

Nr. 6 | 2011

# Aktuell kommentar

## Beregninger av boligbehov i Norge

*Av Birgitte Hovdan Molden, Makrotilsyn, Norges Bank Finansiell stabilitet\**

# Beregninger av boligbehov i Norge

*Av Birgitte Hovdan Molden, Makrotilsyn, Norges Bank Finansiell stabilitet*

Boligprisene bestemmes av forhold på både tilbuds- og etterspørselsiden i boligmarkedet. For enkelte av disse forholdene vil det være regionale forskjeller. Vi observerer derfor også til dels store ulikheter i boligprisveksten.

Etterspørselen etter boliger avhenger av en rekke forhold. På lang sikt vil særlig utviklingen i husholdningenes inntekter ha betydning for hvor mye de er villige til å betale for å bo. På kort sikt kan etterspørselen variere med for eksempel rentenivå, utlånspraksis, forventninger om videre boligprisvekst og situasjonen i arbeidsmarkedet. I tillegg vil behovet for boliger avhenge av veksten i antall husholdninger, men også av andre forhold som blant annet flyttemønstre.

Tilbudet av boliger er lite fleksibelt på kort sikt, siden det tar tid å bygge nye boliger og nybyggingen per år er lav i forhold til den totale boligmassen. På kort sikt vil derfor boligprisene fluktuere med endringer i etterspørselen. Skal det være lønnsomt å bygge nytt må det være et rimelig samsvar mellom kostnadene ved å bygge nytt, inklusiv tomtekostnader, og prisen som kan oppnås i markedet. Over tid vil boligprisen være bestemt av forhold både på tilbuds- og etterspørselsiden.

Et misforhold mellom tilbud og etterspørsel etter boliger vil kunne bidra til større endringer i boligprisene. Kombinasjonen av lav boligbygging og høy befolkningsvekst de siste årene, kan være en av faktorene som har bidratt til høy vekst i boligprisene i år.

Denne artikkelen ser nærmere på endringer i boligbehovet og mengden boliger som er tilgjengelig. En tidligere analyse fra 2008 indikerer at boligbyggingen var lavere enn etterspørselsveksten de siste årene frem mot 2007<sup>1</sup>. Som tabell 1 viser, har økningen i husholdninger siden 2007 oversteget antall fullførte boliger. Foreløpige tall for 2011 tyder på at det også i år vil bli ferdigstilt for få boliger i forhold til veksten i husholdninger.

Endringer i boligoverskuddet gjennom en periode kan beregnes som:

## **1. Boligbehov (etterspørsel) =**

- Endring i antall husholdninger
- + Endring i antall ubebodde boliger<sup>2</sup>
- + Avgang av eksisterende boliger i perioden<sup>3</sup>

## **– 2. Tilbud av nye boliger =**

- Nybygde boliger
- + Seksjonering av andre bygg til boliger

## **= 3. Endring i boligoverskudd**

Ubebodde boliger kan på kort sikt brukes til å dekke et eventuelt boligunderskudd. Lageret av ubebodde boliger er imidlertid begrenset. Derfor må boligbyggingen over tid være høy nok til å dekke

---

<sup>1</sup> Se Skjæveland, Marita (2008): "Har boligbyggingen vært for høy de siste årene?", *Aktuell kommentar* 5/2008

<sup>2</sup> Som følge av fraflytting, kondemnering, ekstrabolig etc

<sup>3</sup> Kondemnering, omgjøring og sammenslåing av boliger

etterspørselen etter nye boliger som følge av veksten i antall husholdninger. I tillegg vil det være en viss boligavgang i hver periode.

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Antall fullførte boliger	21 744	21 405	23 609	29 544	28 554	30 970	28 640	21 783	17 832
Økning i husholdninger	16 937	15 141	17 369	25 890	27 951	39 690	38 107	28 255	30 894
Differanse	4 807	6 264	6 240	3 654	603	-8 720	-9 467	-6 472	-13 062

Tabell 1: Antall fullførte boliger, økning i husholdninger og differansen

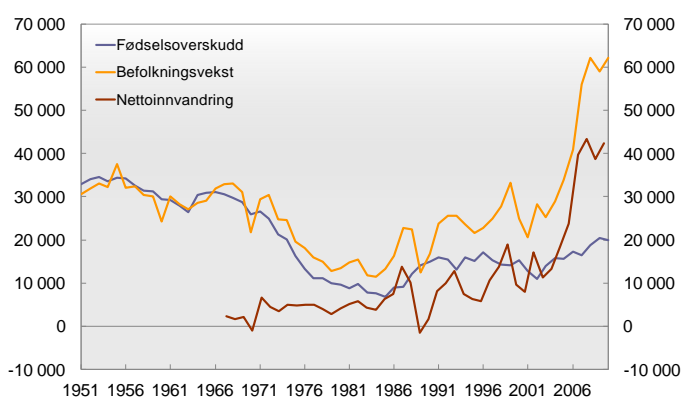
Boligbyggingen har trolig vært lavere enn etterspørselsveksten de siste årene. Antallet husholdninger økte med nesten 31 000 i 2010, samtidig som det ble bygget under 18 000 nye boliger. Sentralisering har isolert sett økt boligbehovet. Særlig i de mest sentrale strøkene ble det bygget færre boliger enn økningen i antall husholdninger.

### Høy vekst i antall husholdninger

Både høy befolkningsvekst og færre medlemmer per husholdning har bidratt til å øke antallet husholdninger i Norge, se figur 1 og tabell 2.

Mens det på 1950-tallet var fødselsoverskuddet som sørget for folketilveksten i landet, er det i våre dager nettoinnvandringen som er den viktigste grunnen. Mer enn to tredjedeler av tilveksten skyldes nå nettoinnvandring. Nettoinnvandringen til Norge i 2010 var på nivå med rekordåret i 2008, se figur 1.

**Figur 1** Befolkningsvekst, nettoinnvandring og fødselsoverskudd. Antall. Årstall. 1951 - 2010



Kilde: Statistisk sentralbyrå

Ved utgangen av 2010 var det i underkant av 2,2 millioner husholdninger i Norge. Ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB) skyldes økningen på om lag 31 000 husholdninger i 2010 i hovedsak veksten i befolkningen<sup>4</sup>. Den gjennomsnittlige husholdningsstørrelsen målt ved antall personer per husholdning

<sup>4</sup> Se <http://www.ssb.no/emner/02/01/20/familie/>

	1970	1980	1990	2001	2010
Befolkning	3 888 305	4 092 340	4 249 830	4 503 436	4 920 305
Husholdninger	1 296 734	1 523 508	1 751 363	1 961 548	2 170 893
Husholdningens størrelse	3,00	2,69	2,43	2,30	2,27

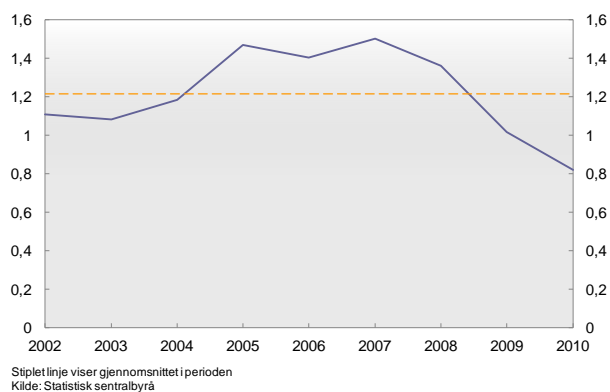
har falt de siste 40 årene, se tabell 2. Både høy befolkningsvekst og mindre husholdninger bidrar til at det etterspørres flere boliger.

Tabell 2: Befolkning, antall husholdninger og gjennomsnittlig husholdningsstørrelse ved utgangen av året

### Lav boligbygging de siste årene

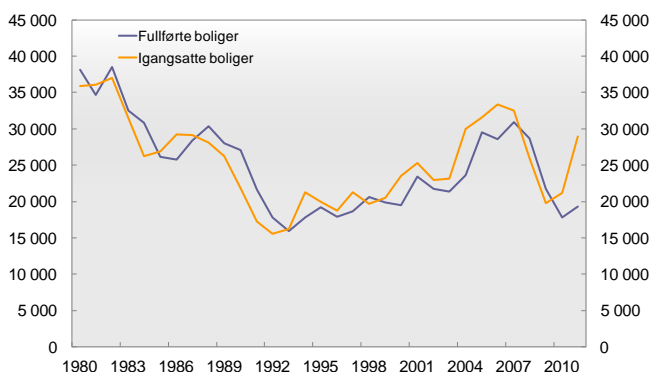
Det har vært en sterk nedgang i boligbyggingen fra 2007 og frem til utgangen av 2010. Figur 2 viser hvor mange nye boliger som bygges relativt til antallet husholdninger i Norge. I perioden 2002-2010 har antall fullførte boliger per år utgjort mellom 0,8 og 1,5 prosent av antallet husholdninger. Andelen har sunket siden 2007. Dette tyder på at den årlige boligbyggingen har vært lav de siste årene.

**Figur 2** Antall fullførte boliger i prosent av antall husholdninger. Årstall. 2002 - 2010



Igangsettingen av boligbygging er igjen på vei opp, se figur 3. SSBs foreløpige tall tyder på at boligbyggingen var markant høyere i januar-august 2011 sammenlignet med samme periode året før. Antall igangsatte boliger gikk opp med 37 prosent og fullførte boliger steg med 8 prosent i denne perioden. Hvis veksten fortsetter ut 2011, vil det bli igangsatt over 7 700 og ferdigstilt over 1 400 flere boliger enn i 2010. Totalt vil det bli ferdigstilt nærmere 20 000 boliger i 2011. Samtidig vil det trolig bli i overkant av 30 000 flere husholdninger.

**Figur 3** Antall fullførte og igangsatte boliger. Årstall. 1980 – 2011<sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> Fremskrevet antall boliger for 2011 basert på veksten fra januar til august 2011  
Kilde: Statistisk sentralbyrå

## ***Ubeboede boliger og boligavgang***

Endring i antall ubebodde boliger og boliger som tas ut av boligmassen vil også påvirke tilbudssiden av boligmarkedet.

Utviklingen i antall ubebodde boliger påvirkes i stor grad av endringer i antall ubebodde ekstraboliger og fraflytting fra mindre sentrale strøk. Våre anslag basert på disse faktorene ligger på mellom 1 200 og 1 700 boliger for de siste 9 årene. Det finnes riktignok per i dag ingen fullstendig oversikt over antall ubebodde boliger i Norge, men flere ulike datakilder kan benyttes til å estimere denne størrelsen. Vi har blant annet brukt SSBs boligstatistikk og statistikk for antall husholdninger. Statistikkene er ikke direkte sammenlignbare, og de har noen målefeil. Tallene viser at det ved utgangen av 2010 var i overkant av 2,3 millioner boliger og nesten 2,2 millioner husholdninger. Dette indikerer at det var drøyt 150 000 ubebodde boliger i Norge ved utgangen av 2010. Tilsvarende tall for 2006 tyder på at dette er 25 000 færre enn ved utgangen av 2006. Statistikken antyder at det meste av boligunderskuddet de siste årene har blitt dekket inn av en reduksjon i antall ubebodde boliger. Høye boligpriser de siste årene kan ha gjort det gunstigere å selge ledige boliger, samtidig som det kan ha blitt både lettere og mer attraktivt å leie ut.

Avgang av eksisterende boliger kan blant annet skyldes at boligene kondemneres, gjøres om til næringsbygg eller at flere boliger blir slått sammen til en bolig. Dette eksisterer det ikke statistikk for, men basert på eksisterende data for fullførte boliger og boligmasse kan vi anslå boligavgangen. En måte å beregne netto boligavgang på er å ta differansen mellom antall fullførte boliger og økning i antall boliger fra år til år. Denne statistikken tyder på at oppdeling av eksisterende boliger har bidratt til å øke tilbudet av boliger de siste årene. Beregningene tyder på at nettoavgangen er liten og ofte negativ, det vil si at det trolig er flere boliger som er delt opp til flere mindre boenheter enn boliger som er blitt slått sammen, kondemnert eller gjort om til næringsbygg.<sup>5</sup> I 2010 var nettoavgangen beregnet på denne måten negativ og utgjorde om lag 1 200 boliger.

Dette illustrerer en viss fleksibilitet på tilbudssiden. Ved tilstrekkelig høye boligpriser relativt til næringsseidomspriser, vil det være lønnsomt å omgjøre lokaler fra næringsbygg til bolig. Endringen i antall ubebodde boliger og netto boligavgang er imidlertid relativt liten sammenlignet med endringer i det totale boligbehovet. Over tid må derfor boligbyggingen være høy nok til å dekke etterspørselen etter nye boliger som følge av veksten i antall husholdninger.

## ***Behovet er størst i sentrale områder***

Bostedspreferanser har betydning for boligbehovet. Dersom flyttemønsteret går i en bestemt retning, fører det til at det vil stå igjen ubebodde boliger i det området man flytter fra. Samlet sett vil dette øke etterspørselen etter nye boliger i det området man flytter til. I følge tall fra SSB var den innenlandske flyttingen i 2010 igjen oppe på nivå med 2007. Til tross for mye flytting er sentraliseringen synkende. Mange flytter riktignok fra utkant til sentrum, men det er også forholdsvis mange som flytter den andre veien. Summen av flyttingene er likevel sentraliserende hvert eneste år.

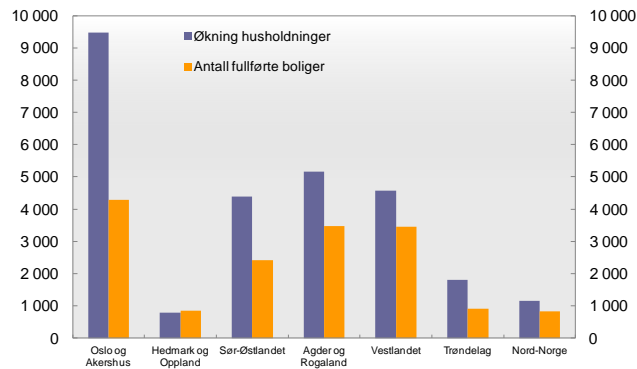
---

<sup>5</sup> Det eksisterer ikke statistikk for antall boliger som er blitt slått sammen, kondemnert eller gjort om til næringsbygg.

Befolkningsøkningen er størst i landsdelene Oslo/Akershus og Agder/Rogaland. I 2010 økte befolkningen i Oslo og Akershus med over 21 000 personer, noe som utgjør nærmere 35 prosent av den samlede befolkningsøkningen i Norge i 2010. Nord-Norge og Hedmark/Oppland hadde lavest befolkningsøkning i samme periode. Områdene med høy befolkningsvekst har også hatt den sterkeste boligprisveksten de siste årene. Tilsvarende har områdene med lav befolkningsvekst hatt en boligprisvekst som har ligget under landsgjennomsnittet.

Økningen i antall husholdninger er den faktoren som har størst betydning for hvor stort behovet er for nye boliger. Figur 4 viser økning i husholdninger og fullførte boliger fordelt på landsdeler. Vi ser at misforholdet mellom fullførte boliger og økning i husholdninger er størst i Oslo og Akershus, med en differanse på over 5 000. Bare i Hedmark og Oppland ble det bygget flere boliger enn økningen i antall husholdninger. Det kan tyde på at det er et behov for nye boliger i store deler av landet, men at behovet er størst i Oslo-regionen.

**Figur 4** Økning i husholdninger<sup>1)</sup> og fullførte boliger. Antall fordelt på landsdeler. Årstall. 2010



<sup>1)</sup> Anslag for økning i antall husholdninger basert på gjennomsnittlig husholdningsstørrelse  
Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank