

Mæhlum, Sverre; Pettersen, Per Marius; Xu, Hong

Research Report

Boligbygging og husholdningsvekst

Staff Memo, No. 12/2018

Provided in Cooperation with:

Norges Bank, Oslo

Suggested Citation: Mæhlum, Sverre; Pettersen, Per Marius; Xu, Hong (2018) : Boligbygging og husholdningsvekst, Staff Memo, No. 12/2018, ISBN 978-82-8379-062-7, Norges Bank, Oslo, <https://hdl.handle.net/11250/2577616>

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/210364>

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.



<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.no>

STAFF MEMO

Boligbygging og husholdningsvekst

NR. 12 | 2018

SVERRE MÆHLUM,
PER MARIUS
PETTERSEN OG
HONG XU



NORGES BANK

Staff Memo inneholder utredninger og dokumentasjon skrevet av Norges Banks ansatte og andre forfattere tilknyttet Norges Bank. Synspunkter og konklusjoner i arbeidene er ikke nødvendigvis representative for Norges Bank

NORGES BANK
STAFF MEMO
NR 12 | 2018

BOLIGBYGGING OG
HUSHOLDNINGSVEKST

© 2018 Norges Bank

Det kan siteres fra eller henvises til dette arbeid, gitt at forfatter og Norges Bank oppgis som kilde.

ISSN 1504-2596 (online)

ISBN 978-82-8379-062-7 (online)

Boligbygging og husholdningsvekst

NORGES BANK
STAFF MEMO
NR 12 | 2018

Sverre Mæhlum, Per Marius Pettersen og Hong Xu¹

BOLIGBYGGING OG
HUSHOLDNINGSVEKST

De siste 10-15 årene har befolkningsveksten i Norge vært sterk, mens boligbyggingen har vært nokså lav. Samtidig bor folk i stadig mindre husholdninger. Økningen i antall husholdninger har vært høyere enn økningen i antall nye boliger, særlig i sentrale områder. Dette byggeunderskuddet har bidratt til den sterke boligprisveksten i denne perioden. Siden slutten av 2015 har befolkningsveksten avtatt og boligbyggingen økt. Det har bidratt til å redusere byggeunderskuddet.

Nøkkelord: Boligbygging, husholdninger, sentralisering.

1. Innledning

Boligbygging og boligpriser blir bestemt av tilbud og etterspørsel. Etterspørselen avhenger ikke bare av veksten i antall husholdninger, men også av blant annet husholdningenes inntekt, preferanser, utlånsrenter, tilgang på kreditt og forventninger. Tilbudet er påvirket av blant annet fysiske og regulatoriske begrensninger for bygging, byggekostnader og boligbyggernes tilgang på kreditt. Alle husholdninger må ha et sted å bo, og på lang sikt bør det derfor være samsvar mellom antall husholdninger og antall boliger. Dersom det bygger seg opp et tilbudsoverskudd av boliger fordi det bygges vesentlig mer enn økningen i antallet husholdninger, kan det være en indikasjon på et fremtidig markert fall i både boligpriser og boligbygging. Samtidig kan vesentlig lavere boligbygging enn vekst i husholdningene over tid tilsi fremtidig sterk økning i boligpriser og i sin tur boligbygging. I denne artikkelen ser vi nærmere på den historiske utviklingen i boligbygging og husholdningsvekst og undersøker hvorvidt det er et byggeoverskudd eller –underskudd i dag. Vi ser også på utviklingen i samlet antall boliger og husholdninger.

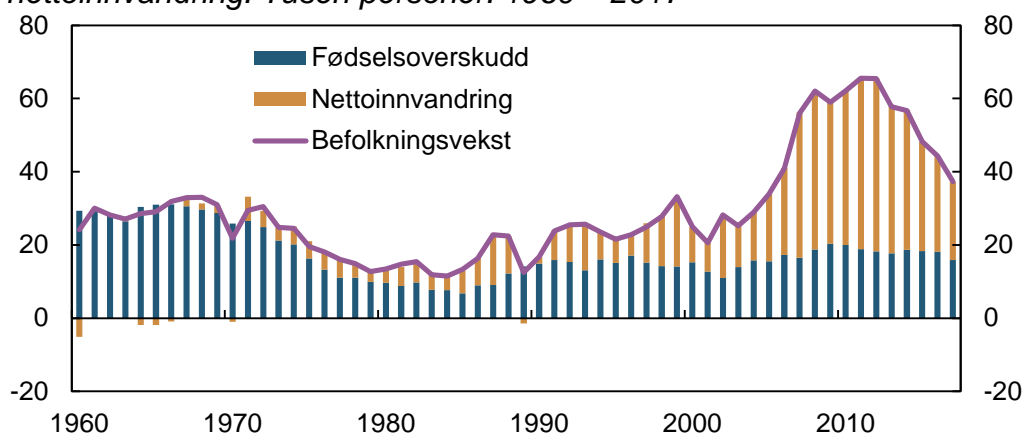
Det har vært sterk befolkningsvekst over lengre tid, særlig etter utvidelsen av EU i 2004 med tilhørende økt arbeidsinnvandring til Norge, se figur 1. Samtidig har husholdningsstørrelsen falt (se figur V.1 i vedlegget). Det bidrar til å øke antallet husholdninger mer enn befolkningsveksten isolert skulle tilsi. Nedgangen i antall personer per husholdning var sterkest frem til 1990-tallet, mens befolkningsvekst har vært det viktigste bidraget til flere husholdninger de senere årene (se

¹ Synspunktene og konklusjonene i denne publikasjonen er forfatterens egne og deles ikke nødvendigvis av Norges Bank. De må derfor ikke rapporteres som Norges Banks synspunkter. Vi takker Henrik Borchgrevink, Marius Hagen, Torbjørn Hægeland, Nina Larsson Midthjell og Einar Wøien Nordbø for nyttige innspill og kommentarer.

figur V.2 i vedlegget).² Vi benytter veksten i antall husholdninger som en indikasjon på behovet for nye boliger. Det skyldes at det ofte er mer enn en person i en husholdning, og slik sett er husholdningsveksten mer treffende for behovet for nye boliger enn befolkningsveksten.

I neste kapittel vurderer vi om det over tid har vært særlige avvik mellom boligbygging og vekst i antall husholdninger i Norge, også når vi bruker ulike mål for boligbyggingen. Boligbyggingen og husholdningsveksten er ulikt fordelt mellom regionene, som vi ser nærmere på i kapittel 3. Der ser vi først på forskjellen mellom fylkene. Det har vært et sentraliserende flyttemønster innad i fylkene, derfor ser vi også på forskjeller mellom kommunene. Vi konkluderer i kapittel 4.

Figur 1: Befolkningsvekst fordelt på fødselsoverskudd og nettoinnvandring. Tusen personer. 1960 – 2017



Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

Boks 1: Definisjoner

Husholdninger

En husholdning består av personer som er bosatt på samme boligadresse. Ved produksjon av husholdningsstatistikken innebærer imidlertid mangler ved datagrunnlaget at en direkte kobling mellom personer og boligadresse ikke er mulig. Statistisk sentralbyrå har derfor utviklet en statistisk metode for husholdningsdannelsen. Metoden innebærer at det kan være flere enn én husholdning på samme boligadresse.

Bolig

En bolig er en boenhet som består av ett eller flere rom, er bygd eller ombygd som helårs privatbolig for en eller flere personer, og har egen atkomst uten at man må gå gjennom en annen bolig. Boligstatistikken bygger på opplysninger fra matrikkelen, som er Norges offisielle register over fast eiendom.

² Tall for antall husholdninger finnes kun for hvert tiår fram til utgangen av 2004. For å konstruere årstall fra 1960 til 2004 har vi lineært interpolert tall for personer per husholdning. Samlet antall personer i husholdninger er interpolert ved å tillegge veksttakten i den årlige statistikken for folketall. Årlige tall for antall husholdninger er beregnet basert på de interpolerte tallene for antall personer per husholdning og samlet antall personer i husholdninger. Fra 2004 benyttes årlige tall fra Statistisk sentralbyrå. Vi har justert husholdningstall før 2013 på grunn av endring i Statistisk sentralbyrås produksjonsrutiner.

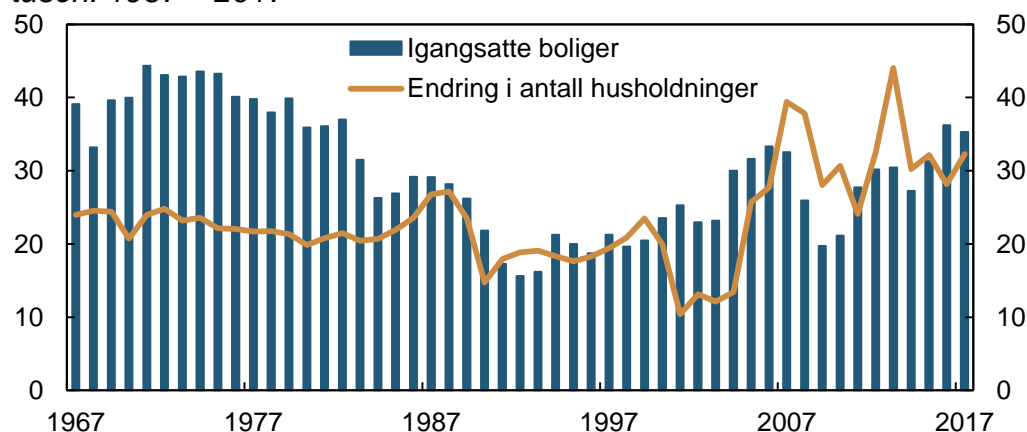
2. Nasjonal utvikling

Boligbyggingen, målt som antallet igangsettingstillatelser, var betydelig høyere enn veksten i husholdninger på 1970- og 80-tallet, se figur 2. Dette må ses i sammenheng med at det var et stort boligbehov etter 2. verdenskrig, og det var et mål for boligpolitikken å imøtekomme behovet ved å bygge flest mulig boliger til en rimelig penge. På 1970-tallet var det for eksempel en målsetting å produsere 40 000 boliger i året gjennom statlig boligfinansiering, se Sørvoll (2011).

På 1990-tallet var det bedre samsvar mellom de to størrelsene, mens boligbyggingen igjen var større enn husholdningsveksten tidlig på 2000-tallet. Fra 2007 falt boligbyggingen og var lenge lavere enn husholdningsveksten. I 2016 snudde det igjen, som følge av både økt boligbygging og lavere innvandring. Så langt i 2018 er boligbyggingen fortsatt høy, mens befolkningsveksten fortsetter å avta.

Boligbyggingen og husholdningsveksten varierer mye fra år til år. For å vurdere balansen mellom de to størrelsene akkumulerer vi differansen mellom dem for forskjellige startår fra og med 1966 og frem til utgangen av 2017, se figur 3. Figuren viser et betydelig byggeoverskudd i starten av perioden.³ Den kraftige veksten i boligbyggingen i denne perioden kan trolig forklares med at det var et stort underskudd av boliger i etterkrigsårene. Boligunderskuddet må ses i sammenheng med at folk antagelig bodde trangere enn man egentlig ønsket og et sentraliserende flyttemønster med tilhørende behov for nye boliger i byene. I tillegg er det ikke tatt hensyn til rivning av boliger, og det kan ha vært mange boliger med lav standard i etterkrigsårene som etter hvert ble revet. Etter 2. verdenskrig og fram til 1980-tallet var det flere reguleringer og subsidier som først og fremst var begrunnet med

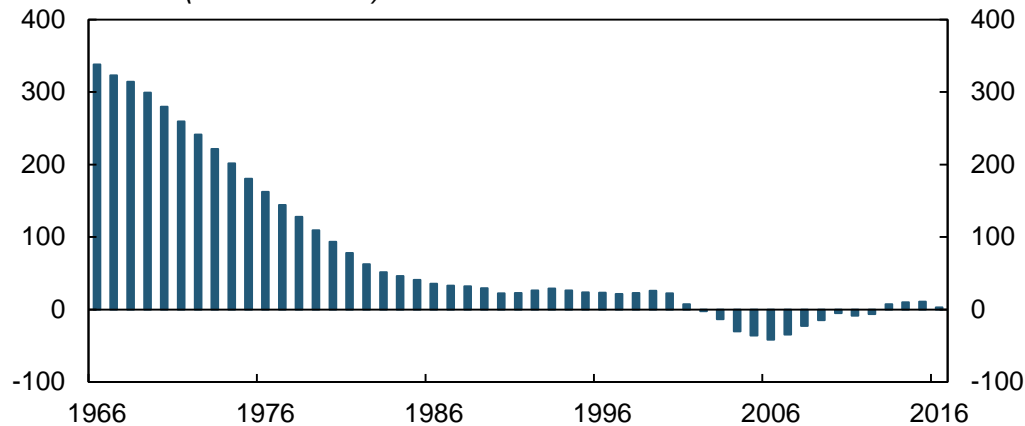
Figur 2: Antall igangsatte boliger og endring i antall husholdninger. I tusen. 1967 – 2017



Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

³ Vi benytter utgangen av 1966 som første startår siden Statistisk sentralbyrå har igangsettingstall for boliger fra og med 1967.

Figur 3: Akkumulert byggeoverskudd (antall igangsatte boliger minus endring i antall husholdninger) ved utgangen av 2017 fra utgangen av ulike startår (vertikal akse). I tusen. 1966 – 2016



Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

boligmangel. Fra slutten av 1970-tallet ble imidlertid reguleringer og subsidier gradvis redusert. Det var i hovedsak begrunnet med høy boligbygging og kraftig velstandsøkning i etterkrigstiden, og at de fleste dermed kunne løse sitt boligbehov gjennom et marked styrt av tilbud og etterspørsel, se Sørvoll (2011).

Figur 3 viser videre at det har vært relativt små skjevheter samlet sett mellom boligbygging og husholdningsvekst etter slutten på 1980-tallet. For eksempel har det blitt bygd omtrent 26 000 flere boliger enn husholdningsveksten fra utgangen av 1992 til utgangen av 2017, som utgjør 1,4 prosent av antallet husholdninger i 1992. Fra utgangen av 2005 er det bygd omtrent 36 000 færre boliger enn økningen i antall husholdninger, som utgjør 1,8 prosent av antallet husholdninger i 2005. Dette tyder på at det har vært et nokså godt samsvar mellom husholdningsveksten og boligbyggingen, målt ved igangsetting, fra 1990-tallet fram til 2017.

Hittil har vi benyttet igangsettingstallene for å beskrive utviklingen i boligbyggingen. Igangsettingstallene angir hvor mange boliger kommunene har registrert tillatelse til å starte bygging. De fleste av disse boligene blir bygget, men ikke alle. Særlig i nedgangstider vil det kunne være en del byggeprosjekter som ikke blir satt i gang, eller blir utsatt etter at tillatelse for bygging er gitt. Igangsettingstallene er derfor ikke et direkte mål på den faktiske økningen i antall boliger. Tallene tar heller ikke hensyn til boliger som blir revet, brent eller på annen måte utgår av boligmassen, såkalt avgang av boliger, eller ombygging av bygninger til boliger.⁴ Statistisk sentralbyrås statistikk for avgang og ombygging har kort historikk, men de siste årene har avgangen av boliger vært noe høyere enn ombygging, se figur 4. Dette tyder på at

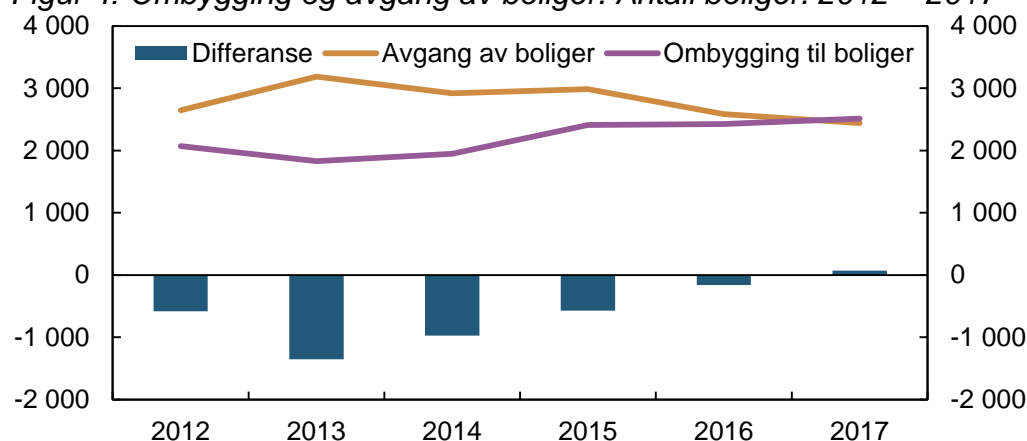
⁴ Med ombygging menes bygg som er gjort om til flere boliger enn tidligere uten å rive ned bygningskroppen. Det kan for eksempel være kontorbygg bygget om til leiligheter eller en enebolig bygd om til en flermannsbolig. Dersom hele bygningen rives ned og bygges opp igjen inkluderes boligene i igangsettingstallene.

boligtilbudet, målt ved igangsetting, kan være noe høyere enn den faktiske økningen i antallet boliger.⁵ Påstanden støttes av tall for samlet antall boliger, som blant annet tar hensyn til ombygging og avgang. Årlig endring i antall boliger er som regel noe lavere enn antall igangsatte boliger og noe høyere enn antall fullførte boliger (se figur V.3 i vedlegg).

Selv om boligbyggingen har samsvart nokså godt med veksten i antall husholdninger over tid, kan det ha vært et press i boligmarkedet i hele perioden. For å si noe om dette sammenligner vi antallet boliger med antall husholdninger. Ved utgangen av 2005 var det 10 prosent flere boliger enn husholdninger, mens dette var redusert til 6 prosent i 2017, se figur 5.⁶ Hvis vi antar at en bolig kun kan være bosatt av en husholdning, vil differansen mellom antall boliger og antall husholdninger kunne være en indikator på antall ubebodde boliger. Det er vanskelig å vurdere hvor få ubebodde boliger som skal til for å gi press i boligmarkedet, siden det er naturlig med flere boliger enn husholdninger. For eksempel er det alltid noen husholdninger som flytter og det tar noe tid fra en husholdning flytter ut av en bolig til at en annen flytter inn i samme bolig. Noen husholdninger har dessuten flere boliger, for eksempel brukt i fritiden, uten at denne er registrert som fritidseiendom, eller som pendlerbolig.

Fra utgangen av 2005 til 2017 har antallet husholdninger økt med om lag 54 000 mer enn antallet boliger. Dette tallet er noe høyere enn målt ved igangsetting (figur 3). Forskjellen skyldes trolig at tallene for samlet antall boliger også tar hensyn til avgang av boliger og at ikke alle igangsatte boliger blir fullført.

Figur 4: Ombygging og avgang av boliger. Antall boliger. 2012 – 2017

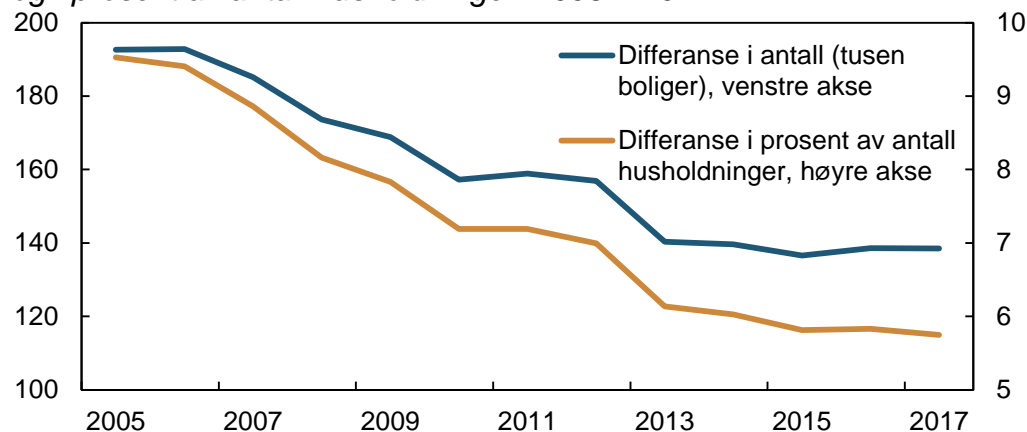


Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

⁵ Det er noe usikkerhet knyttet til tallene for avgang og ombygging. Ikke alle boliger som rives blir registrert, og ikke alle nye boenheter blir registrert som ombygging, for eksempel blir trolig ikke alle hybler registrert som egen boenhet.

⁶ Statistisk sentralbyrå har tall for samlet antall boliger fra utgangen av 2005.

Figur 5: Differanse mellom antall boliger og antall husholdninger. I tusen og i prosent av antall husholdninger. 2005 – 2017



Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

Begge målene på boligtilvekst indikerer dermed at det har blitt bygd færre boliger på landsbasis enn veksten i antall husholdninger siden utgangen av 2005. Det tyder på et økt press i boligmarkedet, som kan ha bidratt til den sterke boligprisveksten de senere årene. Samtidig er det en del ubebodde boliger på landsbasis.

3. Regional utvikling

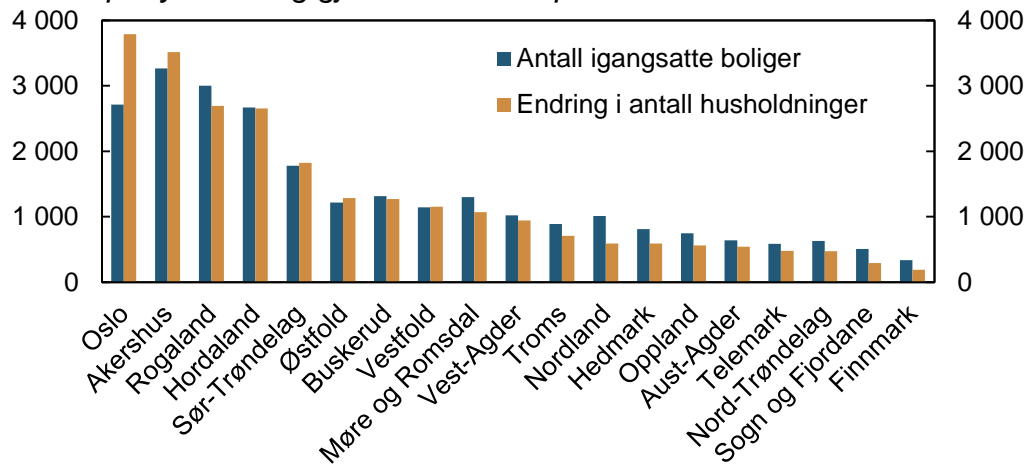
I forrige kapittel vurderte vi boligbygging og husholdningsvekst for hele Norge samlet. Det er imidlertid grunn til å tro at det er regionale forskjeller. En ledig enebolig i distriktene er ikke nødvendigvis et alternativ for en husholdning som ønsker seg en leilighet i en by. I dette kapitlet ser vi på forskjeller i avviket mellom boligbygging og husholdningsvekst, både på fylkes- og kommunenivå.

Forskjeller mellom fylkene

Husholdningsveksten har vært sterkest i fylkene med de største byene og i Akershus, se figur 6 (se også figur V.4 i vedlegg). Det er også i disse fylkene det har blitt bygget flest boliger, målt som antall igangsettingstillatelser. Særlig i Oslo, men også til en viss grad i Akershus, har det fra 1993 til 2017 ikke blitt bygd like mange boliger som veksten i antall husholdninger skulle tilsi.⁷ I fylkene med lavest husholdningsvekst har det stort sett blitt bygd flere boliger enn husholdningsveksten.

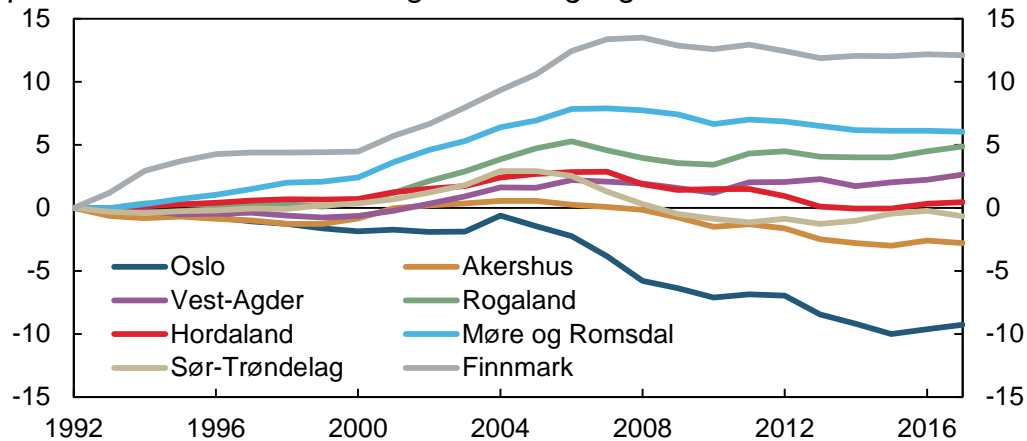
⁷ Vi starter i 1993 fordi det er første år med statistikk for igangsettingstall fordelt på fylke.

Figur 6: Antall igangsatte boliger og endring i antall husholdninger fordelt på fylker. Årlig gjennomsnitt for perioden 1993 – 2017. I tusen



Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

Figur 7: Akkumulert byggeoverskudd (antall igangsatte boliger minus endring i antall husholdninger) fra utgangen av 1992 for utvalgte fylker. I prosent av antall husholdninger ved inngangen av hvert år. 1992 - 2017



Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

Det er særlig etter 2004, etter utvidelsen av EU som medførte økt arbeidsinnvandring til Norge, at husholdningsveksten har vært høyere enn boligbyggingen i Oslo, se figur 7. I 2016 og 2017 har det imidlertid blitt bygd flere boliger enn husholdningsveksten i Oslo, slik at byggeunderskuddet er noe redusert. I Akershus har det også over flere år blitt bygd noe færre boliger enn husholdningsveksten. Husholdningsveksten i Akershus har i hovedsak vært drevet av innenlands flytting fra andre fylker, særlig Oslo. Det kan tyde på at et stramt boligmarked i Oslo har ført til at mange flytter til Akershus, hvor boligbyggingen har vært høyere og det bygges større boliger. Dette er for eksempel aktuelt for nystiftede familier med behov for mer plass.

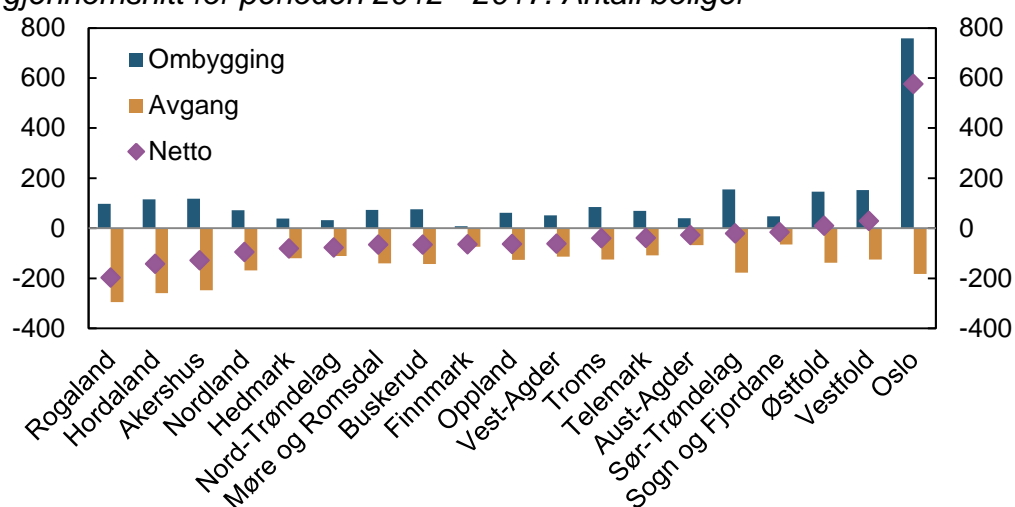
I Sør-Trøndelag og Hordaland ble det bygd flere boliger enn husholdningsveksten fra 1992 til årene før finanskrisen. Husholdningsveksten tok seg opp fra 2004 og boligbyggingen økte i årene før finanskrisen. Etter finanskrisen falt boligbyggingen, mens husholdningsveksten holdt seg oppe, slik at byggeoverskuddet falt

tilbake. Fylkene med størst akkumulert byggeoverskudd siden 1992 er Finnmark og Møre og Romsdal, hvor det særlig ble bygd mer enn veksten i antall husholdninger før finanskrisen. I årene etter har det vært mer samsvar mellom boligbygging og veksten i antall husholdninger. For de andre fylkene er forskjellene mindre.

I kapittel 2 viste vi at ombygging og avgang av boliger er omtrent like i størrelse slik at igangsettingstallene er et nokså godt anslag for endringer i samlet antall boliger på nasjonalt nivå. Ombygging og avgang fordeler seg imidlertid ikke jevnt over landet. Særlig har det vært nokså høy ombygging til boliger i Oslo, se figur 8. I perioden med tilgjengelig data (2012-2017) bidro ombygging og avgang av boliger med en netto tilførsel av rundt 600 boliger per år. Disse boligene kommer i tillegg til igangsatte boliger. For de fleste andre fylkene er avgangen av boliger større enn ombyggingen, slik at veksten i antall boliger er noe lavere enn igangsettingstallene tilsier.

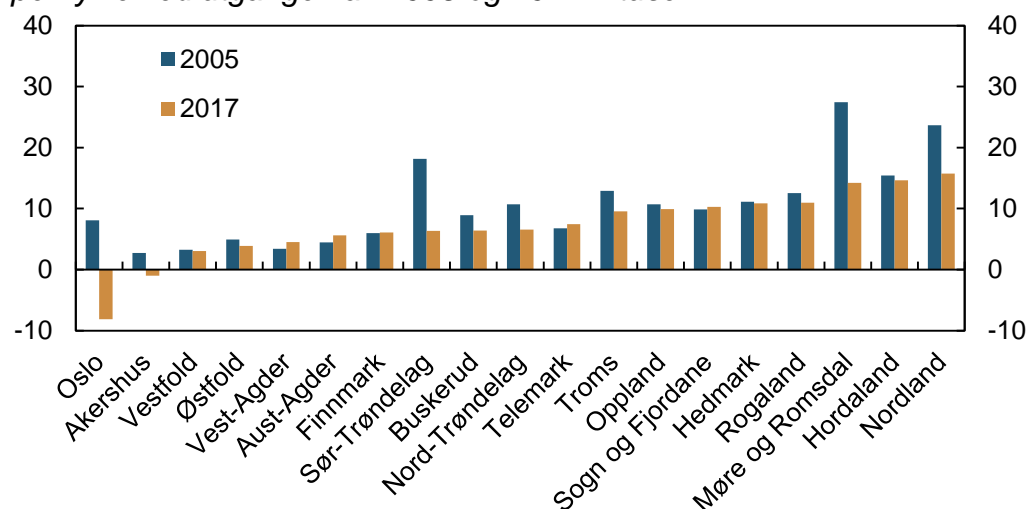
For å ta hensyn til avgang og ombygging sammenligner vi utviklingen i totalt antall boliger med antall husholdninger på fylkesnivå for perioden 2005 til 2017. Differansen mellom antall boliger og antall husholdninger benytter vi som en indikator på antall ubebodde boliger, som i kapittel 2. Det har vært en nedgang i antallet ubebodde boliger i nesten alle fylkene fra utgangen av 2005 til 2017, se figur 9. Det kan tyde på et noe strammere boligmarked de fleste steder i landet. En annen årsak til færre ubebodde boliger kan være at kommuner har hatt en gjennomgang av matrikkelen og vurdert flere boliger som avgåtte. Den store nedgangen i ubebodde boliger i enkelte fylker, som Sør-Trøndelag, Møre og Romsdal og Nordland, kan kanskje skyldes en slik opprydning i matrikkelen. I så fall er ikke den reelle nedgangen i ubebodde boliger like stor.

Figur 8: Ombygging og avgang av boliger fordelt på fylker. Årlig gjennomsnitt for perioden 2012 - 2017. Antall boliger



Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

Figur 9: Antall ubebodde boliger (antall boliger – antall husholdninger) per fylke ved utgangen av 2005 og 2017. I tusen



Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

Det er naturlig at det er flere boliger enn husholdninger, blant annet på grunn av at en husholdning kan bruke mer enn en bolig, som beskrevet i kapittel 2. I Oslo og Akershus var det imidlertid flere husholdninger enn boliger ved utgangen av 2017. Det kan blant annet skyldes at ikke alle boliger blir meldt inn som egne boenheter i matrikkelen og dermed fanget opp i statistikken, for eksempel hybler i et hus eller en leilighet. Det kan også bli registrert flere husholdninger i samme bolig, for eksempel i et kollektiv. Et stort avvik mellom antall boliger og husholdninger over tid kan dessuten resultere i at husholdningene tilpasser seg boligbyggingen, eksempelvis ved å bo flere personer per husholdning når det er knapphet på boliger.

Forskjeller mellom kommunene basert på sentralitet

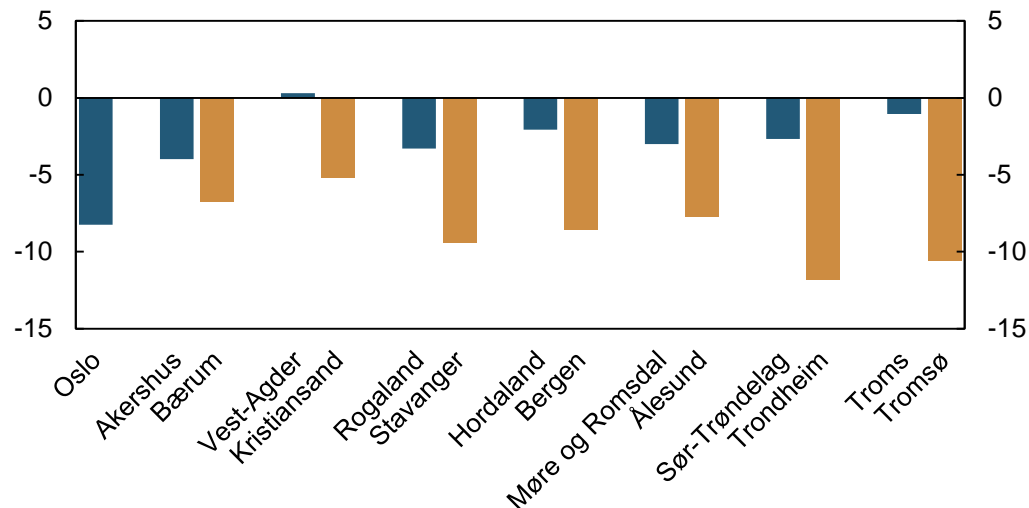
I tillegg til store forskjeller på tvers av fylkene, er det også store variasjoner i boligbygging og husholdningsvekst innad i hvert fylke. Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2018) finner at alle fylker har både kommuner med sterk befolkningsvekst og kommuner med befolkningsnedgang og at dette har sammenheng med sentraliteten til kommunen. Vi sammenligner byggeoverskuddet, målt ved differansen mellom veksten i antall boliger og antall husholdninger, for noen av landets største bykommuner med tilhørende fylker. Det er større byggeunderskudd, altså lavere vekst i antall boliger enn antall husholdninger, i alle bykommunene enn i de tilhørende fylkene fra utgangen av 2005 til 2017, se figur 10. Det kan derfor se ut til at sentralitet spiller en rolle for størrelsen på byggeunderskuddet.

For å undersøke om boligbygging og husholdningsvekst varierer systematisk med sentraliteten, benytter vi tall for antall boliger og husholdninger på kommunenivå. Vi benytter også Statistisk

sentralbyrås nye sentralitetsindeks, hvor alle norske kommuner indekseres etter reisetid til arbeidsplasser og ulike typer varer og tjenester.⁸ Kommunene grupperes også i seks ulike klasser av sentralitet med utgangspunkt i sentralitetsindeksen, se Høydahl (2017) (se også tabell V.1 i vedlegg). De mest sentrale kommunene er i klasse 1, mens de minst sentrale kommunene er i klasse 6.

Det innenlandske flyttemønsteret har i hele etterkrigstiden vært i en sentraliserende retning, se Østby (2005). I årene 2006 til 2017 har netto tilflytting til de tre mest sentrale klassene variert mellom om lag 5 000 til 10 000 personer per år, med tilsvarende utflytting fra de mindre sentrale klassene, se figur 11. Det sentraliserende flyttemønsteret avtok i årene etter finanskrisen, men har siden tiltatt og var i 2017 nær det høyeste nivået gjennom perioden. Et slikt ensidig flyttemønster kan over tid bidra til en skjevfordeling av byggeunderskuddet, spesielt hvis boligbyggingen ikke overensstemmer med husholdningenes bostedspreferanser.

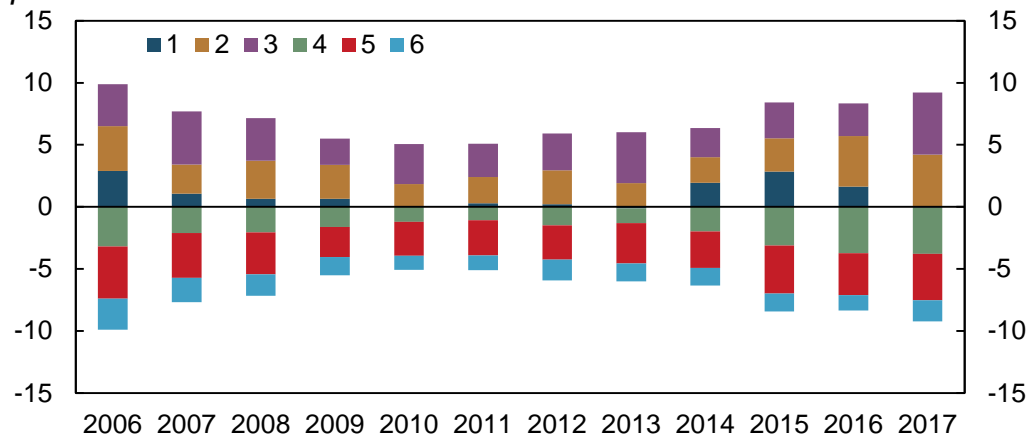
Figur 10: Byggeoverskudd (endring i antall boliger minus endring i antall husholdninger) fra utgangen av 2005 til 2017 for utvalgte fylker og kommuner. I prosent av antall husholdninger ved utgangen av 2005



Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

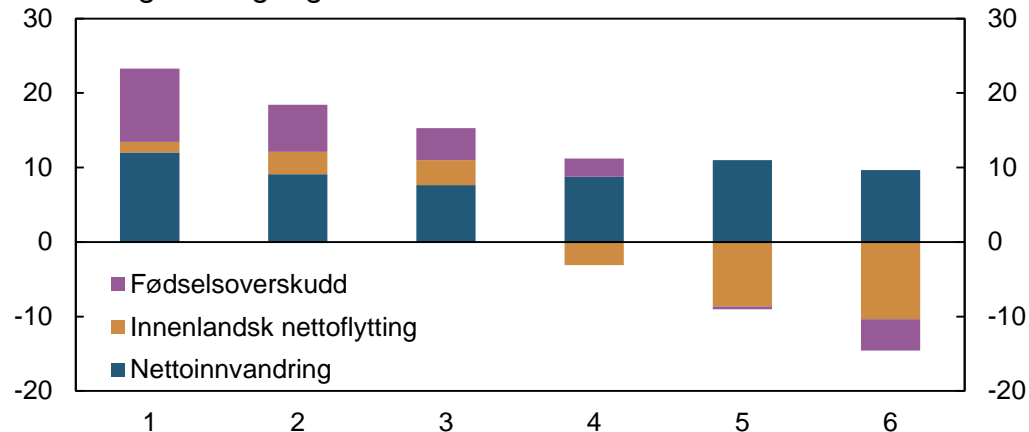
⁸ SSBs sentralitetsindeks er et mål på kommunenes sentralitet, se Høydahl (2017). Landets 422 kommuner (per 1. januar 2018) blir tildelt verdier mellom 0 og 1000, der høyere tall uttrykker mer sentralitet. Den laveste verdien er gitt til Utsira med en indeksverdi på 315, mens den høyeste verdien er gitt til Oslo med en indeksverdi på 1000.

Figur 11: Innenlandsk nettoflytting etter sentralitetsklasse. Antall personer. I tusen. 2006 - 2017



Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

Figur 12: Bidrag til samlet befolkningsvekst for perioden 2005 til 2017 etter kommuners sentralitetsklasse. I prosent av sentralitetsklassenes befolkning ved utgangen av 2005



Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

Et stort fødselsoverskudd og høy innvandring har vært de viktigste driverne bak befolkningsveksten i de mest sentrale kommunene, se figur 12. Det innenlandske flyttemønsteret har hatt stor betydning for utviklingen i de mer spredtbebygde strøkene. Det relativt høye bidraget fra fødselsoverskudd i de mest sentrale kommunene må imidlertid sees i sammenheng med flyttemønsteret, siden det er særlig unge i etablererfasen som flytter til sentrale områder, se Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2018).

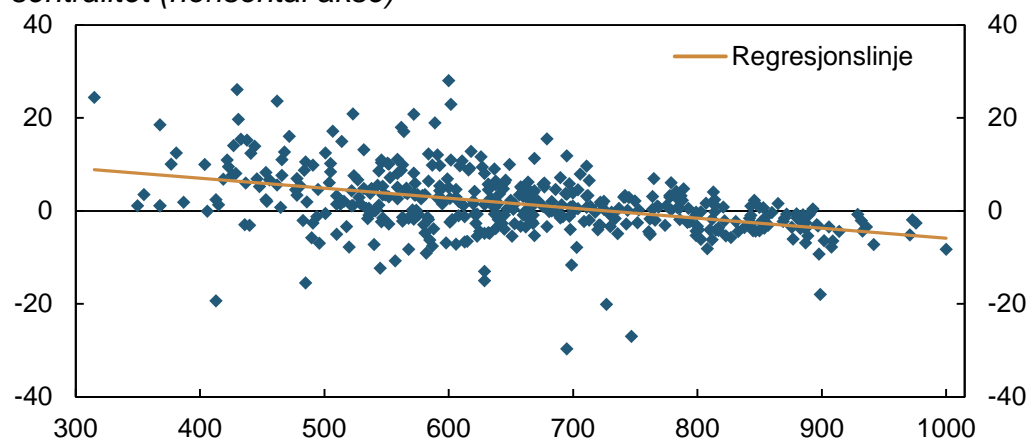
Byggeoverskuddet, målt som differansen mellom vekst i antall husholdninger og boliger, fra utgangen av 2005 til 2017 i norske kommuner er illustrert i figur 13. Det er en klar tendens til at byggeoverskuddet er fallende med sentraliteten. Veksten i antall husholdninger fra utgangen av 2005 til 2017 har vært høyest i de mest sentrale kommunene (se figur V.5 i vedlegget). Flertallet av kommunene har hatt en vekst i antall husholdninger over perioden, men i flere av de minst sentrale kommunene har det vært en nedgang eller nær nullvekst i antall husholdninger, i tråd med det sentraliserende flyttemønsteret. Over samme periode har økningen i antall boliger vært

høyest i de mest sentrale kommunene (se figur V.6 i vedlegget). I noen kommuner med lav sentralitet har det vært en nedgang i antall boliger, som må skyldes høyere avgang av boliger enn bygging av boliger.

At det er bygd mindre enn husholdningsveksten i en periode i en del sentrale kommuner kan skyldes at det tidligere var mange ubebodde boliger i disse kommunene. For å vurdere dette sammenligner vi samlet antall boliger og husholdninger i kommunene, slik vi tidligere har gjort på fylkesnivå og nasjonalt nivå.

Det er få ubebodde boliger, definert som differansen mellom samlet antall boliger og antall husholdninger, i de sentrale områdene, se figur 14.⁹ Ved utgangen av 2017 er om lag 80 prosent av landets ubebodde boliger i de tre minst sentrale klassene, hvor 28 prosent av antallet husholdninger bor. Det kan ha sammenheng med at noen husholdninger bruker boliger i mindre sentrale strøk som fritidsbolig, men den viktigste årsaken er trolig det sentraliserende flyttemønsteret. Det har vært en nedgang i antall ubebodde boliger i de mest sentrale kommunene fra 2005 til 2017, mens det har blitt flere ubebodde boliger i de mindre sentrale kommunene, i tråd med funnene ovenfor.

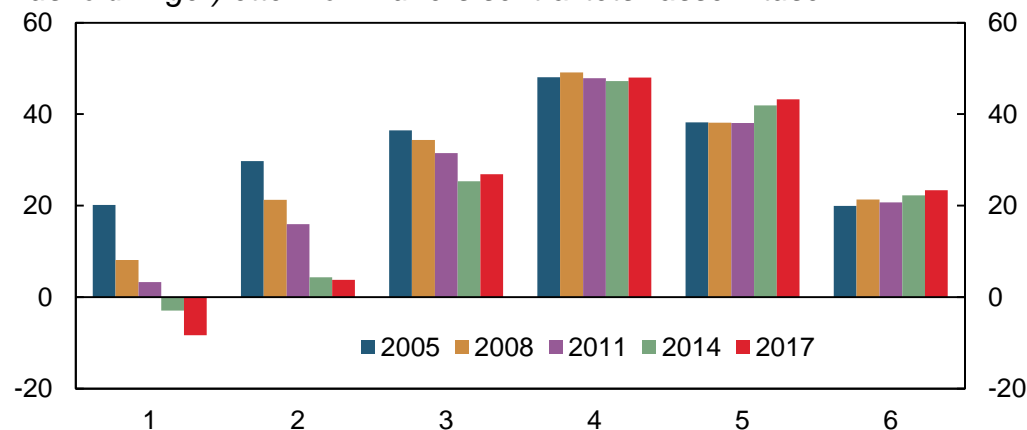
Figur 13: Byggeoverskudd (endring i antall boliger minus endring i antall husholdninger) for perioden 2005 til 2017 i prosent av antall husholdninger ved utgangen av 2005 (vertikal akse). Etter kommuners sentralitet (horisontal akse)



Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

⁹ Flere husholdninger enn boliger i de mest sentrale klassene kan skyldes at ikke alle boliger er fanget opp i statistikken og at flere husholdninger kan være registrert i samme bolig.

Figur 14: Antall ubebodde boliger (antall boliger minus antall husholdninger) etter kommuners sentralitetsklasse. I tusen



Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

4. Konklusjon

Det har vært nokså godt samsvar mellom husholdningsveksten og boligbyggingen på landsbasis når vi ser perioden fra 1990-tallet fram til 2017 under ett. Etter 2005 har det imidlertid blitt bygd færre boliger enn veksten i antall husholdninger. Det skyldes nokså lav boligbygging og sterk vekst i antall husholdninger. Byggeunderskuddet har trolig bidratt til den sterke boligprisveksten over lengre tid. De siste par årene har boligbyggingen vært høyere enn økningen i antall husholdninger. Det har bidratt til å redusere byggeunderskuddet.

Vi finner store regionale forskjeller mellom boligbygging og husholdningsvekst. De mest sentrale områdene har opplevd sterke husholdningsvekst. Selv om boligbyggingen også har vært høyest her, har det likevel blitt bygd færre boliger enn husholdningsveksten. Det er dessuten få ubebodde boliger i de mest sentrale områdene. Samtidig blir det stadig flere ubebodde boliger i mindre sentrale områder, som må ses i sammenheng med et sentraliserende flyttmønster. Sentraliseringen gjør at den samlede boligbyggingen på nasjonalt nivå kan være større enn husholdningsveksten uten at det er grunn til å si at det bygges for mange boliger, forutsatt at boligbyggingen skjer i områdene med tilflytting.

Referanser

Høydahl, E. (2017). «Ny Sentralitetsindeks for kommunene», Statistisk sentralbyrå Notater 2017/40.

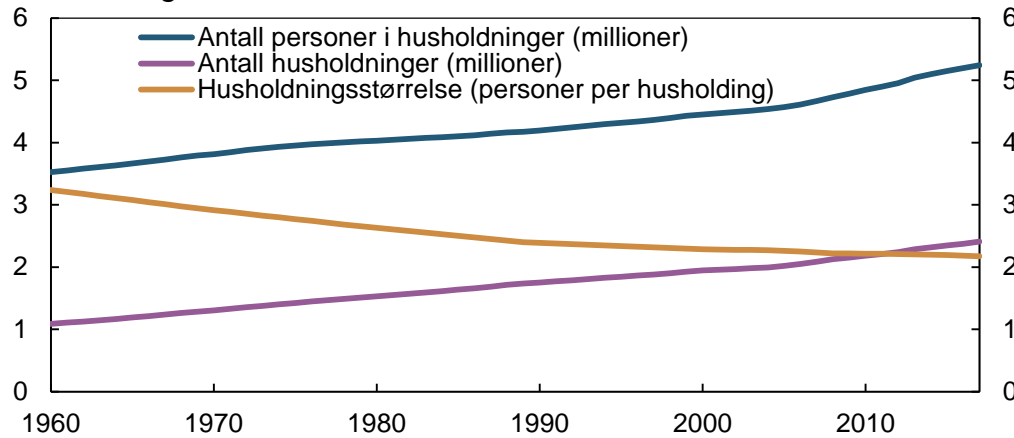
Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2018). Regionale Utviklingstrekk 2018.

Sørvoll, J. (2011). «Norsk boligpolitikk i forandring 1970-2010», Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring, NOVA Rapport 16/2011.

Østby, L. (2005). «Demografi, flytting og boligbehov på 1990-tallet», Statistisk sentralbyrå Rapporter 2005/2.

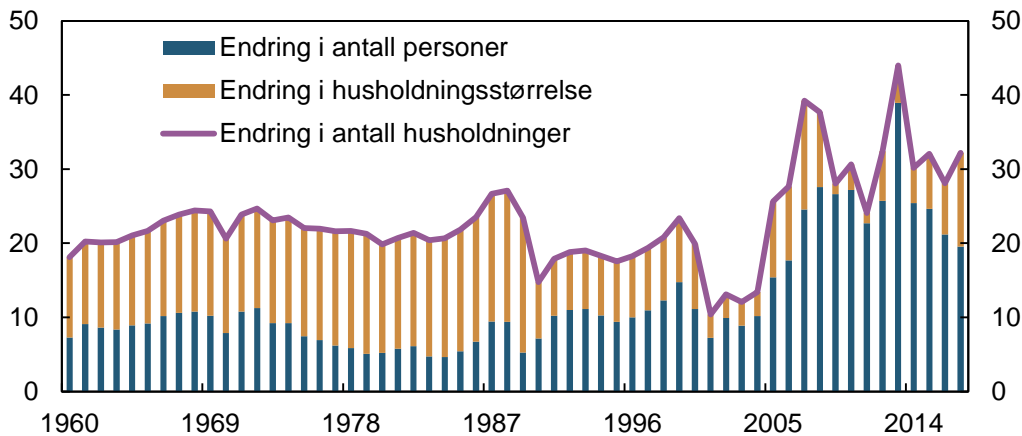
Vedlegg

Figur V.1: Antall personer i husholdninger, husholdninger og husholdningsstørrelse. 1960 – 2017



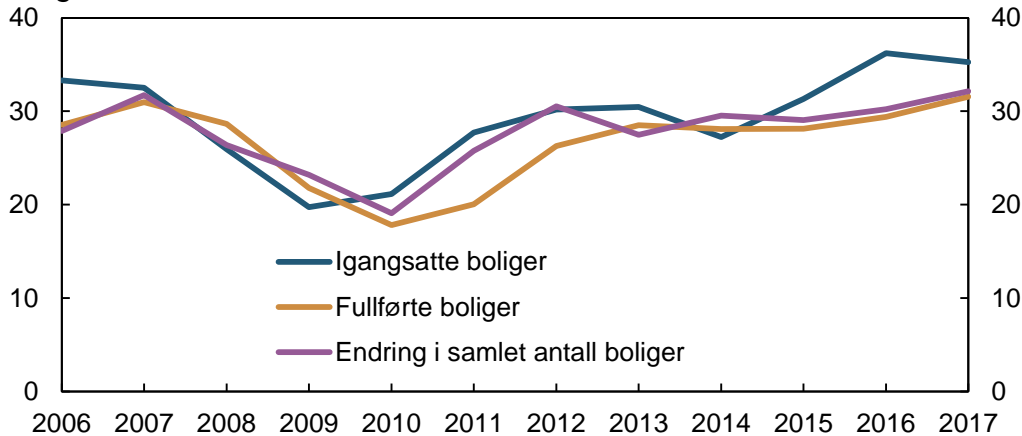
Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

Figur V.2: Årlig endring i antall husholdninger dekomponert på endring i antall personer i husholdninger og husholdningsstørrelse. I tusen. 1960 - 2017



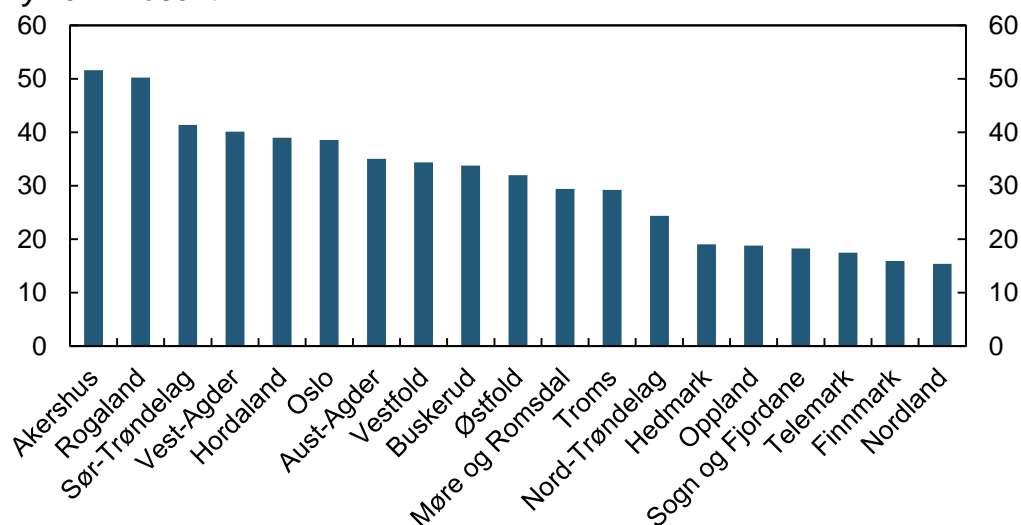
Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

Figur V.3: Igangsatte boliger, fullførte boliger og endring i samlet antall boliger. I tusen. 2006 – 2017



Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

Figur V.4: Vekst i antall husholdninger fra utgangen av 1992 til 2017. Fylker. Prosent



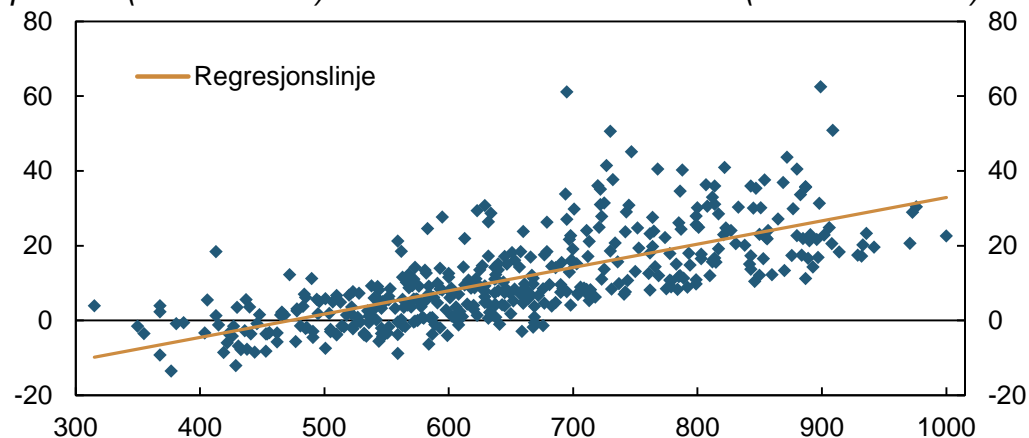
Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

Tabell V.1: Sentralitetsklasser basert på sentralitetsindeksen per 1. januar 2018

Klasse	Sentralitets- indeks	Antall kommuner	Andel av befolkningen	Andel av husholdninger	Andel av boliger
1	930 – 1000	8	20,2	21,1	19,8
2	870 - 929	26	24,9	25,2	24,0
3	770 -869	63	25,6	25,1	24,8
4	650 – 769	105	17,3	16,8	17,7
5	550 – 649	119	8,7	8,4	9,7
6	0 - 549	101	3,3	3,2	3,9

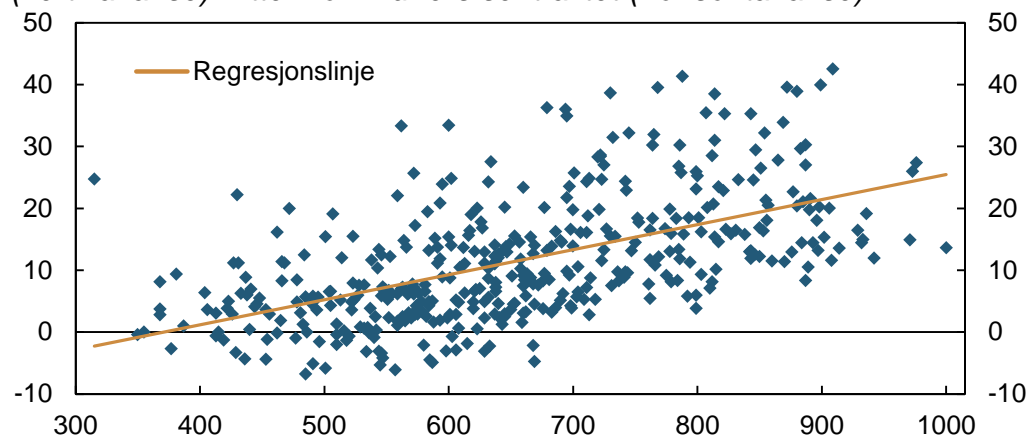
Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

Figur V.5: Vekst i antall husholdninger fra utgangen av 2005 til 2017 i prosent (vertikal akse). Etter kommuners sentralitet (horisontal akse)



Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

Figur V.6: Vekst i antall boliger fra utgangen av 2005 til 2017 i prosent (vertikal akse). Etter kommuners sentralitet (horisontal akse)



Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank