

Nr. 5 | juli 2008

# Aktuell kommentar

## Har boligbyggingen vært for høy de siste årene?

*Av: Marita Skjæveland, konsulent i Norges Bank Finansiell stabilitet*

# Har boligbyggingen vært for høy de siste årene?

Marita Skjæveland, konsulent i Norges Bank Finansiell stabilitet<sup>1</sup>

De siste årene har det vært en markert økning i boligbyggingen. Samtidig har befolkningsveksten også vært høy. Nedenfor ser vi nærmere på nybyggingen sammenlignet med etterspørselen etter nye boliger gitt den demografiske utviklingen de siste årene. Både tilbudet av og etterspørselen etter nye boliger vil være påvirket av den generelle økonomiske utviklingen. Dette blir imidlertid ikke diskutert mer detaljert i denne artikkelen. Vi finner at:

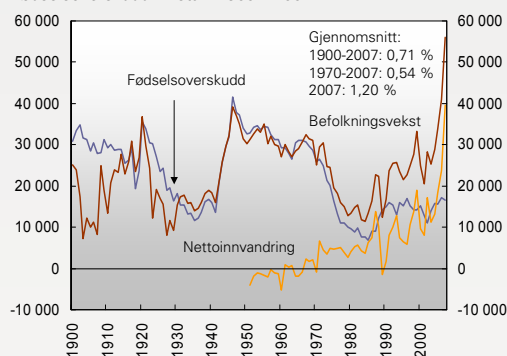
- Gitt den sterke befolkningsveksten ser det samlet sett ut til at boligbyggingen har vært lavere enn etterspørselsveksten de siste årene.
- Antall husholdninger økte med nesten 40 000 i 2007, mens det ble bygget i overkant av 30 000 nye boliger. Beholdningen av ubebodde boliger falt med nesten 8 000 i løpet av 2007. Det var særlig i de mest sentrale områdene at det ble bygget færre boliger enn økningen i antall husholdninger.
- Byggingen av blokkleiligheter har økt kraftig de siste årene samtidig som samlet befolkningsvekst i aldersgrupper som typisk etterspør leiligheter (20–35 år og 60–79 år), har vært lav. Andelen blokkleiligheter av samlet boligmasse har økt samtidig som andelen av befolkningen i aldersgrupper som typisk etterspør leiligheter har avtatt. I årene fremover vil imidlertid andelen av befolkningen i disse aldergruppene øke.

<sup>1</sup>Takk til kollegaer i Norges Bank for nyttige kommentarer. En spesiell takk til Solveig Erlandsen som var medforfatter på et tidligere internt notat om samme tema.

## Kraftig befolkningsvekst

Norges befolkning økte med om lag 56 000 personer i 2007. Dette er den høyeste befolkningsøkningen, målt i antall personer, noensinne, se figur 1. Økningen skyldes hovedsakelig rekordstor nettoinnvandring. Fødselsoverskuddet har vært stabilt de siste årene. Befolkningsveksten i 2007 var 1,2 prosent, den høyeste prosentvise veksten siden 1946. Den høye befolkningsveksten har fortsatt. I løpet av 1. kvartal 2008 økte folketallet med i overkant av 16 000 personer. Det er nesten 6 000 flere enn økningen i 1. kvartal 2007. Netto innvandring utgjorde i overkant av 75 prosent av økningen i folketallet i 1. kvartal 2008.

Figur 1 Befolkningsvekst i antall, nettoinnvandring og fødselsoverskudd. Årstall. 1900 – 2007



Kilde: Statistisk sentralbyrå

Ved utgangen av 2007 var det i overkant av 2,1 millioner husholdninger i Norge, se tabell 1. Antallet husholdninger økte med nesten 40 000 i løpet av 2007 og 28 000 i 2006. Den gjennomsnittlige husholdningsstørrelsen målt ved antall personer per husholdning avtar, jf. tabell 1. Dersom vi antar at antall personer per privathusholdning er det samme i 1. kvartal 2008 som i 2007, har antallet husholdninger økt med over 8 000 i løpet av 1. kvartal 2008.

De synspunkter som fremkommer i signerte artikler i denne publikasjonen, representerer artikkelforfatterens egen oppfatning og kan ikke tas som uttrykk for Norges Banks standpunkt til de forskjellige spørsmål.

Tabell 1 Befolkning, antall husholdninger og gjennomsnittlig husholdningsstørrelse<sup>1</sup> ved utgangen av året

	1960	1980	2001	2004	2005	2006	2007	1. kv. 2008 <sup>2</sup>
Befolkning	3 594 771	4 092 340	4 524 066	4 606 363	4 640 219	4 681 134	4 737 171	4 753 373
Husholdninger	1 077 168	1 523 508	1 961 548	2 010 994	2 036 890	2 064 841	2 104 531	2 112 610
Husholdningsstørrelse	3,34	2,69	2,31	2,29	2,28	2,27	2,25	2,25

Kilde: Statistisk sentralbyrå

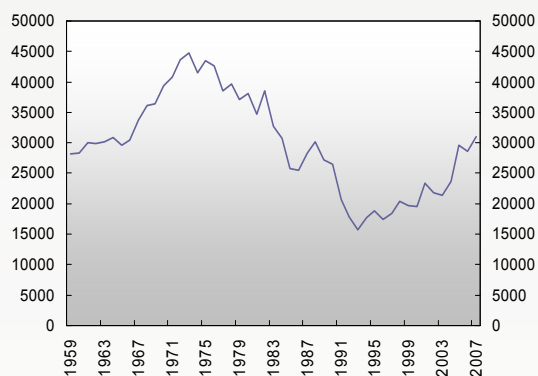
<sup>1</sup>) Antall personer per husholdning

<sup>2</sup>) Anslag for antall husholdninger er basert på befolkning og en antagelse om samme husholdningsstørrelse som i 2007

### Boligbyggingen avtar

Boligbyggingen har de siste årene økt fra lave nivåer på 1990-tallet, og har vært på det høyeste nivået siden 1980-tallet, se figur 2. I 2007 ble det fullført nesten 31 000 nye boliger. Det er en økning på nesten 2 500 boliger sammenlignet med 2006. Tilbudet av nye boliger har imidlertid falt så langt i 2008 sammenlignet med samme periode i 2007. I løpet av de første fire månedene i 2008 ble det fullført 8 850 nye boliger, 1 350 færre enn for samme periode i fjor. I løpet av samme periode har det vært et kraftig fall i igangsettingen av nye boliger. Så langt i år har igangsettingen falt med 30 prosent. I løpet av april ble det igangsatt bygging av 1 600 boliger, nesten 50 prosent færre enn for samme måned i 2007. Det har altså vært en markert nedgang i boligbyggingen de siste månedene, samtidig som befolkningsveksten har økt.

Figur 2 Antall fullførte boliger. Årstall. 1959 – 2007

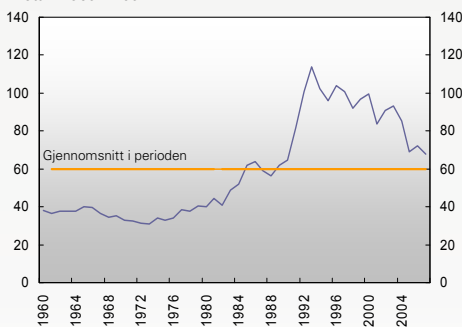


Kilde: Statistisk sentralbyrå

### Økningen i antall husholdninger er høyere enn boligbyggingen

Figur 3 viser antall husholdninger<sup>2</sup> per fullførte bolig per år fra 1960 til 2007. Et lavt forholdstall betyr at nybyggingen er høy gitt utviklingen i antall husholdninger, og omvendt indikerer et høyt tall lav boligbygging. Den horisontale kurven viser gjennomsnittlig forholdstall mellom de to variablene i løpet av perioden 1960–2007. Fra 1960 og fram til begynnelsen av 1980-tallet var boligbyggingen høy i forhold til utviklingen i antall husholdninger, mens det ble bygget relativt få boliger på 1990-tallet. Boligbyggingen tok seg opp utover 1990-tallet og inn på 2000-tallet. Antall husholdninger per fullførte bolig er likevel fortsatt høyere enn gjennomsnittet over perioden.

Figur 3 Antall husholdninger<sup>1</sup>/Antall fullførte boliger. Årstall. 1960 – 2007



<sup>1</sup>) Anslag for 1961–1969, 1971–1979, 1981–1989, 1991–2000, 2002–2003

Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

<sup>2</sup>) Anslag for 1961–1969, 1971–1979, 1981–1989, 1991–2000 og 2002–2003.

Anslagene er basert på tall for antall husholdninger fra Folke- og boligtellningene i 1960, 1970, 1980, 1990 og 2001 og registerbasert husholdningsstatistikk for 2005. Det er gjort en antagelse om at forholdet mellom befolkningsveksten og veksten i antall husholdninger er det samme innenfor hver tidsperiode.

## Faktorer som har betydning for etterspørselen etter nye boliger

Boligbehovet, eller etterspørselen etter nye boliger, i en periode kan beregnes som:

Endring i antall husholdninger fra forrige periode (avhenger av befolkningsvekst og husholdningsstørrelse)  
+ Endring i antall ubebodde boliger fra forrige periode (fraflytting/sentralisering, ekstrabolig, etc.)  
+ Avgang av eksisterende boliger i perioden (kondemnerte boliger, omgjøring av boliger til næringsbygg, sammenslåing av boliger)

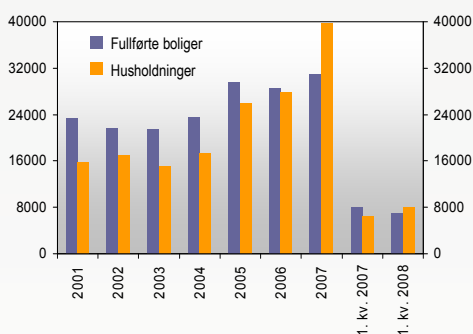
Hvis boligmarkedet er i likevekt ved inngangen til en periode, kan boligover- eller underskuddet i perioden beregnes som tilbudet av nye boliger (nybygde boliger + seksjonering av andre bygg til boliger) minus boligbehovet. Både faktorene som påvirker boligbehovet og tilbudet av nye boliger er påvirket av konjunktorene.

Endringer i beholdningen av ubebodde boliger kan på kort sikt brukes til å regulere et eventuelt boligover- eller underskudd i en periode. Dersom for

eksempel økningen i antall husholdninger i en periode er høyere enn tilbudet av nye boliger, kan underskuddet dekkes inn ved å redusere antallet ubebodde boliger. Lageret av ubebodde boliger er imidlertid ikke ubegrenset. Over tid må derfor boligbyggingen minst være høy nok til å dekke økt etterspørsel etter nye boliger som følge av veksten i antall husholdninger. I tillegg vil det også være avgang av boliger i hver periode. Det finnes ikke statistikk eller god informasjon på omfanget av avgangen av boliger per år.

I 2007 økte antallet husholdninger med nesten 40 000, se figur 4. Samtidig ble det bare bygget 31 000 nye boliger. Basert på utviklingen i antall husholdninger og boligbygging var det altså et underskudd på 9 000 nye boliger i 2007. Gitt en antagelse om samme størrelse på gjennomsnittshusholdningen som i 2007, har antall husholdninger økt med over 8 000 i løpet av 1. kvartal 2008. Samtidig ble det fullført i underkant av 7 000 nye boliger, over 1 000 færre enn for samme periode i 2007. Igangsettingen av nye boliger har også avtatt markert i 1. kvartal 2008.

Figur 4 Antall fullførte boliger og vekst i antall husholdninger<sup>1)</sup>, 1990 – 2007, 1. kv. 07 og 1. kv. 08



<sup>1)</sup> Anslag for 1990-2004, 1. kv. 2007 og 1. kv. 2008.

Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

<sup>3)</sup> Statistisk sentralbyrås boligstatistikk ble publisert for første gang i 2006, med tall for antall boliger per 1.1.2006. Denne statistikken skiller ikke mellom bebodde og ubebodde boliger.

Statistisk sentralbyrås boligstatistikk<sup>3</sup> og registerbaserte husholdningsstatistikk kan sammen gi en indikasjon på utviklingen i ubebodde boliger de siste årene. Ved utgangen av 2007 var det totalt nesten 2,3 millioner boliger og i overkant av 2,1 millioner bebodde boliger (basert på tall fra registerbasert husholdningsstatistikk). Sammen indikerer de to statistikkene at det var omtrent 170 000 ubebodde boliger ved utgangen av 2007, nesten 8 000 færre enn ved utgangen av 2006. De to statistikkene er imidlertid ikke direkte sammenlignbare. Reduksjonen i antallet ubebodde boliger antyder likevel at det meste av boligunderskuddet, basert på forskjellen mellom nybygging og økning i antall husholdninger, i 2007 ble dekket inn av en reduksjon i antallet ubebodde boliger.

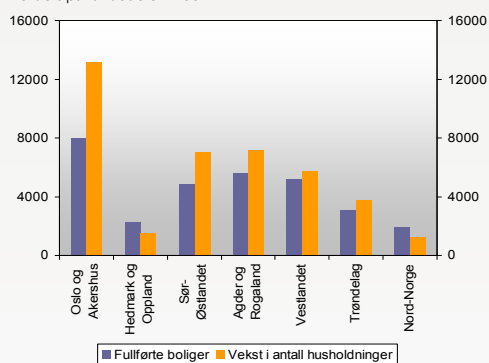
### Antall husholdninger vokser raskere enn boligmassen i sentrale områder

Også bostedspreferanser har betydning for behovet for nye boliger. Dersom flyttemønsteret går i en bestemt retning, vil det samlet sett føre til at etterspørselen etter nye boliger øker. I hele etterkrigstiden har flyttemønsteret skapt en sentralisering i bosettingen (Østby 2005). Tendensen har vært sterk i oppgangskonjunkturer og av mindre omfang i nedgangskonjunkturer grunnet lavere mobilitet. Sentraliseringen skjer både på nasjonalt nivå (høy innflytting til Oslofjordområdet), men også innenfor landsdelene (til de største sentraene i de ulike landsdelene).

Flyttemønsteret har betydning for hvor befolkningen øker mest og dermed også hvor etterspørselen etter nye boliger er størst. Befolkningsøkningen er høyest i landsdelene Oslo/Akershus og Agder/Rogaland. I 2007 økte befolkningen i Oslo og Akershus med over 21 000 personer. Det utgjør nesten 40 prosent av den samlede befolkningsøkningen i 2007. Befolkningen i Agder og Rogaland økte i samme periode med nesten 12 000 personer. Lavest vekst i befolkningen var det i Nord-Norge med en reduksjon i befolkningen på 200 personer og Hedmark og Oppland der folkemengden økte med 1 200 personer i løpet av 2007.

Det er økningen i antall husholdninger som har betydning for hvor stort behovet er for nye boliger. Tall fordelt på landsdeler viser at antallet husholdninger økte med over 13 000 i Oslo og Akershus i løpet av 2007, se figur 5. I samme periode ble det fullført 8 000 boliger i denne regionen. Boligbyggingen var lavere enn økningen i antall husholdninger også på Sør-Østlandet og Vestlandet og i Agder og Rogaland og Trøndelag. I Hedmark og Oppland og Nord-Norge ble det bygget flere boliger enn økningen i antall husholdninger i løpet av 2007.

**Figur 5** Antall fullførte boliger og økning i antall husholdninger fordelt på landsdeler, 2007

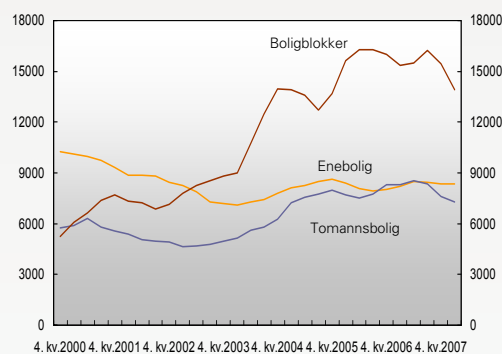


Kilde: Statistisk sentralbyrå

### Tilbudet av leiligheter har økt mest

Utviklingen i befolkningen fordelt på aldersgrupper har betydning for hvilken type bolig som blir etterspurt. I perioden 1997–2002 var prisveksten på leiligheter en del høyere enn for andre boligtyper. Høyere prisvekst for leiligheter er trolig et tegn på at beholdningen av denne boligtypen var for lav i forhold til etterspørselen etter slike boliger på dette tidspunktet. Det kan være en årsak til at mesteparten av økningen i boligbyggingen de siste årene har vært bygging av leiligheter. Årlig igangsetting av leiligheter i boligblokker steg fra 5 000 i 2000 til over 15 000 i 2007, se figur 6. I perioden 2000–2007 ble det bygget nesten 90 000 blokkleiligheter, og denne boligtypens andel av samlet boligmasse har økt. Det er mulig at det i løpet av denne perioden har blitt bygget for mange leiligheter. Det siste året har prisen på leiligheter hatt den svakeste prisutviklingen av de ulike boligtypene. Ved utgangen av juni var kvadratmeterprisen på leiligheter 4,5 prosent lavere enn for samme tidspunkt i 2007. Igangsettingen av leiligheter i boligblokker har falt det siste halvåret.

**Figur 6** Igangsetting av boliger etter bygningstype. Antall. Sum siste fire kvartal. 4. kv. 2000 – 1. kv. 2008



Kilde: Statistisk sentralbyrå

Siden 2000 har antallet personer i aldersgruppene som typisk etterspør leiligheter (20–35 år og 60–79 år) økt med i underkant av 20 000. Samtidig har befolkningsveksten samlet sett vært høy slik at andelen av befolkningen i disse aldersgruppene har avtatt, se figur 7. Andelen av befolkningen i aldersgrupper som oftest etterspør større boliger (36–59 år) har økt. Gitt Statistisk sentralbyrås mellomalternativ for faktorene som bestemmer befolkningsutviklingen, vil imidlertid andelen av befolkningen i aldersgrupper som typisk etterspør leiligheter øke igjen i løpet av de neste ti årene. Etterspørselen etter leiligheter kan dermed ta seg opp lenger fram i tid. Geografisk fordeling av befolkningen vil også ha betydning for hvilke boligtyper som er etterspurt. Sentralisering kan også bidra til økt etterspørsel etter leiligheter fremfor andre boligtyper.

**Kilder:**

Statistisk sentralbyrå, befolkningsstatistikk, <http://www.ssb.no/emner/02/01/10/>

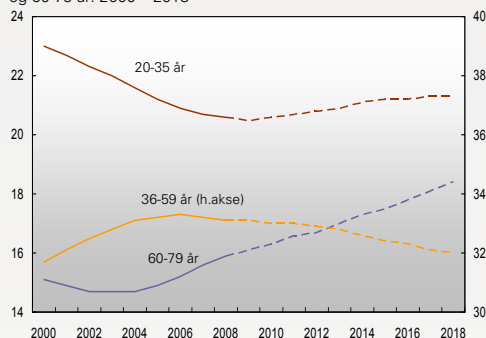
Statistisk sentralbyrå, boligstatistikk, <http://www.ssb.no/boligstat/>

Statistisk sentralbyrå, byggearealstatistikk, <http://www.ssb.no/byggeareal/>

Statistisk sentralbyrå, husholdningsstatistikk, <http://www.ssb.no/emner/02/01/20/>

Østby, Lars 2005: ”Demografi, flytting og boligbehov på 1990-tallet,” Rapport 2005/2, Statistisk sentralbyrå

**Figur 7** Andel av befolkningen i aldersgruppen 20-35 år, 36-59 år og 60-79 år. 2000 – 2018<sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> Fremskrivninger 2009 – 2018

Kilde: Statistisk sentralbyrå