse om de små leilighetene.

3.1. Demografisk utvikling

Oslo hadde vel 613 000 innbyggere ved inngangen til 2012. Folketallet ventes å øke med 100 000 fram til 2020 og 170 000 fram til 2030. Da er hovedalternativet (middels vekst) lagt til grunn. Erfaringen fra de siste årene er at befolkningsveksten

har blitt høyere, og til og med vært høyere enn høyvekstprognosen.

Befolkningsveksten kan således bli langt sterkere enn det som framgår av tabellen nedenfor.

Prognose befolkningsvekst (middels vekst, alternativ MMMM)

	Folketall	Befolkningsprognose		Forventet befolkningsvekst	
	01.01.2012	2020	2030	2012-2020	2012-2030
Indre by ekskl. Frogner	165327	201702	219432	36375	54105
Indre by inkl. Frogner	217858	260867	281853	43009	63995
Ytre by	391901	448697	502245	56796	110344
Oslo	613285	709564	784098	99805	174339

Kilde: SSB

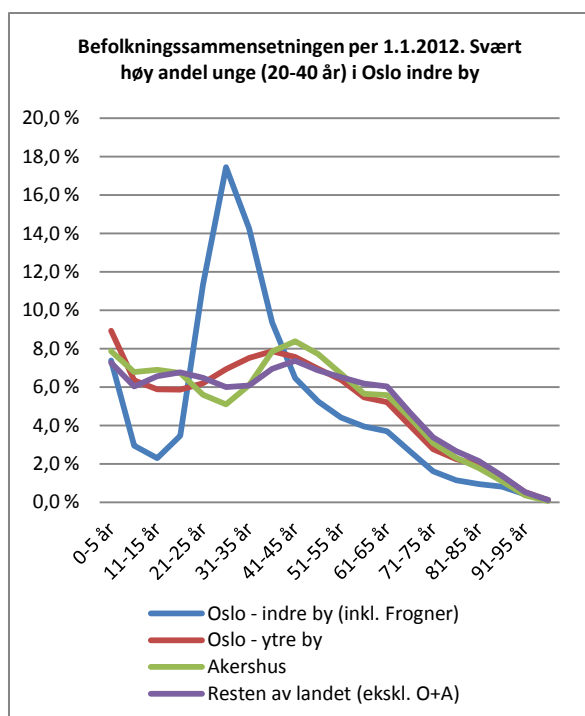
Barnefamilie flytter når barna kommer i skolealder

Indre by har en spesiell alderssammensetning som skiller seg fra både ytre by, Akershus og resten av landet. Per 1.1.2012 utgjorde aldersgruppen 21-40 år 54 pst. av befolkningen i indre by (ekskl. Frogner), mens aldersgruppen 26-40 år utgjorde 43 pst..

Andelen småbarn (0-5 år) er om lag like høy i indre by som i ytre by, i Akershus og

i resten av landet, men avtar markant når barna kommer i skolealder. Dette viser at mange flytter ut av indre by (og Oslo) når barna skal begynne på skolen. Det samme mønsteret ventes å gjelde i 2020 og i 2030.

Etterspørselssiden vil i stor grad domineres av de unge – og mange i førstegangs-kjøperalder – også framover.



Kilde: SSB

Hva som tilbys av boliger kan selvfølgelig påvirke alderssammensetningen i indre by. Men det hjelper ikke å bygge større boliger for å få flere barnefamilier til å bli, dersom det f.eks. ikke er lagt til rette for et godt skoletilbud og gode oppvekstvilkår. Det er selvfølgelig også mange andre

forhold som vil være avgjørende for om de blir i indre by.

3.2. Stort behov for flere boliger

Boligmarkedet i Oslo har vært preget av lav boligbygging i forhold til veksten i innbyggertallet. Oslo fikk 91 000 nye innbyggere fra 1.1.2004 til 1.1.2012. I samme periode ble det fullført knappe 25 000 boliger. Det betyr at folketilveksten var 3,7 ganger så høy som boligbyggingen i denne perioden. I indre by (ekskl. Frogner) – hvor mye av nybyggingen i Oslo har foregått – ble det 12000 flere boliger og 38 000 flere innbyggere på disse årene, det vil si 3,1 nye innbyggere per fullførte bolig.

Det er imidlertid stor forskjell på folketilveksten i forhold til boligbyggingen (boligkonsumet) om en sammenligner perioden 2008-2011 med 2004-2007. I 2008-2011 var det 4,5 nye innbyggere per fullførte bolig i indre by ekskl. Frogner, nesten en dobling fra perioden 2004-2007. Dette viser at boliggetterspørselen er langt større enn boligbyggingen i indre Oslo, og etterspørselsoverskuddet har økt etter 2008.

Tab. Befolkningsutviklingen fra 2004–2012 og folketilvekst per fullført bolig

	Folketilvekst og boligbygging 1.1.2004 – 1.1.2012		Folketilvekst per fullførte bolig		
	Folketilvekst	Fullførte boliger	2004-2007	2008-2011	2004-2011
Indre by	45419	13824	2,4	4,8	3,3
Ytre by	43564	10886	2,8	5,9	4,0
Indre by ekskl. Frogner	37930	12267	2,3	4,5	3,1
Oslo i alt	91399	24765	2,5	5,5	3,7

Kilde: SSB/OBOS

Stor boligmanke

Differansen mellom veksten i antall husholdninger og antall fullførte boliger sier noe om etterspørselsoverskuddet etter boliger. I perioden 2001-2010 ble det nesten 48 000 flere husholdninger i Oslo. Til sammenligning ble det bygget knappe

28 000 boliger, noe som ga et etterspørselsoverskudd på 20 000 boliger.

For indre og ytre by har vi bare tall for 1.1.2005 til 1.1.2011. I denne perioden var det et etterspørselsoverskudd etter boliger på 10600 og 8300 i hhv. indre by inkl. Frogner og indre by ekskl. Frogner.

Tab. Vekst i folketall, antall husholdninger, fullførte boliger. Etterspørselsoverskudd etter boliger er lik differansen mellom antall husholdninger og antall fullførte boliger.

	Folketall	Fullførte boliger	Antall husholdninger	
	vekst 1.1.2005-1.1.2011	2005-2010	Vekst 1.1.2005-1.1.2011	Etterspørsels-overskudd
Indre by	38852	11 042	21630	10 588
Ytre by	36482	8 867	15249	6 382
Indre by ekskl. Frogner	32774	9 782	18115	8 333
Sum Oslo	77 344	19 927	36879	16 970

Kilde: SSB/OBOS

Det store etterslepet i boligbyggingen bidrar til prispress på boliger. Prognosene for befolkningsveksten i både indre og ytre by i Oslo, taler for at det blir mangel på boliger også framover. Isolert sett taler det for at prispresset vil fortsette.

Gitt forventet befolkningsvekst og at husholdningsstørrelsen (antall innbyggere per husholdning) holder seg uendret de kommende årene, så vil Oslo ha behov for vel 60 000 boliger fram mot 2020 og ca. 100 000 boliger fram mot 2030. Det betyr at boligbyggingen må være langt høyere

per år framover enn de ca. 2800 boligene som er bygget per år i perioden 2001-2010. I indre by anslås behovet til 32 000 nye boliger fram mot 2020. Selv om det meste av boligbyggingen i Oslo etter 2004 har foregått i indre by, og det er fullført om lag 2000 boliger per år, så vil ikke det være på langt nær tilstrekkelig for å dekke opp behovet bare i indre by. Boligbyggingen må økes mye både i indre og ytre by. Leilighetsnormen fra 2007 og politikernes inngripen i leilighetssammensetningen i mange byggeprosjekter, bidrar imidlertid til det motsatte.

Tab. Prognose boligbehov

	Anslag antall husholdninger			Boligbehov		Husholdningsstørrelse
	2011	2020	2030	2011-2020	2011-2030	2011
Indre by ekskl. Frogner	102382	130 000	140000	27000	39000	1,56
Indre by inkl. Frogner	135708	170 000	180000	32000	45000	1,56
Ytre by	177099	205 000	230000	30000	54000	2,17
Oslo	312807	375 000	410 000	62000	99000	1,92

Kilde: SSB/OBOS

3.3. Husholdningenes sammensetning

Aleneboerne dominerer

I 2011 var det 167 000 aleneboere i Oslo, noe som tilsvarte 53 pst. av det totale antallet husholdninger. 90 000 av aleneboerne bodde i indre by – og 68 000 i indre by utenom Frogner. Dette tilsvarte om lag 66

pst. av husholdningene i både indre by og indre by ekskl. Frogner. I ytre by bodde det 78 000 aleneboere – og det tilsvarte 44 pst. av husholdningene. Se vedlegg D.

Det var en markant økning i antall aleneboere i både Oslo indre og ytre by i perioden 2005-2009, og særlig var veksten sterk i indre by. Veksten i indre by stoppet opp etter 2009, og for første gang på mange år gikk antallet aleneboere litt ned.

Til tross for dette var det i gjennomsnitt ca. 6300 flere aleneboere i indre by i perioden 2008-2011 enn i årene 2005-2008.

Det er rimelig å anta at en stor andel av aleneboerne etterspør mindre boliger, slik at en sterk vekst i antall aleneboere betyr en kraftig økning i etterspørselen etter mindre boliger. Aleneboerne utgjorde 65 pst. av veksten i antall husholdninger i indre by i perioden 2005-2011, og det taler for at en stor andel av de nye husholdningene i indre by etterspør små boliger.

Flere som bor sammen og flere småbarnsfamilier

Når veksten i antall aleneboere plutselig har stoppet opp, så kan det være et uttrykk for at det har blitt vanskeligere å finne et sted å bo i Oslo hvis man bare har én inntekt.

Det har vært en kraftig økning i mange husholdningstyper bestående av flere personer de siste årene. Særlig har det blitt mange flere par uten barn i indre Oslo fra perioden 2005-2008 til perioden 2008-2011 (2500). Det samme gjelder småbarnsfamilier (1500). Dette har resultert i at det både har blitt et noe høyere innslag (andel av husholdninger totalt) av både par uten barn og småbarnsfamilier i indre by. Andelen barnefamilier med store barn er imidlertid om lag uendret. Dette illustrerer det samme mønsteret som ble tegnet i kap. 3.1., der vi så at andelen barn i indre by avtar markant når barna kommer i skolepliktig alder. Hittil kan vi derfor ikke se at leilighetsnormen har bidratt til at en større andel av barnefamiliene blir værende i indre by. Et økende antall småbarnsforeldre i indre by øker imidlertid sannsynligheten for at noen flere også kommer til å bli værende når barna kommer i skolealder.

Større husholdninger

I perioden 1.1.2005 – 1.1.2011 ble det 77 000 flere innbyggere og 36 900 flere husholdninger i Oslo. Det betyr at det var 2,1 personer per ny husholdning. Hvis vi sammenligner husholdningsstørrelsen på nye husholdninger i perioden 2005–2008 med perioden 2008-2011, så har det vært en kraftig økning – fra 1,4 personer per husholdning til 2,5. I indre by økte husholdningsstørrelsen fra 1,2 til 2,1.

Den kraftige økningen i størrelsen på nye husholdninger kan ha sammenheng med at en stor del av befolkningsveksten i Oslo skyldes innvandring – og innvandrerne bor tettere enn de som er født i Norge. Men den kan også være et resultat av bolig-mangelen, og at det har blitt flere som ikke har råd til å bo alene.

Det er således grunn til å anta at både mangel på, og dyre boliger har bidratt til større husholdninger. Men det blir feil å tolke det dit hen at etterspørselen etter store boliger dermed har blitt større.

3.4. Husholdningenes kjøpekraft

For å komme inn på boligmarkedet må de aller fleste låne penger. En del boligkjøpere, særlig yngre førstegangskjøpere, finansierer store deler av, eller hele kjøpesummen, med lån. Tall fra Statistisk sentralbyrås Levekårsundersøkelse 2007 viser at blant boligeiere under 30 år lånte halvparten hele kjøpesummen eller mer.

Nedenfor er det gjort grove anslag på hvor mye ulike husholdningstyper kan låne til forskjellige rentenivå. Har de en inntekt som gjør at de kan låne tilstrekkelig til å komme seg inn på boligmarkedet, og bl.a. kjøpe de store leilighetene i indre by?

For å beregne lånevnen er det tatt utgangspunkt i medianinntekt etter skatt for

ulike husholdningstyper. Denne er justert for SIFOs standardbudsjett som viser alminnelige forbruksutgifter for ulike typer hushold. Standardbudsjettet er basert på kostnadene ved å opprettholde et rimelig forbruksnivå for hushold av ulik størrelse og med forskjellig alders- og kjønnsammensetning. Anslagene som er gjort i ta-

bellen nedenfor, uttrykker maksimal låneevne. Det er mange som ikke vil få låne så mye som skisseres her. Siden det tas utgangspunkt i medianinntekt, er det 50 pst. innen hver husholdningsgruppe som vil ha lavere inntekt etter skatt enn det som vises i tabellen, og som dermed ikke vil få låne så mye som angitt i tabellen.

Tab. Hvor mye kan ulike husholdningstyper låne til hvilken rente⁴? Beregningene er i hovedsak basert på SIFOs standardbudsjett.

	Medianinntekt etter skatt. Anslag 2011	Hvor mye kan lånes til ulike rentesatser? Mill. kr							
		4 %	5 %	6 %	7 %	8 %	9 %	10 %	
Aleneboer under 45 år	248000	1,7	1,5	1,4	1,3	1,2	1,1	1,0	
Aleneboer 45-64 år	266000	1,8	1,6	1,5	1,3	1,2	1,1	1,0	
Par uten barn, eldste person under 45 år	534000	4,9	4,4	4,0	3,7	3,3	3,1	2,8	
Par uten barn, eldste person 45-64 år	579000	5,4	4,9	4,4	4,0	3,7	3,4	3,1	
Par med 2 barn, yngste barn 0-6 år	635000	5,0	4,5	4,1	3,8	3,4	3,2	2,9	
Par med 2 barn, yngste barn 7-17 år	708000	5,9	5,4	4,9	4,4	4,1	3,7	3,5	
Par med 2 barn, yngste barn 18 år og over	772000	6,9	6,2	5,7	5,2	4,7	4,4	4,0	
Enslig mor/far med 2 barn 0-17 år	353000	1,2	1,1	1,0	0,9	0,8	0,7	0,7	

Kilde: SSB/OBOS

⁴ Basert på følgende forutsetninger:

- Medianinntekt etter skatt i 2009 for de ulike husholdningstypene (basert på likningsdata) er oppjustert med årslønnsvekst for 2010 og forventet årslønnsvekst i 2011 (sistnevnte basert på prognose fra Statistisk sentralbyrå per juni 2011).
- Har benyttet SIFOs standardbudsjett for ulike husholdningstyper.
- Har lagt på 10% for alle husholdninger da SIFOs standardbudsjett har lave utgifter sammenlignet med hva husholdningene bruker iht. Statistisk sentralbyrås forbruksundersøkelse.
- Har trukket fra utgifter til elektrisitet og brensel samt forsikringer fra Statistisk sentralbyrås forbruksundersøkelse 2007-2009. Disse utgiftene er korrigert med prisveksten for disse forbrukspostene i 2010.

Mange småbarnsforeldre har ikke råd til å kjøpe de store leilighetene

Småbarnsforeldre med en inntekt på 635 000 etter skatt kan med dagens rentenivå låne maksimalt 5 mill. kroner. I følge Finanstilsynets rundskriv 29/2011 skal bankene ta høyde for en renteoppgang på minst 5 prosentpoeng ved vurderingen av betjeningsevnen av lån. Det betyr at maksimal lånegrense avtar til ca. 3,2 mill. kr. Dersom dette er tidligere studenter, så har de kanskje et studielån på til sammen 500 000 kroner. Da vil maksimal låneramme være på ca. 2,7 mill. kr. Det betyr at denne familien ikke vil ha betalingsevne til å kjøpe en leilighet på 80 kvadratmeter i indre by i Oslo til om lag 4 mill. kroner (50 000 per m²) dersom den ikke kan stille med 1,3 mill. kr i egenkapital. Det betinger for de fleste at de allerede er inne i boligmarkedet og har en leilighet de kan selge med god fortjeneste. Økende konkurranse om de små leilighetene bidrar imidlertid til å gjøre det vanskelig for en del å komme inn på boligmarkedet, og dermed mister de muligheten til å bygge seg opp boligkapital.

Hvor stor bolig i nybygg kan småbarnsfamilien kjøpe?

Hvis vi tar utgangspunkt i småbarnsfamilien ovenfor som kan låne 2,7 mill. kroner og dermed tilfredsstiller Finanstilsynets krav om at det er tatt høyde for en renteøkning på 5 prosentpoeng, så vil denne

familien kunne kjøpe en bolig til 3,2 mill. kroner. For å tilfredsstille Finanstilsynets egenkapitalkrav på 15 pst., så forutsettes det at familien har ca. 500 000 kroner i egenkapital. I dette tilfellet vil familien kunne kjøpe en bolig på 64 m² dersom prisen per m² er 50 000 kroner.

Tatt i betraktning at dette eksemplet tar utgangspunkt i en småbarnsfamilie med medianinntekt etter skatt (det vil si at 50 pst. av småbarnsfamiliene har lavere inntekt) og at den i tillegg har 500 000 kroner i egenkapital, så illustrerer dette at svært mange småbarnsforeldre ikke vil ha betalingsevne til å kjøpe de store leilighetene i indre by.

Aleneboerne og enslige forsørgere med små barn har lavest låneevne

Ikke uventet har aleneboere og enslige forsørgere med små barn den laveste låneevnen. Bystyrets leilighetsnorm fra 2007 sier at det ikke skal bygges leiligheter under 40 m². I tillegg gjør kravet om universell utforming (tilgjengelighetskravet) det i praksis umulig å bygge leiligheter som er under 45 m². Med en salgspris på minst 50 000 per m² i indre by, så koster de minste boligene i nybygg vel 2,2 mill. kr. Som det framgår av tabellen over vil ingen av aleneboerne eller enslige forsørgere med medianinntekt etter skatt kunne finansiere det.

3.5. Hvem kjøper leilighetene i nybygg i indre by?

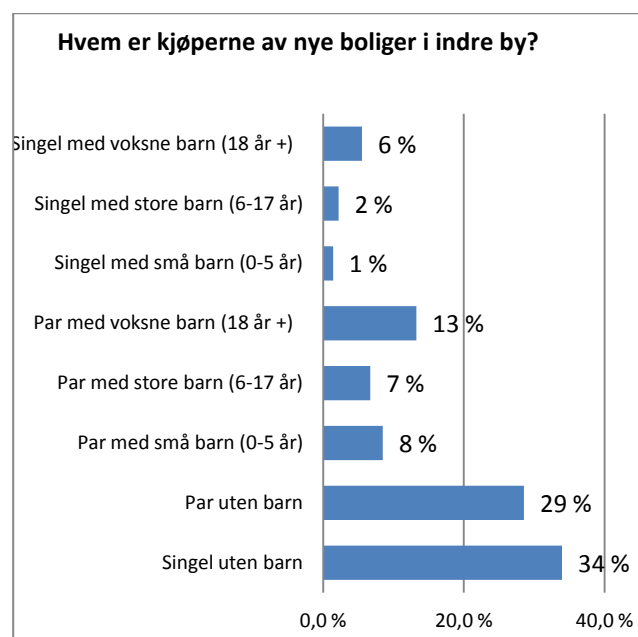
En rekke utbyggere⁵ har gått sammen om å undersøke hvilke husholdningstyper som kjøper de nye boligene i indre by i Oslo. Totalt ble undersøkelsen besvart av 778 husholdninger i perioden september/oktober i år. Undersøkelsen omfattet de som hadde kjøpt ny bolig tilbake til 2004. De aller fleste – det vil si 605 husholdninger - hadde kjøpt i løpet av de to til tre siste årene (2010 og fram til i dag).

Aleneboere og par uten barn er den største kjøpergruppen i indre by

Ikke overraskende utgjør aleneboere og par uten barn de fleste kjøperne av nye boliger indre by. Disse husholdningstypene står bak vel 6 av 10 boligkjøp. Par og single med voksne barn er den tredje største kjøpergruppen (19 pst.). Barnefamilie og single med barn i alderen 0-17 år står for 18 pst. av boligkjøpene. Småbarnsforeldrene (barn 0-5 år) og barnefamilier med barn i skolealder utgjør en like stor andel av kjøperne.

Mange som allerede er etablert i boligmarkedet som kjøper nye boliger

De yngste boligkjøperne – det vil si de i alderen 19–35 år – utgjorde 43 pst. av boligkjøperne. Nesten 6 av 10 kjøpere var 35 år eller eldre på kjøpstidspunktet, og nesten 3 av 10 var over 50 år. Siden de voksne som regel har høyere inntekt enn de unge, så går de nye boligene først og fremst til de som allerede er etablert i boligmarkedet og som ofte er bedre stilt økonomisk. Dette understrekes ytterligere av at bare 29 pst. av kjøperne var førstegangskjøpere.



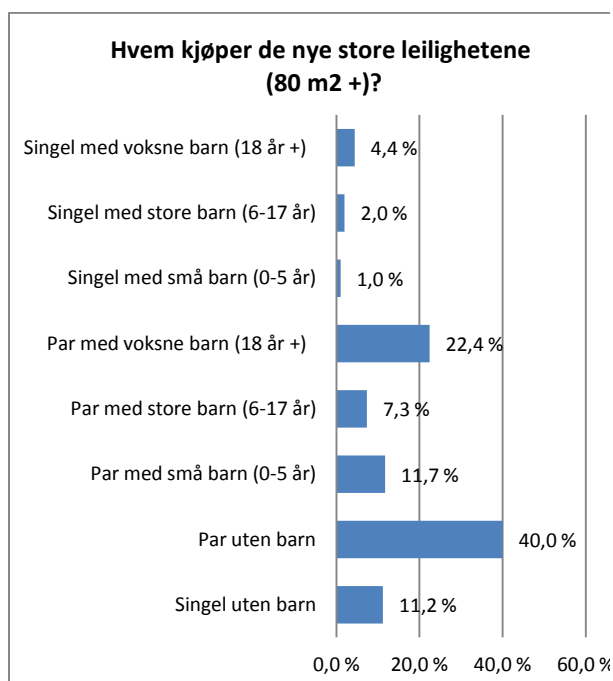
Hvem kjøper de store leilighetene?

Siden intensjonen med leilighetsnormen fra 2007 er å øke tilbudet av store leiligheter i indre by for å få flere barnefamilier til å bo der, så er det interessant å kikke litt nærmere på hvem det er som kjøper de store boligene. Med store boliger menes her boliger på minst 80 m².

Par uten barn og par/single med voksne barn er den store kjøpergruppen

Barnefamilie – når vi regner med par med barn i alderen 0-17 år og eneforsørger av barn i alderen 0-17 år - utgjør bare 22 pst. av kjøperne av de største leilighetene i nye boligprosjekter. Par uten barn og par/single med voksne barn er den store kjøpergruppen (67 pst.). Det betyr at 2 av 3 av de største nye leilighetene i indre by går til disse husholdningstypene. Aleneboerne utgjør en nesten like stor kjøpergruppe av de største leilighetene som småbarnsfamilie, det vil si vel 11 pst.

⁵ NCC, Veidekke, Urbanium, Backe-Gruppen, Naturbetong, Sørenga Utvikling, OBOS Nye Hjem



Kjøperne av de største leilighetene i indre by er allerede i boligmarkedet

Bare vel 1 av 10 husholdninger som kjøpte de store leilighetene i indre by, var førstegangskjøpere av bolig. Hele 9 av 10 var dermed allerede etablert i boligmarkedet. Markedet for de store leilighetene er således de som har bygd seg opp egen boligkapital. 75 pst. av kjøperne, det vil si 3 av 4, var over 35 år. Nærhet til service- og kulturtilbud oppgis av flest som viktigste årsak til at de har kjøpt ny bolig i indre by.

Om lag 40 pst. mener at boligen de har kjøpt (større enn 80 m²) i stor grad er egnet for å bo med barn i alderen 0-17 år. Resten mener til en viss grad eller vet ikke. Dette understreker at det er mange andre forhold enn å ha minst 80 m² boligareal som spiller inn for om husholdninger vil bo med barn i indre by.

4. Konsekvenser av leilighetsnormen fra 2007

4.1 Bygger for et marked som ikke finnes, eller i beste fall er svært begrenset

Leilighetsnormen fra 2007 har trolig ikke fått stort gjennomslag ennå da mange av prosjektene utbyggerne har fullført og er i ferd med å fullføre bygges etter den gamle normen. Men det kan allerede nå observeres en markant økning i gjennomsnittstørrelsen på boligene som er igangsatt og fullført, særlig i 2010 og i 2011.

Husholdningene er små, men boligene som bygges er store

Mens nesten 65 pst. av veksten i antall husholdninger i indre by etter 2005 har bestått av aleneboere, så har bystyret bestemt at bare 20 pst. av de nye boligene som bygges kan være i den minste kategorien (40 til 50 kvm) og ingen skal være under 40 kvm (det gjelder hele byen). Det medfører at det blir mange aleneboere som må konkurrere om de små leilighetene i nybyggene.

Barnefamiliene med små barn (0-5 år) og barnefamiliene med store barn (6-17 år) har utgjort hhv. 12 og 2 pst. av veksten i husholdningene, men bystyret ønsker at mer enn 50 pst. av boligene som bygges skal være over 80 m².

Dette viser at det er stort avvik mellom hva husholdningene vil etterspørre av boliger og hva som politikerne ønskes skal tilbys. Det betyr at utbyggerne må bygge for et marked som ikke finnes, eller i beste fall er svært begrenset.

I 2001 var 26 pst. av boligene i indre by større enn 80 m². Denne andelen kan ha falt litt da nyboligproduksjonen i indre by

på 2000-tallet har bestått av en høy andel små leiligheter. Til sammenligning utgjør barnefamiliene og eneforsørgere med barn (alder 0-17 år) om lag 14 pst. av husholdningene i indre by i dag. Det er selvfølgelig også andre typer husholdninger som etterspør store leiligheter, så det er behov for å bygge store boliger (på 80 m² eller mer) også. Spørsmålet er om andelen skal være så høy som 50 pst.

Stort tilbud av dyre boliger, men hvem skal kjøpe dem?

Når minst 50 pst. av boligene som bygges i indre by skal være på 80 m² eller mer, så innebærer det at nyboligmarkedet vil bestå av en like høy andel dyre boliger. Med en pris per m² på 50 000 – 60 000 kr i indre by, så betyr det at minst halvparten av alle nye boliger som tilføres markedet i indre by vil ha en pris på 4 -5 mill. kr eller mer. Småbarnsfamiliene som bystyret ønsker skal kjøpe disse boligene, har i liten grad økonomisk evne til å kjøpe disse boligene. Resultatet kan dermed bli – og det ser en allerede tegn på – at det vil ta lengre tid å selge disse store boligene.

4.2 Boligutbyggernes tilpasning til leilighetsnormen

Boligutbyggerne prøver å tilpasse seg markedets etterspørsel på best mulig måte. De praktiske erfaringene med de ulike bestemmelsene i leilighetsnormen så langt er:

- **Maksimalt 20 pst. leiligheter 40 - 50 m².**

Leiligheter i dette segmentet bygges (kan bygges) som funksjonelle effektive to-romsleiligheter. De kan dermed bli til gode boliger som relativt mange kan ha råd til.

- **Minimum 30 pst. leiligheter 50 - 80 m².**

Leiligheter i dette segmentet bygges så små som mulig for å svare på etterspørselen fra markedet. Konsekvensen er at det bygges noen romslige to-romsleiligheter med begrenset yttervegg / vindusflate. Det gir ofte mørke leiligheter med minimalt med dagslys på kjøkken (50 m²) og små tre roms leiligheter med små oppholdsrom (60m²). Tilpasningen til normen innebærer at det bygges få eller ingen leiligheter i størrelsen 65 til 80 m².

Husbanken har i sine tidligere utredninger vist at leiligheter i arealintervallet 65-80 m² gir gode planløsninger med livsløpskvalitet (tilnærmet universell standard). Gjeldene normkrav med dagens markedssituasjon fører til at gode effektive tre og fire rom leiligheter ikke bygges.

- **Minimum 50 pst. leiligheter som er minst 80 m².**

De fleste leilighetene i dette segmentet bygges på 80 m². Mangelen på gode leiligheter mellom 65 og 80 m² betyr for den enkelte boligkjøper at han må kjøpe en større leilighet enn det han har behov for ut i fra de funksjonsbehovene han har.

Dette betyr at en boligkjøper må betale en halv million mer enn hva det bør koste for å få dekket sitt behov til en ok familieleilighet. (Jf. tidligere arealstudier gjennomført av Husbanken).

4.3 Lavere boligbygging

Færre boliger i prosjektene

Bystyrets vedtatte leilighetsnorm bidrar til at det blir bygget færre boliger enn tidligere, gitt det samme utbyggingsarealet. Deresom det hadde vært tillatt med flere mindre boliger, ville det både blitt flere boliger i hvert utbyggingsprosjekt og prosjektene hadde blitt solgt og bygget raskere.

Prosjektene selges senere

Utbyggerne vil som hovedregel ikke starte byggingen av et nytt boligprosjekt før minst 50 pst. av boligene (ofte målt ut fra verdi) er solgt. Med en stor andel store boliger som få har økonomisk evne til å kjøpe, kan man risikere at dette tar lang tid. Utbyggerne har kostnader som løper denne tiden, og sammen med den økte usikkerheten om boligene blir solgt, så kan dette resultere i at utbyggerne blir mer reserverte til å igangsette nye boligprosjekter. Dette vil spesielt være krevende i mange av de store transformasjonsprosjektene i Oslo med behov for betydelige investeringer i infrastruktur m.v. som i henhold til gjeldende praksis, må finansieres av private fremfor kommunen. Boligbyggingen kan dermed bli forsinket eller i verste fall stoppe opp. I så fall vil boligmangelen i Oslo bli enda større, og presset på boligprisene kan øke ytterligere.

4.4 Økende gap mellom etterspørsel og tilbud av små leiligheter

Som det er vist til i denne rapporten utgjør de unge mer enn halvparten av befolkningen i indre by. Prognosene tyder på at de også vil gjøre det i 2020 og i 2030. I tillegg er det grunn til å anta at aleneboerne vil fortsette å utgjøre en stor andel av

husholdningene i indre by (66 pst. nå). Riktignok kan høye priser og lav tilgang på små boliger bidra til å bremse veksten i antall aleneboere, men den underliggende etterspørselen etter små boliger avtar likevel ikke.

Førstegangsetablerere som ofte er aleneboere, har sjelden råd til å kjøpe store boliger, men etterspør 1- og 2-romsleiligheter. Aleneboere er selvsagt ikke en homogen gruppe. De har f.eks. varierende inntekter og ulike boligpreferanser. Men de har i de fleste tilfeller lavere betalingsevne enn par. Tilbudet av små leiligheter er derfor viktig for at også den store majoriteten av aleneboere skal kunne etablere seg på boligmarkedet – enten det er for å leie eller å eie.

Økt konkurranse om de små leilighetene

Hvor stor veksten i antall unge og i antall aleneboere er i forhold til igangsettingen av nye små boliger, sier noe om konkurransen om de små leilighetene og hvor vanskelig det er å komme inn på boligmarkedet.

Det ble mange flere aleneboere og unge i Oslo i perioden 2005-2011 enn det ble nye små leiligheter. F.eks. økte antall aleneboere med 2,8 ganger så mye som tilgangen på (igangsatte) nye 1- og 2-romsleiligheter i denne tidsperioden, mens antall unge i alderen 20 -39 år økte med 4,7 ganger så mye som antallet 1- og 2-romsleiligheter. Det har særlig blitt sterkere konkurranse blant de unge om de små leilighetene etter 2008. Mens det i perioden 2004-2007 var 2,2 personer i alderen 20-39 år per igangsatt 1- og 2-romsleilighet, økte dette til 6,9 i 2008-2011. Dette tyder på at det har blitt relativt mer krevende for både yngre og aleneboere å komme inn på boligmarkedet, enten det er for å leie eller å kjøpe bolig. Leilighetsnormen kan etter hvert som den implementeres fullt ut, bidra til å forsterke

konkurransen om de små leilighetene ytterligere.

Mer enn 50 pst. flere aleneboere enn det er 1- og 2-romsleiligheter

Forholdet mellom beholdningen av små leiligheter og beholdningen av aleneboerne, kan også si noe om hvordan konkurransen om de små leilighetene er blant aleneboerne. I Oslo er det et stort gap mellom beholdningen av antall 1- og 2-romsleiligheter og antall aleneboere. I 2011 var det ca. 115 000 1- og 2-romsleiligheter. Da er både bebodde og ubebodde boenheter medregnet. Det samme gjelder studenthybler. Til sammenligning var det i overkant av 167 000 som bodde alene, det vil si om lag 1,5 aleneboere per 1- og 2-romsleilighet i boligmassen. Da mange studenter ikke medregnes blant de som bor alene⁶, mens studentboliger teller med i boligmassen, så er det reelle forholdstallet høyere enn 1,5. Det kan ikke ventes å være én til én sammenheng mellom antall aleneboere og antall 1- og 2-romsleiligheter, men det store gapet sier likevel noe om at det er et betydelig underskudd av små leiligheter.

Aleneboerne vil etterspørre flest boliger også framover

Boligutbyggingen vil være medvirkende til hvor mange aleneboere vi får framover, men aleneboerne vil etterspørre de aller fleste boligene også framover. Hvis veksten i antall aleneboere fortsetter om lag som den gjorde i perioden 2005-2011, så kan vi grovt anslå at aleneboerne vil etterspørre om lag 18 000 boliger fram mot 2020. Til sammenligning kan det totale boligbehovet, eller den samlede bolig-

⁶ Statistikken for antall husholdninger er registrert basert og laget ut fra hvor personene var registrert bosatt 1. januar 2011 (formelt bosted). Det betyr blant annet at alle ugifte studenter som er registrert bosatt hos foreldrene, er talt opp i foreldrenes husholdning, og dermed ikke med i antall aleneboere.

etterspørselen i indre by ekskl. Frogner grovt anslås til 27 000 boliger fram mot 2020. Dersom aleneboerne skal kunne skaffe seg en egen bolig i Oslo, så vil det ikke være tilstrekkelig at maksimum 20 pst. av boligbyggingen skal være under 50 m². Det må bygges flere små og rimelige boliger.

Vanskeligere å komme inn på boligmarkedet

Selv om leilighetsnormen ikke har slått fullt igjennom ennå, så viser statistikken over igangsetting av nye boliger at det bygges færre små boliger og at de utgjør en lavere andel av den samlede boligbyggingen (se kap. 2.2). Denne andelen vil avta ytterligere de kommende årene dersom leilighetsnormen videreføres og etter hvert blir fullt implementert.

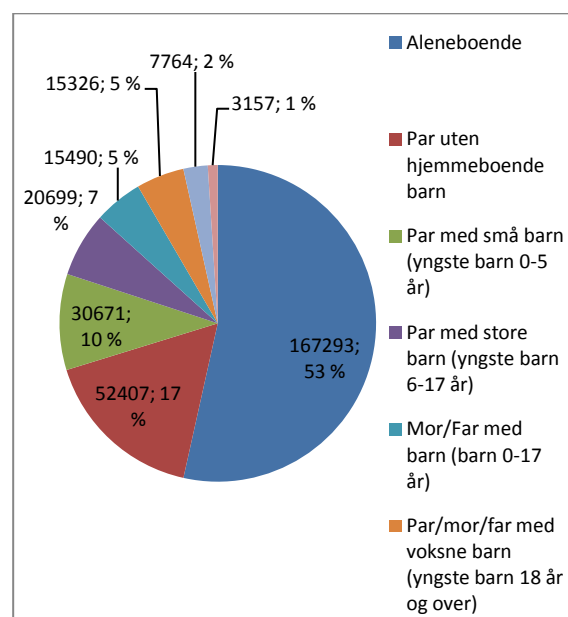
Høy og stigende etterspørsel sammen med lavere tilbud, betyr at det ligger an til et stort etterspørselsoverskudd etter små boliger. Det kan bidra til å presse opp prisene på de små leilighetene og gjøre det enda vanskeligere å komme inn på boligmarkedet for mange aleneboere og førstegangskjøpere.

For mange har det vært viktig å starte oppbyggingen av boligkapitalen med å kjøpe en liten leilighet, for så å avansere til større bolig etter hvert som behovet melder seg og den økonomiske evnen tillater det. Bystyrets leilighetsnorm bidrar til å vanskeliggjøre dette. Og hvem skal da ha råd til å kjøpe alle de store leilighetene som Oslos politikere ønsker i indre by?

Oppsummert kan vi si at leilighetsnormen kan ha som konsekvens at det blir enda vanskeligere for de unge å komme inn på boligmarkedet. I tillegg bidrar den til å vri boligtilbudet – og da særlig av de store leilighetene – mot et marked som i beste fall er svært begrenset. Boligutbyggerne er avhengig av å kunne tilby boliger som det

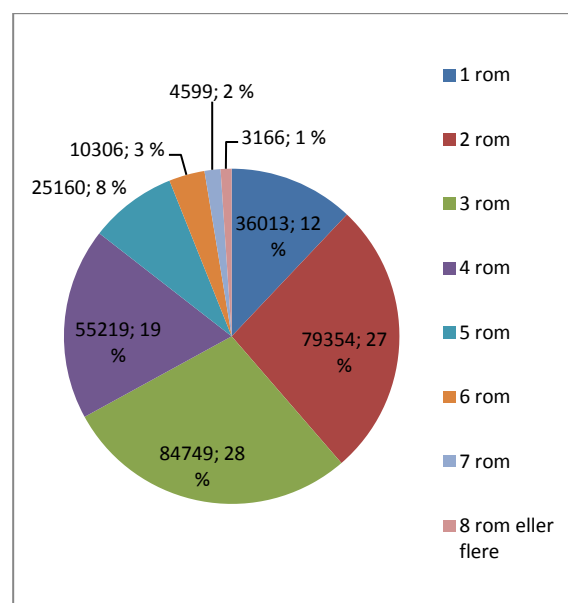
finnes marked for og må gå med overskudd. For å legge til rette for økt boligbygging snarere enn å fortsette som nå bør Oslo bystyre snarest endre på leilighetsnormen. Se forslag i kap. 5.

Fig. Sammensetningen av husholdninger i Oslo i 2011



Kilde: Oslostatistikken/OBOS

Fig. Sammensetningen av boliger (beboede og ubeboede) i Oslo i 2011



Kilde: Oslostatistikken/OBOS

5. Forslag til tiltak

Når boligene blir dyrere som følge av økt areal og/eller stigende kvadratpriser, så må husholdningene låne mer for å finansiere kjøpene. I et marked der antall husholdninger vokser langt sterkere enn tilgangen på nye boliger og konkurransen om boligene er stor, så kan dette bidra til at en del husholdninger strekker strikken langt for å få tak i en bolig. Myndighetene kan således ha grunn til å være bekymret for at en del husholdninger låner over evne, og særlig gjelder dette de med lav betalingsevne, som i mange tilfeller er de unge og de som bor alene.

Bystyrets arealkrav og krav til leilighetsfordeling bidrar til å forverre de unges og aleneboernes adgang til boligmarkedet. Særlig bidrar bystyrets leilighetsnorm til å skape misforhold mellom veksten i unge og aleneboere i indre by og tilgangen på nye små leiligheter i indre by. Men så kan det hevdes – som en del boligpolitiske debattanter gjør – at det ikke er en menneskerett å bo i indre by. Men også i ytre by blir det bygget en lavere andel små boliger. Samtidig øker antall aleneboere også i ytre by. Konkurransen om de små boligene ser dermed ut til å øke i både indre og ytre by, og det bidrar til økte priser både for de som vil kjøpe og de som vil leie.

For raskt å bedre tilgangen på små leiligheter og dermed dempe prisveksten på disse, bør derfor Oslo bystyre oppheve gjeldende leilighetsnorm og tillate at det kan bygges en høyere andel små leiligheter i indre by. Arealnormen er begrunnet i et ønske om å sørge for at boligene blir rommelige nok. Det hensynet er først og fremst viktig i forhold til de minste boligene og de største familieboligene.

Det bør være en viss overordnet styring av leilighetsfordelingen for å få til en sammensatt befolkningsutvikling i indre by. Et

fullstendig frislipp er derfor ikke å anbefale. Gjeldende leilighetsnorm viser seg i midlertid i for stor grad å begrense nybyggingen av små leiligheter og gi for mange store leiligheter sammenlignet med hva markedet etterspør, og hva mange har råd til å betale. Vi foreslår derfor følgende:

1. Leilighetsnormen for indre by (ekskl. Frogner) endres til:

- Kategori 1 (små leiligheter): Maksimum 40 % leiligheter med 35 - 50 m2 BRA
- Kategori 2 (middels leiligheter): Minimum 30 % leiligheter med 50 - 80 m2 BRA
- Kategori 3 (store leiligheter): Minimum 30 % leiligheter med over 80 m2 BRA

2. Forbudet mot å bygge 1-roms leiligheter oppheves.

Det kan imidlertid være fornuftig å regulere hvor stor andel de kan utgjøre av de minste leilighetene – f.eks. 30 pst. Stort behov for små leiligheter blant unge og aleneboere i kombinasjon med høye priser per m2, tilsier at dette boligproduktet bør kunne tilbys også framover.

3. Minimumsgrensen på 40 m2 oppheves/redueres til 35 m2 for både indre og ytre by.

For at det skal få betydning i praksis bør Oslo kommune søke dispensasjon fra statens krav om tilgjengelighet i alle boliger (universell utforming), slik at det for eksempel kan gjelde:

- Maksimalt 30 til 50 pst. av boligene i det enkelte søkte utbyggingsprosjekt.
- Maksimalt 30 pst. av de minste boligene, kanskje ned til 20 pst. slik regjeringen har besluttet for studentboligene.

Politikerne i Oslo bør også tillate at det bygges en høyere andel små leiligheter i ytre by. Som vist foran griper de inn i

mange reguleringsaker og reduserer antall boliger i byggeprosjektene, og øker dermed andelen store leiligheter på bekostning av antall små.

Vedlegg: Noen fakta om og anslag for boligmarkedet i Oslo

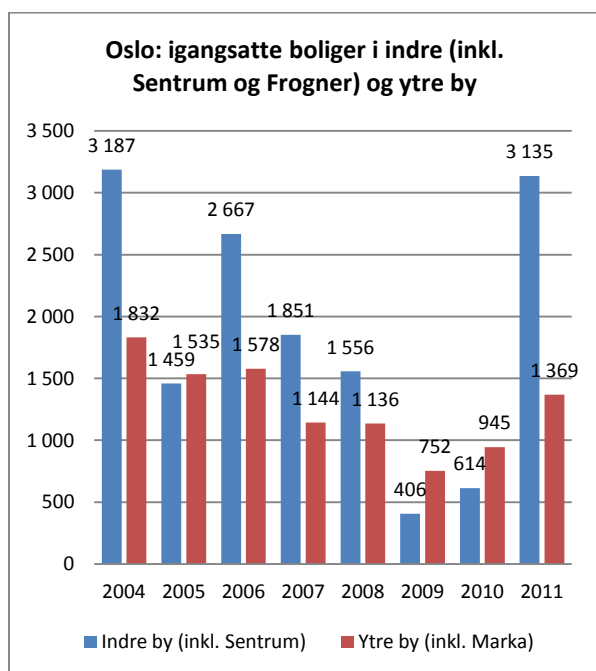
A. Hvordan har boligbyggingen utviklet seg i Oslo siden 2004?

De fleste nye boligene har kommet i indre by

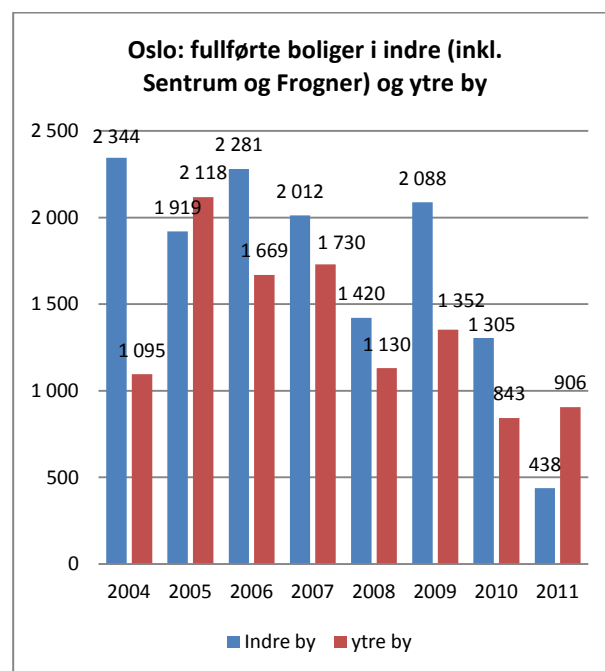
Oslo hadde om lag 310 400 boliger (beboede og ubebodde) per 1.1.2011. I perioden 2007-2011 er det fullført om lag 2700 boliger i gjennomsnitt per år, og det betyr at boligmassen har økt i gjennomsnitt med ca. 0,9 pst. per år i denne perioden.

Det ble igangsatt spesielt mange boliger i Oslo i 2004, 2006 og 2011. De aller fleste ble igangsatt i indre by. Igangsettingen i 2011 var den høyeste som er registrert i indre by siden 2004. Det må ses i sammenheng med at igangsettingen i indre by falt kraftig i 2009 og 2010.

Det har vært fullført mellom 3000 og 4000 boliger i Oslo de fleste årene i perioden 2004-2011, med unntak av i 2008, 2010 og 2011. Særlig var antall fullførte boliger lavere de to siste årene, noe som må ses i sammenheng med at finanskrisen i 2008 bidro til at det ble igangsatt langt færre boliger. Det meste av boligbyggingen i Oslo etter 2004 har skjedd i indre by, og i de fleste årene er det fullført om lag 2000 boliger per år i indre by. Det var bare i 2005 og i 2011 at det ble fullført færre boliger i indre enn i ytre by.



Kilde: Oslostatistikken/OBOS



Kilde: Oslostatistikken/OBOS

B. Lavere boligkonsum og kraftig økning i husholdningsstørrelsen fra 2008

- *Folk i Oslo bor trangere. Antall personer per fullført bolig har økt mye både i indre og ytre by de siste årene, og særlig gjelder dette bydelene Stovner, Grorud og Alna. Disse bydelene har således fått en kraftig vekst i innbyggertallet selv om det ikke har blitt bygget så mange nye boliger.*

Folketallet i Oslo steg med nesten 70 000 fra 1.1.2005 til 1.1.2011. Det tilsvarte 36 900 flere husholdninger. Gjennomsnittshusholdningen i Oslo i denne perioden bestod dermed av ca. 1,9 personer per husholdning. Bortimot 31 000 av folketilveksten kom i perioden 1.1.2005–1.1.2008, mens 39 000 kom i perioden 1.1.2008 til 1.1.2011. Til sammenligning økte antall husholdninger med hhv. 21 400 og 15 500 i disse to periodene.

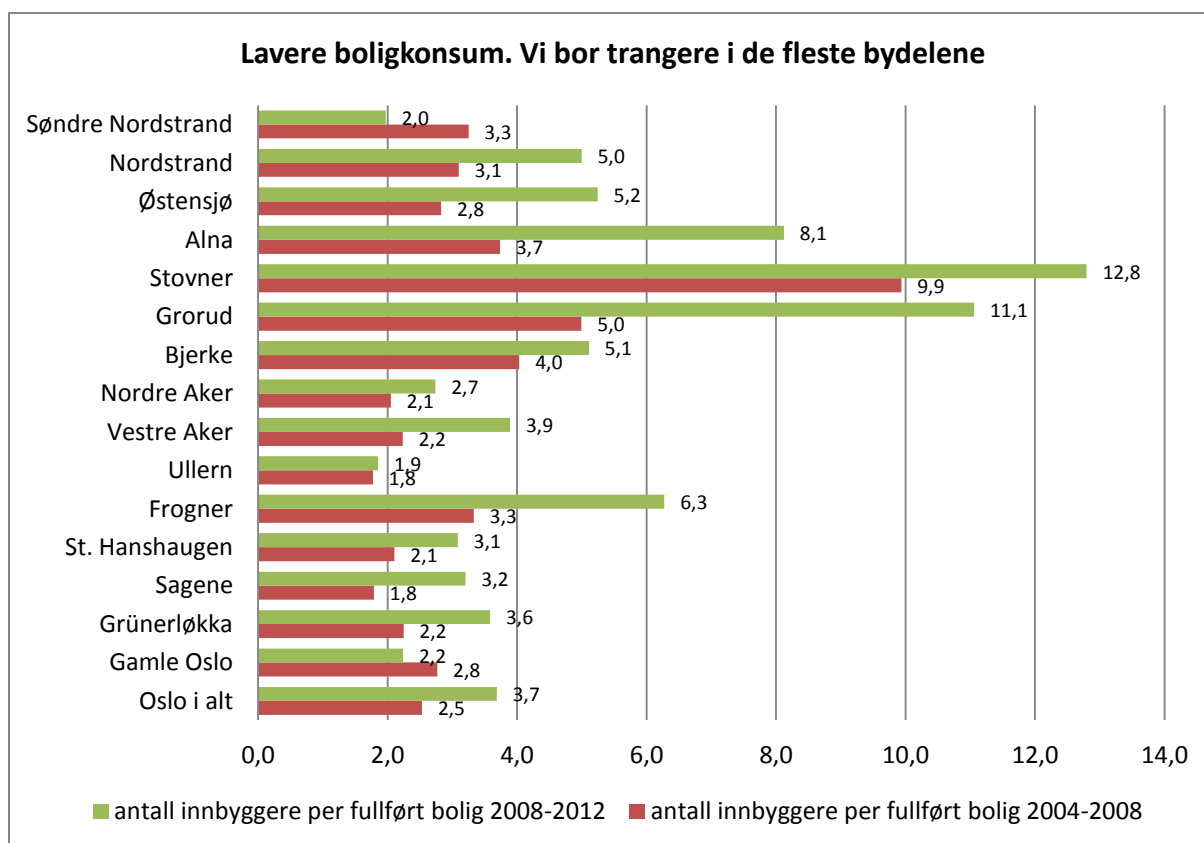
Husholdningsstørrelsen (antall personer per husholdning) økte dermed betydelig mellom de to periodene – fra 1,4 til 2,5. Økningen i husholdningsstørrelse gjelder både for indre og ytre by, hhv. fra 1,2 til 2,1 for indre by og fra 1,8 til 2,7 for ytre by. Den kraftige økningen i størrelsen på nye husholdninger kan ha sammenheng med at en stor del av befolkningsveksten i Oslo skyldes innvandring – og innvandrerne bor tettere enn de som er født i Norge. En liten nedgang i antallet aleneboere i 2009/2010 har også bidratt til økningen i husholdningsstørrelsen i perioden 2008-2011.

De siste årene har det vært sterk befolkningsvekst i indre by, ikke minst i indre by øst (bydelene Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene). Mye tyder på at det vil fortsette. Mye av boligbyggingen har foregått i indre by – og særlig på østsiden. Det forventes fortsatt høy byggeaktivitet i dette området. Men også i deler av byen der det ikke bygges så mange nye boliger kan vi oppleve en klar befolkningsvekst.

Dette illustreres i figuren nedenfor. Den viser en kraftig vekst i antall innbyggere per fullført bolig i mange bydeler – og ikke minst i bydelene Stovner, Grorud og Alna. Dette kan forklares med at de som flytter inn i en bolig har mindre boligkonsum enn de som flytter ut (eller dør). Videre bor ofte personer med såkalt ikke-vestlig bakgrunn flere per bolig enn andre grupper⁷. Når det blir mange ikke-vestlige familier i byen kan dette bidra til at befolkningen vokser uten at det er bygd nye boliger.

Figuren på s. 31 viser at det er blitt flere innbyggere per fullført bolig i de fleste bydelene fra perioden 1.1.2004-1.1.2008 til perioden 1.1.2008-1.1.2012 – det vil si at boligkonsumet har gått ned.

⁷ Kilde: Oslostatistikken



Kilde: Oslostatistikken/OBOS

C. Ungdommen flytter først og fremst til indre by, men også flere i ytre by de siste årene

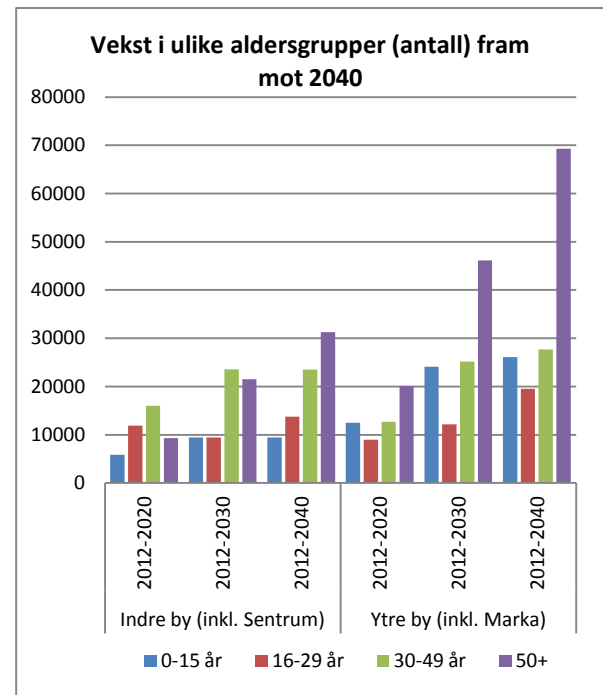
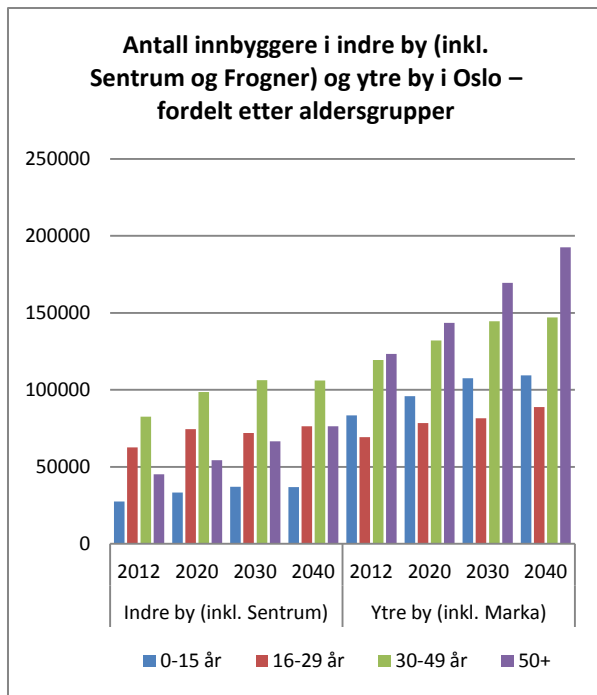
- *Det er de unge i førstegangsetableralder som flytter til indre by, men det er også en økning i antallet i ytre by. Det er imidlertid aldersgruppen 50+ som antas å ville vokse mest i både indre og ytre bydel fram mot 2040.*

I gjennomsnitt flyttet 8500 per år (netto) i aldersgruppen 16-29 år til *indre by* i perioden 2008-2010. Studentene utgjør selvfølgelig en stor gruppe av disse. Blant alle de andre aldersgruppene var det imidlertid nettoutflytting fra indre by, og spesielt stor var nettoutflyttingen blant 30-49 åringer samt 0-15 åringene. Det er særlig barnefamilier med større barn som flyttet ut av indre by. Den totale nettoinnflyttingen til indre by per år når alle aldersgrupper medregnes, var på knappe 3400.

Blant ungdom i alderen 16-29 år som flyttet (netto) til Oslo i perioden 2008-2010, flyttet 75 pst. til indre by. De resterende 25 prosentene flyttet til ytre by, og utgjorde dermed det meste av den samlede nettoinnflyttingen til ytre by. Av en total nettoinnflytting til ytre by på i gjennomsnitt 2600 per år i perioden 2008-2010, var 2560 i alderen 16–29 år. Det var også en nettoutflytting for aldersgruppen 30-49 år, mens det var en nettoutflytting blant de yngste (0-15 år) og de eldste (50+).

Økte boligpriser (på leie og eie) og lav tilgang på små leiligheter kan ha bidratt til at flere unge har etablert seg i ytre bydel de siste årene. Bystyrets politikk for å vri boligbyggingen i indre by mot større boliger kan således ha gitt drahjelp til denne utviklingen, men den store strømmen av ungdommer går likevel mot indre by.

Prognoser for befolkningsveksten viser at også fram mot 2020 ser det ut til å bli høy vekst i antall unge i indre by – og større vekst enn i ytre by. Ser vi helt fram mot 2030 og 2040, så antas den største veksten i aldersgruppen 16-29 år å komme i ytre by. Men til tross for det, så ser det ut til at det vil fortsette å være om lag like mange unge i indre by som i ytre by fram mot 2040. Den største forskjellen i alderssammensetningen i indre og ytre by er for den yngste og den eldste aldersgruppen. Det er mange flere barn og eldre i ytre enn i indre by i dag og slik ligger det an til å bli også framover, selv om også indre by vil få en merkbar vekst i aldersgruppen 50+.



D. Svært høy andel aleneboere – særlig i indre by

- Aleneboerne dominerer i Oslo, og utgjør 53 pst. av husholdningene. I indre og ytre by er andelene hhv. 68 og 44 pst..
- Etter en kraftig økning i antall aleneboere i mange år, gikk antallet noe ned i 2009/2010. Det har bidratt til at gjennomsnittshusholdningen ble litt større disse årene, og kan være et uttrykk for at det har blitt vanskeligere å finne sted å bo i Oslo hvis man bare har én inntekt.
- Det har vært en sterk vekst i antall familier med små barn (0-5 år) i Oslo siden 2005, mens det fra 2008 har vært en kraftig vekst i antall par uten barn. Det har vært en betydelig vekst i antall flerfamiliehusholdninger.

Mer enn halvparten (53 pst.) av husholdningene i Oslo består av aleneboere – til sammen vel 167 000 husholdninger i 2011. I indre og ytre by, så er andelene hhv. 68 og 44 pst.. Den store nettotilflyttingen av ungdom, bidrar til at det blir en stor andel aleneboere.

2005-2011, dvs. 60 pst.. Par med småbarn og par uten barn var de andre husholdningstypene som vokste mest. Nesten 18 000 av veksten på 22 000 aleneboere kom før 2008, og da var veksten nesten dobbelt så høy i indre by som i ytre (12 000 vs 6 000).

Aleneboerne utgjorde 22 000 av veksten på 36 900 husholdninger i Oslo i perioden

Tab . Veksten i ulike husholdningstyper i Oslo

	Antall husholdninger. Vekst 2005-2011			Andel av total vekst 2005-2011		
	Oslo totalt	Indre by	Ytre by	Oslo totalt	Indre by	Ytre by
Aleneboere	22109	13944	8165	60,0 %	64,5 %	53,5 %
Par uten hjemmeboende barn	4476	3524	952	12,1 %	16,3 %	6,2 %
Par med små barn (yngste barn 0-5 år)	4964	2535	2429	13,5 %	11,7 %	15,9 %
Par med store barn (yngste barn 6-17 år)	1774	452	1322	4,8 %	2,1 %	8,7 %
Mor/Far med barn (barn 0-17 år)	962	630	332	2,6 %	2,9 %	2,2 %
Par/mor/far med voksne barn (yngste barn 18 år og over)	1269	139	1130	3,4 %	0,6 %	7,4 %
Flerfamiliehusholdning uten barn 0-17 år	909	339	570	2,5 %	1,6 %	3,7 %
Flerfamiliehusholdning med barn (0-17 år)	416	67	349	1,1 %	0,3 %	2,3 %
Alle	36879	21630	15249	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Kilde: Oslostatistikken/OBOS

Etter 2008 har antall aleneboere steget om lag like mye i ytre by som i indre by. Det bidrar til at andelen aleneboere i indre by har avtatt litt, mens den har økt noe i ytre by. En mulig årsak til at veksten i antall aleneboere ikke har vært så sterk de siste årene – og særlig ikke i indre by, kan være at det er få boliger tilgjengelige – og at det har blitt for dyrt å bo alene i Oslo.

Som det framgår av tabellen har det vært en sterk vekst i antall par med små barn (0- 5 år) i indre by og de utgjorde en litt høyere andel av det samlede antall husholdninger i perioden 2008-2011 enn i 2004-2008. Det tyder på at bystyrets leilighetsnorm har hatt en viss effekt dersom intensjonen var å øke andelen småbarnsforeldre i indre by.

Tab. Vekst i ulike husholdningstyper i indre by (ekskl. Frogner). Tall per 1. januar.

	Antall husholdninger. Gjennomsnitt per år			Vekst i ulike husholdningstyper		Andel av totalt antall husholdninger	
	2005- 2008	2008- 2011	2010- 2011	2005/08 -2008/11	2005/08- 2010/11	2005- 2008	2008- 2011
Indre by (ekskl. Frogner)							
Aleneboende	61111	67408	67784	10,3 %	10,9 %	68,1 %	67,8 %
Par uten hjemmeboende barn	12102	13732	14613	13,5 %	20,7 %	13,5 %	13,8 %
Par med små barn (yngste barn 0-5 år)	6164	7245	7678	17,5 %	24,6 %	6,9 %	7,3 %
Par med store barn (yngste barn 6-17 år)	2053	2229	2333	8,5 %	13,6 %	2,3 %	2,2 %
Mor/Far med barn (barn 0-17 år)	3906	4153	4241	6,3 %	8,6 %	4,4 %	4,2 %
Par/mor/far med voksne barn (yngste barn 18 år og over)	1906	1990	2065	4,4 %	8,3 %	2,1 %	2,0 %
Flerfamiliehusholdning uten barn 0-17 år	2074	2188	2301	5,5 %	10,9 %	2,3 %	2,2 %
Flerfamiliehusholdning med barn (0-17 år)	440	496	526	12,9 %	19,6 %	0,5 %	0,5 %
Sum indre by (ekskl. Frogner)	89756	99440	101541	10,8 %	13,1 %	100,0 %	100,0 %

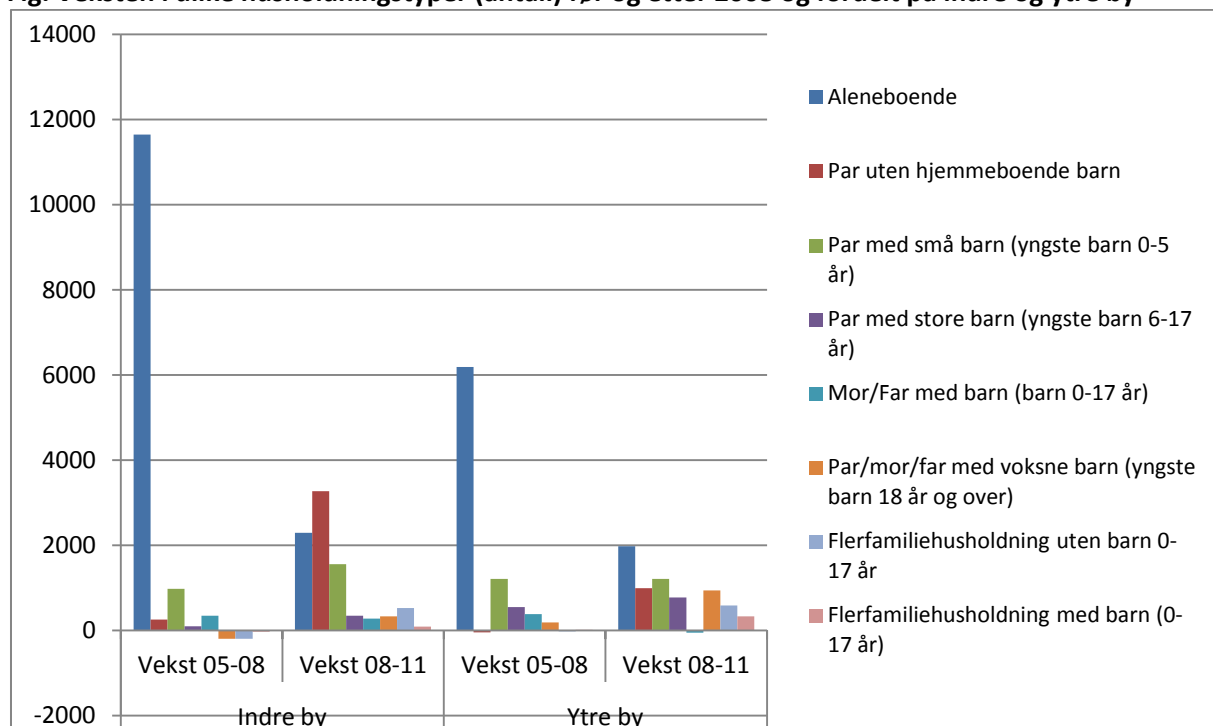
Kilde: Oslostatistikken/OBOS

Tab. Vekst i ulike husholdningstyper i ytre by. Tall per 1. januar.

	Beholdning av husholdninger. Gjennomsnittlig antall per år			Vekst i ulike hus- holdningstyper		Andel av totalt antall hushold- ninger	
	2005-2008	2008- 2011	2010- 2011	2005/08 - 2008/11	2005/08- 2010/11	2005- 2008	2008- 2011
Ytre by (inkl. Marka)							
Aleneboende	72675	77040	77377	6,0 %	6,5 %	43,8 %	44,3 %
Par uten hjemmeboende barn	30612	31234	31606	2,0 %	3,2 %	18,4 %	17,9 %
Par med små barn (yngste barn 0-5 år)	19137	20443	20870	6,8 %	9,1 %	11,5 %	11,7 %
Par med store barn (yngste barn 6-17 år)	16439	17038	17296	3,6 %	5,2 %	9,9 %	9,8 %
Mor/Far med barn (barn 0-17 år)	10165	10250	10228	0,8 %	0,6 %	6,1 %	5,9 %
Par/mor/far med voksne barn (yngste barn 18 år og over)	11057	11602	11884	4,9 %	7,5 %	6,7 %	6,7 %
Flerfamiliehusholdning uten barn 0-17 år	3766	4110	4319	9,1 %	14,7 %	2,3 %	2,4 %
Flerfamiliehusholdning med barn (0-17 år)	2154	2349	2470	9,1 %	14,7 %	1,3 %	1,3 %
Sum ytre by (inkl. Marka)	166004	174067	176048	4,9 %	6,1 %	100,0 %	100,0 %

Kilde: Oslostatistikken/OBOS

Fig. Veksten i ulike husholdningstyper (antall) før og etter 2008 og fordelt på indre og ytre by



Kilde: Oslostatistikken/OBOS

Det kan bli om lag 30 000 flere aleneboere i Oslo fram mot 2020. Hvor skal de bo?

Grovt anslått kan det ligge an til 19 000 og 11 000 i hhv. indre og ytre by fram mot 2020

Tab. Prognoser for befolkningsvekst, boligbehov og vekst i ulike husholdningstyper. Basert på SSBs hovedalternativ for befolkningsveksten

	Indre by (inkl. Sentrum og Frogner)			Ytre by (inkl. Marka)			Oslo totalt		
	2012-2020	2012-2030	2012-2040	2012-2020	2012-2030	2012-2040	2012-2020	2012-2030	2012-2040
Befolkningsvekst	43014	63997	77889	54341	107585	142576	97355	171582	220465
Boligbehov	28000	42000	51000	25000	50000	66000	53000	91000	116000
<i>Vekst i antall husholdninger:</i>									
Aleneboere	19000			11000			30000		
Par uten hjemmeboende barn	3950			4550			8500		
Par med små barn (yngste barn 0-5 år)	1850			2900			4750		
Par med store barn (yngste barn 6-17 år)	650			2450			3100		
Mor/Far med barn (barn 0-17 år)	1100			1500			2600		
Par/mor/far med voksne barn (yngste barn 18 år og over)	700			1650			2350		
Flerfamiliehusholdning uten barn 0-17 år	650			600			1250		
Flerfamiliehusholdning med barn (0-17 år)	150			350			500		

Kilde: OBOS/SSB

Gjennomsnittlig husholdningstørrelse (antall innbyggere delt på antall husholdninger) i indre og ytre by har i gjennomsnitt ligget på hhv. 1,5 og 2,2⁸. Hvis vi antar at dette også vil være tilfelle fram mot 2020, samt forutsetter at de ulike husholdningstypenes andel av det totale antall innbyggere også vil være stabile, så kan vi med utgangspunkt i forventet befolkningsutvikling (hovedalternativet), grovt anslå hvor mange flere husholdninger totalt og av de ulike typene vi vil få i 2020. F. eks. ligger det an til en vekst på 30 000 aleneboere, fordelt med hhv. 19 000 og 11000 i hhv. indre og ytre by.

Mangel på boliger i indre by kan selvfølgelig bidra til at veksten i aleneboere i indre by ikke vil bli så høy framover som den har vært. Utviklingen i 2009 og 2010 med en liten nedgang i antall aleneboere, kan være et eksempel på det.

Mens nesten 65 pst. av veksten i antall husholdninger i indre by har bestått av aleneboere, så har bystyret bestemt at bare 20 pst. av de nye boligene som bygges kan være i den minste kategorien (40 til 50 kvm) og ingen skal være under 40 kvm (det gjelder hele byen). Dette er, slik vi har vist foran, med på å skape økt konkurranse om de minste boligene og presse opp prisene på de små leilighetene som ferdigstilles. Bystyrets politikk kan dermed være med på å gjøre det vanskeligere for de med dårligst råd å skaffe seg bolig.

⁸ Her er det sett på antall innbyggere per 1.1. i. år t i forhold til antall husholdninger per 1.1. i år t. Dette forholdstallet avviker fra om vi ser på hvordan husholdningstørrelsen har vært for de nye husholdningene som har kommet til, jfr. s 11.

