

# Storby – stabilitet og endring i botetthet og flytting

LENA MAGNUSSON TURNER & HANS CHRISTIAN SANDLIE



NOVA

Velferdsforskningsinstituttet

HØGSKOLEN I OSLO  
OG AKERSHUS



# Storby – stabilitet og endring i botetthet og flytting

LENA MAGNUSSON TURNER  
HANS CHRISTIAN SANDLIE

Norsk institutt for forskning om  
oppvekst, velferd og aldring

NOVA Notat 2/2016

Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring (NOVA) er et forskningsinstitutt ved Senter for velferds- og arbeidslivsforskning (SVA) på Høgskolen i Oslo og Akershus (HiOA).

Instituttet har som formål å drive forskning og utviklingsarbeid som kan bidra til økt kunnskap om sosiale forhold og endringsprosesser. Instituttet skal fokusere på problemstillinger om livsløp, levekår og livskvalitet, samt velferdssamfunnets tiltak og tjenester.

© Velferdsforskningsinstituttet NOVA  
Høgskolen i Oslo og Akershus 2016

ISBN (trykt utgave) 978-82-7894-584-1

ISBN (elektronisk utgave) 978-82-7894-585-8

ISSN 1890-6435 (trykt)

ISSN 1893-9511 (online)

Desktop: Torhild Sager  
Trykk: Allkopi

**Henvendelser vedrørende publikasjoner kan rettes til:**  
Velferdsforskningsinstituttet NOVA, HiOA  
Stensberggata 26 · Postboks 4, St. Olavs plass, 0130 Oslo

Nettadresse: [www.hioa.no/nova](http://www.hioa.no/nova)

# Forord

NOVA har gjennomført prosjektet *Stabilitet og endring i mønsteret for bruk av boliger blant innflyttere og utflyttere i storbyene* med finansiering fra Programmet for storbyrettet forskning. Dette prosjektet har blitt rapportert i ulike former. Denne rapporten presenterer hovedresultatene og de empiriske analysene. I tillegg er det også blitt oversendt elektroniske filer med tabeller som kommunene kan benytte i sitt arbeid med å videreutvikle en modell for befolkningsframskriving på lavt geografisk nivå. Prosjektgruppen har bestått av samfunnsgeograf Lena Magnusson Turner og sosiolog Hans Christian Sandlie.

Prosjektet har først og fremst hatt et praktisk formål. Hovedformålet med analysene har vært å se nærmere på hvordan flytting påvirker befolknings sammensetningen i storbyene, både generelt og mer spesifikt på lavt geografisk nivå. Rapporten består av to deler: Den første delen gir en kort oppsummering av de viktigste funnene i prosjektet, og den andre delen gir en bredere presentasjon av de empiriske analysene som ligger til grunn for oppsummeringen. De to delene har ulike skriftspråk. Forfatteren av de empiriske analysene er svensk, og har derfor benyttet dette skriftspråket i presentasjonen av disse analysene. Tabellene har imidlertid norske overskrifter og innhold. I tillegg er enkelte ord gitt en norsk oversetting i parentes. Rapportens første del, der hovedresultatene presenteres, er skrevet på norsk. Språket i del 2 kan enkelte steder være teknisk, og forutsetter derfor noen forkunnskaper. Sammendraget og oppsummeringene i del 1 er imidlertid skrevet med tanke på at teksten skal forstås uten bestemte forkunnskaper.

Storbyprogrammets kontaktperson har vært Grethe Lied Felde fra Fagenheten for statistikk og analyse i Oslo kommune. I tillegg har det blitt gjennomført flere møter der foreløpige funn har blitt presentert for og drøftet med representanter for de ulike kommunene. Her har Niels Henning Gundersen, Grethe Lied Felde og Ivar Alnæs deltatt fra Oslo, Svein Heggelund fra Bergen, Svein Åge Relling fra Trondheim, Einar Skjæveland fra Stavanger, Per Gunnar Uberg fra Kristiansand og Rune Nordtorp fra Bergen. I tillegg har Jon Erik

Lindberg deltatt fra COWI, som utarbeider modellen kommunene bruker for befolkningsfremskrivelser. Alle takkes for gode innspill på disse møtene, samt for nyttige innspill og rettinger til tidligere versjoner av denne rapporten.

*Oslo, mai 2016*

Lena Magnusson Turner og Hans Christian Sandlie

# Innhold

<b>Sammendrag</b> .....	7
<b>Innledning</b> .....	11
Problemstillinger .....	14
Rapportering og arbeidets disposisjon .....	14
<b>DEL 1 – HOVEDRESULTATER</b> .....	17
<b>Flytting, livsløp og nabolag – en litteraturgjennomgang</b> .....	17
Flytting og livsløp .....	18
Barrierer for flytting .....	20
Boligkarrierer .....	23
Boligkarrierer blant dem med innvandrerbakgrunn .....	23
Bosettingsmønster .....	24
Oppsummering .....	24
<b>Data og metode</b> .....	26
<b>Områdebeskrivelser – dynamikk og stabilitet</b> .....	28
<b>Hva kjennetegner flyttere?</b> .....	31
Levekårsområder .....	33
<b>Botetthet blant flyttere og bofaste</b> .....	35
<b>Oppsummering og befolkningsframskrivinger</b> .....	37
Hovedresultater .....	38
<b>DEL 2 - EMPIRISKE ANALYSER</b> .....	45
<b>Områdesbeskrivning 2001 og 2011 av fem norske storbyar</b> .....	45
Innledning .....	45
Områdesbeskrivning 2001 .....	47
Områdesbeskrivning 2011 .....	51
Dynamik og stabilitet – 2001 og 2011 .....	57
Förändrade levnadsvillkor – sambandet mellan förändringar i indikatorer .....	61
<b>Hushållens rörlighet i de fem storbyarna – flyttare och stannare</b> .....	65
Innledning .....	65
Flyttare och stannare 2012 i de fem storbyarna .....	66
<b>Stabilitet och dynamik i olika bostadsområden</b> .....	79
Innledning .....	79
Hushåll som flyttar och bofasta hushåll i bostadsområden efter socioøkonomisk indeks .....	79
Bofasta hushåll og hushåll som flyttar - nybyggda bostadsområden .....	82
Inflyttare og bofasta i nybyggda bostadsområden .....	92

<b>Botäthet bland bofasta, inflyttare och utflyttare</b> .....	102
Inledning .....	102
Botäthet i storbyarna .....	102
Botäthet bland flyttare och bofasta .....	109
Mobiliteten bland olika demografiska grupper .....	118
<b>Inomflyttare eller utflyttare – vad är skillnaden?</b> .....	121
Inledning .....	121
<b>Referanser</b> .....	133



# Sammendrag

Denne rapporten oppsummerer hovedresultatene fra prosjektet *Stabilitet og endring i mønsteret for bruk av boliger blant innflyttere og utflyttere i storbyene*. Formålet med prosjektet har vært å kartlegge hvordan de som flytter bruker boliger i sammenligning med de bofaste. Nærmere bestemt har vi kartlagt hvordan flytting påvirker befolkningssammensetningen i storbyene, både generelt og mer spesifikt på lavt geografisk nivå. Følgende problemstillinger har vært styrende for prosjektet:

- Hvordan varierer antall personer per bolig for de som flytter mellom de ulike områdene i byene, samt inn og ut av byen? Hvilke variabler har størst betydning for forskjellene?
- Hvordan skiller antall personer per bolig blant de som flytter seg fra den bosatte befolkningen i de ulike områdene? Hvilke variabler har størst betydning i denne sammenheng?
- Hvordan varierer antall personer per bolig for innflyttere til større nybygde boområder? Hva kjennetegner innflytterne? Hva skiller ulike typer nybyggingsområder fra hverandre når det gjelder sammensetning av innflytterne (evt. utflytterne)?

Som det framgår av problemstillingene, er botetthet et sentralt begrep i studien. Dette er primært definert som antall personer per bolig, men i enkelte analyser har vi også sett på husholdstype. Sistnevnte indikator gir oss mulighet for en nærmere beskrivelse av husholdssammensetning ut fra samlivsform og forekomst av barn i ulike aldre.

Analysene er gjennomført med utgangspunkt i to datasett. Det første datasettet er satt sammen av registerbaserte individ- og familiedata fra Statistisk sentralbyrå. Dette er longitudinelle data som omfatter samtlige personer som i perioden 1990 til 2011 var bosatt i et utvalg av norske kommuner, deriblant de fem storbyene som er i fokus for dette prosjektet. I tillegg har vi benyttet et datasett som beskriver hushold og individer i perioden fra 2010 til 2013. Begge

datasettene inneholder sosioøkonomisk (sysselsetting, inntekt, formue, utdanning, overføringer), demografisk (sivilstand, familie, slektskap, fødselsland, kjønn, alder) og geografisk (grunnkrets) informasjon som kan knyttes til enkeltindivider. Vi har også benyttet opplysninger fra folke- og boligtellingsene i 2001 og 2011 (antall rom, eierformer, boligtype) for å gi en beskrivelse av variasjon i boligkonsum.

### **Inn-, ut- og internflyttere**

I ett enkelt år flytter i underkant 20 prosent av alle husholdene i de ulike storbyene. De fleste flyttingene skjer internt i storbyene. Flyttetilbøyeligheten synker med økende alder og husholdsstørrelse, slik at den er størst blant unge og aleneboende. Videre synker også flyttetilbøyeligheten med antall barn, men den stiger igjen for store barnefamilier med 4 barn eller fler. Dette kan sannsynligvis sees i sammenheng med innvandrerbakgrunn. Innvandrerbakgrunn øker flyttetilbøyeligheten, men her er det stor variasjon ut fra ulike landbakgrunn. De med innvandrerbakgrunn har uansett større tilbøyelighet til å flytte enn de med norsk bakgrunn, og i mange tilfeller handler dette om internflytting innad i den enkelte storby. I alle byene finner vi en høy flyttetilbøyelighet blant dem med nordisk og østeuropeisk bakgrunn (nye EU-land). Den førstnevnte gruppen består av mange unge som oppholder seg en kortere periode i Norge for å jobbe. Denne gruppen har også høy tilbøyelighet til å utvandre. Østeuropeerne kommer også til storbyene for å jobbe, men kan i større grad karakteriseres som pendlere. De har boforhold som tyder på at de ikke har noen umiddelbare planer om å bosette seg permanent i storbyene eller Norge forøvrig.

Blant husholdene som flytter, finner vi en variasjon i tettheten med hensyn til om de flytter inn, ut av eller internt i storbyene. Innflytterne har lavest tetthet i alle storbyene, dvs. færrest folk per hushold, men graden av tetthet varierer. I Oslo består innflyttere i gjennomsnitt av 1,4 personer, mens de består av 1,6 personer i Kristiansand. I de øvrige byene består de av 1,5 personer. Med unntak av i Oslo, så har internflytterne høyest tetthet. I Kristiansand består disse husholdene i gjennomsnitt av 1,9 personer, mens de i Bergen og Trondheim består av 1,7 personer. Husholdene som flytter inn i Stavanger, består i gjennomsnitt av 1,8 personer. I Oslo er husholdene som flytter ut av

byen, større enn de som flytter inn, og de består i gjennomsnitt av henholdsvis 1,7 og 1,6 personer. Utflytterne fra Kristiansand og Trondheim består i gjennomsnitt av 1,6 personer, mens tilsvarende tall for Stavanger og Bergen er 1,7 personer.

Botettheten i de ulike flyttegruppene varierer langs en rekke demografiske og sosioøkonomiske kjennetegn ved husholdene. For eksempel er botettheten blant hushold som flytter fra en eid bolig, større enn de som flytter fra en utleiebolig. Videre er botettheten større blant de som flytter fra enebolig, rekkehus og tomannsbolig, sammenlignet med de som flytter fra en leilighet i boligblokk. Med stigende alder øker også botettheten i alle tre gruppene av de som flytter. Botettheten øker også om referansepersonen i husholdet har innvandrerbakgrunn, sammenlignet med om han eller hun har norsk bakgrunn. Generelt sett har utdanning liten betydning med hensyn til botetthet, og det er en viss variasjon mellom de ulike byene. I Oslo, Kristiansand og Stavanger har innflyttere med universitetsutdanning lavere botetthet enn de med lavere utdanning, mens internflyttere med universitetsgrad har høyere botetthet enn innternflyttere med lavere utdanning i Bergen og Kristiansand. For de øvrige gruppene finner vi ingen signifikant betydning av utdanning på botetthet i de ulike byene.

### **De som flytter og de som er bofaste**

Ser vi på hushold som flytter og sammenligner dem med bofaste hushold, finner vi at de som flytter har lavere botetthet enn bofaste. Dette gjelder for alle storbyene og stemmer i og for seg godt med den generelle beskrivelsen ovenfor av hvem som flytter. I gjennomsnitt er botettheten blant husholdene 1,9 personer i Oslo, 2,3 i Kristiansand og Stavanger, 2,2 i Bergen og 2,1 i Trondheim.

Variasjonen i botetthet mellom de som flytter og bofaste må sees i sammenheng med hva som kjennetegner hushold som flytter. Flyttetilbøyeligheten er eksempelvis størst blant unge og aleneboende, og par flytter gjerne før de får barn. Deretter synker flyttetilbøyeligheten med antall barn. En faktor som rokker ved dette generelle bildet, er imidlertid innvandrerbakgrunn. Innvandrere har større flyttetilbøyelighet enn nordmenn, og i en del tilfeller er det her snakk om store barnefamilier.

## Nybyggingsområder

Nybygging skaper rom for mobilitet på et boligmarked. I dette prosjektet har vi sett på noen utvalgte byggeprosjekter som storbyene selv har valgt ut. Disse prosjektene er kategorisert i følgende områdetyper: *særlig attraktive prosjekter* (f.eks. *havnefrontene*), *transformasjonsområder* (f.eks. *omgjøring av tidligere næringsarealer til boligområder*), *feltutbygging på jomfruelig mark* og *knutepunktutvikling*. Til tross for at områdene har felles beskrivelse i de ulike storbyene, viser det seg likevel at områdene er svært forskjellig med hensyn til både geografisk beliggenhet i storbyene og fysisk struktur. For eksempel innebærer *særlig attraktive prosjekter* i Oslo utbygging av store boligbygg, mens tilsvarende prosjekter i Kristiansand også innebærer både eneboliger, rekkehus, etc. Dette gjør det vanskelig å gi en felles analyse og beskrivelse av de ulike boområdene og hva som kjennetegner husholdene som flytter inn i disse områdene. Her anbefaler vi interesserte å slå opp i tabellene og studere tallene for den enkelte by.

Generelt sett peker våre analyser på at de som flyttet inn i disse nybygde områdene, var hushold med yngre og færre husholdsmedlemmer enn de som var bosatte. Selv om disse områdene består av ulike typer byggeprosjekter, finner vi en viss systematisk variasjon mellom de ulike områdene. *Særlig attraktive prosjekter* tiltrekker seg mindre hushold, mens *feltutbygging av jomfruelig mark* er attraktive for større hushold som barnefamilier. Vi finner ingen store forskjeller i husholdenes yrkesinntekt mellom innflyttere og bofaste i de ulike områdene. Det er også verdt å merke seg at innflytterne i disse nybygde områdene ofte flytter lokalt, de flytter først og fremst fra nærområdene til disse byggeprosjektene.

# Innledning

Norge har i løpet av de siste årene opplevd en sterk befolkningsvekst. Befolkningsøkningen kan i stor grad ses i sammenheng med økt levealder og høy innvandring. Sterk sentralisering har bidratt til en spesielt høy befolkningsvekst i de store byene. Demografisk utvikling og endret befolknings sammensetning innebærer at de store byene stilles overfor nye utfordringer med hensyn til økonomistyring, planlegging og dimensjonering av det kommunale tjenestetilbudet. En voksende befolkning betyr at kommunen skal betjene stadig flere innbyggere, og endringer i befolkningens sammensetning fører til variasjon med hensyn til tjenestebehov. Geografisk variasjon i boligtilbudet på lokale delmarked fører til at ulike befolkningsgrupper bosetter seg i ulike deler av byen. Bygging av nye boliger og mobilitet i befolkningen vil være viktige kilder til endringer i disse bosettingsmønstrene. Over tid vil befolknings sammensetningen i ulike byområder endre seg, og byene endres geografisk, demografisk og sosialt.

Formålet med dette prosjektet er å få bedre kunnskap om hvordan befolkningen endrer seg i ulike deler av byen som følge av husholdenes flyttinger, samt nybygging av boliger. Sammenhengen mellom boligbygging og husholdenes mobilitet er både teoretisk og empirisk interessant. Forskning om lokale flyttemønstre har pekt på at geografisk mobilitet ofte er nært knyttet til sosial og økonomisk mobilitet (Magnusson Turner & Wessel 2013). Den eide eneboligen har blitt en norm for middelklassehusholdet, og en drøm for hushold med lave inntekter. Økonomisk vekst, generell inntektsøkning og gunstig beskatning av bolig har gjort eneboligdrømmen oppnåelig for det store flertallet i befolkningen.

Boligmarkedet gir imidlertid ikke bare muligheter for mobilitet, men kan også inneholde sentrale barrierer. Dette gjelder også de norske storbyene. Et synlig uttrykk for disse barrierene er etniske segregasjon og geografiske adskillelse av mennesker med ulik etnisk bakgrunn (Magnusson Turner & Wessel 2013, Nordvik & Magnusson Turner 2015). En annen konsekvens av barrierene på boligmarkedet er sosialøkonomisk polarisering. Nye grupper

som kan beskrives som marginalisert, ikke bare på boligmarkedet, øker. Robin Kearns og Christopher Smith (1994) har pekt på noen årsaker til dette:

- Stadig endring i de økonomiske mulighetene gjennom store nedskjæringer innen én sektor på arbeidsmarkedet og høye gevinster innen en annen sektor.
- Endret demografi gjennom økt andel eldre, enpersonshushold og eneforsørgere.
- Statlige budsjettnedskjæringer og privatisering av omsorgssektoren.
- Boligmarkedets endrede karakter blant annet gjennom økt segregasjon.

Situasjonen som preger dagens boligmarked i mange vestlige land bærer spor av den økonomiske utviklingen. Utviklingen beskrives ofte med overskrifter som «økonomiske kriser» og «boligkriser». Blant annet er det blitt hevdet at generasjonen som i dag søker seg ut på den amerikanske boligmarkedet kanskje aldri kommer til å eie egen bolig (Clark 2012). Istedenfor å argumentere for økte eierandeler, peke nå mange forskere på behovet for 'social housing' og at det offentlige igjen blir en aktiv aktør på boligmarkedet. Elsinga (2012) argumenterer for at mennesker ikke er tilstrekkelig rasjonelle i måten de handler på boligmarkedet, og derfor trenger beskyttelse i form av reguleringer. Det er også knyttet bekymringer til at mange unge voksne ikke bare mister muligheten til å etablere seg i eid bolig, men at de generelt sett har problemer med å etablere seg på boligmarkedet. Selv om det i dag er lite som tyder på at disse beskrivelsene stemmer godt med den generelle situasjonen på det norske boligmarkedet, er det likevel mulig å spore tendenser til økte utfordringer også blant norsk ungdom på boligmarkedet (Sandlie 2011, Sandlie & Grødem 2013, Johannessen et.al. 2013). Slike utfordringer kan ha privatøkonomiske konsekvenser, men også samfunnsmessige konsekvenser i form av redusert familieetablering og redusert antall barnefødsler (Malmberg 2012).

Sammenhengen mellom sosial, økonomisk og geografisk mobilitet kan forklares av blant annet boligens kompleksitet som konsumgode og dens nære kobling til de sosioøkonomiske, politiske og fysiske omgivelsene. Boligen tilfredsstiller ikke bare menneskets grunnleggende behov for tak over hodet, trygghet, selvstendighet og trivsel. Boligen er også en indikator på sosial status

og økonomiske forskjeller mellom hushold. Når noen leier eller kjøper en bolig innebærer denne transaksjonen ikke bare boligen i seg selv, men også et bestemt naboskap og et bestemt tjenestetilbud. Endringer i husholdenes økonomiske situasjon vil ofte manifesteres i bytte av bolig. Samtidig er hushold med lave inntekter mer mobile enn hushold med høye inntekter. Dette kan forklares av de sistnevnte husholdene i stor grad er boligeiere, og boligeiere er som oftest mindre mobile på boligmarkedet enn leietakere.

En rekke amerikanske studier har pekt på at økonomisk vekst fører til økt lokal flytting. Det er imidlertid knyttet stor usikkerhet til hvordan denne sammenhengen skal forstås. Myers, Choi & Woo Lees (1997) tolkning er at økonomisk vekst bidrar til en generelt høyere mobilitet i samfunnet. Inntektene stiger og gir blant annet nye hushold mulighet til å etablere seg på boligmarkedet. Stigende inntekter gir også husholdene mulighet til å endre sine boforhold. Andre mulige forklaringer kan være økt rastløshet og en kultur som bejaer mobilitet. En sentral forklaring er knyttet til nyproduksjonens rolle for å generere flyttinger på det lokale boligmarkedet. I en studie fra Detroit fant også Gary Sands (1990) en klar sammenheng mellom økonomiske forhold og mobilitet, men denne sammenhengen varierer mellom ulike hushold. Aleneboende med forholdsvis høy mobilitet påvirkes mindre av økonomiske konjunkturer enn gifte og samboende. Størst effekt på mobilitet har økonomiske endringer blant unge hushold.

Lokale flyttinger er også knyttet til andre egenskaper i den urbane strukturen, slik som boligsammensetning, servicetilbud, alderssammensetningen i kommunens befolkning (andel flyttetilbøyelige unge) og den regionale flyttingen. Flyttefrekvensen varierer sterkt mellom ulike husholdstyper. Flytting er en selektiv prosess, særlig når det gjelder alder. Flyttefrekvensen er høyest blant personer i alderen 20 til 30 år, deretter avtar flyttetilbøyeligheten sterkt med økende alder. Områder med høy tilvekst har ofte innflytning av unge og nyproduksjon av boliger. Eldre hushold er mindre tilbøyelige til å flytte, slik at det vil være stor bostabilitet og færre ledige boliger i områder med høy andel eldre. Livsløpsmønstre i folks flytting og bosetting må også ses i sammenheng med at ulike byområder spiller ulike roller i folks livsløp. Det er en form for oppgavefordeling mellom de ulike delene av byen. De sentrumsnære områdene er ofte forbeholdt arbeid, shopping og uteliv, mens periferien er mer preget av

fritid, rekreasjon og natur. Behov og ønsker knyttet til disse oppgavene, samt transportmuligheter, vil legge viktige føringer på folks flytte- og bosettingsmønstre.

## Problemstillinger

I dette prosjektet har vi forsøkt å utvikle ny kunnskap om hvilke faktorer og mekanismer som påvirker endringer i befolkningsstrukturen og boligkonsumet i ulike deler av våre fem største byer; Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger og Kristiansand. Prosjektet har hatt en særlig ambisjon knyttet til å etablere ny og forbedret kunnskap om hushold som flytter, og det har vært viktig at kunnskapen prosjektet framskaffer er anvendbar i storbyenes arbeid med befolkningsframskrivninger. Anvendbar kunnskap betyr i denne sammenheng kunnskap som kan bidra til å identifisere variabler som kommunene kan bruke i sine planverktøy for befolkningsframskriving på lavt geografisk nivå. Den avhengige variabelen i analysene er primært tetthet, det vil si antall personer per bolig. Følgende problemstillinger har vært styrende for våre empiriske analyser:

- Hvordan varierer antall personer per bolig for de som flytter mellom de ulike områdene i byene, samt inn og ut av byen? Hvilke variabler har størst betydning for forskjellene?
- Hvordan varierer antall personer per bolig seg mellom de som flytter og den bosatte befolkningen i de ulike områdene? Hvilke variabler har størst betydning i denne sammenheng?
- Hvordan varierer antall personer per bolig for innflyttere til større nybygde boområder? Hva kjennetegner innflytterne? Hva skiller ulike typer nybyggingsområder fra hverandre når det gjelder sammensetning av innflytterne (evt. utflyttere)?

## Rapportering og arbeidets disposisjon

Problemstillingene i prosjektet er analysert med utgangspunkt i ulike registerdata, og resultatene presenteres i ulike former. Denne rapporten presenterer hovedresultatene fra de empiriske analysene. I tillegg har oppdragsgiver fått overlevert elektroniske filer med tabeller kommunene kan benytte i sitt videre arbeid med befolkningsframskrivelser. Sistnevnte rapportering har hatt et mer



praktisk siktemål, slik at presentasjonen av disse resultatene er gjennomført i tett samarbeid med oppdragsgiver. Blant annet er det gjennomført to seminarer underveis i prosjektet, der representanter for kommunene og utvikleren av planverktøyet for befolkningsframskrivelser har hatt mulighet til å komme med innspill til analyser og hvordan disse skulle presenteres. Denne rapporten presenterer våre analyser i en mer tradisjonell form, slik at resultatene fra prosjektet også blir allment tilgjengelig.

Rapporten er disponert i to deler, der første del oppsummerer hovedfunnene i våre analyser og andre del gir en bredere presentasjon av de empiriske analysene. Del 1 innledes med en kort litteraturgjennomgang av nyere forskning om flytting, livsløp og nabolag. Litteraturgjennomgangen fungerer som en introduksjon til sentrale begreper i prosjektet, samt som en bakgrunn for tolkning av analysene som presenteres. Etter litteraturgjennomgangen presenteres hovedmønstrene med hensyn til dynamikk og stabilitet i storbyenes boområder, sentrale kjennetegn ved hushold som flytter og botetthet blant flyttere og bofaste. Del 1 avrundes med en kort oppsummering og påpekning av sentrale faktorer som bør inngå i en modell for befolkningsframskriving.

I del 2 gis en bred presentasjon av de empiriske analysene som er gjennomført i prosjektet. Her kan den interesserte leser få et mer nyansert bilde av flyttemønstrene i de ulike kommunene. Mens det i del 1 males med bred pensel, gir med andre ord del 2 et mer finmasket bilde av situasjonen.

De to delene har ulike skriftspråk. Forfatteren av de empiriske analysene er svensk, og har derfor benyttet dette skriftspråket i presentasjonen av de empiriske analysene. Tabellene har imidlertid norske overskrifter og innhold. I tillegg er enkelte ord gitt en norsk oversetting i parentes. Rapportens første del er skrevet på norsk.



### Flytting, livsløp og nabolag – en litteraturgjennomgang

Ved siden av fertilitet og mortalitet, er flytting en av tre sentrale demografiske prosesser som bestemmer dynamikken i befolkningen (størrelse, struktur og geografisk fordeling). Flytting er også viktig for andre demografiske prosesser som etablering og oppløsning av hushold. Hvilke hushold som flytter, når og i hvilket omfang har betydning for etterspørselen etter bolig, utdanning og kommersielle tjenester, men også for tilbudet av arbeidskraft på det lokale arbeidsmarkedet. Flytting har derfor, sammen med institusjonelle faktorer som boliglån og boligbyggingen, blitt beskrevet som motoren på boligmarkedet (Clark 2012).

Flyttinger defineres ofte ut fra et avstandsmål, og dermed graden av forandring i menneskers sosiale miljø. Den internasjonale migrasjonen har ofte sin opprinnelse i en politisk, økonomisk og sosial uro. Dette kan være uro som skyldes krig og uroligheter, men også uro som skapes av økonomisk lavkonjunktur. Den regionale flyttingen skyldes generelt sett ubalanser i den regionale utviklingen, samt ulike karrierer i det individuelle livsløpet. Sistnevnte vil ofte karakteriseres av overganger til studier eller arbeid, men også av etablering og oppløsning av familier og hushold.

Lokale flyttinger er derimot nært knyttet til boligtilpasning, som i seg selv kan ha mange ulike årsaker. Det klassiske perspektivet på lokal flytting slår fast at det skjer en flytting når forandringer i husholdets sammensetning eller dets omgivelser, som ut fra husholdets preferanser og behov gir en misnøye (stress eller ubalanse) med den aktuelle boligsituasjonen (Rossi 1955; Brown & Moore 1970). En flytting forutsetter imidlertid at de relative fordelene med å flytte overstiger kostnadene. Prosessen som fører til flytting er knyttet til to separate, men nært relaterte beslutninger; valget om å flytte og valget om nytt bosted (Brown & Moore 1970). Andre klassiske studier (Wolpert 1965) har definert flytteprosessen ut fra passnytt, det vil si i hvilken grad nåværende

og alternative lokaliseringer tilgodeser husholdets behov. Søkeprosessen som ligger til grunn for valget av bosted bestemmes av det individuelle husholdets handlingsrom, som er der settet av mulige «plassnytter» som husholdet opplever og handler innenfor.

Selv om regionale flyttinger i mindre utstrekning enn lokale flyttinger er begrunnet med boligtilpasning, har blant annet amerikansk forskning vist at denne sammenhengen kan være mer kompleks (Clark 2012). Høye bokostnader og generelt høye levekostnader er faktorer som trigger flytting fra attraktive arbeidsmarkeder, ofte til plasser lengre ned i det urbane hierarkiet. Andre faktorer som påvirker den regionale flyttingen, som ikke er relatert til yrkeskarrieren, er individuelle tilpasninger blant hushold med to inntekter. I begge disse tilfellene fører flytting vanligvis til økt arbeidspendling.

En idealmodell over flyttekonteksten går ut fra et mikronivå som handler om husholdets ressurser (Mulder & Hooimeijer 1999). Dette er finansielle ressurser som forutsettes å være stabile over tid. Andre vesentlige ressurser er utdanning. På mikronivået eksisterer det også begrensninger i form av å bo i en eid bolig og tilhøre et flerpersonshushold. På makronivået eksisterer det muligheter i form av tilgang på boliger, boligens beliggenhet, priser og eierkategori. Blant begrensningene på makronivå finner vi eksterne forhold i form av den økonomiske utviklingen som kan påvirke boligpriser, rentenivå og lånevilkårene for boliglån.

## Flytting og livsløp

Nyere forskning har lagt en betydelig vekt på husholdenes og individenes livsløp for å forklare når og hvorfor en flytting skjer. Livsløpsperspektivet binder sammen karrierer på boligmarkedet med karrierer på andre livsarenaer som utdanning, arbeid og familie. Karrierebegrepet benyttes her synonymt med begrepet baner. Boligkarrierer er ett av flere sentrale begrep om hvordan husholdene tilpasser seg forandringer i husholdet og til forandringer i tilbudet av boliger. Det handler ikke alltid om umiddelbar tilpasning, eller tilpasning overhodet. Det eksisterer både tidsetterslep og budsjettbegrensninger som hindrer en tilpasning mellom husholdets behov og tilbudet av boliger.

Betydningen av ulike livsløpshendelser som utløser flytting har rettet oppmerksomheten mot på hendelser slik som utflytting fra foreldrehjemmet,

etablering på arbeidsmarkedet, familieetablering og barnefødsler, samt familieoppløsning (Clark & Dieleman 1996; Mulder 1996). Selv om alder er en viktig faktor for å forklare tilbøyeligheten til å flytte, er alder ikke den mest sentrale variabelen i livsløpsperspektivet. Forklaringen er enkel; det finnes stor variasjon ved hvilken alder barnefødsler skjer. Dette gjelder også ved hvilken alder ulike individer alder ulike individer går fra et liv som aleneboende til samboende/gift, og dermed tar et steg i boligkarrieren.

Hendelser med særskilt interesse i livsløpsperspektivet er hendelser som leder til større forpliktelser for individer og hushold, og hvordan disse påvirker tilbøyeligheten til å flytte. Forskning har vist at slike hendelser kan føre til økt tilbøyelighet til å etterspørre stabile boforhold, slik som eneboliger og eierboliger, men også til endrede preferanser med hensyn til egenskaper ved boligens og nabolaget (Feijten 2005). Mange studier har vist at en økning i antall barn også stimulerer flytting (se f.eks. Clark et.al. 1984). Dette er en sammenheng som gjelder for familier i både eierboliger og leieboliger. Samtidig viser forskningen at overgangen til å bli en familie med barn øker tilbøyeligheten til å flytte til en eid bolig. Over har vi også pekt på betydningen av stabilitet og forpliktelse for å flytte til eid bolig. Å flytte til eid bolig er nært knyttet til hendelser i familiens livsbane slik som giftermål, samt det å få første og andre barn. Mulder og Wagner (1998) peker på at også par uten barn flytter til eid bolig, ofte som et ledd i en planlagt familieetablering. Feijten og Mulder (2002) har i sin studie av nederlandske familier også funnet at flytting til eid bolig ofte skjer innen det første barnet er født.

Mye av forskningen omkring familie, livsløp og flytting kan ifølge Kulu og Milewski (2008) oppsummeres i noen bestemte sammenhenger. Den første sammenhengen viser til barnefødsler som en viktig stimuli for bolig- og omgivelsesrelatert flytting. Ikke uventet er dette flyttinger som har sin begrunnelse i økt plassbehov og/eller ønsket om et nabolag som er tilrettelagt for barn å vokse opp i. Den andre sammenhengen viser til at med økende familiestørrelse synker de langveis og regionale flyttingene. Årsaken til dette er at transaksjonskostnadene stiger når familien vokser. Dette gjelder spesielt for familier med barn i skolealder. Tilbøyeligheten til å flytte over lengre avstander er også høyere for dem som lever som single, sammenlignet med par. Derimot er sammenhengen omvendt for lokal flytting.

## Barrierer for flytting

Det er ikke alltid en ønsket flytting er mulig å realisere. Individuelle og institusjonelle forhold har betydning for mulighetene til å realisere en flytting. Mulighetene til å flytte styres blant annet av interaksjonen mellom individuelle motiv og ressurser, men også av restriksjoner og valgmuligheter på makronivå. Forskning har her pekt på en rekke begrensninger som har betydning for å realisere en flytting. Inntekter og formue i form av budsjettrestriksjoner, transaksjonskostnader, sosiale nettverk, tilbudet av boliger på det lokale boligmarkedet, institusjonelle forhold og ikke minst vilkårene for boliglån er alle forhold som avgjør mulighetene for å flytte. Etter inspirasjon fra den psykologiske forskningen om handlingsvalg, har det de senere årene vokst fram en forskning om hva som kjennetegner de individer/hushold som tar steget fra et ønske om å flytte til faktisk gjennomføre denne flyttingen. Forskningen om handlingsvalg har gitt nye muligheter i takt med at longitudinelle data har blitt tilgjengelig for forskning. Coutler og van Ham (2013) har blant annet vist at ikke bare lave, men også ustabile inntekter hindrer individer og hushold fra å gå fra en ønsket flytting til å realisere denne. De viser også hvordan ustabile inntekter og å flytte fra eid til leid bolig, ofte beskrevet som et steg ned i boligkarrieren, henger sammen med negative erfaringer med å flytte. Sistnevnte, mener Coutler og van Ham, kan være et resultat av flyttinger som ikke var ønsket, snarere tvert om, og som skapte en større ubalanse i boligbehovet og i forlengelsen av dette økt misnøye.

Nivået på den lokale flyttingen og de begrensninger som hindrer flytting har betydning for hvordan både boligmarkedet og kredittmarkedet fungerer. Ermisch og Washbrook (2012) har også pekt på betydningen av boligformuen og flyttetilbøyeligheten. Deres studie viser at tilbøyeligheten til å flytte er lavest blant dem med en betydelig boligformue. Samtidig er det andre faktorer som samvarierer med nivået på boligformuen, som for eksempel alder, parstatus og innslaget av barn under 12 år. En økning i boligformuen øker imidlertid sannsynligheten til å flytte, mens en reduksjon hindrer flytting. Annen forskning, fremfor alt økonomisk forskning om lokal flytting, har undersøkt betydningen av boligen som et investeringsobjekt og som pensjonsforsikring (Elsinga & Mandic 2010; Ronald & Elsinga 2011; Ronald & Doling 2012).

Flere forskere har beskrevet flytting som en dynamisk prosess som ikke bare har effekter på individer og hushold, men også på nabolagene som husholdet forlater eller flytter til. Nabolaget er med andre ord dynamisk, noe som har betydelige implikasjoner fremfor alt for konsekvensen av å bo og leve i et bestemt nabolag (Hedman 2011). Flyttforskningen har vist at flyttemønstre er strukturert etter demografiske, sosioøkonomiske og etniske faktorer. Forskningen har også vist at de som flytter søker seg til nabolag der befolkningen ligner dem selv. Dette fører til bekymrede spørsmål om seleksjonseffekter, som blant annet impliserer at familier ofte allerede er fattige når de flytter til nabolag som kjennetegnes av fattigdom (Hedman 2011).

Nyere studier peker på behovet for å rette oppmerksomheten mot betydningen ulike karakteristikk ved nabolag kan ha for flyttebeslutningen (se f.eks. Clark 2005; Bergström *et al.* 2010; van Ham *et al.* 2012). Det handler ikke bara om objektive egenskaper ved nabolaget, men også om at nabolagets rykte har betydning for å stimulere flytting (Clark 2012). Det finnes i dag en stor mengde litteratur som peker på at kjennetegn ved nabolag har en sentral rolle i å forklare flytteeatferd (Clark *et al.* 2006; van Ham & Clark 2009; van Ham & Feijten 2009), og både den sosioøkonomiske statusen til et nabolag og den etniske miksen i nabolaget har blitt knyttet til flyttebeslutningen. Slike studier har primært viet oppmerksomhet til effekten ulike nabolagskarakteristikk har på beslutningen om å flytte, og på ønsket om å flytte fra bestemte nabolag. Mindre oppmerksomhet er viet hvordan hushold velger nabolag de flytter til, og hvilke kjennetegn ved nabolagene som er viktig for hvilke hushold i denne beslutningen (Bergström *et al.* 2010).

I denne studien er vi spesielt opptatt av hvordan flytting inn og ut av ulike deler av byen kan bidra til å skape endring i hvordan boligmassen utnyttes i disse bydelene, og i denne sammenheng er det også viktig å etablere en bedre forståelse for valg av nabolag. Flytting eller bytte av bolig blir ofte sett i sammenheng med endringer i boligkonsum og karakteristikk ved boligen. Slike karakteristikk er imidlertid nært knyttet til valg av nabolag, siden ulike nabolag gjerne tilbyr ulike typer av boliger. Geografisk variasjon i boligtilbudet på det lokale boligmarkedet fører derfor til at ulike befolkningsgrupper bosetter seg i ulike deler av byen. Valget av en bestemt bolig i et bestemt nabolag er basert på husholdets preferanser, muligheter og begrensninger med

hensyn til ressurser og på tilgjengelighet av boliger. Det kan derfor argumenteres for at valget av et bestemt nabolag er et resultat av ønsket om å bo i en spesiell type bolig (størrelse, disposisjonsform og pris). Tilgangen på ulike typer boliger varierer mellom ulike typer nabolag og i ulike deler av byen. I tillegg er også nabolagets rykte, status, befolknings sammensetning og lokalisering viktig når hushold skal velge bolig.

Forståelsen av nabolagvalg er også viktig for å forstå befolkningsendringer i ulike deler av byen. Den demografiske og sosioøkonomiske strukturen i ulike bydeler og endringen i denne strukturen vil i stor grad henge sammen med selektive inn- og utflyttinger (Bergström 2010). Det er ikke tilfeldig hvem som flytter fra eller til et bestemt nabolag. Tilbøyeligheten til å flytte er på den ene siden knyttet til husholdenes ressurser og posisjon i livsløpet, og på den annen side knyttet til egenskaper ved boligen og nabolaget. Studier av hvordan ulike hushold ender opp i ulike nabolag vil derfor også bidra til en bedre forståelse av segregasjon. Geografisk mobilitet er ofte nært knyttet til sosial og økonomisk mobilitet (Magnusson Turner & Wessel 2013). Hvordan redusert segregasjon eller mindre konsentrasjon av bestemte grupper innebærer at også de sosiale nettverkene eller det sosiale samholdet i et nabolag øker, råder det større usikkerhet omkring (van Kempen 2010). Det er tvert imot mer sannsynlig at det fører til økt polarisering i nabolaget. Musterd med kolleger (2015) har i sine studier av flyttinger i Nederland funnet at jo større sosial avstand (positivt/ negativt og målt som medianinntekt) som eksisterer mellom et hushold og nabolagets gjennomsnittlige sosiale posisjon, desto større er sannsynligheten for at individene flytter. Tendensen er at husholdet søker seg til en nabolag som innebærer mindre sosial avstand.

En forutsetning for å kunne velge å bosette seg i et bestemt nabolag, er at det tilgjengelige boliger der. Studier har pekt på at i hvilken grad boliger blir ledige er et resultat av demografisk miks og kjennetegn ved boligmassen (Bailey & Livingstone 2007; van Ham & Clark 2009). Det er et velkjent faktum at tilbøyeligheten til å flytte er høyere blant dem som leier egen bolig enn blant dem som eier den. Forklaringen er ofte relatert til stadium i livsløpet. De som leier er ofte yngre og de er i starten av sin boligkarriere. Høyere transaksjonskostnader for boligeiere er også en forklaring til den forholdsvis lavere flytte-tilbøyeligheten. En annen dimensjon som er knyttet til selve boligen er størrelse,



ofte målt i antall rom. Med stigende antall rom i forhold til behovet for plass, reduseres tilbøyeligheten til å flytte. Dette handler også om, noe vi har understreket over, hvilke muligheter som finnes for å realisere et ønske om å flytte. Inntekt i form av budsjettrestriksjoner og det tilgjengelige tilbudet av boliger spiller her en avgjørende rolle.

## Boligkarrierer

Til tross for norske husholdningers gode økonomiske forutsetninger, ikke minst i form av en relativt sett lav arbeidsløshet og velutbygd økonomisk sikkerhetsnett for dem med lave inntekter, finnes det likevel grunner til å se nærmere på forskjellen mellom en ideell og faktiske boligkarrierer. På et boligmarked dominert av boligeiere, og der akkumulert boligkapital både gir muligheter til å ta neste steg i boligkarrieren og skape en økonomisk trygghet til alderdommen, er tidlig etablering som boligeier nærmest en nødvendighet.

Forestillingen om en boligkarriere dominert av eierskap, der man bare innledningsvis i boligkarrieren bor midlertidig i leid bolig, finner vi igjen i de fleste land med boligregimer preget av boligeiere. Köppe med kolleger (2013) fant i en studie av boligkarrierer blant britiske hushold en konsentrasjon rundt fem typiske karriereveier, og som på ulike måter fører frem til en selveid bolig. For noen sosioøkonomiske grupper er imidlertid denne statusen ikke oppnåelig. Dette er spesielt de med lave inntekter som blir livslange leieboere, men også middelaldrende menn som bor sammen med foreldre er leietakere.

## Boligkarrierer blant dem med innvanderbakgrunn

Nabolagsmobilitet er videre nært forbundet med etniske sammensetning (Andersson & Bråmås 2004). Finansielle ressurser er som nevnt viktig i valg av nabolag. Boligkjøp krever ofte nedbetaling av store lån, noe som gjør nabolag med dyre boliger lite tilgjengelige for personer med lav inntekt. Innvandrere fra ikke-vestlige land er overrepresenterte i leiemarkedet, ikke nødvendigvis som resultat av frie valg, men som et resultat av manglende ressurser (Andersson *et al.* 2007).

En aktuell problemstilling i byer med høy innvandring er hvilken betydning bakgrunnen som innvandrere har for den videre boligkarrieren. Simone og Newbold (2014) argumenterer for at boligkarrieren blant dem med

innvandrerbakgrunn er kompleks og varierer med blant annet kulturelle vurderinger, forhold på boligmarkedet, den etniske bakgrunnen og utdanning. Basert på en studie blant de som i begynnelsen av 2000-tallet innvandret til Canada, fant de at gruppen over en fireårsperiode gjorde en karriere i form av redusert trangboddhet, økt andel boligeiere og lavere bokostnader. De understreker likevel variasjoner, slik som at de med bakgrunn som flyktninger ikke gjør en karriere i samme utstrekning som de som kommer innvandrere av økonomiske årsaker eller familiegjening. Karrierene varierer også med det urbane hierarkiet. For mange er porten inn til Canada de større stedene, som også har de største bokostnadene. Dette resulterer i trangboddhet og misnøye med boforholdene. En av de politiske implikasjonene av studien er derfor behovet for rimelige boliger av god kvalitet for nylig ankommende innvandrere. Et ytterligere argument for å bedre boforholdene til denne gruppen, er at bolig har stor betydning for den videre integrasjonen i samfunnet, som for eksempel etablering på arbeidsmarkedet og gjennomføre av utdanning.

## Bosettingsmønster

Generelt sett foretrekker unge voksne og aleneboende å bo sentrumsnært, mens barnefamilier ofte foretrekker å bo i forstedene (Bergström *et al.* 2010). Barnefamilier foretrekker å bo i nabolag med mange andre barn, og med god tilgang til tjenester som skole og lekeplasser og boliger tilpasset behovene til barnefamilier (Clark & Dieleman 1996).

Löken har sammen med kolleger (2012) undersøkt hvor unge norske par velger å bosette seg. Denne studien peker på betydningen av familieband, og da fremfor alt mannens band. Uavhengig av om par har barn eller ikke, bor det unge paret ofte nærmere mannens foreldre enn kvinnens. Mønsteret er spesielt synlig blant menn med lav utdanning og blant menn på landsbygda.

## Oppsummering

I denne studien er vi opptatt av å utvikle kunnskap om hvordan befolkningen i ulike deler av våre fem største storbyer endrer seg. Ved siden av fødsler og dødsfall, vil dette først og fremst handle om hvilke husholdstyper som flytter inn og ut av de ulike boområdene i byene. I dette kapittelet har vi gitt en kort

introduksjon til kunnskapen som finnes i nyere forskning om flytting, og hvilke faktorer som påvirker befolkningens flyttemønstre.

Flyttebeslutningen er nært knyttet til hvor husholdet eller enkeltpersoner befinner seg i livet med hensyn til både utdanning, arbeid og familie, og i denne sammenhengen er begrepet om boligkarrierer sentralt. Begrepet beskriver hvordan hushold tilpasser seg boligmarkedet over livsløpet gjennom at de knytter denne karrieren nærmere familiekarrieren enn yrkeskarrieren. Boligkarrieren beskrives ofte i form av sekvenser, der hushold bytter og bor i ulike boliger i ulike perioder av livet. Hyppige boligbytter og høy mobilitet vil gjerne være karakteristisk for fasen som ung voksen, mens alderdommen gjerne preges av stabilitet. Her er det også viktig å være oppmerksom på at boligkarrierene blant innvandrergupper kan variere og være mer sammensatt enn hva som er tilfellet blant majoritetshusholdene.

Valget om å flytte vil påvirkes av både individuelle preferanser og ressurser, samt institusjonelle forhold som boligtilbud og kreditttilgang. I en analyse av hva som påvirker flyttemønstre vil det derfor være viktig å inkludere beskrivelser av både husholdene som flytter og det lokale boligmarkedet de flytter fra og til. Blant annet er det viktig å være oppmerksom på betydningen ulike karakteristikk ved nabolag kan ha for flyttebeslutningen, og i denne sammenheng har både nabolagets sosioøkonomiske status og etniske miks blitt fremhevet som sentrale. Tilbøyeligheten til å flytte fra eller til et bestemt område av byen er med andre ord ikke bare knyttet til egenskaper ved det fysiske boligtilbudet, men også av sosiale egenskaper ved nabolaget. Bosettingsmønsteret i ulike deler av byen kan med andre ord gjenspeile innbyggernes ulike tilgang på ressurser og bære preg av segregasjon. Geografisk mobilitet blir dermed nært knyttet til sosial og økonomisk mobilitet.

Med utgangspunkt i denne generelle gjennomgangen av ulike faktorer som kan påvirke folks beslutninger om å flytte, vil vi i de følgende kapitlene gi en nærmere empirisk beskrivelse av hva som karakteriserer flyttemønstrene i Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger og Kristiansand. Sentralt i disse beskrivelsene er kjennetegn ved botettheten blant de som flytter og er bofaste i byenes ulike boområder.

# Data og metode

Før vi går nærmere inn på resultatet av de empiriske analysene, vil vi kort presentere datamaterialet og den metodiske tilnærmingen vi har benyttet. Vår studie er basert på to datasett. Det første datasettet er satt sammen av registerbaserte individ- og familiedata fra Statistisk sentralbyrå, og er opprinnelig fremskaffet til det forskningsrådsfinansierte prosjektet «Neighbourhoods at risk». Dette er et longitudinelt data sett som omfatter samtlige personer som i perioden 1990 til 2011 var bosatt i et utvalg av norske kommuner, deriblant de fem storbyene som er berørt i dette prosjektet. Til hver person er det koblet sosioøkonomisk (sysselsetting, inntekt, formue, utdanning, overføringer), demografisk (sivilstand, familie, slektskap, fødselsland, kjønn, alder) og geografisk informasjon (grunnkrets), samt informasjon om boforholdene fra folke- og boligtellingerne i 2001 og 2011 (antall rom, eierformer, boligtype). Dette gjør det mulig for både strukturelle og dynamiske analyser av flytte- og bosettingsmønstre. Innenfor tidsperspektivet for dette prosjektet tillater analyser av situasjonen på 2000-tallet.

Vår metodologiske tilnærming er basert på både beskrivende og analytisk statistikk. For å belyse flyttemønsteret i de fem storbyene har beskrivende statistikk vært en naturlig innledning. Den sentrale variabelen er her botetthet, definert som antall personer som bor i denne boligen. Mål på botetthet er presentert i form av både tabeller og grafiske kart (GIS). For å gi en nærmere forklaring av den geografiske variasjonen i botetthet har vi benyttet multivariat analyse. Her er den avhengige variabelen gjennomsnittlig botetthet i ulike boområder, mens de uavhengige variablene omfatter kjennetegn ved både boområdene og personene/ husholdene som flytter inn og ut av disse områdene. De sistnevnte kjennetegnene dreier seg om sentrale livshendelser, sosioøkonomisk status, landbakgrunn, demografiske karakteristika og ulike typer flytting (inn-, ut- og internflytting).

Når vi studerer flytting, benytter vi et datasett som tilsvarer det første datasettet, men som gir oss mulighet til å følge hushold og individer i perioden fra 2010 til 2013. Med utgangspunkt i en antagelse om at det er liten variasjon i kjennetegnene på de som flytter i de ulike årene, har vi avgrenset analysene

til de som flyttet i løpet av 2012. Vi har bare årsvis informasjon om husholdenes bosituasjon. Dette betyr at vi definerer flyttere ut fra om de er registrert med ulik adresse ved inngangen til 2012 og 2013, og at selve flyttingen har skjedd i løpet av 2012. Analysene er avgrenset til de husholdene som var bosatt i en av de fem storbyene i 2012, og vi følger disse i 2013 for å se om de bor i samme bolig eller har flyttet. Vi kan på denne måten identifisere flytting innen samme storby, flytting til en annen kommune og flytting til utlandet. Husholdet identifiseres gjennom den personen som er registrert som kontaktperson. Dette betyr i praksis den eldste personen i husholdet. Datamaterialet gir ikke mulighet til å identifisere om det er hele eller bare deler av husholdet som flytter eller blir boende i samme bolig. Dette er en svakhet med dataene, og resultatene må derfor tolkes som et uttrykk for hushold der alle eller noen har flyttet. Vi mener likevel at våre analyser gir et godt nok bilde av mobiliteten på storbyenes boligmarked. Fokuset på den eldste person i husholdet gjør det mer trolig at vi i stor grad fanger husholdflyttinger, og ikke bare én eller et par personers flytting. De flyttingene vi eventuelt overvurderer effekten av vil sannsynligvis være samlivsbrudd, der en part flytter og den andre blir boende.

Botetthet er et sentralt begrep i studien. Det defineres som antall personer per bolig. Vi benytter imidlertid i noen analyser gjennomsnittlig husholdstørrelse synonymt med botetthet. Et like sentralt begrep er husholdstype. Husholdstype tar utgangspunkt i samlivsform og forekomsten av barn i ulike aldre. Samlet sett bidrar analysene som er basert på disse begrepene til fordypet kunnskap om hvordan storbyenes boområder endrer seg. Hvilket begrep eller definisjon som brukes i de ulike analysene, går tydelig frem av teksten og tabellene. Analysene er basert på datasettet for perioden 2012 til 2013.

# Områdebeskrivelser – dynamikk og stabilitet

For økonomistyring, planlegging og dimensjonering av tjenestene i storbyene er det viktig å ha god kunnskap om hvordan befolkningen endrer seg i ulike deler av byen. Dette er vesentlig kunnskap for hvordan boligplanleggingen innrettes, samt rekkefølgen i utbyggingen av barnehager og skoler med mer. For storbyene har det med andre ord stor økonomisk betydning å kunne lage befolkningsframskrivninger som treffer på lavere geografisk nivå, ikke minst med hensyn til barnebefolkningen. Hvordan disse geografiske inndelingene defineres i planleggingsformål, varierer mellom storbyene. Oslo bruker for eksempel delbydeler, Bergen og Stavanger benytter levekårssoner, Trondheim skolebaserte plansoner og Kristiansand delområder basert på de to første sifrene i grunnkretskoden. I dette prosjektet har det derfor vært nødvendig å skille mellom boligmarkedene i de fem storbyene, samt ulike delmarkeder innad i de ulike storbyene.

Den store variasjonsbredden i antall levekårssoner, delbydeler og skolekretser blir imidlertid for omfattende å benytte i en mer generell beskrivelse av struktur og endring i byenes ulike boområder. For å gi en mer overordnet drøfting av hva som preger utviklingen i ulike boområder, har vi derfor valgt å klassifisere storbyenes egne områdeinndelinger basert på noen utvalgte sosioøkonomiske mål på levekårsforhold<sup>1</sup>. En tilsvarende typologi har blant annet blitt benyttet av Magnusson Turner og Wessel (2013) i deres studie av sosioøkonomisk og spatial segregasjon i Osloregionen. Typologien har vært et sentralt supplement til storbyenes egne områdeinndelinger i våre analyser av hvilke områder ulike typer hushold flytter til eller fra. Den er definert ut fra andel beboere i alderen 25–49 år med videregående skole som høyeste fullførte utdanning, andel i alderen 25–49 år med yrkesinntekt i den laveste inntektskvintilen (basert på inntekter større enn 39 950 pr. år), andel arbeidsløse i

---

<sup>1</sup> I analysene som er overlevert storbyene i elektronisk format er det imidlertid benyttet en geografisk inndeling som svarer til deres plansoner.

alderen 25–49 år og andel sosialhjelpsmottakere i alderen 25–49 år. Med utgangspunkt i disse indikatorene har vi definert en tidelt indeks (standardisert), der storbyenes ulike boområder er blitt fordelt ut fra situasjonen i 2001 og 2011. Den laveste decilen i indeksen består av områdene med høyeste andel lavt utdannede, lav inntekt og relativt sett høy andel arbeidsledige og sosialhjelpsmottakere. Indeksen gjenspeiler de lokale forholdene i den enkelte storby, slik at grenseverdiene er relative og varierer mellom storbyene.

Det overgripende spørsmålet for vår områdebeskriving er om det eksisterer en sammenheng mellom denne deprivasjonsindeksen og områdenes fysiske og sosiodemografiske strukturer, og i hvilken grad det er mulig å identifisere en polarisering i levekår mellom storbyenes ulike boområder. Det vil si i hvilken grad bestemte hushold klynger seg sammen i bestemte deler av byene. Analysene avdekker at det er en forholdsvis sterk sammenheng mellom vår klassifisering av ulike nabolag og disse boområdenes fysiske og sosiodemografiske kjennetegn. Dette gjelder først og fremst Stavanger, Bergen og Trondheim, mens samvariasjonen er betydelig svakere i Kristiansand. I Oslo finner vi en forholdsvis sterk sammenheng i 2001, men denne er svakere i 2011. Dette handler først og fremst om at områdenes fysiske struktur (boligtyper og boligens størrelse) ikke lenger samvarierer med levekårene slik vi måler dem. Generelt sett vil vi argumentere for at vår nabolagsklassifisering gjenspeiler livsvilkårene i de ulike boområdene.

Vår klassifisering er som nevnt relativ, slik at plasseringen av et boområde i forhold til andre boområder i de ulike storbyene kan endres som følge av både inn- og utflytting. Store endringer kan videre skyldes nybygging i området. Dette vil ikke bare forandre den fysiske kvaliteten i området, men også den sosioøkonomiske og demografiske sammensetningen i befolkningen. Et områdes plassering i nabolagshierarkiet kan også skje som følge av endringer i den bofaste befolkningen. Her bør det legges til at med stigende indeks, det vil si bedre levekår, så øker andelen hushold med norsk bakgrunn og reduseres andelen med ikke-vestlig bakgrunn. Med stigende indeks reduseres også andelen av unge voksne med ungdomsskole som høyeste fullførte utdanning.

Når vi benytter endringene mellom 2001 og 2011 som en indikator for levekårsdynamikken i de ulike storbyenes boområder, er byenes utvikling forskjellig. Det er først og fremst stabilitet som preger utviklingen over tid,

men det er likevel en betydelig utvikling i enkelte boområder. Dynamikken er størst i Stavanger. Her er det flest områder som skifter plass i nabolagshierarkiet, og andelen som tar steg nedover i rangeringen er også høyest. Bergen og Kristiansand viser størst stabilitet. I disse byene er det også en lavere andel områder som faller enn stiger på rangeringen. Trondheim har den høyeste andelen av stabile boområder, mens Oslo er byen som har den høyeste andelen områder som tar ett eller flere steg oppover i nabolagshierarkiet. Den av våre indikatorer som betyr mest for områdedynamikken er utdanningsnivå. For en nærmere beskrivelse av endringene i boområdenes relative posisjon, og hvordan de ulike indikatorene som ligger til grunn for typologiseringen bidrar til denne endringen, viser vi til kapitlet *Områdebeskrivelser 2001 och 2011 av fem norske storbyar* i del 2.

I det neste kapitlet ser vi nærmere på flyttinger, og hvordan inn- og utflyttinger kan bidra til å endre boområdenes karakter og kvalitet. Vi forlater samtidig perioden 2001 til 2011 for å rette oppmerksomheten mot flyttinger mellom 2012 og 2013. Ved siden av å benytte områdeinndelingen som er presentert her, har vi også sett på flyttinger til og fra nybygde boområder.



# Hva kjennetegner flyttere?

Flyttemønsteret i befolkningen vil påvirke befolkningssammensetningen i de ulike boområdene over tid. Inn- og utflyttinger bidrar til å endre områdenes befolkningsstruktur, samt nabolagenes kvalitet. Sentralt i denne sammenhengen er hva som kjennetegner de som flytter, for eksempel om de har høyere eller lavere inntekt enn gjennomsnittet blant de bofaste. I forskningslitteraturen blir flyttetilbøyelighet sett i sammenheng med husholdenes posisjon i livsløpet. Tilbøyeligheten til å flytte er for eksempel høyere blant unge voksne enn i andre aldersgrupper. Dette er ofte flyttinger som er en del av de unge voksnes etablering på andre livsarenaer. De som befinner seg midt i livet har gjerne minst tilbøyelighet til å flytte. Dette kan sees i sammenheng med at etablering på arbeidsmarkedet, boligmarkedet og familieetablering er livshendelser som fremmer stabilitet. Tid er generelt sett sentralt i forståelsen av flytting, noe som blant annet kommer til uttrykk i at tilbøyeligheten til å flytte synker med både stigende alder og botid i en bestemt bolig.

Våre tall viser at i løpet av ett bestemt år er det i underkant 20 prosent av husholdene som flytter i storbyene. Majoriteten av disse flyttingene skjer lokalt, altså innen den enkelte storby. Flyttetilbøyeligheten synker med økende husholdsstørrelse, men det er kun en marginal forskjell mellom hushold bestående av én eller to personer. Dette mønsteret kan ses i sammenheng med antall barn som bor i husholdet. Flyttetilbøyeligheten synker med antall barn.

Vår definisjon av flyttere innebærer at vi utelukker de som flytter ut fra foreldrehjemmet til en egen bolig. Den høye flyttetilbøyeligheten blant unge voksne under 25 år, gjelder med andre ord for dem som allerede har flyttet hjemmefra. Når nærmere halvparten i denne aldersgruppen flytter i løpet av ett år, er dette sannsynligvis et uttrykk for at etablering på boligmarkedet skjer gjennom flere trinn. For mange unge er den første boligen en leiebolig, og en god del av disse må påregne en etableringsfase med flere boligbytter før de etablerer seg mer permanent i en egen eid bolig (Sandlie 2008). Det bør i denne sammenheng nevnes at det ikke bare er alder som påvirker flyttetilbøyeligheten, men også en del andre sentrale livshendelser som etablering på arbeidsmarkedet og i parhold.

Flyttetilbøyeligheten henger ikke bare sammen med egenskaper ved husholdet som flytter, den er også påvirket av egenskaper ved boforholdet husholdet flytter fra (og til). Her vil blant annet disposisjonsform være av stor betydning. Våre data fra perioden 2010 til 2013 inneholder opplysninger om bygningstype, men ikke om disposisjonsform. Vi har derfor benyttet opplysninger fra inntektsregisteret om ligningsverdien på primærboligen som en proxy eller indikator om husholdet eier eller leier sin bolig. For å fange opp hushold der bare den ene partneren står oppført som eier, har vi summert oppgitt boligverdi til hele husholdet. I alle fem storbyer er flyttetilbøyeligheten klart størst blant leietakere. Dette gjelder både for lokal og regional flytting.

Innvandrerbakgrunn er en faktor som kan bidra til å forklare variasjon i flyttetilbøyelighet. Dette henger ikke nødvendigvis bare sammen med innvandrerbakgrunnen i seg selv, men også til forhold knyttet til statusen som ny både på boligmarkedet og i landet. Det er også stor variasjon i tilgang på ressurser blant innvandrerhushold. Dersom vi benytter hushold med norsk bakgrunn som kontrollgruppe, finner vi likevel at hushold med innvandrerbakgrunn har en høyere flyttetilbøyelighet. Dette gjelder uansett hvilket land de flytter fra. I mange tilfeller dreier dette seg om en høyere tilbøyelighet til å flytte innenfor den enkelte storby. Vi vil samtidig understreke den variasjonen som finnes innen denne heterogene gruppen.

I samtlige storbyer finner vi en høy flyttetilbøyelighet blant hushold med nordisk og østeuropeisk bakgrunn (nye EU-land). Førstnevnte gruppe består av mange unge som oppholder seg en kortere periode i Norge for å jobbe. Denne gruppen har også en høy tilbøyelighet til å flytte ut av landet. Den sistnevnte gruppen består også av personer som kommer til storbyene for å jobbe. Mange av disse kan karakteriseres som pendlere, og de har ofte boforhold som gjenspeiler at de ikke har umiddelbare planer om å bli boende permanent.

Ulike delmarkeder i storbyene kan innebære muligheter og begrensninger for flytting. For eksempel skaper nybygging rom for mobilitet. Hvordan dette påvirker et boområde, avhenger blant annet av hvilke typer boliger som bygges og hvilke husholdstyper ulike byggeprosjekter tiltrekker seg. I dette prosjektet har vi sett på noen utvalgte byggeprosjekter, som storbyene selv har valgt ut. Disse prosjektene er kategorisert i følgende områdetyper: *særlig attraktive prosjekter (f.eks. havnefrontene)*, *transformasjonsområder (f.eks. omgjøring av tidligere næringsarealer til boligområder)*, *feltutbygging på jomfruelig mark* og

*knutepunktutvikling*. Til tross for at områdene har felles beskrivelse i de ulike storbyene, viser det seg likevel at områdene er svært forskjellig med hensyn til både geografisk beliggenhet i storbyene og fysisk struktur. For eksempel innebærer *særlig attraktive prosjekter* i Oslo utbygging av store boligbygg, mens tilsvarende prosjekter i Kristiansand også innebærer både eneboliger, rekkehus etc. Dette gjør det vanskelig å gi en felles analyse og beskrivelse av de ulike boområdene og hva som kjennetegner husholdene som flytter inn i disse områdene. Generelt sett peker våre analyser på at de som flyttet inn i disse nybygde områdene var hushold med yngre og færre husholdsmedlemmer enn de som var bosatte. Selv om disse områdene består av ulike typer byggeprosjekter, finner vi en viss systematisk variasjon mellom de ulike områdene. *Særlig attraktive prosjekter* tiltrekker seg mindre hushold, mens *feltutbygging på jomfruelig mark* er attraktive for større hushold som barnefamilier. Det er også verdt å merke at innflytterne i disse nybygde områdene ofte flytter lokalt, og først og fremst flytter de fra nærområdene til disse byggeprosjektene.

## Levekårsområder

Vi har også sett på flytting inn og ut av områder med ulike levekår. Her har vi benyttet levekårsindeksen som ble presentert i forrige kapittel. Det er i stor grad de samme kjennetegnene som går igjen hos flyttere i disse områdene; husholdene som flytter inn er yngre og mindre enn de som allerede bor der. Flyttestilbøyeligheten ser imidlertid ut til å synke med stigende rangering på indeksen. Dette betyr at flyttestilbøyeligheten er størst blant de som bor i område med dårligst levekår, og tilbøyeligheten synker med forbedrede levekår.

Et sentralt poeng med dette prosjektet er å se på både flyttere som flytter innad i en kommune og de som flytter inn og ut av kommunene i forhold til de bofaste. Førstnevnte flyttinger er det vi kan kalle interne eller lokale flyttinger, og i forskningslitteraturen knyttes disse flyttingene ofte til endrede boligbehov eller –preferanser. Husholdene flytter internt i kommunen når husholdet blir større eller mindre eller når inntektene stiger eller synker. Flytting over kommunegrensene beskrives vanligvis som regional flytting, men i Kompas omtales dette som ekstern flytting. Denne flyttebeslutningen forklares ofte med nye arbeidsforhold, studier eller familieetablering. Det er

med andre ord ikke boligsituasjonen i seg selv om er viktig. Skillet mellom eksterne og interne flyttinger er imidlertid ikke så tydelig som en kommunegrense kan gi inntrykk av. Rundt storbyene eksisterer det vanligvis en større region, som husholdene selv kan oppfatte som en del av sitt lokale boligmarked. Her vil intrastruktur i form av offentlig kommunikasjon være av større betydning for hvor grensene for det lokale boligmarkedet settes enn en usynlig administrativ grense. Med utgangspunkt i dette kan vi forvente små forskjeller mellom hushold som flytter innenfor eller ut fra storbyene. I tillegg kan vi også forvente at de som flytter ut fra storbyene i stor grad befinner seg i perioder av livsløpet der boligbehovet gjerne endres og dermed bidrar sterkt til beslutningen om å flytte. Analysene våre bekrefter i stor grad disse antagelsene. Det er store likheter mellom de som flytter internt og eksternt i storbyene. Vi finner likevel noen ulikheter, som kan ha betydning for befolkningsprognoser.

Siden disse analysene er gjennomført i form av logistisk regresjon, omtaler vi resultatene i odds. Når odds er 1 er det like stor sannsynlighet for å flytte som å bli boende, men når oddsene synker til under 1 synker også sannsynligheten for å flytte fremfor å bli boende. En økning i odds innebærer at også sannsynligheten for å flytte øker, sammenlignet med å bli boende. For det første er oddsen for at leieboere skal flytte stor, uavhengig om de flytter internt eller eksternt, men effekten er størst for å flytte ut av storbyen. Hushold med innvandrerbakgrunn har høyere odds for å flytte innen en storby (1.3) enn om husholdet hadde en norsk bakgrunn. Ser vi derimot på flytting ut av storbyene, er forholdet omvendt. Her er altså oddsen størst blant hushold med norsk bakgrunn (1.7). Når det gjelder effekten av husholdstype, så er oddsen for å flytte alltid størst blant aleneboende. Dette gjelder uansett om flyttingen skjer innen eller ut av storbyen. Her er det imidlertid et unntak som er verdt å nevne. I Oslo har hushold bestående av par med små barn større odds for å flytte ut av byen enn aleneboende. Dette kan sammenlignes med hushold med store barn, der oddsen for å flytte ut av Oslo er 0,4. Vi har ikke hatt mulighet til å se nærmere på hvor disse husholdene med små barn flytter, men vi antar at de i stor grad flytter til nabokommune. Disse kommunene kan ofte tilby større boliger som er mer overkommelige for barnefamilier i etableringsfasen, samtidig som tilgjengeligheten til arbeidsmarkedet i Oslo er god.

# Botetthet blant flyttere og bofaste

En sentral dimensjon i hvordan befolkningsstrukturen endrer seg i ulike deler av byene, er knyttet til variasjon i boligkonsum eller botetthet blant inn- og utflyttere. Storbyene oppgir at de har en ganske god oversikt over endringene i befolknings sammensetningen og botettheten til den bofaste befolkningen, men de vet mindre om hvordan befolkningens flyttinger fører til endringer i denne befolknings sammensetningen og botettheten.

Mobilitet på boligmarkedet har stor betydning for befolknings sammensetningen i ulike boområder. I de fem storbyene som studeres her varierer andelen hushold som flytter i løpet av ett bestemt år mellom 15 og 20 prosent (se Figur 1, del 2). Denne mobiliteten kan bidra til stor geografisk variasjon i botetthet. På hvilken måte bidraget kommer, må sees i sammenheng med hva som kjennetegner de som flytter, boligmassen i de ulike boområdene og den sosioøkonomiske kvaliteten på nabolaget. Mobiliteten er størst i boområder med dårlige levekår og stort innslag av små leieboliger. Generelt sett er hushold som flytter yngre og mindre enn de som er bofaste. Her er det imidlertid et viktig unntak for barnefamiliene i Oslo, som flytter ut av noen bydeler for å finne større boliger i andre deler av byen eller i nabokommunene. Det er også forskjeller mellom norske hushold og hushold med innvandrerbakgrunn. Flyttere blant hushold med innvandrerbakgrunn er ofte større enn hushold med norsk bakgrunn. Hvilke hushold som flytter ut og inn av ulike områder av storbyene, vil variere mellom de ulike områdene. En nærmere beskrivelse av disse flyttemønstrene krever et større geografisk presisjonsnivå enn hva som er hensiktsmessig å rapportere her.

I våre analyser av botetthet har vi valgt å se nærmere på de fire overordnede grupper: Bosatte, innflyttere, utflyttere og internflyttere. Flyttere defineres som de som har byttet grunnkrets mellom 2012 og 2013. Bofaste har med andre ord samme bostedskommune i 2012 og 2013, mens innflyttere bodde i storbyene i 2013 og en annen kommune i 2012. Utflytterne bodde i storbyene i 2012 og en annen kommune i 2013. En stor gruppe hushold har flyttet mellom storbyene, men disse er behandlet på samme måte som andre flyttere i analysene. Alle som innvandret til eller utvandret fra Norge i løpet av 2012 er holdt utenfor analysen.

Hushold som var bosatt i samme storby i 2012 og 2013 har høyere botetthet enn de som flytter, mens hushold som flytter ut av storbyene i gjennomsnitt har større botetthet enn de som flytter inn til byene. Slike gjennomsnittstall gir ikke mye informasjon i seg selv. For å frembringe informasjon som er mer nyttig i planleggings sammenhenger har vi derfor benyttet regresjonsanalyser, der vi kontrollerer for sosiodemografiske og sosioøkonomiske kjennetegn ved husholdene. Resultatene fra disse analysene gir med andre ord et bedre bilde av hvordan de enkelte kjennetegnene ved husholdene påvirker botettheten. Vi finner her at det å være bosatt i, flytte fra eller flytte til en eid bolig øker botettheten, mens bygningstypen 'store boligbygg' reduserer botettheten. Har husholdet en innvandrerbakgrunn så øker dette botettheten blant de bofaste, sammenlignet med hushold med norsk bakgrunn.

Regresjonsanalysene bekrefter et mønster der botettheten blant både inn- og utflyttere er lavere enn blant bofaste. Det å eie egen bolig har en positiv effekt på botettheten, sammenlignet med å leie egen bolig. Nivået varierer imidlertid mellom både de fire gruppene og storbyene. I sammenligning med andre boligtyper (rekkehus, tomannsbolig og store boligbygg), har enebolig en stor og positiv effekt på botettheten blant bosatte. Dette gjelder i alle storbyene. Effekten er også positiv for de fleste gruppene av flyttere, men nivået varierer betydelig. Rekkehus og tomannsbolig har også en positiv effekt på botettheten, sammenlignet med andre boligtyper (enebolig og store boligbygg). Her finner vi imidlertid ikke bare variasjon mellom de fire gruppene, men også mellom storbyene. Differensen er størst i Kristiansand (1,0 i forhold til 0,6). Alder har også en positiv effekt på botettheten blant alle gruppene av flyttere. Derimot er effekten negativ for bosatte. Her bør det understrekes at disse sammenhengene ikke er lineære. Det vil si at botettheten stiger til en viss alder for deretter å avta. Utdanningsnivå har varierende effekt på botettheten, både i de fire gruppene og mellom storbyene. Videre er effekten i liten grad statistisk signifikant.

Innvandrerbakgrunn har i sammenligning med norsk bakgrunn en betydelig og positiv effekt på botettheten. Dette gjelder samtlige fire grupper i alle storbyene, men nivået varierer. Blant bosatte i Oslo er eksempelvis effekten 0,7, mens den er 0,2 i Bergen. Vi registrerer også at effekten av innvandrerbakgrunn blant utflyttere ikke er signifikant i noen av storbyene. Disponibel inntekt har en signifikant og positiv effekt på botettheten.

# Oppsummering og befolkningsframskrivinger

Utgangspunktet for dette prosjektet var et ønske og behov i storbyene om å utvikle bedre kunnskap om flyttemønstre og hvordan befolkningsmobilitet påvirker botettheten i storbyenes ulike boområder. Denne kunnskapen er viktig når kommunene skal planlegge og bygge ut det offentlige tjenestetilbudet for en stadig voksende befolkning. Når boligkonsummønsteret varierer mellom ulike områder og grupper, og dette mønsteret endres over tid, er det spesielt utfordrende å beregne den fremtidige barnetallsutviklingen i ulike boområder og anslå behovet for skoler og barnehager. Storbyene har med andre ord behov for å utvikle gode planverktøy som kan benyttes for befolkningsframskriving på lavt geografisk nivå. Et viktig formål med våre analyser har derfor vært å identifisere sentrale variabler som bør inkluderes i en slik planmodell, nærmere bestemt Kompas (Kommunenes plan- og analysesystem).

Storbyene er satt opp mot en utfordrende oppgave når de skal drive presis demografi-basert planlegging (Nordvik 2015). Befolkningsframskrivinger er både vanskelig og usikkert, og det er ingen enkel oppgave å etablere en generell modell som ivaretar variasjoner både mellom og innad i de ulike storbyene. Våre analyser bekrefter på dette. Storbyene er svært forskjellige, noe som gjør det vanskelig å gjennomføre generelle og sammenlignbare analyser. Vi ville oppnådd en bedre kunnskap om flyttemønstrene i de ulike storbyene, dersom vi hadde gjennomført dybdestudier av de enkelte byene. Da kunne vi for eksempel gjennomført avgrensede analyser av bestemte husholdstyper og sett nærmere på hvordan disse beveger seg i det lokale og regionale boligmarkedet.

Befolkningens flyttetilbøyelighet påvirkes av ulike faktorer. Boligtilbudet i storbyenes ulike delmarkeder innebærer ulike muligheter og barrierer for at folk skal kunne flytte, men husholdningenes inntekt og posisjon i livsløpet vil være sentrale faktorer som muliggjør eller begrenser folks flyttetilbøyelighet. Storbyene er spesielt opptatt av hva slike flyttemønstre betyr for botettheten. Med utgangspunkt i eksisterende forskningslitteratur og våre analyser, er det særlig to faktorer som er sentrale i en slik sammenheng. Botettheten blant

flyttere påvirkes i stor grad av at det er unge og små hushold som flytter. De husholdene som flytter ut fra storbyene er ofte yngre enn de bofaste, samtidig er de likevel eldre enn de husholdene som flytter inn til byene. Dette må ses i sammenheng med hvor i livsløpet husholdene befinner seg og hvilke motiver de har for flyttingen. Unge aleneboende flytter ofte inn til byene i forbindelse med studier og jobb, men noen av disse flytter også ut igjen når de etablerer seg med familie. Dette byr på utfordringer med hensyn til å beregne fremtidig barneantall. Tilflytting av unge par i et boområde kan innebære familieførøkelser og økte barnetall i fremtiden. Gitt at husholdene ofte flytter lokalt, og gjerne til nærområdene, betyr dette at tettheten kan øke. Utflytting av barnefamilier, som er spesielt relevant i Oslo, reduserer imidlertid denne effekten og gjør den mer usikker. For boområder med eldre hushold vil effekten ofte bli motsatt.

## Hovedresultater

Med utgangspunkt i to datasett, bestående av ulike registeropplysninger fra Statistisk sentralbyrå, har vi i denne studien forsøkt å belyse følgende problemstillinger:

- Hvordan varierer antall personer per bolig for de som flytter mellom de ulike områdene i byene, samt inn og ut av byen? Hvilke variabler har størst betydning for forskjellene?
- Hvordan varierer antall personer per bolig seg mellom de som flytter og den bosatte befolkningen i de ulike områdene? Hvilke variabler har størst betydning i denne sammenheng?
- Hvordan varierer antall personer per bolig for innflyttere til større nybygde boområder? Hva kjennetegner innflytterne? Hva skiller ulike typer nybyggingsområder fra hverandre når det gjelder sammensetning av innflytterne (evt. utflyttere)?

I det følgende oppsummerer vi det mest sentrale resultatene. Oppsummeringen er disponert ut fra de tre kulepunktene over.



## Inn-, ut- og internflyttere

I ett enkelt år flytter i underkant 20 prosent av alle husholdene i de ulike storbyene. De fleste flyttingene skjer internt i storbyene. Flyttetilbøyeligheten synker med økende alder og husholdsstørrelse, slik at den er størst blant unge og aleneboende. Videre synker også flyttetilbøyeligheten med antall barn, men den stiger igjen for store barnefamilier med 4 barn eller fler. Dette kan sannsynligvis sees i sammenheng med innvandrerbakgrunn. Innvandrerbakgrunn øker flyttetilbøyeligheten, men her er det stor variasjon ut fra ulik landbakgrunn. De med innvandrerbakgrunn har uansett større tilbøyelighet til å flytte enn de med norsk bakgrunn, og i mange tilfeller handler dette om internflytting innad i den enkelte storby. I alle byene finner vi en høy flyttetilbøyelighet blant dem med nordisk og østeuropeisk bakgrunn (nye EU-land). Den førstnevnte gruppen består av mange unge som oppholder seg en kortere periode i Norge for å jobbe. Denne gruppen har også høy tilbøyelighet til å utvandre. Østeuropeerne kommer også til storbyene for å jobbe, men de lever i større grad transnasjonale liv og kan karakteriseres som pendlere mellom Norge og hjemlandet. De har boforhold som tyder på at de ikke har noen umiddelbare planer om å bosette seg permanent i storbyene eller Norge forøvrig.

Blant husholdene som flytter finner vi en variasjon i botettheten med hensyn til om de flytter inn, ut av eller internt i storbyene. Innflytterne har lavest botetthet i alle storbyene, men graden av tetthet varierer (se tabell 38). I Oslo består innflyttere i gjennomsnitt av 1,4 personer, mens de består av 1,6 personer i Kristiansand. I de øvrige byene består de av 1,5 personer. Med unntak av i Oslo, så har internflytterne høyest botetthet. I Kristiansand består disse husholdene i gjennomsnitt av 1,9 personer, mens de i Bergen og Trondheim består av 1,7 personer. Husholdene som flytter inn i Stavanger består i gjennomsnitt av 1,8 personer. I Oslo er husholdene som flytter ut av byen større enn de som flytter inn, og de består i gjennomsnitt av henholdsvis 1,7 og 1,6 personer. Utflytterne fra Kristiansand og Trondheim består i gjennomsnitt av 1,6 personer, mens tilsvarende tall for Stavanger og Bergen er 1,7 personer.

Botettheten i de ulike flyttegruppene varierer langs en rekke demografiske og sosioøkonomiske kjennetegn ved husholdene. For eksempel er botettheten større blant hushold som flytter fra en eid bolig enn blant de som flytter fra en utleiebolig. Videre er botettheten større blant de som flytter fra enebolig,

rekkehus og tomannsbolig, sammenlignet med de som flytter fra en leilighet i boligblokk. Med stigende alder øker også botettheten i alle tre gruppene av flyttere. Alderssammenhengen er imidlertid ikke lineær, det vil si at botettheten stiger til en viss alder for deretter avta. Botettheten øker også om referansepersonen i husholdet har innvandrerbakgrunn, sammenlignet med om han eller hun har norsk bakgrunn. Generelt sett har utdanning liten betydning med hensyn til botetthet, og det er en viss variasjon mellom de ulike byene. I Oslo, Kristiansand og Stavanger har innflyttere med universitetsutdanning lavere botetthet enn de med lavere utdanning, mens internflyttere med universitetsgrad høyere botetthet enn innternflyttere med lavere utdanning i Bergen og Kristiansand. For de øvrige gruppene finner vi ingen signifikant betydning av utdanning på botetthet i de ulike byene.

### **Flyttere og bofaste**

Ser vi på hushold som flytter og sammenligner dem med bofaste hushold, finner vi at flyttere har lavere botetthet enn bofaste. Dette gjelder for alle storbyene, og stemmer i og for seg godt med den generelle beskrivelsen ovenfor av hvem som flytter. I gjennomsnitt er botettheten 1,9 personer i Oslo, 2,3 i Kristiansand og Stavanger, 2,2 i Bergen og 2,1 i Trondheim.

Variasjonen i botetthet mellom flyttere og bofaste må sees i sammenheng med hva som kjennetegner hushold som flytter. Flyttetilbøyeligheten er størst blant unge og aleneboende, og par flytter gjerne før de får barn. Deretter synker flyttetilbøyeligheten med antall barn. En faktor som rokker ved dette generelle bildet, er imidlertid innvandrerbakgrunn. Innvandrere har større flyttetilbøyelighet enn nordmenn, og i en del tilfeller er det her snakk om store barnefamilier.

### **Nybyggingsområder**

Storbyene har selv definert noen nybyggingsområder de ønsket å få studert nærmere med hensyn til flytting og bofaste. Prosjektene er kategorisert i følgende fire områdetyper: *særlig attraktive prosjekter (f.eks. havnefrontene)*, *transformasjonsområder (f.eks. omgjøring av tidligere næringsarealer til boligområder)*, *feltutbygging på jomfruelig mark* og *kutepunktutvikling*. Selv om de ulike områdene er gitt felles beskrivelse i de ulike storbyene, viste våre

empiriske analyser at områdene er svært forskjellige med hensyn til deres geografiske beliggenhet i storbyene og boligstrukturen i prosjektene. For eksempel innebærer *særlig attraktive prosjekter* i Oslo utbygging av store boligbygg, mens tilsvarende prosjekter i Kristiansand også innebærer både eneboliger, rekkehus etc. Dette gjør det vanskelig å gi en felles analyse og beskrivelse av de ulike boområdene og hva som kjennetegner husholdene som flytter inn i disse områdene. Her anbefaler vi interesserte å slå opp i tabellene og studere tallene for den enkelte by.

Generelt sett peker våre analyser på at de som flyttet inn i disse nybygde områdene var hushold med yngre og færre husholdsmedlemmer enn de som var bosatte. Selv om disse områdene består av ulike typer byggeprosjekter, finner vi en viss systematisk variasjon mellom de ulike områdene. *Særlig attraktive prosjekter* tiltrekker seg mindre hushold, mens *feltutbygging av jomfruelig mark* er attraktive for større hushold som barnefamilier. Vi finner ingen store forskjeller i husholdenes yrkesinntekt mellom innflyttere og bofaste i de ulike områdene. Det er også verdt å merke at innflytterne i disse nybygde områdene ofte flytter lokalt, og først og fremst flytter de fra nærområdene til disse byggeprosjektene.

## Kompas

Et sentralt poeng med denne studien har vært å studere botettheten i hushold som flytter internt, inn og ut av de fem storbyene i forhold til dem som er bofaste. I tillegg har det vært viktig å få frem variasjonen i botettheten, og hvilke faktorer som kan forklare og påvirker denne variasjonen. Denne kunnskapen er som nevnt viktig for å få en bedre forståelse av hvordan befolkningen endrer seg i ulike deler av byene, og for kommunene er denne kunnskapen sentral for å videreutvikle modeller for befolkningsframskrivninger.

En utfordring når det gjelder overføringsverdien og anvendbarheten av våre analyser til kommunenes modellverktøy, er knyttet til datatilgang og presisjonsnivået på resultatene. Til planleggingsformål må presisjonsnivået avveies mot hvilke data storbyene har tilgjengelig i sine planverktøy. I prosjektet har vi tilgang til et mer omfattende datamateriale med relativt sett høyt presisjonsnivå, sammenlignet med hva som er tilgjengelig for kommunene.

I prosjektets analyser er datagrunnlaget basert på egenskaper ved husholdninger og boliger, mens i Kompas vil datagrunnlaget måtte være knyttet til personer. Dette må man ta hensyn til når resultatene skal vurderes opp mot hvilke endringer man bør gjøre i Kompas.

Når det gjelder botetthet blant hushold som flytter, er det særlig fire faktorer som er viktige for å forklare variasjonen; alder, forekomst av barn under skolealder, innvandrerbakgrunn og boligtype. Botettheten øker med stigende alder for så å avta igjen. Botettheten er videre større for husholdninger med innvandrerbakgrunn, og større blant hushold som flytter inn i store boliger som eneboliger, rekkehus og tomannsbolig enn blant dem som flytter inn i blokkleiligheter.

I dagens modell i Kompas fordeles innflyttere på boliger ved at man i utgangspunktet antar at innflytterne vil ha den samme botettheten som de bofaste, slik at botetthet varierer med boligtype. Forskningsresultatene viser at de som flytter har en langt lavere botetthet enn de bofaste (færre personer per bolig), og aller lavest botetthet har innflyttere. Det bør derfor vurderes om beregningene i Kompas heller bør være basert på statistikk om botettheten til innflyttere heller enn de bofaste. Det vil videre sannsynligvis være nødvendig å differensiere på boligtype. Regresjonsanalysene i prosjektet viser at alder også er en faktor som bør vurderes tatt inn i beregningene, ettersom alder på eldste person i husholdningen har betydning for botettheten. I Kompas vil data og beregningene forøvrig være knyttet til personer.

En helt grunnleggende variabel som ideelt sett burde vært vurdert tatt med i beregningene i Kompas, er husholdningstype som variabel i flyttestatistikken (enslige, par uten barn, par med barn, enslige forsørger, flerfamiliehusholdninger mv.). Hovedtyngden av innflytterne er enslige, og sammen med par uten barn har de en gitt botetthet (hhv. én og to personer per bolig). Variabelen er av metodologiske grunner ikke med i regresjonsanalysene i dette prosjektet. Husholdningstype som variabel i flyttestatistikken vil sannsynligvis ikke være tilgjengelig for Kompas på grunnkrets nivå. Man må eventuelt se på om det er andre måter denne variabelen kan brukes i Kompas.

Forskningsresultatene viser klart at innvandrerbakgrunn har stor betydning for å forklare variasjoner i botettheten. Det er imidlertid noen

utfordringer knyttet til å bruke en slik variabel i Kompas, både i forhold til datatilgang og i forhold til hvordan dette eventuelt bør gjøres.

Man kan spørre seg hvorvidt man vil få bedre flytteberegninger i Kompas ved å inkludere variabler som innvandrerandel og husholdningstype. Dersom husholdningstype og innvandrerandeler har betydning for botettheten vil dette allerede være fanget opp av statistikken i estimeringsperioden. Det er først dersom man tar mål av seg å framskrive eventuelle endringer i husholdningstypefordelingen eller innvandrerandelene blant de som flytter at disse variablene vil få betydning



## DEL 2 - EMPIRISKE ANALYSER

---

# Områdesbeskrivning 2001 och 2011 av fem norska storbyar

### Inledning

Hushållens resurser såsom inkomster och position i livslöpet är centrala förhållanden för bostadskonsumtionen, och ger dessutom möjligheter och begränsningar för att flytta och anpassa bostadskonsumtionen till förändrade behov. Men dessa möjligheter och begränsningar styrs också av bostadsbeståndets sammansättning, liksom av institutionella förhållanden på bostadsmarknaden.

Vi inleder därför med en beskrivning av bostadsmarknaderna i de fem storbyarna. Vi tar här fasta på förhållanden såsom bostadsbeståndets fysiska och juridiska struktur samt befolkningens socioekonomiska och demografiska struktur. Matchningen mellan dessa strukturer har betydelse för såväl bosättningsmönster som flyttningsbenägenheten (norsk översättning: *tilbøyelighet for å flytte*) och har dessutom implikationer för geografisk segregation och sortering på bostadsmarknaden. Fokus ligger på att undersöka hur bostadsområdena i de fem storbyarna förändras över tiden, givet en rad karakteristiska knutna till såväl den byggda miljön som till befolkningen.

En beskrivning och analys av geografiska områden i den norska storbyarna kan baseras på de administrativa indelningarna bydelar, grunnkretsar eller de levekårszoner som storbyarna definierat och använder i sin planering. Vi har gjort ett val att beskriva storbyarna på basis av levekårszonerna (i Oslo delbydelar). Problemet är emellertid att antalet levekårszoner är alltför omfattande för att läggas till grund för en områdesbeskrivning med syfte att finna mönster och strukturer. Vi har därför valt en klassificering av levekårszonerna som baseras på en rad socioekonomiska mått som speglar levnadsförhållanden. En sådan typologi har använts i bland annat Magnusson Turner och Wessel (2013) i deras studie av socioekonomisk och spatial segregation i Oslo-regionen. Typologin är ett väsentligt komplement till storbyarnas egna

områdesindelningar i våra fortsatta analyser av vilka områden som individer/familjer/hushåll flyttar från respektive till, och inte minst variationen i botäthet.

Typologin baseras på 1) andelen i åldern 25 – 49 år med vidaregående som högsta avslutade utbildning; 2) andelen i åldern 25 – 49 år med en förvärvsinkomst i den lägsta kvintilen (baserat på inkomster större än 39 950 NOK per år); 3) arbetslösheten i levkårszonen bland dem i åldern 25 – 49 år; 4) andelen i åldern 25 – 49 år som erhållit socialbidrag. Levkårszonens placering efter var och en av dessa indikatorer har vi lagt till grund för ett samlat Indeks (standardiserat) baserat på förhållandena år 2001 respektive år 2011. Detta Indeks är därefter decilindelat.

Ovanstående Indeks speglar lokala förhållanden och är därmed relativt, det vill säga gränserna för de olika intervallen varierar mellan storbyarna. Valet av indikatorer speglar graden av deprivation i ett område. Vi kunde ha valt indikatorer som speglar levkårszonenes framgång snarare än deprivation. Men i en politisk kontext är det av större betydelse att identifiera var det finns missförhållanden snarare än där utfallen av levnadsförhållandena är goda. Vi har testat en indelning som baseras på goda förhållanden (inversen till ovanstående indikatorer) och funnit en mycket god korrelation ( $r=0,96$ ).

Den övergripande frågan för områdesbeskrivningen är om det finns ett samband mellan det Indeks som mäter deprivation och som varierar mellan 1 och 10, där 1 utgörs av områden med högst andel i åldern 25 – 49 med låg utbildning, låg inkomst, relativt sett hög arbetslöshet och socialbidrag, medan 10 utgörs av områden med i motsvarande mån låga andelar, samt områdenas i övrigt fysiska och övriga sociodemografiska strukturer. Vårt val av faktorer för att beskriva dessa strukturer är pragmatiskt och omfattar i planerings-sammanhang enkla men tillika centrala sociodemografiska faktorer såsom andelen barn, andel äldre, andel med norsk respektive icke västlig landbakgrund och andelen unga vuxna med ungdomsskola som högsta avslutade utbildning. Det senare använder vi som mått på drop out från vidaregående. De fysiska faktorerna är också de pragmatiska och avser att fånga olika aspekter på bostadsförhållanden. Vi har ytterligare en faktor, nämligen genomsnittlig hushållsstorlek. I storbyarnas planering omnämns genomsnittlig hushållsstorlek som botäthet. Vi använder också botäthet, men i texten förekommer även genomsnittlig hushållsstorlek som ett förtydligande av innebörden i



botæthet. Vi overgår nu till vår områdesbeskrivning, och inleder med Oslo 2001. I texten omtalar vi huruvida sambanden är signifikanta eller ej. Vi har testat huruvida  $p \leq 0,05$ .

## Områdesbeskrivning 2001

### OSLO 2001

Mönstren nedan i Tabell 1 visar på stora skillnaderna finns mellan första och tionde decilen. Men det förekommer också stora skillnader i värdena på de olika faktorerna mellan den första och nionde decilen, liksom mellan andra och tionde decilen. Dock finns ett mönster i form av en tydlig skillnad mellan första och tionde decilen i fråga om faktorer som mäter områdenas fysiska struktur i form av sammansättningen av bostäder. De sociodemografiska faktorerna är något mer variabla. En enkel korrelation visar att det finns ett signifikant samband i Oslo mellan Indeks 2001 och samtliga faktorer fränsett andelen barn i åldern 6–15 år och andelen bostäder byggda före år 1900. Sambanden är genomgående starka fränsett mellan Indeks 2001 och genomsnittlig hushållsstorlek och andelen hushålls som lejer bostad. Dessa samband är svagt signifikanta.

**Tabell 1 Kjennetegn ved referanseperson, hushold og bolig etter sosioøkonomisk indeks (deciler) over boområder i Oslo 2001. Prosent.**

Faktorer 2001	Indeks 2001									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Individer</b>										
Barn 6 - 15 år (%)	8	12	11	9	11	8	8	11	12	13
Voksne 80+ år (%)	3	3	5	6	5	6	6	8	6	6
Norsk landbakgrunn (%)	65	63	71	76	79	86	87	90	91	91
Ikke-vestlig landbakgrunn (%)	29	33	26	21	17	9	7	6	4	4
Høgst ungdomsskole 20-24 år (%)	51	49	45	42	37	36	30	26	23	23
<b>Bostad &amp; Hushold</b>										
Husholdningsstørrelse/ Botetthet	1,7	2,0	2,0	1,8	1,9	1,8	1,8	2,0	2,2	2,3
Enboende (%)	62	52	51	55	52	54	53	46	40	39
Storlek (rom)	2,6	2,9	3,0	2,9	3,1	3,2	3,4	3,6	4,0	4,1
Leier (%)	49	30	27	27	27	27	31	24	22	19
Bolig i blokker (%)	86	84	77	83	68	75	68	49	34	40
Bolig 1-2 rom (%)	53	41	40	44	35	32	31	26	21	21
Bolig 5+ rom (%)	7	11	14	12	16	16	23	26	37	39
Byggeår < 1900 (%)	35	16	5	4	7	11	18	4	3	3

### KRISTIANSAND 2001

Även i Kristiansand (Tabell 2) finns ett mönster som inte helt entydigt visar de största skillnaderna mellan den första och den tionde decilen. Bland de faktorer som mäter den fysiska strukturen finner vi de största skillnaderna i värden mellan den första och den sjunde decilen. Men bland de sociodemografiska faktorerna är tendensen att de största skillnaderna är mellan första och tionde decilen. En test av huruvida det finns signifikanta samband mellan de olika faktorerna och Indeks 2001 for Kristiansand, visar ett starkt signifikant samband mellan Indeks 2001 och andelen med norsk landbakgrund, andelen med icke västlig landbakgrund och andelen unga vuxna med ungdomsskola som högsta avslutade utbildning. Det finns också ett svagt signifikant samband mellan Indeks 2001 och genomsnittligt antal rum respektive andelen stora bostäder, dvs med 5 eller fler rum. Sambanden mellan Indeks 2001 och övriga faktorer är däremot icke signifikanta.

**Tabell 2 Kjennetegn ved referanseperson, hushold og bolig etter sosioøkonomisk indeks (deciler) over boområder i Kristiansand 2001. Prosent.**

Faktorer 2001	Indeks 2001									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Individer</b>										
Barn 6-15 år (%)	7	16	15	13	15	14	16	15	15	14
Voksne 80+ år (%)	8	3	2	6	3	4	3	5	6	5
Norsk landbakgrunn (%)	80	89	87	92	92	92	93	94	96	95
Ikke-vestlig landbakgrunn	17	10	11	5	6	6	6	3	2	2
Høgst ungdomsskole 20-24 år (%)	33	33	26	25	26	23	19	22	21	18
<b>Bostad &amp; Hushold</b>										
Husholdningsstørrelse/ Botetthet	1,7	2,4	2,4	2,1	2,5	2,3	2,6	2,3	2,4	2,4
Enboende (%)	56	35	32	46	31	38	27	38	36	32
Storlek (rom)	3,3	4,0	4,1	3,7	4,3	4,1	4,5	4,2	4,2	4,5
Leier (%)	37	20	18	32	16	20	15	18	25	19
Bolig i blokker (%)	44	15	21	29	12	21	5	22	13	14
Bolig 1-2 rom (%)	34	18	17	28	16	18	13	18	19	16
Bolig 5+ rom (%)	19	37	39	32	45	40	50	40	42	47
Byggeår < 1900 (%)	10	3	2	10	3	3	3	2	4	3

### STAVANGER 2001

Till skillnad från Oslo och Kristiansand finner vi en tydligare polarisering i Stavanger (Tabell 3). För flertalet faktorer utgörs polerna av den första respektive den tionde decilen. Likaledes finner vi i Stavanger övervägande starka samband mellan Indeks 2001 och de olika faktorerna. Ett svagt signifikant samband finner vi mellan Indeks 2001 och genomsnittlig hushållsstorlek och andelen bostäder byggda före år 1900. Inget signifikant samband finner vi mellan andelen barn 6-15 år, andelen över 80 år och andelen bostäder i blockbebyggelse. Övriga samband är starkt signifikanta.

**Tabell 3 Kjennetegn ved referanseperson, hushold og bolig etter sosioøkonomisk indeks (deciler) over boområder i Stavanger 2001. Prosent.**

Faktorer 2001	Indeks 2001									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Individer</b>										
Barn 6-15 år (%)	11	14	13	15	13	14	11	14	15	15
Voksne 80+ år (%)	3	4	4	4	6	5	7	4	4	4
Norsk landbakgrunn (%)	85	88	90	89	91	91	90	92	92	93
Ikke-vestlig landbakgrunn	12	8	7	8	6	6	5	5	4	2
Høgst ungdomsskole 20-24 år (%)	38	34	32	31	28	29	30	27	26	21
<b>Bostad &amp; Hushold</b>										
Husholdningsstørrelse/ Botetthet	2,0	2,2	2,3	2,3	2,3	2,4	2,1	2,3	2,5	2,6
Enboende (%)	48	44	40	40	40	35	44	38	31	27
Storlek (rom)	3,5	3,8	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,2	4,5	4,9
Leier (%)	33	27	28	21	23	21	26	16	18	15
Bolig i blokker (%)	20	20	17	22	19	17	18	25	4	7
Bolig 1-2 rom (%)	31	23	21	20	21	18	21	18	13	11
Bolig 5+ rom (%)	24	32	36	35	37	38	36	41	47	59
Byggeår < 1900 (%)	22	10	6	2	3	2	5	1	2	2

### BERGEN 2001

Även i Bergen (Tabell 4) fångar Indeks 2001 in de variationer som finns i de olika faktorerna som mäter fysisk struktur respektive sociodemografisk struktur. Den enkla korrelationen visar på signifikanta samband mellan Indeks 2001 och de olika faktorerna. Sambanden är i flertalet fall starka. Vi finner ett par undantag och det är i fråga om bostäder i blockbebyggelse. Här är sambandet svagt. Det är inte heller något signifikant samband mellan andelen vuxna över 80 år och Indeks 2001. Inte heller i Bergen finns ett enkelt och tydligt mönster med första och tionde decilen som två tydliga motpoler. Här

är det snarare första och andra decilen i förhållande till den nionde decilen som utgör motpolerna.

**Tabell 4 Kjennetegn ved referanseperson, hushold og bolig etter sosioøkonomisk indeks (deciler) over boområder i Bergen 2001. Prosent.**

Faktorer 2001	Indeks 2001									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Individer</b>										
Barn 6-15 år (%)	10	10	12	11	15	14	16	16	17	13
Voksne 80+ år (%)	6	6	6	6	3	5	4	5	3	7
Norsk landbakgrunn (%)	89	88	92	94	94	95	96	95	97	95
Ikke-vestlig landbakgrunn	9	9	7	5	5	3	2	3	2	2
Høgst ungdomsskole 20-24 år (%)	35	27	30	32	28	25	29	25	25	22
<b>Bostad &amp; Hushold</b>										
Husholdningsstørrelse/ Botetthet	1,8	1,9	2,1	2,0	2,5	2,3	2,6	2,5	2,6	2,3
Enboende (%)	55	52	47	46	30	36	29	32	26	38
Storlek (rom)	3,1	3,3	3,5	3,4	4,1	4,0	4,4	4,2	4,4	4,1
Leier (%)	38	42	36	23	18	21	20	18	16	20
Bolig i blokker (%)	52	47	52	53	19	26	6	21	11	29
Bolig 1-2 rom (%)	37	35	31	26	17	18	14	17	13	18
Bolig 5+ rom (%)	16	21	23	20	39	36	45	40	46	35
Byggeår < 1900 (%)	12	15	13	8	1	2	3	2	2	3

#### TRONDHEIM 2001

Sambanden mellom indeks 2001 og de ulike faktorene er mer varierende i Trondheim 2001 (Tabell 5) jämfört med i de övriga storbyarna. Det finns starka signifikanta samband mellom indeks 2001 og andelen med norsk landbakgrunn, andelen med icke-västlig landbakgrunn og andelen unga vuxna med ungdomsskola som högsta utbildningsnivå. Riktningen på sambanden framgår tydligt av tabellen ovan. Sambanden är fortsatt signifikanta men svaga, mellom Indeks 2001 og genomsnittligt antal rum, andelen hushåll som leier bostad, andelen bostäder i blockbebyggelse og andelen små lägenheter. Mellan övriga faktorer og Indeks 2001 saknas signifikanta samband. Det variabla sambandet mellom faktorer og Indeks 2001 avspeglar sig också i att de lägsta värdena på faktorene finner vi, med ett par undantag, i den första decilen emedan de högsta återfinns i framför allt den åttonde decilen.

**Tabell 5 Kjennetegn ved referanseperson, hushold og bolig etter sosioøkonomisk indeks (deciler) over boområder i Trondheim 2001. Prosent.**

Faktorer 2001	Indeks 2001									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>Individer</i>										
Barn 6-15 år (%)	12	10	14	14	12	13	14	16	13	12
Voksne 80+ år (%)	4	6	3	3	4	4	6	3	5	7
Norsk landbakgrunn (%)	84	92	94	94	95	95	95	97	96	97
Ikke-vestlig landbakgrunn (%)	14	6	5	4	3	3	4	2	2	2
Høgst ungdomsskole 20-24 år (%)	37	28	25	26	24	25	24	26	20	20
<i>Bostad &amp; Hushold</i>										
Husholdningsstørrelse/ Botetthet	2,0	2,0	2,3	2,3	2,1	2,2	2,3	2,5	2,2	2,1
Enboende (%)	50	50	34	37	43	41	38	29	38	42
Storlek (rom)	3,2	3,4	4,0	3,9	3,7	3,8	3,9	4,3	4,0	3,8
Leier (%)	38	36	19	24	30	21	21	19	22	21
Bolig i blokker (%)	55	48	25	31	29	37	26	8	21	33
Bolig 1-2 rom (%)	39	32	17	21	26	23	21	13	20	22
Bolig 5+ rom (%)	18	23	38	35	31	30	32	45	35	31
Byggeår < 1900 (%)	4	10	1	3	11	2	1	1	4	1

#### KONKLUSION – OMRÅDESBESKRIVNING 2001

Genomgående for samtlige storbyar 2001 är att det finns ett starkt signifikant samband mellan Indeks 2001 och faktorerna andelen med norsk bakgrunn, andelen med icke-västlig bakgrunn och andelen unga vuxna med ungdomsskola som högsta avslutade utbildning. Det betyder att andelen med norsk landbakgrunn stiger med stigande Indeks, medan andelen med icke västlig landbakgrunn och andelen unga vuxna med ungdomsskola som högsta avslutade utbildning minskar med stigande indeks. Sambandet mellan övriga faktorer och Indeks 2001 är mer variabla i storbyarna både ifråga om styrka och om signifikans.

#### Områdesbeskrivning 2011

Vi övergår nu till en motsvarande analys av de fem storbyarna år 2011, och inleder med Oslo.

#### OSLO 2011

Det mönster som vi fann för Oslo 2001 med en viss grad av polarisering mellan den första och den tionde decilen återfinns vi inte 2011. Det är fortsatt

den tiende decilen som utgör den ena polen som i fråga om den lägsta andelen med icke-västlig bakgrund, den största andelen bostäder 5+rum, den lägsta andelen bostäder i blockbebyggelse och den lägsta andelen som lejer bostad. Men vilken decil som utgör motpolen varierar. Tydligt är dock att i fråga om befolkningssammansättningen är det först och främst den andra decilen och inte den första som utgör motpolen till den tiende decilen av vårt Indeks 2011.

Den enkla korrelationen mellan olika faktorer och Indeks 2011 för Oslo ger vid handen ett något annorlunda mönster jämfört med 2001 (Tabell 6). Vi finner fortsatt signifikanta samband, men de starka sambanden är betydligt färre och det är också icke signifikanta samband. De starka sambanden finns mellan Indeks 2011 och andelen vuxna 80+ år, andelen med norsk landbakgrund, andelen med icke-västlig landbakgrund och andelen unga vuxna med ungdomsskola som högsta avslutad utbildning. Det är också tydligt att den fysiska strukturen har mindre betydelse 2011 jämfört med 2001 för bostadsområdets levnadsvillkor såsom det framgår av vår indexering, även om det finns ett svagt signifikant samband mellan de olika faktorerna och Indeks 2011. Däremot finns inget samband mellan de faktorer som mäter genomsnittlig hushållsstorlek och andelen enboende och Indeks 2011.

**Tabell 6 Kjennetegn ved referanseperson, hushold og bolig etter sosioøkonomisk indeks (deciler) over boområder i Oslo 2011. Prosent.**

Faktorer 2011	Indeks 2011									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Individer</b>										
Barn 6 - 15 år (%)	13	13	9	8	9	7	9	11	12	12
Voksne 80+ år (%)	3	2	3	3	5	4	6	6	5	5
Norsk landbakgrunn (%)	53	46	61	69	71	77	80	83	85	87
Ikke-vestlig landbakgrunn (%)	44	51	35	25	23	15	15	12	10	8
Høgst ungdomsskole 20-24 år (%)	43	44	40	37	36	27	28	24	23	20
<b>Bostad &amp; Hushold</b>										
Husholdningsstørrelse/ Botetthet	2,2	2,2	1,9	1,8	1,8	1,7	1,9	2,1	2,2	2,2
Enboende (%)	44	47	54	56	53	58	51	45	42	39
Storlek (rom)	3,3	3,0	2,8	2,9	3,0	3,0	3,2	3,4	3,8	4,0
Leier (%)	31	31	33	36	32	36	25	26	21	18
Bolig i blokker (%)	66	79	85	78	74	79	73	57	47	46
Bolig 1-2 rom (%)	34	37	43	44	39	42	32	30	23	20
Bolig 5+ rom (%)	20	7	8	9	14	13	14	22	28	32
Byggeår < 1900 (%)	2	10	8	23	8	17	5	4	3	2

### KRISTIANSAND 2011

Det finns återigen ett starkt signifikant samband mellan Indeks 2011 i Kristiansand (Tabell 7) och andelen med norsk landbakgrund, andelen med icke västlig landbakgrund och andelen unga vuxna med ungdomsskola som högsta avslutade utbildning. Det finns ett svagt signifikant samband mellan Indeks 2011 och andelen bostäder byggda före år 1900. Sambanden mellan Indeks 2011 och övriga faktorer är emellertid icke signifikanta. Vi finner dock en polarisering mellan den första och den tionde decilen på flertalet faktorer. Men vi finner också en stor variation bland de deciler som ligger däremellan.

**Tabell 7 Kjennetegn ved referanseperson, hushold og bolig etter sosioøkonomisk indeks (deciler) over boområder i Kristiansand 2011. Prosent.**

Faktorer 2011	Indeks 2011									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Individer</b>										
Barn 6-15 år (%)	6	13	13	14	13	12	16	11	13	18
Voksne 80+ år (%)	9	4	2	3	6	3	4	7	5	3
Norsk landbakgrunn (%)	74	84	83	84	85	84	90	90	92	93
Ikke-vestlig landbakgrunn	22	14	14	14	13	13	7	7	6	4
Høgst ungdomsskole 20-24 år (%)	38	38	36	40	35	35	30	25	20	23
<b>Bostad &amp; Hushold</b>										
Husholdningsstørrelse/ Botetthet	1,6	2,3	2,3	2,3	2,2	2,3	2,5	2,1	2,3	2,7
Enboende (%)	60	36	37	35	38	34	30	45	35	26
Storlek (rom)	3,1	4,1	4,3	4,2	4,1	4,3	4,4	3,9	4,4	4,5
Leier (%)	42	23	24	16	19	16	23	25	23	20
Bolig i blokker (%)	59	11	16	23	22	24	14	37	16	16
Bolig 1-2 rom (%)	36	15	15	15	16	13	16	21	14	13
Bolig 5+ rom (%)	13	37	43	40	37	42	45	31	45	48
Byggeår < 1900 (%)	13	6	3	2	0	2	4	3	2	1

### STAVANGER 2011

I Stavanger (Tabell 8) finner vi återigen ett övervägande antal starkt signifikanta samband mellan Indeks 2011 och de olika faktorerna. Ett svagt signifikant samband finner vi mellan Indeks 2011 och andelen barn 6-15 år. Inget signifikant samband finner vi mellan Indeks 2011 och andelen över 80 år samt andelen bostäder i blockbebyggelse. Sambanden mellan de olika faktorerna och Indeks 2011 uppvisar med andra ord ett likartat mönster som 2001. Även i Stavanger noterar vi en polarisering. Det är en polarisering mellan första och andra decilen respektive nionde och tionde decilen. Det är värt att notera att

polariseringen mellan första och tionde decilen framför allt gäller de individrelaterade sociodemografiska faktorerna.

**Tabell 8 Kjennetegn ved referanseperson, hushold og bolig etter sosioøkonomisk indeks (deciler) over boområder i Stavanger 2011. Prosent.**

Faktorer 2011	Indeks 2011									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Individer</b>										
Barn 6-15 år (%)	11	10	11	12	13	12	14	13	16	12
Voksne 80+ år (%)	5	3	4	5	4	3	4	5	4	6
Norsk landbakgrunn (%)	76	77	81	80	83	83	85	87	86	89
Ikke-vestlig landbakgrunn	19	17	13	15	13	11	11	9	9	6
Høgst ungdomsskole 20-24 år (%)	37	37	33	34	33	36	29	25	25	22
<b>Bostad &amp; Hushold</b>										
Husholdningsstørrelse/ Botetthet	2,1	1,9	2,2	2,1	2,3	2,3	2,5	2,4	2,5	2,4
Enboende (%)	45	49	43	46	37	39	33	34	31	33
Storlek (rom)	3,7	3,4	4,0	3,7	4,1	3,9	4,3	4,5	4,4	4,6
Leier (%)	31	24	28	29	19	22	20	19	17	18
Bolig i blokker (%)	28	42	20	30	23	19	14	18	22	22
Bolig 1-2 rom (%)	25	31	22	23	17	18	14	15	13	12
Bolig 5+ rom (%)	29	21	36	26	37	32	44	46	44	48
Byggeår < 1900 (%)	15	6	8	2	1	4	1	1	1	1

#### **BERGEN 2011**

Även i Bergen (Tabell 9) fångar Indeks 2011 in de variationer som finns i de olika faktorerna. Den enkla korrelationen visar på signifikanta samband mellan Indeks 2011 och de olika faktorerna. Vi finner ett par undantag och det är i fråga om bostäder i blockbebyggelse. Här är sambandet svagt. Det är inte heller något signifikant samband mellan andelen vuxna över 80 år, andelen unga vuxna med ungdomsskola som högsta avslutad utbildning samt andelen bostäder byggda före 1900 och Indeks 2011.

Oaktat de signifikanta sambanden mellan olika faktorer och indeks 2011 är det bara svaga tendens till en polarisering mellan den första och den tionde decilen. Vi kan tala om en polarisering emellan den första och den andra decilen respektive nionde och tionde i fråga om de sociodemografiska faktorerna. Men i fråga om övriga faktorer är mönstren mer otydliga till följd av variabla värden på mellanliggande deciler.



**Tabell 9 Kjennetegn ved referanseperson, hushold og bolig etter sosioøkonomisk indeks (deciler) over boområder i Bergen 2011. Prosent.**

Faktorer 2011	Indeks 2011									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Individer</b>										
Barn 6-15 år (%)	8	12	9	10	10	12	11	15	17	12
Voksne 80+ år (%)	5	3	5	5	5	5	6	4	4	6
Norsk landbakgrunn (%)	79	87	85	85	88	89	89	91	92	91
Ikke-vestlig landbakgrunn	18	11	11	12	10	9	9	6	6	6
Høgst ungdomsskole 20-24 år (%)	34	38	26	29	31	30	34	28	27	23
<b>Bostad &amp; Hushold</b>										
Husholdningsstørrelse/ Botetthet	1,8	2,2	1,8	2,0	2,0	2,2	2,2	2,5	2,6	2,3
Enboende (%)	54	41	53	48	45	40	40	29	28	37
Storlek (rom)	3,4	3,9	3,4	3,4	3,6	4,0	3,9	4,5	4,2	4,0
Leier (%)	39	18	42	30	23	22	25	20	18	20
Bolig i blokker (%)	51	47	55	56	52	37	37	15	17	34
Bolig 1-2 rom (%)	28	13	31	26	19	15	16	11	11	14
Bolig 5+ rom (%)	19	28	20	19	23	30	31	45	37	32
Byggeår < 1900 (%)	2	2	17	7	10	1	1	2	1	1

#### TRONDHEIM 2011

Sambanden mellom Indeks 2011 og de ulike faktorene er sterkere i Trondheim 2011 jämfört med 2001 (Tabell 10). Sambanden är fortsatt signifikanta men svaga, mellan Indeks 2011 och genomsnittlig hushållsstorlek, andelen enboende, andelen hushåll som lejer bostad och andelen bostäder byggda före år 1900. Den enda icke signifikanta indikatorn är andelen vuxna över 80 år. Mellan övriga faktorer och Indeks 2011 råder starka signifikanta samband. Polariseringen är i stora drag densamma som i övriga storbyar, det vill säga mellan den första och den andra decilen respektive den nionde och tionde decilen.

**Tabell 10 Kjennetegn ved referanseperson, hushold og bolig etter sosioøkonomisk indeks (deciler) over boområder i Trondheim 2011. Prosent.**

Faktorer 2011	Indeks 2011									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Individer</b>										
Barn 6-15 år (%)	8	8	12	13	12	12	12	12	14	14
Voksne 80+ år (%)	4	3	4	3	4	6	4	5	3	4
Norsk landbakgrunn (%)	80	84	88	92	90	92	91	91	94	93
Ikke-vestlig landbakgrunn (%)	17	12	10	6	9	5	6	6	4	4
Høgst ungdomsskole 20-24 år (%)	33	30	31	32	28	30	28	21	23	19
<b>Bostad &amp; Hushold</b>										
Husholdningsstørrelse/ Botetthet	1,8	1,8	2,2	2,3	2,2	2,1	2,2	2,1	2,3	2,4
Enboende (%)	55	53	39	34	39	44	38	42	35	33
Storlek (rom)	3,1	3,2	3,8	4,0	3,8	3,6	3,9	3,8	4,0	4,2
Leier (%)	38	40	27	20	26	25	21	27	20	21
Bolig i blokker (%)	70	55	31	31	32	40	32	33	18	11
Bolig 1-2 rom (%)	40	38	21	17	21	25	20	21	16	15
Bolig 5+ rom (%)	16	17	30	37	28	27	32	30	36	42
Byggeår < 1900 (%)	9	12	2	1	1	2	1	2	2	1

#### KONKLUSION – OMRÅDESBESKRIVNING 2011

Genomgående for samtlige storbyar 2011 är att det finns ett starkt signifikant samband mellan Indeks 2011 och faktorerna *andelen med norsk bakgrunn, andelen med icke-västlig bakgrunn och andelen unga vuxna med ungdomsskola som högsta avslutade utbildning*. I det senare avviker Bergen där sambandet är icke signifikant. Det betyder att andelen med norsk landbakgrunn stiger med stigande Indeks, medan andelen med icke västlig landbakgrunn och andelen unga vuxna med ungdomsskola som högsta avslutade utbildning minskar med stigande indeks. Sambandet mellan övriga faktorer och Indeks 2011 är mer variabla i storbyarna både ifråga om styrka och om signifikans. Vi noterar också betydande förändringar i mönstren i de fem storbyarna 2011 jämfört med 2001. Förändringarna består i att färre faktorer är signifikanta för Oslo, medan fler är det i Trondheim. Däremot finner vi en stabilitet i de övriga storbyarna.

De samband som är resultatet av den enkla korrelationen visar på att faktorerna ovan förhållandevis väl samvarierar med vår klassificering av nabolag efter socioekonomiska förhållanden. Det gäller framför allt i storbyarna Stavanger, Bergen och Trondheim. Samvariationen är betydligt svagare i Kristiansand. När det gäller Oslo går vi från ett starkt samband 2001 till ett svagare samband 2011. I Oslo handlar det först och främst att områdenas

fysiska struktur inte lägre samvarierar med levnadsvillkoren såsom vi mäter dem med Indeks 2001 och 2011.

## Dynamik och stabilitet – 2001 och 2011

Som framgår ovan består Indeks 2001 och 2011 av fyra olika indikatorer som tillsammans skall spegla socioekonomiska förhållanden och levnadsvillkor i storbyarnas bostadsområden. Samtliga indikatorer avser förhållandena i åldersgruppen 25–49 år 2001 respektive år 2011 och mäter andelen som har vidaregående som högsta avslutad utbildning, andelen som erhållit arbetslöshetsersättning under året, andelen som erhållit socialbidrag under året och andelen som har en yrkesinkomst i den lägsta inkomstkventilen. Som framgått ovan har typologin samband, om än med varierande grad av signifikans, med andra faktorer som mäter fysiska, sociala och demografiska förhållanden i storbyarna. Vi argumenterar därför för att denna typologi är en återspeglning av levnadsvillkor i storbyarnas olika bostadsområden.

Indexeringen är relativ, och ett områdes placering i förhållande till andra områden i de olika storbyarna kan förändras till följd av både inflyttning och utflyttning. En massiv förändring kan också ha sin förklaring i att det sker en nybyggnation i området som inte bara ger förändringar den fysiska kvaliteten i området utan också i dess socioekonomiska och demografiska sammansättning. Men ett områdes placering relativt andra områden kan också förändras därför att det sker förändringar i den stabila befolkningen, dvs den befolkning som befinner sig i samma område 2001 och 2011. Vi kommer längre fram i vår studie att närmare analysera flyttningens betydelse. Nu skall vi undersöka hur förändringar i de fyra indikatorerna bidrar till förändringar i fördelningen på decilernivå 2011 i förhållande till 2001. Vi inleder beskrivningen med Oslo.

### *OSLO – INDEKS 2001 OCH 2011*

Det är 24 (26 %) av de totalt 93 geografiska områdena i Oslo (Tabell 11) som befinner sig i samma decil 2011 som 2001. Det är ytterligare 35 (38 %) områden som går från en högre till en lägre decil och slutligen 34 (37 %) som går i den motsatta riktningen. Vi noterar dock att ändringen mellan år 2001 och år 2011 i regel är en till två deciler. Om vi däremot inkluderar en deciles förändring upp eller ner i det som vi betecknar som stabilitet utgör denna andel 72 procent.

**Tabell 11 Endring i boområdenes plassering på sosioøkonomisk indeks fra 2001 til 2011. Oslo.**

Indeks 2001	Indeks 2011										Total
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	1	3	2	2			1				9
2	3	3		3							9
3	2	3	3	1		1					10
4	1		3	1	3	1					9
5	1	1		1	2	2	2				9
6				1	2	3	2	1	1		10
7				1	2	3	2	1			9
8			1				2	3	3	1	10
9								3	2	4	9
10								1	4	4	9
Total	8	10	9	10	9	10	9	9	10	9	93

**KRISTIANSAND – INDEKS 2001 OCH 2011**

Det är något fler områden i Kristiansand (Tabell 12) jämfört med i Oslo som befinner sig i samma decil år 2011 som år 2001. Av de tillsammans 40 områdena är det 15 (38 %) där det inte skett någon förändring i deciltillhörighet. Det är 12 områden som går från en högre till en lägre decil och det är 13 som går i den motsatta riktningen. Den bredare definitionen av stabilitet som inkluderar en decil upp eller ner omfattar 68 procent av områdena i Kristiansand.

**Tabell 12 Endring i boområdenes plassering på sosioøkonomisk indeks fra 2001 til 2011. Kristiansand.**

Indeks 2001	Indeks 2011										Total
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	3					1					4
2		3	1								4
3			3			1					4
4	1	1					1	1			4
5			1		2		1				4
6			2		1	1					4
7				1	1	1	1				4
8								2	2		4
9								1	1	2	4
10							1		1	2	4
Total	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	40

### STAVANGER – INDEKS 2001 OCH 2011

Av de 69 områdena i Stavanger (Tabell 13) är det 14 (20 %) som återfinns i samma decil år 2011 som år 2001. Det är en lägre andel jämfört med i både Oslo och Kristiansand. Det är också fler områden, 30 (43 %), som går från en högre till en lägre decil 2011 jämfört med 2001, och följaktligen färre, 25 (36 %), som går i den motsatta riktningen. I Stavanger är det 59 procent av områdena som uppfyller villkoren för den bredare definitionen av stabilitet. Dynamiken är med andra ord relativt stor i Stavanger.

**Tabell 13** Endring i boområdenes plassering på sosioøkonomisk indeks fra 2001 til 2011. Stavanger.

Indeks 2001	Indeks 2011										Total
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	2	3		1							6
2	2	2	3								7
3	1	2	2			1		1			7
4			1	2	2	1	1				7
5	1		1			2	2			1	7
6	1			2	2			1	1		7
7				1	1	1		2	1	1	7
8					2	2	1	1	1		7
9						1	3	2	1		7
10									3	4	7
Total	7	7	7	6	7	8	7	7	7	6	69

### BERGEN – INDEKS 2001 OCH 2011

I Bergen (Tabell 14) är det 20 (39 %) av de 51 områden som återfinns i samma decil år 2011 som år 2001. Det är 14 (27 %) av områden som går från en högre till en lägre decil, och det således 17 som går från en lägre till en högre decil (33 %). I Bergen är det 71 procent av områdena som tillhör den bredare definitionen av stabila områden.

**Tabell 14 Endring i boområdenes plassering på sosioøkonomisk indeks fra 2001 til 2011. Bergen.**

Indeks 2001	Indeks 2011										Total
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	3	1	1								5
2	1	2	1				1				5
3	1	2		2							5
4				1	3	1					5
5			1	2	1	1					5
6			2			2	1	1			6
7				1			2	1	1		5
8						1	1	2	1		5
9							1		3	1	5
10								1		4	5
Total	5	5	5	6	4	5	6	5	5	5	51

**TRONDHEIM – INDEKS 2001 OCH 2011**

I Trondheim (Tabell 15) är det 16 (29 %) av de 55 områdena som tillhör samma decil år 2011 som år 2001. Antalet områden som går från en högre till en lägre decileär 20 (36 %), medan antalet områden som går i motsatt riktning från lägre till högre decil är 19 (35 %). I Trondheim är det 78 procent av områdena som ingår i den bredare definitionen av stabila områden.

**Tabell 15 Endring i boområdenes plassering på sosioøkonomisk indeks fra 2001 til 2011. Trondheim.**

Indeks 2001	Indeks 2011										Total
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	3	1	1								5
2	2	2		2							6
3		2	2	1							5
4			1	1	2	1	1				6
5		1		1	1	1			1		5
6			1		2	1	2				6
7						2	1	2		1	6
8				1			2	1	1		5
9						1		1	2	2	6
10								1	2	2	5
Total	5	6	5	6	5	6	6	5	6	5	55

## KONKLUSION

Vi har ovan argumenterat för att typologin Indeks 2001 och 2011 är en återspeglning av levnadsvillkoren i olika bostadsområden. Om vi använder förändringen mellan år 2001 och år 2011, såsom vi mäter den med Indeks 2001 och 2011, som en mätare på dynamiken i levnadsvillkoren i storbyarnas bostadsområden, kan vi peka på följande. Dynamiken är som störst i Stavanger. I Stavanger är det minst antal områden som är oförändrade, och andelen områden som tar stegen ner i hierarkin över områdenas levnadsvillkor är också högst. Kristiansand och Bergen uppvisar en betydligt större stabilitet. Här är det också en lägre andel av områdena som tar ett steg ner i hierarkin jämfört med andelen som tar ett steg uppöver. Trondheim och Oslo intar en mittenposition. Trondheim har den högsta andelen områden som stabila enligt den bredare definitionen. Oslo är den storby som har den högsta andelen områden som tar ett eller flera steg uppöver i hierarkin. Den bredare definitionen av stabila områden som inkluderar +/- en decil indikerar en större stabilitet i Oslo jämfört med framför allt i Stavanger.

## Förändrade levnadsvillkor – sambandet mellan förändringar i indikatorer

Vår fortsatta analys av befolkningens rörlighet på storbyarnas bostadsmarknaderna kan ge ytterligare förklaringar till hur flyttningar in och ut ur olika områden bidrar till att förändra områdenas karaktär och inte minst deras kvaliteter. Vi fortsätter därför med att undersöka om det finns några tydliga mönster i varför ett områdes relativa position förändras och i vad mån de olika indikatorerna som ligger till grund för vår typologi bidrar till denna förändring. Här är vi också intresserade att av undersöka tendenser till en eventuell ökad polarisering mellan 2001 och 2011 inom respektive storby.

Tabellen nedan (Tabell 16) baseras på differensen mellan de relativa värdena på de fyra indikatorerna som ligger till grund för vårt Indeks 2011 och 2001. Tabellen anger den genomsnittliga förändringen i procentpoäng 2001 och 2011 för respektive indikator och storby. Värdena är inte standardiserade varför jämförelsen bara kan göras inom respektive storby. Av tabellen framgår också den genomsnittliga förändringen för samtliga områden i respektive storby.

Av Tabell 16 framgår att de områden i Oslo som går från en högre till en lägre decil gör det i första hand därför att det sker en relativ ökning av andelen arbetslösa, andelen med socialbidrag och andelen med låga inkomster. Däremot minskar andelen med låg utbildning. Men den minskningen står inte i proportion till den genomsnittliga minskningen i samtliga områden i Oslo. I de områden i Oslo som rör sig uppöver i hierarkin sker en minskning av andelen med socialbidrag. Men här sker också en minskning av andelen med låga inkomster. Minskning av dem med låg utbildning i områden som rör sig uppöver i hierarkin är, i förhållande till samtliga områden, betydande i dessa områden.

I Kristiansand noterar vi små förändringar i andelen arbetslösa och andelen med socialbidrag bland de områden som rör sig nedöver i hierarkin. Andelen med låg utbildning, arbetslösa och med socialbidrag minskar bland dessa områden. Men minskningen är mindre än den genomsnittliga minskningen i Kristiansand. Däremot ser vi en ökning av dem med låga inkomster i de områden som rör sig nedöver i hierarkin. Bland de områden som rör sig uppöver är det framför allt andelen med låga inkomster som minskar. Den minskningen är betydligt större än genomsnittet för samtliga områden i Kristiansand. Även minskningen i dessa områden av andelen med låg utbildning är större än genomsnittet för samtliga områden i Kristiansand.

I Stavanger minskar andelen med låg utbildning i samtliga områden. Men här är minskningen också mindre variabel jämfört med i Oslo och i Kristiansand. Vi noterar också att andelen med låg inkomst minskar i områden som rör sig uppöver i hierarkin, medan det motsatta gäller för den som rör sig neröver. Arbetslösheten minskar i samtliga områden, men mer i områden som är stabila eller som rör sig uppöver i hierarkin.

I Bergen finner vi ett mönster där andelen med låg utbildning minskar i samtliga områden. Men även här är minskningen mindre variabel mellan områdena jämfört med i Oslo och i Kristiansand. Dessutom är minskningen mindre i de områden som rör sig uppöver i hierarkin jämfört med i de stabila områdena. Andelen med socialbidrag minskar i samtliga områden. Därtill sker en marginell minskning av andelen med låga inkomster i områden som rör sig uppöver i hierarkin. Arbetslösheten minskar också i områden som rör sig uppöver i hierarkin.



I Trondheim ser i återigen ett mönster där minskningen i andelen med låg utbildning varierar mellan de olika typerna av områden. I områden som rör sig nedåt i hierarkin är minskningen 8 procentpoäng, medan den är 13 procentpoäng bland de områden som rör sig uppåt i hierarkin. Även om talen är små är det ett tydligt mönster att i de områden som rör sig uppöver i hierarkin minskar såväl arbetslöshet, andelen med socialbidrag som andelen med låga inkomster. I de områden som rör sig nedöver i hierarkin är motsvarande värden antingen oförändrade eller marginellt ökande.

**Tabell 16 Gjennomsnittlig endring i boområdenes plassering på sosioøkonomisk indeks fra 2001 til 2011 etter storby. Prosentpoeng.**

Storby	Endring i indeks 2001 – 2011	Lav utdanning (%)	Arbeidsledighet (%)	Sosial støtte (%)	Lav inntekt (%)
<b>Oslo</b>	Ned	-1	3	2	3
	Stabilt	-6	1	-1	0
	Opp	-13	0	-5	-3
	Alle	-6	1	-1	0
<b>Kristiansand</b>	Ned	-6	-1	-1	3
	Stabilt	-8	-2	-2	0
	Opp	-15	-3	-2	-5
	Alle	-9	-2	-2	0
<b>Stavanger</b>	Ned	-7	-2	0	3
	Stabilt	-9	-4	0	0
	Opp	-10	-4	-2	-3
	Alle	-9	-3	-1	0
<b>Bergen</b>	Ned	-6	0	-1	0
	Stabilt	-8	-1	-2	0
	Opp	-6	-3	-2	-1
	Alle	-7	-1	-2	0
<b>Trondheim</b>	Ned	-8	1	0	1
	Stabilt	-9	-1	-1	0
	Opp	-13	-3	-3	-4
	Alle	-10	-1	-1	-1

#### KONKLUSION

Sammanfattningsvis ser vi ett mönster där utbildningsnivån ökar i samtliga typer av områden. I Oslo, Kristiansand och Trondheim är ökningen också ett signum för att områdena rör sig uppöver i hierarkin. En minskning av andelen med socialbidrag och låga inkomster är också något dessa områden har gemensamt. Men översikten ovan visar också den stora variation som finns

mellan storbyarna och som vi kommer att återkomma till. I det följande kapitlet skall vi närmare undersöka flyttningar i olika storbyarna.

Vi lämnar nu tidsperioden 2001 och 2011 för att istället närmare undersöka flyttningar mellan åren 2012 och 2013. Den områdesindelning som vi skapat ovan för att undersöka dynamik och stabilitet återkommer vi till i det nästa kapitlet. Vi kommer också att undersöka flyttningar till och från nybyggnadsprojekt i respektive storby. Vi har också ett avsnitt om flyttningar mellan storbyarnas olika bydelar.

Vi vill också understryka att de följande kapitlen baseras på registerdata framställt av SSB och som blivit tillgängligt för projektet i slutfasen av projekt-tiden. Liksom den longitudinella databas som inkluderar FoB 2001 och FoB 2011 omfattar dessa registerdata hela befolkningen i de fem storbyarna. Omfattningen av variabler är dock något mer begränsat. Men den avgörande fördelen är att vi nu kan följa hushållen under två på varandra följande år, och inte som tidigare vid tidpunkten för FoB. För övriga år som finns tillgängliga i den databas som omfattar FoB är det individer och familjer som är enheterna. Med de nya registren kan vi med större precision undersöka vad hushållen inte bara flyttar från utan också vad de flyttar till.

# Hushållens rörlighet i de fem storbyarna – flyttare och stannare

## Inledning

I det följande kapitlet riktar vi uppmärksamheten mot att beskriva de hushåll som flyttar i de fem storbyarna. I den teoretiska genomgången har vi översiktligt beskrivit flyttningsbenägenheten som en selektiv process över livslöpet. Vi har pekat på den relativt höga benägenheten bland de unga vuxna jämfört med andra åldersgrupper. Det är flyttningar som är en del av de unga vuxnas etablering på de olika arenorna i livslöpet. Vi har också pekat på den sjunkande benägen att flytta bland dem mitt i livet. Etablering på arbetsmarknaden, bostadsmarknaden och familjebildning är händelser i livet som triggar stabilitet. Flyttning är till sin natur tidsberoende. Benägenheten att flytta sjunker både med stigande ålder och med tiden i en bostad. Det är teoretiska utsagor som vi också finner stöd för i den översiktliga beskrivningen av flyttare och stannare i avsnittet nedan.

Med utgångspunkt i den tidigare litteraturöversikten betraktar vi flyttningar som en selektiv process över livslöpet, där ålder och fas är av betydelse för benägenhet att flytta. I linje med litteraturen betraktar vi också beslutet att flytta eller att stanna som ett kollektiv beslut i hushållet. Metodologiskt betyder det att vi identifierar hushåll och analysera dess beteende.

I den tillgängliga databasen kan vi följa hushåll och individer under tiden 2010–2013. Utifrån ett antagande om att profilen på dem som flyttar varierar högst begränsat mellan åren väljer vi att analysera de flyttningar som sker under år 2012. Eftersom vi bara har årsvis information om hushållens boende betyder det att vi avläser hushållens som flyttare *från* en bostad 2012 och *till* en annan bostad 2013. För att analysera flyttningar har vi valt ut de hushåll som befinner sig i någon av de fem storbyarna 2012 och följer dem och deras beteende i form av att flytta eller att stanna fram till 2013. Hushållet identifieras av den individ som är registrerad som kontaktperson, vilket är den äldste person i hushållet. Registret medger inte att vi kan identifiera huruvida händelsen att flytta eller att stanna omfattar hela eller delar av hushållet. Det är ett visst

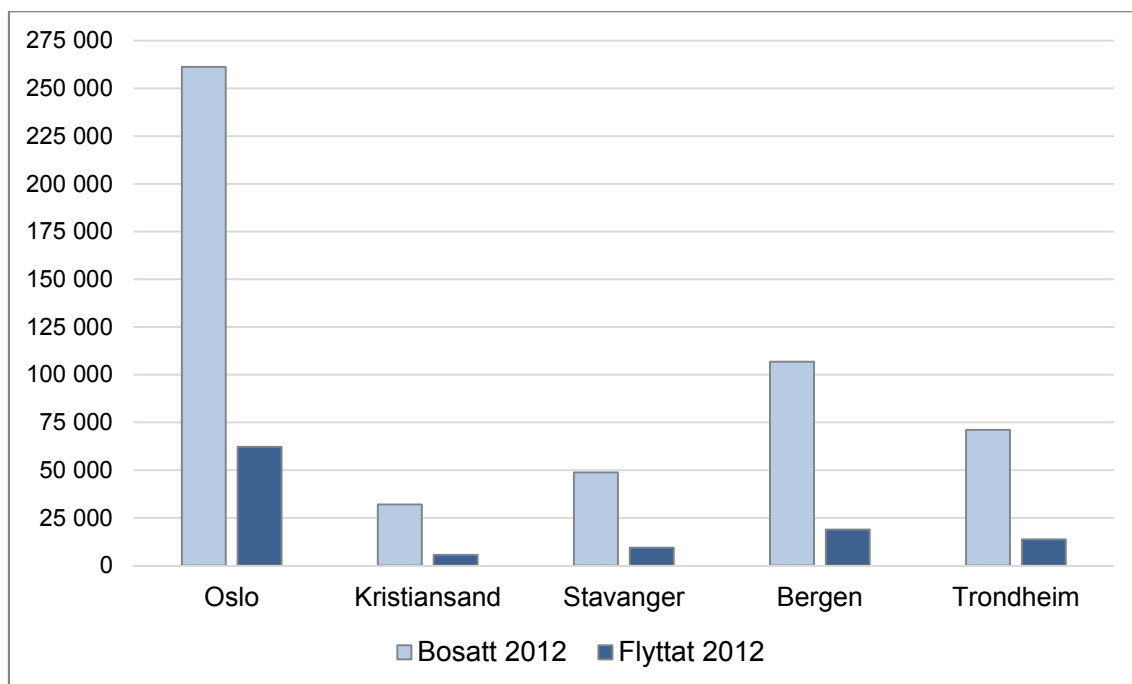
bekymmer. Resultaten måste därför tolkas som hushåll i vilket det förekommer en flytthändelse. Vi argumenterar ändå för att våra analyser ger en god nog beskrivning av rörligheten på storbyarnas bostadsmarknader och hur *botätheten* varierar mellan de som flyttar och de som stannar, samt mellan vad man flyttar från och vad man flyttar till. Ett fokus på den äldste personen i hushållet gör det mer troligt att vi till övervägande delen fångar hushållsflyttningar och inte enbart en eller ett par individers flyttning. De flyttningar som vi överskattar effekten av är separationer, där en part flyttar medan återstoden av hushållet bor kvar.

Vi inleder med en översiktlig beskrivning av vilka hushåll som bor kvar eller flyttar någon gång under 2012 efter en rad demografiska och socioekonomiska karaktäristika. Vi identifierar flyttning inom samma storby, flyttning till annan kommun och flyttning till utlandet. Vi följer här den definition av flyttning som ges av registret, vilket är byte av bostadsadress, det vill säga bostadsadressen 2012 är inte densamma som 2013. Bostadsadress är dock ingen som framgår av de register som vi har tillgång till. Vi förlitar oss här på den variabel som SSB framställt och som anger att en flyttning skett under år 2012. Vi vill också understryka att i de fall hushållens flyttat flera gånger har vi valt den sista flyttningen år 2012.

## **Flyttare och stannare 2012 i de fem storbyarna**

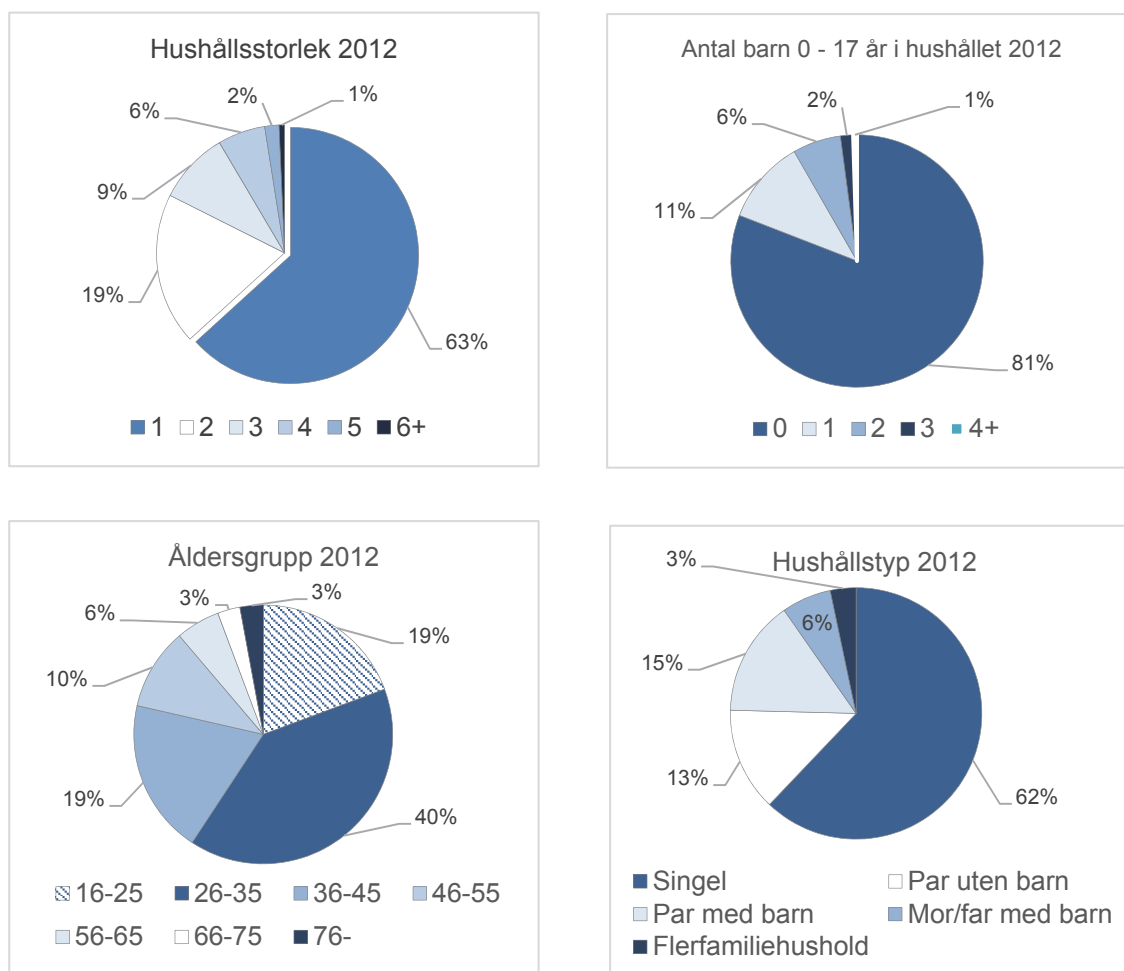
Andelen hushåll som flyttar under ett givet år i de fem norska storbyarna Oslo, Kristiansand, Stavanger, Bergen och Trondheim varierar mellan 15 och strax under 20 procent. Om vi ser till antalet individer som flyttar är den andelen ungefär en procentpoäng längre. Storbyar har en yngre befolkning jämfört med det övriga landet. Av det följer också en större rörlighet. Figuren nedan (Figur 1) ger en inledande översikt över hushållens rörlighet under ett år i de fem storbyarna.

**Figur 1 Antall hushold som flyttet og var bofaste etter storby i 2012.**



Den absolut enklaste beskrivningen av vad som kännetecknar den grupp av hushåll som är överrepresenterad bland dem som flyttar under ett givet år, och det oaktat storby, är som följer: enboende i åldern 25 – 35 år utan barn. Det framgår av nedanstående figurer (2 – 5) som sammanfattar de fem storbyar.

**Figur 2 – 5 Kjennetegn ved hushold som flyttet etter storby i 2012. Prosent.**



Vi fortsätter beskrivningen av vilka som flyttar med att undersöka andelen hushåll som flyttar och stannar mellan 2012 och 2013 i de fem storbyerna etter hushållsstorlek (Tabell 17). Tabellen är uppdelad etter att flytta inom samma storby, att flytta till en annen kommun alternativt utlandet, och att inte flytta (bosatt). Indelingen etter hushållsstorlek går från hushåll bestående av en person till hushåll med seks eller fler personer.

Vi väljer här att kommentera tabellen generellt. Sett över ett enskilt år är det under 20 procent av hushållen som flyttar. Merparten av flyttingarna sker också lokalt, inom den egna storbyen. Inte oväntat minskar benägenheten att flytta med stigande hushållsstorlek. Vi noterar också att skillnaden i benägenhet att flytta varierar marginellt mellan hushållen bestående av två eller fler. Däremot är skillnaden större mellan hushållen bestående av en person och alla övriga hushållsstorlekar. Av tabellen framgår också att rörligheten är

marginellt högre bland hushåll bestående av 6+ personer jämfört med dem bestående av 4-5 personer. Det förhållandet gäller särskilt för Oslo.

**Tabell 17 Husholdsstørrelse blant hushold som flyttet og var bofaste etter storby i 2012. Prosent og antall.**

		Husholdsstørrelse						Totalt
		1	2	3	4	5	6+	
<b>Oslo</b>	Bosatt	77	85	83	88	90	87	261 200
	Annen kommune	5	4	5	3	2	1	13 800
	Utvandret	3	1	1	1	1	1	6 300
	Innen Oslo	16	11	11	8	7	10	42 000
<b>Kristiansand</b>	Bosatt	79	88	88	92	94	92	32 000
	Annen kommune	6	3	2	1	1	2	1 300
	Utvandret	1	0	0	0	0	0	200
	Innen Kristiansand	14	8	10	7	5	6	4 000
<b>Stavanger</b>	Bosatt	78	87	86	91	93	93	48 800
	Annen kommune	7	4	4	3	2	2	2 900
	Utvandret	2	1	1	1	1	1	800
	Innen Stavanger	13	8	8	5	5	4	5 700
<b>Bergen</b>	Bosatt	80	88	87	91	94	93	106 800
	Annen kommune	5	3	3	2	1	1	4 400
	Utvandret	1	0	0	0	0	0	1 000
	Innen Bergen	14	8	9	6	4	5	13 400
<b>Trondheim</b>	Bosatt	78	87	87	92	94	92	71 100
	Annen kommune	6	3	3	2	1	2	3 700
	Utvandret	1	1	0	0	0	1	700
	Innen Trondheim	14	9	10	7	5	5	9 300

Även om det råder ett starkt samband mellan hushållsstorlek och antalet barn har vi valt att redovisa benägenheten att flytta efter antalet barn 0-17 år i hushållen 2012 (Tabell 18). I tabellen har vi sammanfört de stora hushållen, de med 4 eller fler barn, till en gemensam kategori. Definitionen av barn följer här SBBs definitioner och syftar till att fånga in merparten av den tid som barnet ännu inte utgör en egen ekonomisk enhet. Vi vet dock från annan forskning (Magnusson Turner, Nordvik & Sørvoll 2015) att vid vilken ålder utflyttning från föräldrahemmet och etableringen av ett eget hushåll utan ekonomiskt beroende av föräldrar/motsvarande sker, är högst variabelt, om än med en tonvikt på åldern 20 – 25 år. Men eget boende är inte alltid liktydigt med ekonomiskt oberoende från föräldrar. Eget boende bland de unga vuxna är också ett reversibelt tillstånd, det vill säga ekonomiska orsaker tvingar de

unga tillbaka till föräldrahemmet för längre eller kortare perioder (Magnusson Turner, Nordvik & Sørvoll 2015).

**Tabell 18 Antall barn i hushold som flyttet og var bofaste etter storby i 2012. Prosent og antall.**

		Antall barn 0 – 17 år					Totalt
		0	1	2	3	4+	
<b>Oslo</b>	Bosatt	80	82	86	88	84	261 200
	Annen kommune	4	5	4	2	1	13 800
	Utvandret	2	1	1	1	2	6 300
	Innen Oslo	14	12	9	9	13	42 000
<b>Kristiansand</b>	Bosatt	84	86	90	92	89	32 000
	Annen kommune	4	3	1	1	2	1 300
	Utvandret	1	0	0	0	0	200
	Innen Kristiansand	11	11	9	6	9	4 000
<b>Stavanger</b>	Bosatt	82	85	89	91	92	48 800
	Annen kommune	6	4	3	2	2	2 900
	Utvandret	2	1	1	1	1	800
	Innen Stavanger	11	10	6	5	5	5 700
<b>Bergen</b>	Bosatt	84	86	90	93	91	106 800
	Annen kommune	4	3	2	1	1	4 400
	Utvandret	1	0	0	0	1	1 000
	Innen Bergen	11	11	8	5	7	13 400
<b>Trondheim</b>	Bosatt	82	85	90	92	89	71 100
	Annen kommune	5	4	2	1	3	3 700
	Utvandret	1	0	0	0	1	700
	Innen Trondheim	12	11	8	6	7	9 300

Det mønster i benægenheten att flytta som framkommer när vi kontrollerar för antalet barn 0 – 17 år i hushållet är i det närmaste identisk med tabellen ovan över hushållsstorlek. Med stigande antal barn minskar benægenheten att flytta. Men återigen, i några av kommunerna ökar den benægenheten bland de riktigt stora hushållen, det vill säga dem med 4 eller fler barn. Huruvida det är en flytt ut ur storbyn eller inom storby varierar dock.

Ålder är en av de främsta markörerna för att skatta benægenheten att flytta. Det framgår tydligt av tabellen nedan (Tabell 19). Av tabellen framgår med all tydlighet det kända förhållandet att flyttningsbenægenheten sjunker med stigande ålder. Tabellen visar inte bara att benægenheten att flytta sjunker med stigande ålder. Den visar också att alla typer av flyttning följer samma mönster. Det är också tydligt att flyttningar efter 35-årsåldern i huvudsak sker lokalt. För



många är det en ålder när etablering sker inte enbart på bostadsmarknaden, utan också på arbetsmarknaden och partnermarknaden (familjebildning).

**Tabell 19 Alder på referanseperson i hushold som flyttet og var bofaste etter storby i 2012. Prosent og antall.**

		Aldersgruppe							Totalt
		- 25	26 - 35	36 - 45	46 - 55	56 - 65	66 - 75	76 -	
<b>Oslo</b>	Bosatt	54	68	81	88	92	94	94	261 200
	Annen kommune	10	7	5	2	2	1	1	13 800
	Utvandret	7	3	2	1	1	1	0	6 300
	Innen Oslo	28	22	13	8	5	4	6	42 000
<b>Kristiansand</b>	Bosatt	48	71	86	91	94	95	95	32 000
	Annen kommune	17	7	3	2	1	1	0	1 300
	Utvandret	2	1	0	0	0	0	0	200
	Innen Kristiansand	33	20	10	8	5	4	5	4 000
<b>Stavanger</b>	Bosatt	54	68	84	91	93	96	95	48 800
	Annen kommune	17	10	5	3	2	1	0	2 900
	Utvandret	3	3	2	1	1	0	0	800
	Innen Stavanger	26	20	10	6	4	3	5	5 700
<b>Bergen</b>	Bosatt	58	70	85	92	94	96	94	106 800
	Annen kommune	12	8	3	2	1	1	0	4 400
	Utvandret	2	2	1	1	0	0	0	1 000
	Innen Bergen	27	20	11	6	4	3	5	13 400
<b>Trondheim</b>	Bosatt	56	69	85	92	94	95	96	71 100
	Annen kommune	15	9	3	2	2	1	0	3 700
	Utvandret	3	2	1	0	0	0	0	700
	Innen Trondheim	26	21	11	6	4	4	4	9 300

Vår definition av flyttare innebär att vi exkluderar dem som flyttar från föräldrahemmet till en första egen bostad. Den höga benägenheten att flytta bland de unga, dem 25 år eller yngre, gäller således för dem som redan tagit steget ut från föräldrahemmet. Att så många som närmare 50 procent flyttar pekar på att etablering på bostadsmarknaden sker i flera steg. För många unga är den första bostaden en lejd bostad och stegen kan vara flera innan den mer långsiktiga etableringen på bostadsmarknaden sker (Sandlie 2008). Det bör dock tilläggas att under denna period är det inte bara ålder som har betydelse för benägenheten att flytta utan också en rad andra centrala livshändelser såsom att bilda familj och att etablera sig på arbetsmarknaden.

Som vi nogsamt pekat på ovan är stadie i livslöpet en väsentlig förklaring till flyttning. Med löpet är individualiserat och de olika stadierna är inte alltid

liktydigt med ens specifik ålder. Samlevnadsformen är mindre stabil än tidigare. Dessutom är de enboende en växande grupp om än dynamisk, bestående av alla generationer, och enbart av de allra yngsta och de allra äldsta. Det moderna hushållet består dessutom allt som ofta av fler än en kull med barn. En traditionell indelning efter hushållstyp rymmer inte alla de konstellationer som är en del av vardagen för många. Den svenska filmen «Tomten är far till alla barnen» är en svart komedi om familjelivets komplexitet under en av årets mest traditionsfyllda dagar.

I brist på andra indelning av hushållen visar vi rörligheten bland hushåll efter parbildning och förekomsten av barn (Tabell 20). Av tabellen framgår återigen på det mönster som vi etablerat ovan, att de mindre hushållen har högre benägenhet att flytta jämfört med alla andra typer av hushåll, och att hushåll med barn har lägre benägenhet att flytta jämfört med hushåll utan barn. Vi noterar också att flerfamiljshushållen har en högre benägenhet att flytta jämfört med andra typer av hushåll, exklusive de enboende. Men det är en mycket komplex hushållstyp som innehåller allt från kollektiv av unga vuxna till mer traditionella hushåll bestående av fler än två generationer som lever samman. Det är dock en hushållstyp som domineras av dem med invandrabakgrund. Vi drar inga slutsatser om benägenhet att flytta lokalt alternativt ut ur storbyn till en annan kommun. Förhållandet här varierar högst påfallande mellan hushållstyp och storby.

**Tabell 20 Husholdstype blant hushold som flyttet og var bofaste etter storby i 2012. Prosent og antall.**

		Husholdstype					Totalt
		Singel	Par uten barn	Par med barn	Mor/far med barn	Flerfamilie-hushold	
<b>Oslo</b>	Bosatt	77	85	86	85	81	254 600
	Annen kommune	5	4	4	3	3	13 400
	Utvandret	3	1	1	1	2	5 900
	Innen Oslo	16	10	9	11	13	40 500
<b>Kristiansand</b>	Bosatt	79	91	91	85	82	31 500
	Annen kommune	6	3	2	3	3	1 300
	Utvandret	1	0	0	0	1	200
	Innen Kristiansand	15	7	7	12	14	4 000
<b>Stavanger</b>	Bosatt	78	88	90	87	83	47 700
	Annen kommune	7	4	3	3	5	2 800
	Utvandret	2	1	1	1	1	800
	Innen Stavanger	14	7	6	10	10	5 500
<b>Bergen</b>	Bosatt	80	90	91	87	87	104 600
	Annen kommune	5	3	2	2	3	4 300
	Utvandret	1	0	0	0	1	900
	Innen Bergen	14	7	7	11	9	13 000
<b>Trondheim</b>	Bosatt	78	88	90	86	85	70 000
	Annen kommune	6	3	2	3	4	3 600
	Utvandret	1	1	0	0	1	700
	Innen Trondheim	14	8	7	11	10	9 100

Den tilgjengelige databasen over tidsperioden 2010–2013 har oppgifter om byggnadstyp. Men däremot ikke om ägarkategori. Vi har anvendt oppgifter i inkomstregistret over värdet på primärbostaden som en proxy för om hushället äger eller lejer sin bostad. För att fånga in de fall där ägandet inte är delat mellan makar i ett hushäll utan koncentrerat till en person, har vi summerat oppgett värde på primärbostad över hela hushället.

Av tabellen nedan (Tabell 21) framgår hushällens flyttningsbenägenhet lokalt och regional under 2012 efter ägarkategori 2012. Däremot ingår inte de hushäll som utvandrade under året. Den högre benägenheten att flytta, såväl lokalt som regionalt, bland de hushäll som lejer sin bostad framgår med all tydlighet i de fem storbyarna. Vi skall närmare undersöka om dessa skillnader i flyttningsbenägenhet kvarstår även efter kontroll för ålder, hushällstyp etc. i avslutningen av detta kapitel.

**Tabell 21 Disposisjonsform til egen bolig blant hushold som flyttet og var bofaste etter storby i 2012. Prosent.**

		Leier	Eier
<b>Oslo</b>	Bosatt	73	88
	Fra andre kommuner	6	3
	Innen Oslo	20	9
<b>Kristiansand</b>	Bosatt	73	92
	Fra andre kommuner	8	2
	Innen Kristiansand	19	7
<b>Stavanger</b>	Bosatt	74	90
	Fra andre kommuner	9	3
	Innen Stavanger	16	7
<b>Bergen</b>	Bosatt	76	91
	Fra andre kommuner	7	2
	Innen Bergen	17	7
<b>Trondheim</b>	Bosatt	75	90
	Fra andre kommuner	9	2
	Innen Trondheim	17	8

Vi noterade ovan att invandrabakgrund utgör en av de faktorer som kan bidra till att förklara variationen i benägenheten att flytta. Men det är inte enbart bakgrunden i sig som är en förklaring utan också andra förhållanden knutna till att vara ny, inte bara på en bostadsmarknad, utan också i ett land. Dessutom bidrar den stora variation i tillgången till olika former av resurser bland hushållen med invandrabakgrund (se Magnusson Turner, Nordvik & Sørvoll 2015 för en översikt). Men det är stor variation bland dem med invandrabakgrund ifråga om både tillgången till resurser och det som är vårt fokus här, benägenheten att flytta. Det senare framgår av tabellen nedan (Tabell 22).

**Tabell 22 Landbakgrunn blant hushold som flyttet og var bofaste etter storby i 2012. Prosent.**

	Norge	Norden	Vest-Europa	Jugoslavia	Tyrkia	Nye EU-land	Europa forøvrig	Afrika nord for Sahara	Afrika sør for Sahara	Irak	Iran	Pakistan	India	Sri Lanka	Vietnam	Asia forøvrig	Nord-Amerika	Mellom-Amerika	Chile	Sør-Amerika forøvrig	
Oslo																					
Bosatt	84	62	72	81	81	67	64	80	74	75	76	82	70	83	79	68	73	70	76	67	
Fra andre kom.	5	3	4	3	2	6	5	2	3	3	3	2	5	4	5	4	3	5	3	4	
Utvandring	0	14	7	2	3	5	7	2	4	2	2	2	11	2	2	9	10	3	2	6	
Innen Oslo	11	21	17	15	14	22	24	16	19	19	19	14	14	12	15	18	14	22	18	22	
<i>Kristiansand</i>																					
Bosatt	87	73	82	79	79	68	64		72	73	73	79			84	69	82		81	77	
Fra andre kom.	3	4	5	4	4	8	7		5	2	3	5			4	5	2		3	2	
Utvandring	0	7	2	1	1	2	5		2	2	0	1			1	3	5		0	2	
Innen Kristiansand	9	16	11	16	16	22	23		22	23	24	16			12	22	10		15	19	
<i>Stavanger</i>																					
Bosatt	88	68	72	77	79	66	62	64	69	75	74	69	57		75	69	70		83	65	
Fra andre kom.	4	7	5	6	3	11	11	6	7	9	7	10	9		10	7	4		6	7	
Utvandring	0	9	8	1	3	3	3	4	5	2	3	5	13		2	6	13		0	7	
Innen Stavanger	8	16	15	15	15	20	24	25	20	13	15	16	21		12	18	14		11	20	
<i>Bergen</i>																					
Bosatt	87	69	76	82	71	68	67	74	72	75	74	75	69	84	85	70	75	69	80	68	
Fra andre kom.	3	5	3	3	3	4	6	3	2	4	7	9	6	3	3	4	5	2	3	4	
Utvandring	0	9	5	2	5	2	4	6	5	2	3	3	5	1	1	8	7	6	1	7	
Innen Bergen	9	18	15	12	20	25	23	16	21	19	16	13	19	12	12	17	12	23	16	21	
<i>Trondheim</i>																					
Bosatt	86	70	68	78	82	69	65	74	70	77	71	52	68	78	83	63	67	74	77	62	
Fra andre kom.	4	4	4	4	2	7	8	5	5	5	5	11	6	2	3	6	3	4	3	5	
Utvandring	0	9	6	4	2	3	5	3	6	1	4	8	7	2	1	10	14	3	2	12	
Innen Trondheim	10	17	22	14	14	20	22	19	18	17	20	29	19	18	12	21	16	19	17	20	

I tabellen ovan (Tabell 22) har vi exkluderat de kategorier av länder som består av färre än 100 hushåll. Vi har också exkluderat Oceanien. Det är bara i Oslo som den kategorin består av fler än 100 hushåll, men även i Oslo utgörs denna grupp av få hushåll. Tabell 22 är till trots för reduktioner mycket detaljerad och vi skall inte fördjupa oss i den. Syftet är dock att visa hur benägenheten att flytta varierar efter landbakgrund. Med Norge som kontrollgrupp, visar tabellen att hushåll med invandrabakgrund, oavsett från vilket land, har en högre benägenhet att flytta. I många fall handlar det om en högre benägenhet att flytta inom respektive storby. Men i andra fall ser vi en högre benägenhet att flytta till andra kommuner. Det senare gäller till exempel dem med pakistansk bakgrund i Trondheim. I Oslo utgör de med pakistansk bakgrund en grupp som har i stort sett samma benägenhet att flytta som dem med norsk bakgrund.

I samtliga storbyar ser vi en hög flyttbenägenhet bland dem med nordisk och östeuropeiskt bakgrund (nya EU-land). Den förra gruppen består av många unga som befinner sig en kortare tid i Norge för att arbeta. Vi ser här också en hög benägenhet att utvandra. Den senare gruppen består också av många som kommer till norska storbyar för att arbeta och som kan kategoriseras som pendlare, med boendeförhållande som följer av att den omedelbara avsikten inte är ett permanent boende i storbyarna eller Norge i övrigt.

Landbakgrund är en dimension av att ha invandrabakgrund. En annan dimension är huruvida man själv invandrat eller är barn till invandrare föräldrar. Magnusson Turner, Nordvik & Sørvoll (2015) konstaterar att även med en lång tid i Norge eller som efterkommande, fortlever traditioner i fråga om hushålls- och bosättningsmönster, traditioner som skapar skillnader till dem med norsk bakgrund. De fortsätter med att peka på att det sociala utfallet av hushållsbildning och fertilitet bland dem med invandrabakgrund är den ultimata markören för integration i det nya hemlandet. Här kan vi också konstatera att det finns skillnader i benägenheten att flytta, inte bara mellan dem med norsk bakgrund och de som invandrar utan också mellan dem med norsk bakgrund och de efterkommande (Tabell 23). Men även en sådan beskrivning döljer många av de variationer som tillsammans kan bidra till att besvara frågan vilka som flyttar och vilka som stannar. Vi bör dock understryka att gruppen efterkommande i många fall utgörs av unga vuxna.

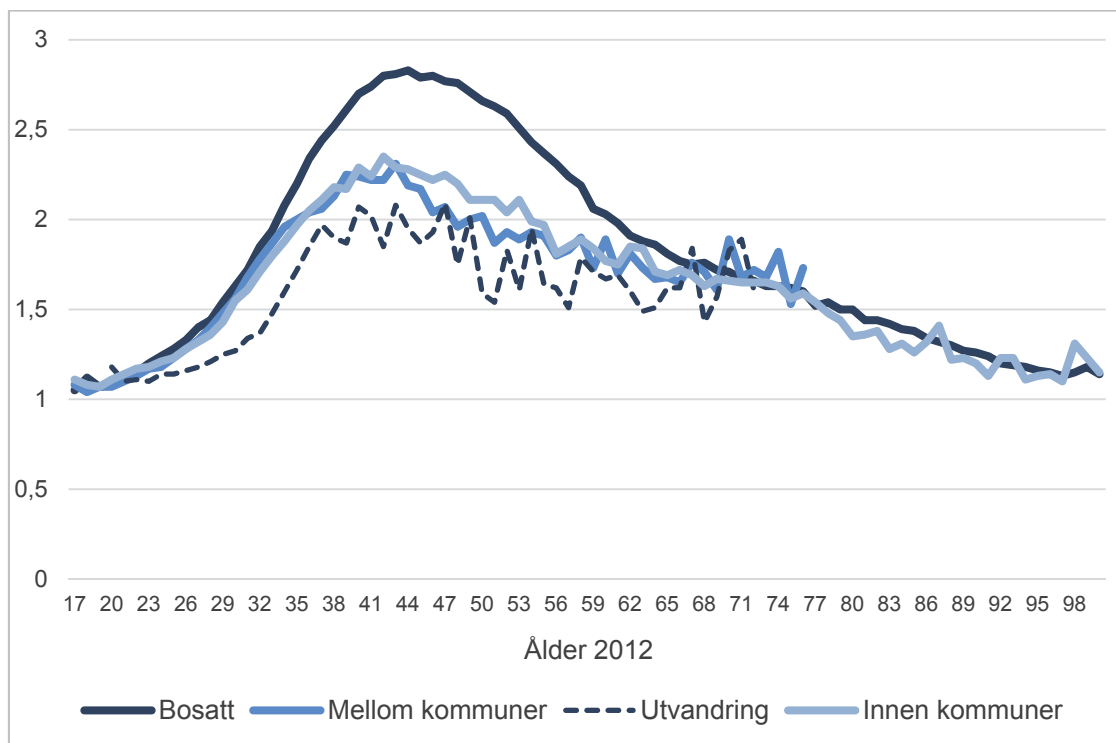
**Tabell 23 Innvandrerbakgrunn blant hushold som flyttet og var bofaste etter storby i 2012. Prosent og antall.**

		Bosatt	Fra andre kommuner	Utvandring	Innen kommuner	Totalt
<b>Oslo</b>	Uten innvandrerbakgrunn	84	5		11	233 821
	Innvandrerbakgrunn	72	4	6	18	86 022
	Etterkommere	72	5	1	22	3 605
<b>Kristiansand</b>	Uten innvandrerbakgrunn	87	3		9	31 889
	Innvandrerbakgrunn	74	5	3	18	5 593
	Etterkommere	65	12		23	143
<b>Stavanger</b>	Uten innvandrerbakgrunn	88	4		8	46 136
	Innvandrerbakgrunn	70	7	6	17	11 841
	Etterkommere	62	11	2	25	183
<b>Bergen</b>	Uten innvandrerbakgrunn	87	3		9	107 647
	Innvandrerbakgrunn	73	4	5	19	17 770
	Etterkommere	60	14	1	25	313
<b>Trondheim</b>	Uten innvandrerbakgrunn	86	4		10	74 241
	Innvandrerbakgrunn	70	5	6	19	10 455
	Etterkommere	72	9	1	18	196

#### KONKLUSION

Vi sammanfattar avsnittet om vilka hushåll som flyttar med en figur över botätheten (den genomsnittliga hushållstorleken) bland flyttare och bofasta efter ålder på hushållets referensperson (Figur 3). Vi har inte delat upp figuren efter storby eftersom vi finner ett förhållandevis lika mönster i de fem storbyarna. Det som tydligt framträder av figuren är den stor skillnad i botäthet bland dem som flyttar respektive stannar, och som dessutom befinner sig i åldersgrupperna 35 och 65 år. De större hushållen bor kvar medan de som flyttar utgörs av hushåll med en botäthet omkring två. Det här är en skillnad som är mindre frekvent efter 60-årsåldern och före 35-årsåldern. I det senare fallet finns ett undantag för utvandringen.

**Figur 3 Gjennomsnittlig botetthet etter alder blant hushold som flyttet i de fem storbyene i 2012.**





# Stabilitet och dynamik i olika bostadsområden

## Inledning

Efter att ha undersökt hushållens benägenhet att flytta generellt, utan en geografisk angivelse annat är huruvida flyttningen sker inom storby eller ut ur den, övergår vi nu till att lägga ett större fokus på vilka som flyttar från respektive till olika geografiska delar av de fem storbyarna. Vi gör dessa analyser utifrån tre olika geografiska indelningar. Vi börjar med den indelning av levkårszoner/delbydelar som låg till grund för den inledande områdesbeskrivningen. Här gör vi bara en kortfattad beskrivning av vilka som flyttar från och till dessa olika zoner och delbydelar. Vi fortsätter därefter med en indelning av storbyarna i de av varje storby identifierade nybyggnadsprojekten. Avslutningsvis undersöker vi vilka som flyttar till och från storbyarnas olika bydelar. Analyserna baseras fortsatt på de register som omfattar tidsperioden 2010 – 2013, men där vi avgränsar oss till de flyttnings som sker 2012 och där vi i registren för 2013 kan utläsa till vad typ av bostad och nabolag flyttningen skedde.

## Hushåll som flyttar och bofasta hushåll i bostadsområden efter socioekonomiskt Indeks

Av tabellen nedan (Tabell 24) framgår hushållens flyttningar år 2012 efter den inledande typologiseringen av levkårszoner/bydelar i 10 kategorier. Denna kategorisering ger ett samlat socioekonomiskt Indeks, där 1 utgörs av de områden med högst andel i ålder 25 – 49 år med i) vidaregående som högsta utbildningsnivå, ii) inkomster i den lägsta inkomstkventilen, iii) socialbidrag, och iv) dagar med arbetslöshet. Vi använder oss här av den indexering som vi gjort för år 2011. Frågeställningen handlar här om sambandet mellan hushållens rörlighet och de levnadsvillkor som finns i områdena efter vår typologisering i Indeks. Är det så att rörligheten varierar mellan geografiska områden efter indeks? Vi nöjer oss med att enbart se allmänt på variationen i rörlighet. Vi undersöker också om det finns en samvariation efter botäthet. Skälet till att vi fokuserar på botäthet är att det är en faktor som fångar in mycket av det som kännetecknar dem som flyttar respektive stannar under en given tidsperiod (se Figurer 2 – 5).

Vi skall inte kommentera tabellen nedan (Tabell 24) i detalj utan nöjer oss med ett övergripande mönster. Det förefaller som att hushållens rörlighet sjunker med stigande indeks, det vill säga rörligheten sjunker med förbättrade levnadsvillkor. Det är inte heller ett oväntat resultat. I Kristiansand noterar vi att benägenheten att flytta sjunker redan efter Indeks 1. I Stavanger är benägenheten att flytta marginellt högre i områden kategoriserade med Indeks 1 till 3, jämfört med i övriga områden. I Bergen är benägenheten att flytta högre i områden med Indeks 1 och 3 jämfört med övriga områden. Däremot noterar vi en stor stabilitet i områden kategoriserade som Indeks 2. Även i Trondheim återfinns ett mönster där benägenheten att flytta sjunker med stigande indeks. Här avviker områden kategoriserade med Indeks 2, men som områden där hushållen har en högre benägenhet att flytta. Flyttningsbenägenheten bland hushållen i Oslo uppvisar vad kan beskrivas som en U-form. Den är lägre i områden kategoriserade med Indeks 1 respektive med 7 och däröver, jämfört med övriga områden.

**Tabell 24 Andel hushold som flyttet inn, ut og internt i storbyene eller var bofaste i 2012 etter sosioøkonomisk indeks over boområder og storby. Prosent.**

	Indeks 2011									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Oslo</b>										
Bosatt	83	80	79	76	79	77	83	84	85	87
Fra andre kommuner	4	4	5	5	4	5	4	4	4	3
Ut av kommunen	2	2	2	3	3	2	1	1	2	1
Innen Oslo	11	14	14	16	14	16	12	11	9	8
<b>Kristiansand</b>										
Bosatt	79	86	85	89	88	89	88	85	84	86
Fra andre kommuner	5	4	3	3	2	3	3	4	4	3
Ut av kommunen	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0
Innen Kristiansand	15	9	11	8	9	8	9	11	11	11
<b>Stavanger</b>										
Bosatt	81	79	81	83	87	85	86	87	87	87
Fra andre kommuner	6	6	6	5	4	5	5	4	4	4
Ut av kommunen	2	1	2	1	1	1	1	1	1	1
Innen Stavanger	12	14	12	11	7	9	8	7	7	7
<b>Bergen</b>										
Bosatt	80	90	77	83	86	87	87	89	90	88
Fra andre kommuner	5	3	6	4	3	3	3	2	2	3
Ut av kommunen	1	0	1	1	0	0	1	1	1	1
Innen Bergen	14	7	16	12	10	9	9	8	7	9
<b>Trondheim</b>										
Bosatt	80	75	86	88	86	87	85	85	88	85
Fra andre kommuner	5	7	4	4	4	3	4	4	3	4
Ut av kommunen	1	2	0	0	1	1	1	1	1	1
Innen Trondheim	14	16	10	9	10	10	10	10	8	10

Vi overgår nu till att se närmare på variationer i botäthet bland dem som flyttar respektive bor kvar i de olika områdena. Tabellen nedan (Tabell 25) är bara en bekräftelse på vad vi visat i avsnittet ovan, nämligen att de hushåll som flyttar har en lägre botäthet jämfört med de som bor kvar. Det är ett samband som gäller i samtliga storbyar och för alla områden efter kategorisering i Indeks. Men vad som är att betrakta som låg botäthet är relativt i relation till hushållsammansättningen i områdena.

**Tabell 25 Gjennomsnittlig botetthet blant hushold som flyttet inn, ut og internt i storbyene eller var bofaste i 2012 etter sosioøkonomisk indeks over boområder og storby.**

	Indeks									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Oslo</b>										
Bosatt	2,2	2,2	1,8	1,7	1,8	1,7	1,9	2,0	2,2	2,3
Fra andre kommuner	1,9	1,8	1,7	1,6	1,7	1,6	1,9	1,8	1,9	2,0
Ut av kommunen	1,5	1,5	1,5	1,3	1,3	1,4	1,5	1,5	1,5	1,6
Innen Oslo	1,8	1,8	1,7	1,5	1,6	1,5	1,7	1,8	1,8	1,8
<b>Kristiansand</b>										
Bosatt	1,6	2,3	2,4	2,4	2,3	2,4	2,6	2,1	2,4	2,8
Fra andre kommuner	1,4	1,8	1,7	1,7	1,8	1,7	1,6	1,5	1,4	1,8
Ut av kommunen	1,2	1,6	1,9	1,4	1,2	2,1	1,8	1,2	1,4	2,0
Innen Kristiansand	1,5	2,0	2,0	2,2	1,9	2,1	2,1	1,8	1,8	2,2
<b>Stavanger</b>										
Bosatt	2,1	2,0	2,2	2,0	2,3	2,3	2,5	2,5	2,6	2,4
Fra andre kommuner	1,6	1,5	1,6	1,7	2,0	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9
Ut av kommunen	1,7	1,6	1,5	1,6	2,2	1,6	2,1	2,0	2,4	2,1
Innen Stavanger	1,7	1,6	1,7	1,7	1,9	1,8	2,0	1,8	2,1	1,8
<b>Bergen</b>										
Bosatt	1,8	2,2	1,8	2,0	2,0	2,2	2,1	2,6	2,7	2,3
Fra andre kommuner	1,5	2,0	1,3	1,6	1,7	1,7	1,8	2,0	2,2	1,8
Ut av kommunen	1,5	1,5	1,4	1,4	1,7	1,8	1,3	1,8	1,8	1,8
Innen Bergen	1,6	1,9	1,5	1,6	1,7	1,8	1,8	2,1	2,1	1,9
<b>Trondheim</b>										
Bosatt	1,8	1,8	2,3	2,4	2,2	2,1	2,3	2,2	2,4	2,5
Fra andre kommuner	1,4	1,4	1,7	1,8	1,7	1,6	1,8	1,5	1,6	1,5
Ut av kommunen	1,5	1,3	1,7	1,4	1,7	1,7	1,8	1,5	2,1	1,7
Innen Trondheim	1,6	1,5	1,8	2,0	1,8	1,8	1,8	1,7	1,9	1,8

Om vi ekskluderar de hushåll som utvandrar under 2012, är det nästan undantagsvis så att det är större variation i botäthet bland bofasta i levekårszoner och bydelar kategoriserade efter Indeks, än vad det är bland de hushåll

som flyttar från områdena i de olika kategorierna, antingen inom respektive storby eller till någon annan storby eller kommun under år 2012. Vi kan inte heller se en påtaglig variation inom de olika storbyarna. I samtliga storbyar och kategorier har de hushåll som vi betecknar som bofasta, det vill säga de som ej flyttar under 2012, en högre botäthet jämfört med de hushåll som flyttar.

Nu lämnar vi den korta översikten över de som flyttar respektive stannar i olika typer av områden efter indexeringen som syftar till att spegla levnadsvillkor. Vi skall inte fördjupa oss i denna korta översikt utan konstaterar bara en påfallande stabilitet i benägenheten att flytta i storbyarna. Vi notera också en större variation bland de 10 kategorierna och storbyar, i den andel som flyttar inom storbyn jämfört med till andra kommuner/storbyar.

## Bofasta hushåll och hushåll som flyttar - nybyggda bostadsområden

I det följande avsnittet fokuserar vi på de olika områdestyperna med nybyggda bostäder som storbyarna själva pekat ut som varande av särskilt intresse att närmare undersöka. Vi inleder med att beskriva den fysiska strukturer i de olika områdena och därefter den socioekonomiska och demografiska sammansättningen av befolkningen. Eftersom vi beskrivet tillståndet i områdena utnyttjar vi här den mest aktuella information som finns tillgänglig i våra register, vilket är år 2013. Återigen använder vi information från den person i hushållet som är klassificerad som kontaktperson för att skapa bostadshushåll för år 2013. Den nya variabeln bostadshushåll använder vi både för att analysera enskilda hushåll och beskriva bostadsmarknaden. Information om kontaktpersonens bostad använder vi som en indikator på hushållets bostad.

### *FYSISK STRUKTUR I DE NYBYGGDA BOSTADSOMRÅDEN*

De olika områdestyperna har till trots för en gemensam benämning både olika geografiska lägen i storbyarna och inte minst fysisk struktur. Den fysiska strukturen framgår av tabellen nedan (Tabell 26). Tabellen ger en översikt över andelen bostäder efter byggnadstyp såsom *enebolig*, *rekkehus* etc, vilket också inkluderar *tomannsbolig*, och *store boligbygg*.

Vi konstaterar här att variationen är stor mellan de fem storbyarna. Vi har redan inledningsvis konstaterat att innebörden i de på förhand definierade

områdestyperna på intet sätt är homogen. Exempelvis är *Særlig attraktive prosjekter* i Oslo liktydigt med store boligbygg. I Kristiansand består dessa projekt av såväl enebolig, rekkehus etc som store boligbygg liksom en andel i bofellesskap samt annat ospecificerat.

**Tabell 26 Boligtype etter byggeprosjekt i et utvalg nybygde områder, øvrige boområder og totalt for byen etter storby i 2013. Prosent.**

	Områdestyp	Enebolig, rekkehus etc	Store boligbygg
<b>Oslo</b>	Særlig attraktive prosjekter	1	96
	Transformasjonsområder	16	81
	Feltutbygging på jomfruelig mark	28	66
	Knutepunktutvikling	41	56
	Andre områder i Oslo	26	71
	Totalt Oslo	26	71
<b>Kristiansand</b>	Særlig attraktive prosjekter	33	47
	Transformasjonsområder	27	52
	Feltutbygging på jomfruelig mark	91	7
	Knutepunktutvikling	40	43
	Andre områder i Kristiansand	74	22
	Totalt Kristiansand	69	24
<b>Stavanger</b>	Særlig attraktive prosjekter	52	41
	Transformasjonsområder	27	71
	Feltutbygging på jomfruelig mark	73	26
	Knutepunktutvikling	11	89
	Andre områder i Stavanger	74	21
	Totalt Stavanger	71	24
<b>Bergen</b>	Særlig attraktive prosjekter	32	66
	Transformasjonsområder	2	91
	Feltutbygging på jomfruelig mark	56	42
	Knutepunktutvikling	47	45
	Andre områder i Bergen	55	41
	Totalt Bergen	54	42
<b>Trondheim</b>	Særlig attraktive prosjekter	0	98
	Transformasjonsområder	18	73
	Feltutbygging på jomfruelig mark	41	59
	Knutepunktutvikling	24	64
	Andre områder i Trondheim	57	37
	Totalt Trondheim	56	39

#### **BOTÅTHET OCH ÅLDERSTRUKTUR I DE NYBYGGDA BOSTADSOMRÅDENA**

Med en variation i den fysiske strukturen følger också en variation i befolkningen. Det framgår av tabellen nedan (Tabell 27). Botätheten i de *Særlig attraktive prosjekter* i Oslo, Kristiansand och Trondheim är lägre än i övriga

områdestyper. Av det følger også att det genomsnittliga antalet barn i denna områdestyp är synnerligen marginellt. Däremot återfinner vi i samtliga storbyar relativt sett hög botäthet i områdestypen *Feltutbygging på jomfruelig mark*, vilket också är liktydigt med hushåll med barn. Som förväntat är medelåldern i dessa nybyggda områden mellan 28 och 35 år. Det är en relativt rörlig grupp och som dessutom har resurser att investera i en ny bostad. Men vi ser också att flera av de nya områdena i Kristiansand och Trondheim har en relativt sett hög medelålder.

**Tabell 27 Botetthet og aldersstruktur etter byggeprosjekt i et utvalg nybygde områder, øvrige boområder og totalt for byen etter storby i 2013. Gjennomsnitt.**

	Områdestype	Botetthet	Barn 0 – 17 år	Alder
<b>Oslo</b>	Særlig attraktive prosjekter	2,0	,3	38
	Transformasjonsområder	2,4	,7	35
	Feltutbygging på jomfruelig mark	3,3	1,2	35
	Knutepunktutvikling	2,9	1,0	39
	Andre områder i Oslo	2,7	,8	38
	Totalt Oslo	2,7	,8	38
<b>Kristiansand</b>	Særlig attraktive prosjekter	2,1	,3	52
	Transformasjonsområder	2,0	,3	49
	Feltutbygging på jomfruelig mark	3,5	1,4	28
	Knutepunktutvikling	2,5	,7	47
	Andre områder i Kristiansand	3,0	1,0	38
	Totalt Kristiansand	2,9	1,0	39
<b>Stavanger</b>	Særlig attraktive prosjekter	2,7	,9	39
	Transformasjonsområder	2,1	,4	35
	Feltutbygging på jomfruelig mark	3,0	1,2	31
	Knutepunktutvikling	2,4	,5	40
	Andre områder i Stavanger	2,9	1,0	38
	Totalt Stavanger	2,9	,9	38
<b>Bergen</b>	Særlig attraktive prosjekter	2,7	,9	38
	Transformasjonsområder	2,0	,4	35
	Feltutbygging på jomfruelig mark	3,2	1,3	32
	Knutepunktutvikling	2,7	,8	45
	Andre områder i Bergen	2,8	,9	39
	Totalt Bergen	2,8	,9	39
<b>Trondheim</b>	Særlig attraktive prosjekter	1,9	,1	53
	Transformasjonsområder	2,1	,4	43
	Feltutbygging på jomfruelig mark	2,9	1,0	35
	Knutepunktutvikling	2,4	,6	47
	Andre områder i Trondheim	2,8	,9	38
	Totalt Trondheim	2,8	,8	38

#### HUSHÅLLENS RESURSER I DE NYBYGGDA BOSTADSOMRÅDENA

Här är vi också intresserade av befolkningens resurser, framför allt de ekonomiska resurserna och resurser i form av utbildning. De ekonomiska resurserna framgår nedan tillsammans med hushållets samlade gäld (Tabell 28). Vi ser här på i) hushållets samlande yrkesintäkt, det vill säga summan av lön och näringsintäkter; ii) den samlade disponibla intäkten som utgörs av summan av alla skattepliktiga och skattefria inkomster minus skatt och övriga negativa transfereringar; iii) den samlade förmögenheten som består av realkapital såsom bostäder, och skattepliktigt bruttofinanskapital; iv) hushållets samlade gäld består av gäld till både norska och utländska fordringsägare samt andel av borätslagets gäld för ägare i borätslag. Som framgår är alla värden angivna som *median* för hushåll bofasta i de olika områdestyperna. För intäkter är median ett bättre mått än medelvärdet, särskilt i de fall det förekommer extremvärden. Median kan sägas spegla vad som är att betrakta som ”normalt”. Det innebär också, vilket framgår av tabellen nedan, att i områden med hushåll som passerat pensionsåldern och därmed saknar yrkesintäkt, blir medianvärdet lågt.

Vi har redovisat tabellen nedan (Tabell 28) som en översikt. Dock kan det vara värt att notera den mindre variation som finns mellan de olika nybyggda områdena i Oslo, jämfört med i de övriga storbyarna. Det gäller både ifråga om hushållens tillgångar som deras gäld. Det förefaller också som att hushållen i de nybyggda områdena är mer resursstarka jämfört med hushållen i storbyarnas övriga områden. Men samtidigt är de i många fall mer gäldstygda. Här finns självklart ett samband med hushållets ålder och fas i livslöpet. Som framgick av Tabell 27 är medelåldern bland hushållen bosatta i områden som betecknas som *Feltutbygging på jomfruelig mark* i Kristiansand är strax under 30 år och det genomsnittliga antalet barn är strax över ett. Den disponibla intäkten bland dessa hushåll är förvissa högre än den är i andra områden. Med dessa hushåll är å andra sidan betydligt mer gäldstygda är hushållen i övrigt i Kristiansand. Det kan jämföras med andra områden i både Kristiansand och de övriga storbyarna där hushållen är äldre, mer resursstarka och belastade med en avsevärt lägre gäld.

**Tabell 28 Husholdenes økonomiske ressurser etter byggeprosjekt i et utvalg nybygde områder, øvrige boområder og totalt for byen etter storby i 2013. Medianverdier i hele 1 000 kroner.**

	Områdestyp	Samlet yrkesinntekt	Samlet disp. inntekt	Samlet formue	Samlet gjeld
<b>Oslo</b>	Særlig attraktive prosjekter	524	481	2 802	441
	Transformasjonsområder	443	407	2 773	425
	Feltutbygging på jomfruelig mark	438	455	2 861	592
	Knutepunktutvikling	402	465	3 495	262
	Andre områder i Oslo	417	416	2 863	333
	Totalt Oslo	419	417	2 871	336
<b>Kristiansand</b>	Særlig attraktive prosjekter	107	402	2 989	120
	Transformasjonsområder	128	340	1 808	136
	Feltutbygging på jomfruelig mark	684	682	3 637	1 329
	Knutepunktutvikling	27	337	2 559	150
	Andre områder i Kristiansand	409	468	2 948	360
	Totalt Kristiansand	391	457	2 924	338
<b>Stavanger</b>	Særlig attraktive prosjekter	574	585	4 312	489
	Transformasjonsområder	550	473	2 875	1 117
	Feltutbygging på jomfruelig mark	672	604	4 818	1 661
	Knutepunktutvikling	830	693	4 696	1 574
	Andre områder i Stavanger	538	543	4 098	342
	Totalt Stavanger	542	541	4 063	358
<b>Bergen</b>	Særlig attraktive prosjekter	514	511	3 828	841
	Transformasjonsområder	418	372	2 045	436
	Feltutbygging på jomfruelig mark	716	656	4 032	1 225
	Knutepunktutvikling	378	458	3 314	200
	Andre områder i Bergen	427	459	2 976	326
	Totalt Bergen	430	460	2 997	332
<b>Trondheim</b>	Særlig attraktive prosjekter	260	502	3 925	352
	Transformasjonsområder	388	382	2 722	413
	Feltutbygging på jomfruelig mark	505	514	3 647	940
	Knutepunktutvikling	56	318	2 678	219
	Andre områder i Trondheim	420	451	3 054	367
	Totalt Trondheim	419	450	3 053	369

Økonomiske ressurser og utdanningsnivå bidrar til å forklare ikke bare hvor og hvor lenge husholdene bor men også hvor de flytter. Med stigende utdanningsnivå minsker mulighetene for å gjøre karriere på den lokale arbeidsmarknaden. Det ser vi ofte som en flytt fra de mindre kommunene til storbyene. Men selv om Oslo, Kristiansand, Stavanger, Bergen og Trondheim alle er storbyer varierer befolkningens utdanningsnivå. Det framgår av tabellen neden (Tabell 29). Eftersom alderssammensetningen i de ulike nybyggede områdene dessutom



varierer inom storbyarna får vi en variation av utdanningsnivåerna. I områden med mange unga er utdanningsnivåen högre, medan det motsatta gäller f r områden med fler medelalders og  ldre.

**Tabell 29 Utdanningsnivå (referanseperson) etter byggeprosjekt i et utvalg nybygde områder, øvrige boområder og totalt for byen etter storby i 2013. Prosent.**

	Områdestype	Videregående eller lavere	Universitet/ høgskole, lavere nivå	Universitet/ høgskole, høyere nivå	Totalt, universitet/ høgskole
<b>Oslo</b>	Særlig attraktive prosjekter	23	30	23	54
	Transformasjonsområder	22	31	18	49
	Feltutbygging på jomfruelig mark	25	24	10	35
	Knutepunktutvikling	22	27	17	44
	Andre områder i Oslo	22	29	17	46
	Totalt Oslo	22	29	17	46
<b>Kristiansand</b>	Særlig attraktive prosjekter	26	27	11	38
	Transformasjonsområder	24	25	10	35
	Feltutbygging på jomfruelig mark	33	35	13	48
	Knutepunktutvikling	27	16	4	20
	Andre områder i Kristiansand	31	25	9	34
	Totalt Kristiansand	31	25	9	34
<b>Stavanger</b>	Særlig attraktive prosjekter	19	31	23	54
	Transformasjonsområder	26	29	17	46
	Feltutbygging på jomfruelig mark	33	30	12	42
	Knutepunktutvikling	22	32	23	54
	Andre områder i Stavanger	26	26	14	40
	Totalt Stavanger	26	26	14	40
<b>Bergen</b>	Særlig attraktive prosjekter	27	30	14	44
	Transformasjonsområder	24	32	21	53
	Feltutbygging på jomfruelig mark	26	34	19	53
	Knutepunktutvikling	24	29	14	43
	Andre områder i Bergen	27	26	12	39
	Totalt Stavanger	27	26	13	39
<b>Trondheim</b>	S�rlig attraktive prosjekter	22	30	19	48
	Transformasjonsområder	21	30	18	48
	Feltutbygging på jomfruelig mark	25	31	18	49
	Knutepunktutvikling	25	23	12	35
	Andre områder i Trondheim	26	27	15	41
	Totalt Trondheim	26	27	15	42

## INFLYTTNING OCH UTFLYTTNING I DE NYBYGGDA BOSTADSOMRÅDENA

Mot denna demografiska och socioekonomiska bakgrund reser vi nu frågor om inflyttning till och utflyttning från de nybyggda bostadsområdena. Bidrar omflyttningen till en förstärkning av redan etablerade mönster eller sker det en förändring? Här har vi valt att fokusera på år 2013 och liksom i de föregående avsnitten, de flyttningar som skedde under 2012.

Av tabellen nedan (Tabell 30) framgår hur stor andel av bostäderna i de olika områdestyperna som omsattes under år 2012, det vill säga hur stor andel av hushållen som flyttade. Här finns utrymme för överskattning då uppgifterna är kopplade till kontaktpersonen, som både kan ha flyttat med hela det övriga hushållet men också vara en ensam flyttare till ett annat redan befintligt hushåll. Någon enkel lösning för att kontrollera för antalet flyttare i respektive hushåll saknas, eftersom hushållskoden är unik för varje år. Det betyder att vi inte kan följa hushållen och se hur enskilda hushåll förändras över tiden. Men analysen bidrar ändå med kunskap om de större strömmarna. Vi har heller inte satt som krav att hushåll skall ha existerat 2012 utan bara 2013. Det betyder att vi här också inkluderar de personer som bildar hushåll i samband med flyttningen, såsom de som flyttar från till exempel föräldrahemmet.

Tabellen nedan (Tabell 30) anger andelen hushåll som bodde i de olika områdestyperna år 2013, men var *inflyttade* från andra typer av områden under år 2012. Som framgår med all tydlighet är det större variationer i de olika områdestyperna i jämförelse med den övriga bostadsmarknaden (betecknad som andre områden) i respektive storby. De särskilt angivna områdestyperna är områden under utbyggnad och med kontinuerlig inflyttning, vilket självklar innebär en inflyttning av hushåll över genomsnittet. I Oslo är andelen inflyttade hushåll särskilt hög i *Særlig attraktive prosjekter*, men också i *Transformasjonsområder*. I Kristiansand är den andelen högre i såväl *Transformasjonsområder* som i *Feltutbygging på jomfruelig mark*. I Stavanger finner vi en hög andel inflyttade hushåll i *Særlig attraktive prosjekter*, i *Transformasjonsområder* och i *Feltutbygging på jomfruelig mark*. I både Bergen och Trondheim finner vi en motsvarande hög andel i *Transformasjonsområder*, men också i *Knutepunktutvikling*.

Vi har också beräknat andelen hushåll som flyttar ut från någon av områdestyperna. Beräkningarna baseras på de hushåll som under 2012 flyttade från något av de nybyggda områdena. Resultatet redovisas dock inte i

tabellform. Men, andelen som flyttar ut är i regel lägre än andelen som flyttar in. Vi pekar här på tre områden där andelen hushåll som flyttar ut under år 2012 är betydligt högre än vad som gäller för den övriga bostadsmarknaden, här betecknat med 'Andre områden'. Det är *Særlig attraktive prosjekter* i Oslo och *Transformasjonsområder* i Stavanger och Bergen.

**Tabell 30 Andel hushold som flyttet inn i løpet av 2012 etter byggeprosjekt et utvalg i nybygde områder, øvrige boområder og totalt for byen etter storby. Prosent.**

	Områdestype	Innflyttede hushold
<b>Oslo</b>	Særlig attraktive prosjekter	43
	Transformasjonsområder	30
	Feltutbygging på jomfruelig mark	23
	Knutepunktutvikling	18
	Andre områder i Oslo	21
<b>Kristiansand</b>	Særlig attraktive prosjekter	19
	Transformasjonsområder	25
	Feltutbygging på jomfruelig mark	25
	Knutepunktutvikling	14
	Andre områder i Kristiansand	17
<b>Stavanger</b>	Særlig attraktive prosjekter	23
	Transformasjonsområder	36
	Feltutbygging på jomfruelig mark	32
	Knutepunktutvikling	19
	Andre områder i Stavanger	17
	Totalt Stavanger	18
<b>Bergen</b>	Særlig attraktive prosjekter	22
	Transformasjonsområder	34
	Feltutbygging på jomfruelig mark	20
	Knutepunktutvikling	25
	Andre områder i Bergen	17
	Totalt Bergen	17
<b>Trondheim</b>	Særlig attraktive prosjekter	16
	Transformasjonsområder	26
	Feltutbygging på jomfruelig mark	20
	Knutepunktutvikling	24
	Andre områder i Trondheim	18
	Totalt Trondheim	19

De flesta inflyttade hushåll kommer från storbyn ifråga. Men det finns några undantag. Två sådana är *Særlig attraktive prosjekter* i Oslo och i Stavanger. Här noterar vi också en hög andel som kommer som invandrare.

Det finns olika förklaring till att rörligheten är hög i ett nabolag. Det är som här, i nybyggda nabolag, såväl under uppbyggnadsfasen som under en tid därefter, innan nabolaget nått en stabilisering. Om vi ser tillbaka på teoriavsnittet kan vi också förvänta en hög rörlighet i nabolag som appellerar till unga personer och de som lever som singlar. Motsvarande låga rörlighet finner vi däremot i nabolag som i första hand vänder sig till par och särskilt till par med barn. Livsbaneperspektivet som vi berört i teoriavsnittet bidrar här med några förklaringar till både variation i omsättning av bostäder i ett nabolag, definierat som hushållsflyttningar, men också vilken typ av hushåll och även individer som flyttar in och ut respektive är boende. Vi försätter att studera vad som sker mellan två år, det vill säga 2012 – 2013. Vilka flyttar in och vilka flyttar ut, respektive blir boende.

Frågan är om inflyttningen till olika typer av områden varierar, berorende på om de inflyttade är flyttare inom respektive storby, kommer som inflyttare från andra delar av Norge eller kommer som invandrare. Är det så att vissa områden får karaktären 'port of entry' för dem som kommer som nya till storbyn, medan andra däremot utgör steg i den lokala karriärstegen. Detta framgår av tabellen nedan (Tabell 31). Vi börjar med att presentera en tabell över differensen mellan andelen som *flyttar till* de olika områdestyperna från a) annan kommun, b) annat land eller c) annan del av storbyn och andelen som *flyttar ut* från de olika områdestyperna till a) annan kommun, b) annat land eller c) annan del av storbyn.

Tabellen anger relativa tal och syftar endast till att visa på mönster och strömmar. Vi pekar här på *Feltutbygging på jomfruelig mark* i Oslo där andelen som flyttar in till dessa områden från andra kommuner är längre än andelen som flyttar ut till andra kommuner. Oslo förlorar helt enkelt hushåll till andra kommuner i dessa områden. Samma mönster finner vi i Stavanger och områdestypen *Knutepunktutvikling* och i Bergen i områdestypen *Særlig attraktive prosjekter*. Däremot rådet det motsatta förhållandet i *Særlig attraktive prosjekter* i Trondheim. Dessa områden i Trondheim är attraktiva för de hushåll som flyttar till storbyn från andra kommuner. Andelen inflyttare som kommer som invandrare är med ett fåtal undantag högre jämfört med andelen som lämnar storby som utvandrare.

**Tabell 31 Nettoflytting til et utvalg nybygde områder i 2012 etter byggeprosjekt, type flytting og storby. Prosent.**

	Områdestyp	Innen kommunen	Fra andre kommuner	Inn-/utflytting
<b>Oslo</b>	Særlig attraktive prosjekter	-4	0	4
	Transformasjonsområder	-2	-1	3
	Feltutbygging på jomfruelig mark	10	-14	4
	Knutepunktutvikling	-3	-3	6
	Andre områder i Oslo	-2	-1	3
<b>Kristiansand</b>	Særlig attraktive prosjekter	-10	5	5
	Transformasjonsområder	-1	-1	2
	Feltutbygging på jomfruelig mark	7	1	-7
	Knutepunktutvikling	-10	4	6
	Andre områder i Kristiansand	-3	1	2
<b>Stavanger</b>	Særlig attraktive prosjekter	-11	-4	15
	Transformasjonsområder	-2	-2	4
	Feltutbygging på jomfruelig mark	7	-4	-3
	Knutepunktutvikling	15	-15	-1
	Andre områder i Stavanger	-1	-5	6
<b>Bergen</b>	Særlig attraktive prosjekter	5	-10	5
	Transformasjonsområder	-7	3	4
	Feltutbygging på jomfruelig mark	2	-2	0
	Knutepunktutvikling	1	-5	4
	Andre områder i Bergen	-2	-2	4
<b>Trondheim</b>	Særlig attraktive prosjekter	-9	15	-6
	Transformasjonsområder	-1	0	1
	Feltutbygging på jomfruelig mark	-6	5	1
	Knutepunktutvikling	-3	-6	8
	Andre områder i Trondheim	-3	1	2

Med några få undantag är rörligheten i de nybyggda områdena vare sig lägre eller högre än totalt i respektive storby (Tabell 32). Undantaget i Oslo är de *Særlig attraktive prosjekter* där 27 procent av hushållen flyttade in från andra delar av Oslo under 2012. I Stavanger ser vi en relativt sett högre andel inflyttade hushåll i områdestyperna *Transformasjonsområder* och *Feltutbygging på jomfruelig mark*. I Bergen gäller det för *Transformasjonsområder*.

Det finns flera förklaringar till hög omsättning i ett bostadsområde. En som ligger nära till hand i dessa områden är att det fortsatt sker en byggnation av bostäder. Av den sista kolumnen i tabellen nedan framgår ökningen av antalet hushåll i olika områdestyper mellan 2012 och 2013. Den informationen nyttjar vi som indikator på huruvida områdena fortsatt är under utbyggnad. Det som vi dock inte kontrollerar för är vilka delområden som byggs ut. Men det framgår med all tydlighet att den höga omsättningen förklaras av nybyggnation. Det gäller till exempel *Særlig attraktive prosjekter* i Oslo som både attraherar inflyttare

från andra kommuner och från andra delar inom Oslo. Det gäller också *Feltutbygging på jomfruelig mark* i Kristiansand och Stavanger.

**Tabell 32 Stabilitet og dynamikk i et utvalg nybygde områder, øvrige boområder og totalt for byen etter byggeprosjekt og storby, 2012-2013. Prosent.**

Områdestype		Bosatt 2012- 2013	Flyttet inom storbyn 2012	Flyttet till storbyn 2012	Invand- rat 2012	Tilskudd 2012-2013
<b>Oslo</b>	Særlig attraktive prosjekter	57	27	10	7	17
	Transformasjonsområder	70	20	7	3	8
	Feltutbygging på jomfruelig mark	77	17	4	2	8
	Knutepunktutvikling	82	12	4	2	4
	Andre områder i Oslo	79	13	5	2	3
	Totalt Oslo	79	14	5	2	
<b>Kristiansand</b>	Særlig attraktive prosjekter	81	12	6	1	1
	Transformasjonsområder	75	17	6	2	5
	Feltutbygging på jomfruelig mark	75	18	7	1	19
	Knutepunktutvikling	86	10	2	1	1
	Andre områder i Kristiansand	83	11	4	1	3
	Totalt Kristiansand	83	12	4	1	
<b>Stavanger</b>	Særlig attraktive prosjekter	77	12	5	6	5
	Transformasjonsområder	64	20	11	5	8
	Feltutbygging på jomfruelig mark	68	24	7	1	23
	Knutepunktutvikling	81	12	5	3	1
	Andre områder i Stavanger	83	10	4	3	4
	Totalt Stavanger	82	11	4	3	
<b>Bergen</b>	Særlig attraktive prosjekter	78	17	4	2	8
	Transformasjonsområder	66	19	12	3	10
	Feltutbygging på jomfruelig mark	80	16	3	1	11
	Knutepunktutvikling	75	19	3	3	17
	Andre områder i Bergen	83	11	4	2	4
	Totalt Bergen	83	12	4	2	
<b>Trondheim</b>	Særlig attraktive prosjekter	84	9	7	0	1
	Transformasjonsområder	74	16	8	2	8
	Feltutbygging på jomfruelig mark	80	14	6	1	4
	Knutepunktutvikling	76	13	9	2	3
	Andre områder i Trondheim	82	12	5	2	3
	Totalt Trondheim	81	12	5	2	

## Inflyttare och bofasta i nybyggda bostadsområden

I det följande avsnitt skall vi närmare analysera skillnader och likheter mellan den grupp av hushåll som är bosatt i samma bostad 2012 och 2013 i något av de nybyggda bostadsområdena och den grupp som flyttar till något av dessa

bostadsområden år 2012. Vi har detaljerte oppgifter om at en flytting har skjedd år 2012. Till vad typ av bostad som flytting sker og även var den bostaden är belägen framgår av våra register över år 2013.

Som ovan riktar vi fokus både mot hushåll som är inflyttare från andra kommuner, andra länder og de som är inomflyttare i respektive storby. Redovisningen är framför allt beskrivande. Men vi gör också vissa signifikanstester för att säkerställa att skillnader og likheter är substansiella.

#### VARIFRÅN KOMMER DE INFLYTTADE HUSHÅLLEN?

Vi har ovan konstaterat at de hushåll som år 2012 flyttade till de nya projekten, med några få undantag, i huvudsak kommer från storbyn ifråga. Det framgår tydligt av tabellen nedan (Tabell 33). Undantagen utgörs av projekt i Oslo og i Stavanger där de som invandrat till Norge utgör en substansiell del av de inflyttade hushållen. I *Særlig attraktive prosjekter* i Oslo är den andelen 13 procent og i Stavanger 23 procent.

**Tabell 33 Type flytting (innvandring, inn- og internflytting) blant innflyttere til et utvalg nybygde boområder og øvrige boområder i 2012 etter storby. Prosent.**

	Særlig attraktive prosjekter	Transformasjonsområder	Feltutbygging på jomfruelig mark	Knutepunktutvikling	Andre områder
<b>Oslo</b>					
Fra andre kommuner	23	21	15	19	21
Innvandring	13	9	8	12	11
Innen Oslo	64	70	77	69	67
<b>Kristiansand</b>					
Fra andre kommuner	27	23	27	20	24
Innvandring	7	7	1	6	7
Innen Kristiansand	66	70	72	73	69
<b>Stavanger</b>					
Fra andre kommuner	20	29	21	31	23
Innvandring	23	14	4	13	16
Innen Stavanger	58	57	75	56	61
<b>Bergen</b>					
Fra andre kommuner	17	34	15	14	21
Innvandring	7	8	3	11	10
Innen Bergen	76	58	82	76	69
<b>Trondheim</b>					
Fra andre kommuner	42	29	21	35	25
Innvandring	3	8	5	9	9
Innen Trondheim	55	63	74	56	66

Att flertalet hushåll som flyttar till de nybyggda områdena flyttar lokalt inom respektive storby, reser frågan om vilken del (bydel) de som är att betrakta som inomflyttare i respektive storby lämnar. Antalet bydelar eller motsvarande varierar dessutom i storbyarna. Tabellen nedan (Tabell 34) får dock illustrera att inflyttarna under 2012 till de olika projekten framför allt kommer från samma bydel alternativt bydelar i projektets närområde. Även här finner vi stöd i litteraturen, nämligen att kunskap om ett område har betydelse för var ett hushåll söker ny bostad, och den kunskapen har en tendens att minska med avståndet från den plats där vi sedan tidigare är bosatta.



**Tabell 34 Internflyttere til et utvalg nybygde områder ut fra bydel de flyttet fra i 2012 etter storby. Prosent.**

	Særlig attraktive prosjekter		Transformasjonsområder		Feltutbygging på jomfruelig mark		Knutepunktutvikling	
<b>Oslo</b>	<i>Prosjekt</i>	<i>Fra</i>	<i>Prosjekt</i>	<i>Fra</i>	<i>Prosjekt</i>	<i>Fra</i>	<i>Prosjekt</i>	<i>Fra</i>
Gamle Oslo	x	12	x	16		6		5
Grünerløkka		12	x	19		3		6
Sagene		3	x	12		3		4
St.Hanshaugen		6	x	8		3		5
Frogner	x	33		7		4	x	10
Ullern		5		1		0	x	6
Vestre Aker		3		2		1	x	13
Nordre Aker		3	x	7		3		3
Bjerke		2	x	7		2		3
Grorud		1		3		0		3
Stovner		2		3		2	x	11
Alna		3		5		3		5
Østensjø		4		3		9	x	11
Nordstrand		10		3		8	x	12
Søndre Nordstrand		2		3	x	52		3
	Særlig attraktive prosjekter		Transformasjonsområder		Feltutbygging på jomfruelig mark		Knutepunktutvikling	
<b>Kristiansand</b>	<i>Prosjekt</i>	<i>Fra</i>	<i>Prosjekt</i>	<i>Fra</i>	<i>Prosjekt</i>	<i>Fra</i>	<i>Prosjekt</i>	<i>Fra</i>
Flekkerøy		1		1		1		3
Ytre Vågsbygd		6		4		4		7
Midtre Vågsbygd		4		5		3	x	31
Slettheia		3		5		3		17
Hellemyr		3		2		0		5
Tinnheia		1		4		1		4
Grim		6		7		3		7
Kvadraturen	x	25	x	28		18		7
Lund	x	26	x	22		18		9
Kongsgård		8		7	x	14		4
Stray		1		0		1		3
Mosby		2		0		5		0
Justvik		3		1	x	14		1
Ålefjær		0		0		0		0
Tveit		1		2		3		0
Hånes		1		3		0		3
Indre Randesund		5		8		11		0
Ytre Randesund		1		1		1		0
	Særlig attraktive prosjekter		Transformasjonsområder		Feltutbygging på jomfruelig mark		Knutepunktutvikling	
<b>Stavanger</b>	<i>Prosjekt</i>	<i>Fra</i>	<i>Prosjekt</i>	<i>Fra</i>	<i>Prosjekt</i>	<i>Fra</i>	<i>Prosjekt</i>	<i>Fra</i>
Hundvåg				8		11		3
Tasta		7		4		5		6
Eiganes og Våland	x	60		17		20		10
Madla		11		11	x	27		7
Storhaug		8	x	42		13		2
Hillevåg		6		11		11		12
Hinna		7		7		14	x	60

	Særlig attraktive prosjekter		Transformasjonsområder		Feltutbygging på jomfruelig mark		Knutepunktutvikling	
	Prosjekt	Fra	Prosjekt	Fra	Prosjekt	Fra	Prosjekt	Fra
<b>Bergen</b>								
Arna		1		2		2		2
Bergenhus	x	18	x	48		9		10
Fana	x	38		5	x	23	x	42
Fyllingsdalen		3		5		5		9
Laksevåg		4		8		5		3
Ytrebygda		17		5	x	34		5
Årstad		11	x	20		21	x	25
Åsane		7		6		3		2
	Særlig attraktive prosjekter		Transformasjonsområder		Feltutbygging på jomfruelig mark		Knutepunktutvikling	
<b>Trondheim</b>	Prosjekt	Fra	Prosjekt	Fra	Prosjekt	Fra	Prosjekt	Fra
Midtbyen		38	x	41		16		7
Østbyen	x	41	x	28	x	29	x	54
Lerkendal		16		21	x	52	x	29
Heimdal		6		11		3		10

#### HUSHÅLLSTYP BLAND BOFASTA OCH INFLYTTADE HUSHÅLL I NYBYGGDA BOSTADSOMRÅDEN

Vi overgår nu till att närmare undersöka vad som kännetecknar de hushåll som är inflyttare till de olika områdestyperna respektive är boende. Det framgår av tabellen nedan (Tabell 35) som avser år 2013 och de som flyttade (Inflyttad) till områdena respektive de som redan var bofasta (Bosatt) där år 2012. Vi inleder med typ av hushåll. Vi signifikanteststar ( $p \leq 0,05$ ) skillnaderna i hushållssammansättning mellan de bofasta och de inflyttade med  $\chi^2$  test. Signifikanta skillnader markeras med (\*) i den första kolumnen.

Tabellen är informationsrik och låter sig inte enkelt sammanfattas. Här finns det skillnader både inom respektive storby och mellan storbyarna. En gemensam tendens i samtliga storbyar och i det närmaste alla områdestyper, är att de enboende utgör en om inte dominerande grupp, så i alla fall en betydande grupp av inflyttare.

**Tabell 35 Innflyttere og bofaste etter husholdstype, prosjekttype i et utvalg nybygde områder, øvrige boområder og storby i 2013. Prosent.**

<b>Oslo</b>		<i>Singel</i>	<i>Par uten barn</i>	<i>Par med barn</i>	<i>Mor/far med barn</i>	<i>Flerfamilie -hushold</i>
Særlig attraktive prosjekter	Bosatt	61	21	11	4	3
	Inflyttad	62	23	7	3	5
Transformasjonsområder (*)	Bosatt	55	18	18	6	4
	Inflyttad	60	21	11	4	4
Feltutbygging på jomfruelig mark	Bosatt	36	18	31	8	6
	Inflyttad	42	18	25	9	6
Knutepunktutvikling (*)	Bosatt	44	21	25	6	4
	Inflyttad	56	17	17	5	5
Andre områder i Oslo (*)	Bosatt	50	19	21	7	4
	Inflyttad	63	16	12	5	4
<b>Kristiansand</b>		<i>Singel</i>	<i>Par uten barn</i>	<i>Par med barn</i>	<i>Mor/far med barn</i>	<i>Flerfamilie -hushold</i>
Særlig attraktive prosjekter (*)	Bosatt	51	32	10	3	4
	Inflyttad	69	19	5	4	4
Transformasjonsområder (*)	Bosatt	61	26	9	2	3
	Inflyttad	64	23	5	4	4
Feltutbygging på jomfruelig mark (*)	Bosatt	20	18	55	4	3
	Inflyttad	27	25	36	8	5
Knutepunktutvikling	Bosatt	56	21	15	6	2
	Inflyttad	53	15	18	9	5
Andre områder i Kristiansand (*)	Bosatt	37	23	29	8	4
	Inflyttad	54	17	17	7	5
<b>Stavanger</b>		<i>Singel</i>	<i>Par uten barn</i>	<i>Par med barn</i>	<i>Mor/far med barn</i>	<i>Flerfamilie -hushold</i>
Særlig attraktive prosjekter (*)	Bosatt	40	24	25	9	2
	Inflyttad	55	21	18	1	4
Transformasjonsområder (*)	Bosatt	62	20	11	4	3
	Inflyttad	70	17	7	3	3
Feltutbygging på jomfruelig mark	Bosatt	40	21	29	8	2
	Inflyttad	35	14	35	10	6
Knutepunktutvikling	Bosatt	43	31	17	6	3
	Inflyttad	54	26	12	4	5
Andre områder i Stavanger(*)	Bosatt	39	21	29	7	4
	Inflyttad	57	17	17	5	4

Tabell 35 forts.:

<b>Bergen</b>		<i>Singel</i>	<i>Par uten barn</i>	<i>Par med barn</i>	<i>Mor/far med barn</i>	<i>Flerfamilie e-hushold</i>
Særlig attraktive prosjekter (*)	Bosatt	41	25	22	7	4
	Inflyttad	50	26	15	7	3
Transformasjonsområder (*)	Bosatt	62	17	12	6	3
	Inflyttad	70	18	6	3	4
Feltutbygging på jomfruelig mark (*)	Bosatt	29	21	41	7	2
	Inflyttad	35	26	25	10	3
Knutepunktutvikling (*)	Bosatt	43	23	23	6	5
	Inflyttad	52	30	9	3	6
Andre områder i Bergen (*)	Bosatt	41	22	25	7	5
	Inflyttad	58	18	15	5	4
<b>Trondheim</b>		<i>Singel</i>	<i>Par uten barn</i>	<i>Par med barn</i>	<i>Mor/far med barn</i>	<i>Flerfamilie -hushold</i>
Særlig attraktive prosjekter (*)	Bosatt	49	41	7	0	3
	Inflyttad	72	28			
Transformasjonsområder (*)	Bosatt	57	25	11	3	4
	Inflyttad	59	27	6	2	6
Feltutbygging på jomfruelig mark (*)	Bosatt	35	23	31	8	4
	Inflyttad	39	37	16	5	3
Knutepunktutvikling (*)	Bosatt	54	21	18	1	5
	Inflyttad	65	26	5	1	4
Andre områder i Trondheim(*)	Bosatt	40	23	26	6	6
	Inflyttad	56	21	15	4	5

#### **BOTÄTHET BLAND BOFASTA OCH INFLYTTADE HUSHÅLL I NYBYGGDA BOSTADSOMRÅDEN**

Den skillnad i typ av hushåll som är bosatt i ett område respektive kommer som inflyttare, kan förtydligas med en analys av botätheten (genomsnittlig hushållsstorlek) bland inflyttade hushåll och bofasta hushåll. Självfallet varierar botätheten mellan inflyttade hushåll och de bofasta hushållen (Tabell 36). I flertalet områden är botätheten signifikant lägre ( $p \leq 0,05$ ) bland inflyttarna jämfört med bland de bofasta. Det gäller främst *Særlig attraktive prosjekter* och *Transformasjonsområder*. Här finner vi signifikanta skillnader i samtliga storbyar. I övriga områdestyper är signifikansen mer variabel.

**Tabell 36 Botetthet blant innflyttere og bofaste i et utvalg nybygde områder og øvrige boområder etter storby i 2013. Gjennomsnittsverdier. Signifikantstestet variasjon.**

		Oslo	Kristian sand	Sta- vanger	Bergen	Trond- heim
Særlig attraktive prosjekter	Bosatt	1,6	1,7	2,1	2,1	1,6
	Inflyttad	1,5	1,4	1,8	1,8	1,3
	<i>Sign.</i>	*	*	*	*	*
Transformasjonsområder	Bosatt	1,8	1,6	1,6	1,6	1,6
	Inflyttad	1,6	1,5	1,4	1,4	1,5
	<i>Sign.</i>	*	*	*	*	*
Feltutbygging på jomfruelig mark	Bosatt	2,4	3,0	2,2	2,6	2,3
	Inflyttad	2,2	2,4	2,4	2,1	1,9
	<i>Sign.</i>		*		*	*
Knutepunktutvikling	Bosatt	2,1	1,8	1,9	2,1	1,8
	Inflyttad	1,8	1,7	1,7	1,7	1,4
	<i>Sign.</i>	*			*	*
Andre områder i respektive storby	Bosatt	2,0	2,3	2,2	2,1	2,2
	Inflyttad	1,6	1,8	1,7	1,7	1,7
	<i>Sign.</i>	*	*	*	*	*

Den enkle slutsatsen baserad på våra analyser ovan är att de som flyttar in i de olika nybyggda projekten är både yngre och består av hushåll med i genomsnitt färre medlemmar jämfört med de bofasta, det vill säga botätheten är lägre. Med det finns också skillnader mellan projekten, även om de till sin sammansättning är synnerligen heterogena. Vi ser att de *Særlig attraktive prosjekter* attraherar mindre hushåll, medan *Feltutbygging på jomfruelig mark* är attraktiva för de större hushållen, hushållen som består av både vuxna och barn.

#### **EKONOMISKA RESURSER BLAND BOFASTA OCH INFLYTTADE HUSHÅLL I NYBYGGDA BOSTADSOMRÅDEN**

Frågan är då om vi också kan iaktta skillnader i ekonomiska resurser mellan de två grupperna inflyttade och bofasta (Tabell 37). Vi börjar med att undersöka om det finns signifikanta skillnader i samlad yrkesintäkt mellan de två grupperna. Här avgränsar vi oss till den mest yrkesaktiva åldersgruppen, nämligen de hushåll där den äldste är mellan 30 och 67 år. Med några få undantag är den samlade yrkesintäkten bland de inflyttade hushållen lägre än bland de bofasta. Undantagen är *Særlig attraktive prosjekter* i Oslo och i Stavanger samt *Transformasjonsområder* i Kristiansand och Stavanger. Men frågan är om dessa skillnader är signifikanta ( $p \leq 0,05$ ). Av markeringen i Tabell 37 (\*) framgår att det är endast i transformationsområden i Stavanger där vi finner signifikant

högre yrkesinntäkter bland de inflyttade jämfört med bland de bofasta hushållen. I övrigt är dessa skillnader icke signifikanta eller signifikanta i så måtto att intäkterna bland de inflyttade är lägre än bland de bofasta. Att till synes stora skillnader inte är signifikanta förklaras framför allt av att variationen i yrkesinntäkten bland såväl de bofasta som bland de inflyttade är betydande. Den största standardavvikelsen i förhållande till den genomsnittliga yrkesinntäkten finner vi bland de som flyttar till de *Særlig attraktive prosjekter* i Oslo och i Stavanger samt bland de som redan är bofasta i dessa projekt i Oslo. Vår slutsats är således att hushållens samlade yrkesinntäkt i flertalet områden och storbyar inte skiljer sig signifikant åt mellan dem som är inflyttare och de bofasta 2013.

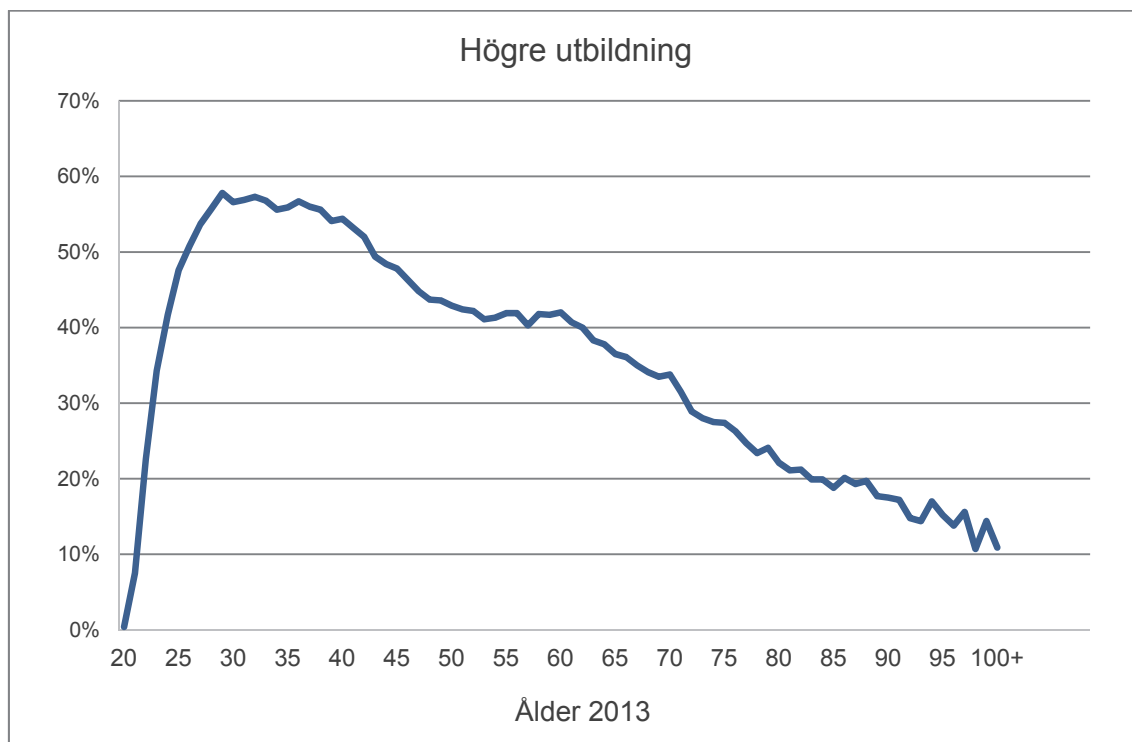
**Tabell 37 Husholdenes yrkesinntekt blant innflyttere og bofaste i nybygde områder og øvrige boområder etter storby i 2013. Gjennomsnittsverdier i hele 1000 kroner. Signifikanttestet variasjon.**

		Oslo	Kristian- sand	Sta- vanger	Bergen	Trond- heim
Særlig attraktive prosjekter	Bofasta	592	405	633	492	495
	Inflyttare	616	354	713	440	402
	Differens	24	-52	80	-51	-93
Transformasjonsområder	Bofasta	424	366	490	441	422
	Inflyttare	393	387	546	368	409
	Differens	-31*	20	56*	-74*	-14
Feltutbygging på jomfruelig mark	Bofasta	361	457	550	516	497
	Inflyttare	292	440	492	500	401
	Differens	-69*	-17	-58	-15	-96*
Knutepunktutvikling	Bofasta	502	302	702	470	367
	Inflyttare	387	258	622	376	291
	Differens	-115*	-44	-80	-94*	-75
Andre områder i respektive storby	Bofasta	448	390	544	437	418
	Inflyttare	388	315	520	373	365
	Differens	-60*	-75*	-24*	-64*	-54*

Den följande ekonomiska variabel vi undersöker är utbildning. Mot bakgrund av en lägre medelålder bland inflyttare i förhållande till bofasta förväntar vi en högre utbildningsnivå bland de inflyttade hushållen. Befolkningen utbildningsnivå stiger kontinuerligt i så grad att fler i de senare ålderskohorterna har en lägre eller kortare utbildning från universitet/högskola jämfört med i de föregående. Det illustreras tydligt av figuren nedan (Figur 4). Den omfattar

andelen med en utbildning från universitet/högskola och som dessutom var bosatta i någon av de fem storbyarna år 2013.

**Figur 4 Utdanningsnivå (referanseperson) etter alder i alle de fem storbyene i 2013. Prosent.**



Figuren är tydlig och har relevans för samtliga storbyar. Även om det är stor variation i andelen med högre utbildning i de olika områdestyperna och även mellan storbyarna (se Tabell 29). Men för alla storbyar och områdestyper gäller dock att den generation som har den högsta benägenheten att flytta, också har den högsta utbildningsnivån.

Vi lämnar nu analysen av de projekten med nybyggda bostäder som storbyarna själva har identifierade som intressanta studieobjekt. I nästa kapitel skall vi närmare analysera de hushåll som är bofasta, flyttar inom, flyttar in till respektive flyttar från någon av storbyarna. Vi fokuserar nu på tidsperioden 2012 och 2013 och vår geografi är respektive storby. Den övergripande frågeställningen är huruvida botätheten varierar mellan dessa fyra grupper och dessutom vilka andra kännetecken hos hushållen som kan bidra med förklaringar till denna eventuella variation.

# Botäthet bland bofasta, inflyttare och utflyttare

## Inledning

I den inledande litteraturöversikten och i ovanstående analyser har vi visat hur flyttbenägenheten varierar över livslöpet. Vi har därefter fokuserat på de som flyttar till olika områden efter om de är inomflyttare eller inflyttare från andra kommuner. I det följande kapitlet skall vi närmare undersöka de fyra grupperna bofasta, inomflyttare, utflyttare och inflyttare. Dessa fyra grupper av hushåll är identifierade efter bostadskommun 2012 och 2013 samt den av SSB definierade variabel som anger om hushållet flyttat under året, oberoende av om flyttningen sker inom eller mellan grunkretsar i en och samma storby. Gruppen bofasta har samma bostadskommun 2012 och 2013. Detsamma gäller gruppen inomflyttare, men skillnaden är att bostadsadress inte är den samma 2013 som 2012. Gruppen inflyttare bor i annan kommun 2012 och i en av storbyarna 2013, medan gruppen utflyttare bor i en av storbyarna 2012 och i annan kommun 2013. Här återfinns också en stor grupp av hushåll som flyttar mellan storbyar. Vi gör ingen skillnad mellan dessa och de som flyttar till och från övriga kommuner i Norge. Men här lämnar vi alla som invandrat till Norge eller utvandrat till ett annat land under 2012 utanför analysen.

## Botäthet i storbyarna

Vi inleder med botäthet mer generellt i storbyarna och i de fyra grupperna. Men botätheten varierar med en rad demografiska och socioekonomiska kännetecken hos hushållet, inte bara om man är bosatt, inomflyttare, utflyttare eller inflyttare. Vi fortsätter därefter beskrivningen med några allmänna karakteristika av de fyra grupperna för att avsluta med en analys av variationen i botätheten efter dessa kännetecken. Med botäthet som beroende variabel undersöker vi mönster i botätheten bland bofasta, inomflyttare, utflyttare och inflyttare i de fem storbyarna. Vi skall redan inledningsvis understryka att samtliga beskrivningar och analyser av de bofasta, inomflyttarna och utflyttarna avser år 2012, medan det för inflyttarna avser år 2013. Det betyder i termer av flyttning att vi belyser



situationen *före* flyttningen för såväl inomflyttarna som utflyttarna, medan det för inflyttarna avser situation *efter* flytten till en storby. En beskrivning av inflyttarna år 2012 blir helt missvisande eftersom en betydande del utgörs av unga människor som lämnar sitt föräldrahem eller motsvarande för att flytta till en storby. Det är först år 2013 som statistiken definierar dem som ett eget hushåll. Eftersom all tillgänglig statistik är årsvis uppstår obalanser oavsett vilka val vi gör avseende år för att beskriva hushållens karaktäristika. De val av år som vi gjort baseras också på att det möjliggör jämförelser mellan de tre grupperna bofasta, inomflyttare och utflyttare, vilket vi kan argumentera för är av centralt intresse för storbyarna. Finns det skillnader i botäthet mellan de som stannar kvar i storbyn respektive flyttar därifrån? Och i så fall, hur kan vi förklara skillnaderna?

Som framgår av tabellen nedan (Tabell 38) består de hushåll som är bofasta i samma storby 2012-2013 av i genomsnitt fler personer än de som flyttar inom storbyn och ut från storby, vilka i sin tur består av i genomsnitt fler personer än de som är inflyttare till storbyarna. Differensen mellan bofasta och inflyttare respektive utflyttare är omkring 0,5 personer, fränsett i Oslo där differensen mellan bofasta och utflyttare är 0,2 personer.

**Tabell 38 Botetthet blant hushold som flytter (internt, inn og ut av byene) og bofaste etter storby.**

	Bofaste	Inomflyttare	Utflyttare	Innflyttare
<b>Oslo</b>	1,9	1,6	1,7	1,4
<b>Kristiansand</b>	2,3	1,9	1,6	1,6
<b>Stavanger</b>	2,3	1,8	1,7	1,5
<b>Bergen</b>	2,2	1,7	1,7	1,5
<b>Trondheim</b>	2,1	1,7	1,6	1,5

#### MEDELÅLDER BLAND STORBYARNAS HUSHÅLL

Denna bild blir än mer tydlig om vi också ser till medelåldern i de olika grupperna (Tabell 39). Här bör vi återigen understryka att det är åldern på hushållets kontaktperson som vi redovisar. Här redovisar vi också standardavvikelsen (STD) som anger spridningen kring medelvärdet. Standardavvikelsen ger viktig information, eftersom det trots det tydliga mönstret och den förhållandevis långa standardavvikelsen, finns en spridning i ålder bland såväl inflyttarna som utflyttarna. Det generella mönstret är, inte oväntat, att de

bofasta är äldre än både utflyttarna och inflyttare. Notera också att de inflyttade hushållens ålder avser år 2013, vilket gör differensen än större. Men återigen är mönstret ungefär detsamma i de fem storbyarna. Vi noterar dock att utflyttarna i Oslo är marginellt äldre än utflyttarna i de övriga storbyarna. Förklaringen till det återkommer vi till nedan i diskussionen om flyttbenägenheter bland olika typer av hushåll. Gruppen inomflyttare är som förväntat yngre jämfört med de bofasta, men något äldre än både utflyttare och inflyttare.

**Tabell 39** Gjennomsnittsalder i hushold som flytter (internt, inn og ut av byen) og bofaste etter storby.

	Bofaste	Inomflyttare	Utflyttare	Innflyttare
<b>Oslo</b>				
Medel	50	38	37	32
STD	18	15	13	12
<b>Kristiansand</b>				
Medel	53	40	34	33
STD	17	17	13	13
<b>Stavanger</b>				
Medel	52	39	36	33
STD	17	16	12	12
<b>Bergen</b>				
Medel	55	39	34	31
STD	18	16	13	11
<b>Trondheim</b>				
Medel	51	38	33	30
STD	18	15	12	11

#### *BOENDE BLAND STORBYARNAS HUSHÅLL*

Nu övergår vi till att se närmare på hur boendeförhållandena varierar bland de fyra grupperna. På grund av begränsningar i datamaterialet visar vi enbart på byggnadstyp och ägarkategori. För de bofasta avser tabellen år 2012. Detsamma gäller för de hushåll som under 2012 flyttar inom respektive från någon av storbyarna. Däremot avser uppgifter om boendet bland de som är inflyttare de förhållanden som rådde år 2013, det vill säga vad typ av bostad flyttade man till i storbyarna.

Som framgår av tabellen nedan (Tabell 40) varierar bosättningsmönstret i de fem storbyarna. I såväl Oslo som i Bergen och Trondheim bor både inflyttade och utflyttade hushåll i större utsträckning i stora boligbygg jämfört med

de bofasta. I Kristiansand är skillnaderna mellan grupperna försumbara, medan de i Stavanger är marginella.

**Tabell 40 Bolygtype blant hushold som flytter (internt, inn og ut av byen) og bofaste etter storby. Prosent.**

	Bofaste	Inomflyttare	Utflyttare	Innflyttare
<b>Oslo</b>				
Enebolig	11	7	7	6
Tomannsbolig	7	5	5	4
Rekkehus	11	6	7	4
Store boligbygg	70	82	81	85
<b>Kristiansand</b>				
Enebolig	43	37	38	39
Tomannsbolig	12	13	14	13
Rekkehus	19	21	19	21
Store boligbygg	26	29	29	26
<b>Stavanger</b>				
Enebolig	40	29	30	28
Tomannsbolig	19	25	25	27
Rekkehus	17	18	17	17
Store boligbygg	24	28	27	29
<b>Bergen</b>				
Enebolig	30	22	20	17
Tomannsbolig	8	8	7	7
Rekkehus	20	16	16	14
Store boligbygg	31	53	57	62
<b>Trondheim</b>				
Enebolig	28	22	21	20
Tomannsbolig	13	14	11	12
Rekkehus	20	17	16	14
Store boligbygg	39	49	52	56

I tabellen ovan (Tabell 40) har vi gjort en indelning i fyra typer av bostäder. Men här finns självfallet variation. En alltför detaljerad indelning gör också att de stora mönstren tenderar att försvinna. Om vi ser närmare på vilken typ av bostad som utflyttarna lämnar i respektive storby år 2012 och som inflyttarna kommer till i respektive storby år 2013 (det vill säga vad vi kan utläsa från registren 2013), finner vi fler som flyttar både från och till stora boligbygg. Enebolig är också den typ av bostad som i störst utsträckning återfinns bland de bofasta hushållen. Mönstren är desamma i alla storbyarna även om nivåerna varierar.

Rörligheten på bostadsmarkedens samvarierer inte enbart med bostadens fysiske struktur utan også med ägarkategori. Det är väl kjent at rörligheten blant dem som leier sin bostad är høyre än blant dem som eger. Det finns flere forklaringar til denna skillnad, forklaringar som dels handlar om institusjonelle forholdene men også om store variasjoner i hvilke hushold som leier og hvilke som eger. Skålet til varfor ett hushold leier sin bostad kan variere. For visse er det ett aktivt val, medan det for andre er en økonomisk nød-våndighet. Vi skall inte kommentere nedanstående vården i detalj (Tabell 41), utan nøjer oss med at konstatere den betydelig høyre andelen som leier bostad blant såvål de hushold som flytter inom, ut frå og in til någon av storbyerna, jämfört med de bofasta husholdene. Det är også tydelig at de hushold som flytter inom någon av storbyerna i høyre grad leier sin bostad jämfört med de bofasta husholdene. Här är de mer lika de hushold som flytter in og ut frå respektive storby.

**Tabell 41 Disposisjonsform til egen bolig blant hushold som flytter (internt, inn og ut av byen) og bofaste etter storby. Prosent.**

	Bofaste	Inomflyttare	Utflyttare	Innflyttare
<b>Oslo</b>				
Eier bolig	64	40	42	36
Leier bolig	36	60	58	64
<b>Kristiansand</b>				
Eier bolig	71	42	27	34
Leier bolig	29	58	73	66
<b>Stavanger</b>				
Eier bolig	71	46	39	41
Leier bolig	29	54	61	59
<b>Bergen</b>				
Eier bolig	68	43	32	35
Leier bolig	32	57	68	65
<b>Trondheim</b>				
Eier bolig	68	45	30	36
Leier bolig	32	55	70	64

Det är ett väl kjent faktum at rörligheten är høyre blant de hushold som är nye på en bostadsmarked. Vi forventar inte at hushold med invandrarbakgrund skall ha en avsevårt høyre flyttbenågenhet inom respektive ut frå storbyerna jämfört med hushold med norsk bakgrund. Men vi forventar dock at andelen hushold med invandrarbakgrund som flytter til storbyerna skall være høyre.

Det är trots allt i storbyarna som möjligheterna är som störst, framför allt när det gäller egen försörjning.

#### *INVANDRARBAGGRUND BLAND STORBYARNAS HUSHÅLL*

Som framgår av tabellen nedan (Tabell 42) är andelen med invandrarbakgrund i Oslo bland såväl bofasta, inflyttare som utflyttare, lägre än bland dem som är inomflyttare. I Bergen är andelen med invandrarbakgrund bland såväl inomflyttare, inflyttare som utflyttare lägre än bland dem som är bofasta. Samma förhållande råder i Stavanger, men här är skillnaden mellan de bofasta och de olika flyttgrupperna större. En förklaring till de höga andelarna med invandrarbakgrund i de tre flyttgrupperna går att finna i Stavangers speciella arbetsmarknad. Vi noterar också att andelen med invandrarbakgrund bland både inflyttade och utflyttade hushåll samt de hushåll som är inomflyttare är högre än bland de bofasta hushållen i Kristiansand. Det är helt enkelt en större rörlighet i Kristiansand bland hushållen med invandrarbakgrund jämfört med i de övriga storbyarna. Vi noterar också att andelen hushåll med invandrarbakgrund är betydligt högre bland inomflyttarna i Trondheim, jämfört med såväl de bofasta som in- och utflyttarna.

**Tabell 42 Innvandrerbakgrunn blant hushold som flytter (internt, inn og ut av byen) og bofaste etter storby. Prosent.**

	Bofaste	Inomflyttare	Utflyttare	Innflyttare
<b>Oslo</b>				
Norsk bakgrunn	75	60	76	79
Innvandrerbakgrunn	25	40	24	21
<b>Kristiansand</b>				
Norsk bakgrunn	87	74	79	79
Innvandrerbakgrunn	13	26	21	21
<b>Stavanger</b>				
Norsk bakgrunn	83	63	69	74
Innvandrerbakgrunn	17	37	31	26
<b>Bergen</b>				
Norsk bakgrunn	88	74	83	84
Innvandrerbakgrunn	12	26	17	16
<b>Trondheim</b>				
Norsk bakgrunn	89	78	85	89
Innvandrerbakgrunn	11	22	15	11

Vi har ovan konstaterat att de hushåll som flyttar ut från någon av storbyarna är yngre än de som är bofasta, men de är å andra sidan äldre än de hushåll som flyttar in till någon av storbyarna. Med variation i ålder följer också variation i andra banor i livslöpet, såsom position på arbetsmarknaden. Vi har ovan diskuterat variationen i ekonomiska resurser utifrån disponibel intäkt, yrkesintäkt och förmögenhet. De ekonomiska resurserna i form av disponibel intäkt är av stor betydelse för bostadskonsumtionen. Av tabellen nedan (Tabell 43) framgår därför den genomsnittliga disponibla hushållsintäkten bland hushåll i de fyra grupperna bofasta, inomflyttare, utflyttare och inflyttare. Här kan vi bara se till hushållens samlade disponibla inkomster. Vi har med andra ord inte korrigerat för hushållets sammansättning för att få fram deras köpkraft. Det är därför viktigt att hålla i minnet den variation i sammansättningen såväl avseende ålder som antal personer som finns mellan särskilt de bofasta, de utflyttade respektive de inflyttade hushållen. Den bild som framträder av tabellen nedan (Tabell 43) indikerar att den disponibla hushållsintäkten varierar mellan de fyra grupperna: de är högst bland de bofasta hushållen, något längre bland de hushåll som flyttar inom storbyarna, ytterligare något lägre bland de utflyttade hushållen och lägst bland de inflyttade hushållen. Det är ett mönster som, med vissa variationer, går igen i samtliga storbyar.

**Tabell 43** Gjennomsnittlig disponibel inntekt blant hushold som flytter (internt, inn og ut av byen) og bofaste etter storby. I hele 1 000 kroner.

	Bofaste	Inomflyttare	Utflyttare	Innflyttare
<b>Oslo</b>	522	471	459	392
<b>Kristiansand</b>	525	447	361	381
<b>Stavanger</b>	646	556	502	505
<b>Bergen</b>	540	460	418	393
<b>Trondheim</b>	519	443	439	355

Vi fokuserar på hushållen och deras resurser. Andra resurser som här är av intresse är utbildning som inte bara är knutet till hushållet utan i än större grad till enskilda individer. Om vi fortsatt ser till hushållets kontaktperson framkommer att andelen hushåll med högre utbildning (högskola/universitet) är högst bland de hushåll som flyttar in till storbyarna. Den andelen varierar mellan 38 procent i Kristiansand och 53 procent i Oslo. Andelen är näst högst bland de hushåll som flyttar från storbyarna. Här varierar andelarna mellan 36

procent i Kristiansand och 48 procent i Oslo. Därefter följer de bofasta där andelen med högre utbildning varierar mellan 33 procent i Kristiansand och 46 procent i Oslo. Och slutligen de hushåll som flyttar inom storbyarna och där andelen med högre utbildning varierar mellan 28 procent i Kristiansand och 44 procent i Oslo.

## Botäthet bland flyttare och bofasta

Vi inledde kapitlet med att peka på variationen i botäthet bland de bofasta hushållen, de inflyttade hushållen, de utflyttade hushållen och de hushåll som flyttar inom respektive storby. Hur hushåll med olika sammansättning agerar på bostadsmarknaden ger viktig information om vilka hinder och möjligheter som den lokala bostadsmarknaden ger. Det kan vara hinder direkt knutna till bostadsbeståndet men också indirekt i form av tjänsteutbudet (offentlig och privat service) i olika nabolag. Är det till exempel så att vi efter kontroll för en rad demografiska och ekonomiska faktorer finner signifikanta samband mellan utflyttning och hushåll bestående av par med små barn, eller efter motsvarande kontroller en fortsatta inflyttning till storbyarna av hushåll bestående av en person? Vi testar på signifikansnivå 95 procent ( $p \leq 0,05$ ). Signifikanta skillnader markeras med: \*= $p \leq 0,05$ ; \*\*= $p < 0,01$ ; \*\*\*= $p < 0,001$ .

I de följande regressionerna (OLS) tar vi därför fasta på den i planerings-sammanhang viktiga variabeln botätheten. Vi kontrollerar för de demografiska och socioekonomiska kännetecknen vid de hushåll som flyttar inom storbyarna, flyttar in till storbyarna, flyttar ut respektive utgör den grupp som vi betecknar som bofasta. För var och en av storbyarna presenterar vi fyra regression. Vår modell över botäthet är enkel, men kan likväl bidra till att bevarar frågan om hur botätheten påverkas när vi kontrollerar för dessa olika kännetecken vid hushållen. Regressionsmodellen vi använder och som betecknas som OLS (Ordinary least squares eller minstakvadratmetoder) antar att det finns ett linjärt samband mellan den variabel som skall förklaras, nämligen botäthet, och de variabler som bidrar till den förklaringen.

Vår modell baseras på fem dummyvariabler (variabler som antar värden 0 eller 1). Dessa är: *eier bolig* i förhållande till *lejer bolig*; *enbolig* i förhållande till *store boligbygg*, *tomannsbolig* i förhållande till *store boligbygg*; *rekkehus* i förhållande till *store boligbygg*; *universitet* i förhållande till högst *videregående*;

*innvandrerbakgrunn* i förhållande till *norsk bakgrunn*. I regressionsanalyserna är vi inte bara intresserade av hur mycket olika variabler bidrar till att förklara variationen i botäthet mellan hushåll i de fyra grupperna. Vi är också intresserade i variationen i estimaten mellan grupperna.

Vi har ovan i Tabell 43 redovisat hushållets genomsnittliga disponibla intäkt i 1 000-tals kronor. För att tydliggöra den effekt som intäkten har på botätheten anger vi nu denna variabel i 100 000-tals kronor.

Som framgått tidigare av Figur 2 – 5 (sid 68) framträder ett icke-linjär samband mellan ålder och botäthet. Ett tillvägagångsätt att beakta ett icke-linjärt samband i en linjär regression, där kurvan först är stigande och därefter fallande, är att inkludera ett andragradsled i regression. Rent tekniskt innebär det att vi definierar en ny variabel där vi upphöjer ålder med potensen 2 (ålder x ålder). För att ytterligare förtydliga vår modell skriver vi därför ut den regressionslinje som vi nu skall estimerar för den fyra grupperna i de fem storbyarna.

$$\text{Botäthet} = \text{konstanten} + (b_1 \times \text{Eier bolig 2012/2013}) + (b_2 \times \text{Enebolig 2012/2013}) + (b_3 \times \text{Rekkehus 2012/2013}) + (b_4 \times \text{Tomannsbolig 2012/2013}) + (b_5 \times \text{Alder 2012/2013}) + (b_6 \times \text{Alder 2012/2013}^2) + (b_7 \times \text{Universitet 2012/2013}) + (b_8 \times \text{Innvandrerbakgrunn}) + (b_9 \times \text{Husholdets disponible inntekt 2012/2013})$$

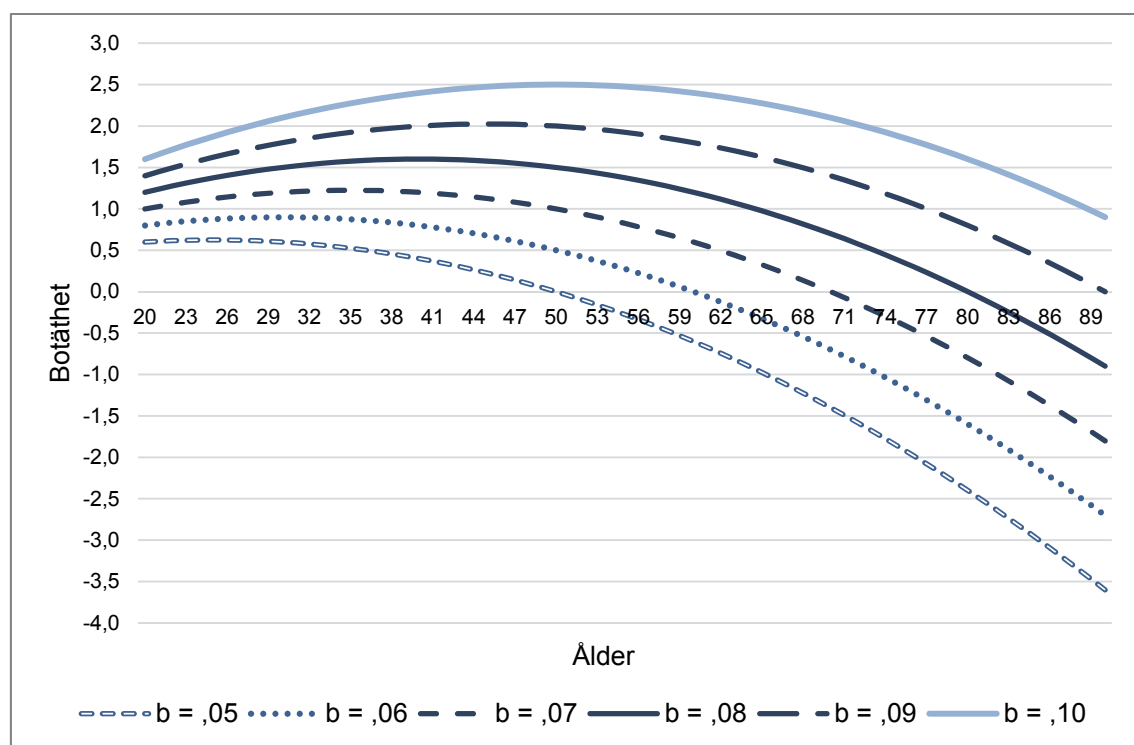
I den multipla regressionen estimerar vi nu såväl konstanten som de nio parametervärdena  $b_1$  till  $b_9$  med hjälp av vårt datamaterial. Vi minner om att tolkningen av effekten på utfallet, som här är botäthet, av de enskilda förklarande variablerna i en multipel regression är sådan att vi tolkar effekten när alla de övriga förklarande variablerna är konstanta. Vi minner också om att  $b_n$  anger genomsnittlig förändring i utfallsvariabeln botäthet av en enhets förändring i  $x_n$ .

Tolkningen av åldersvariablerna är inte lika enkel och intuitiv som fallet är för variabler där det råder ett linjärt samband. De två variabler måste tolka tillsammans, där ändring i den ena variabeln också medför ändring i den andra variabeln. För att underlätta denna tolkning redovisar vi nedan effekten på botäthet vid olika  $b$ -värden på ålder och det i samtliga regressioner nedan negativa  $b$ -koefficienten för *ålder i kvadrat*. Som framgår av regressionerna har den värdet -0,001 i samtliga regressioner, med ett undantag (inflyttare till Oslo). Det betyder att marginaleffekten på botäthet av ytterligare ett år, är



densamma i samtlige regressjoner utom en. Den gemensamme tolkningen av dessa två variabler antyder at botätheten ökar med stigande ålder fram till en viss punkt där botätheten n r sitt maximum. Därefter  r botätheten avtagande. Vid vilken punkt som botätheten n r sitt maximum varierar med nivån på  $b$ -koeffisienten for variabeln * lder*. Av figuren nedan framgår med all tydlighet at ju l gere värde på  $b$ -koeffisienten, desto tidligere i livsl pet n r kurvan sitt maximum.

**Figur 5 Botetthet for ulike verdier på b-koeffisienten etter alder**



## OSLO

Denna enkla regressionsmodell förklarar mellan 15 och 26 procent av variationen i bot thet i Oslo (Tabell 44). Att  ga bostad ökar botätheten i förhållande till att leja bostad. Det gäller for alla fyra grupperna. Men for gruppen inflyttare har ägd bostad en obetydlig effekt på botätheten. Typ av bostad  r kodad som en dummyvariabel, vilket betyder at vi har *store boligbygg* som referenskategori. Botätheten  r st rre bland bosatta i enebolig, rekkehus och tomannsbolig jämfört med i store boligbygg. Men skillnaden är st rst bland de bofasta. Men det är mycket stora variationer mellan de fyra gruppen i effekten av typ av bostad på botätheten. Med stigande ålder ökar botätheten fram till en viss ålder, for at därefter avta. Det gäller for samtlige grupper. Ju

högre *b*-koefficient på ålder, desto senare i livslöpet är effekten av ålder på botäthet negativ. Att kontaktpersonen i hushållet har invandrabakgrund ger också en högre botäthet i samtliga grupper. Det gäller framför allt för de bofasta. Men variationen i *b*-koefficienten är betydande mellan de fyra grupperna. Att hushållet har invandrabakgrund betyder en ökning i botätheten med 0,6 personer bland de bofasta jämfört med ett hushåll med norsk bakgrund, allt annat lika. Bland utflyttarna är den ökningen botäthet 0,15. Vi noterar också att utbildning från universitet i förhållande till en utbildning som högst är vidaregående förvisso är signifikant, men saknar substantiell effekt på botätheten. Hushållets disponibla intäkt är signifikant och kan också ha en substantiell effekt på botätheten bland utflyttare och inflyttare.

**Tabell 44 Multivariat analys av botäthet bland flyttare och bofasta i Oslo. Lineär regresjon (OLS).**

	Bofaste	Inomflyttare	Utflyttare	Innflyttare
Konstant	-,594***	-,846***	-,536***	,054
<b>Ref: Leier bolig 2012/2013</b>				
Eier bolig 2012/2013	,302***	,167***	,276***	,047**
<b>Ref: Store boligbygg 2012/2013</b>				
Enebolig 2012/2013	,763***	,113***	,018	,063**
Tomannsbolig, 2012/2013	,768***	,299***	,210***	,152***
Rekkehus, 2012/2013	,678***	,351***	,310***	,194***
Alder 2012/2013	,081***	,094***	,080***	,051***
Alder kvadrat 2012/2013	-,001***	-,001***	-,001***	-,000***
<b>Ref: Lav utdanning</b>				
Universitet 2012/2013	-,027***	-,063***	0,047**	-,113***
<b>Ref: Norsk bakgrunn</b>				
Innvandrerbakgrunn	,618***	,258***	,145***	,199***
Husholdets disponible inntekt 2012/2013	,042***	,035***	,084***	,072***
# Obs.	247 034	38 298	13 130	15 318
Adj R <sup>2</sup>	,258	,154	,218	,186

### *KRISTIANSAND*

Mellan 19 och närmare 34 procent av variationen i botäthet i Kristiansand förklaras av modellen (Tabell 45). I likhet med för Oslo förklarar modellen mer av variationen i botäthet bland de bosatta jämfört med variationen i de övriga grupperna. Värdet på *b*-koefficienterna för de bofasta följer samma mönster som det vi finner för Oslo. Men vi noterar också att äga i förhållande

till att leja bostad har marginell effekt på botäthet, och till och med icke signifikanta effekten i grupperna inomflyttare och utflyttare. Bland bofasta i enebolig ökar botätheten med närmare 1, jämfört med bosatta i store boligbygg, allt i övrigt lika. Motsvarande effekt på botätheten av att vara bosatta i tomannsbolig är drygt 0,7. Vi finner att invandrarbakgrund i förhållande till norsk bakgrund har en signifikant effekt på botätheten bland bofasta, inomflyttare i Kristiansand och bland inflyttare, men saknar signifikanta effekt på botäthet bland utflyttare. Hushållets disponibla intäkt har effekt på botätheten. Vi minner här om att vi mäter den i enheter om 100 000 kronor. Stigande disponibla intäkter bland hushållen kan därför ge signifikanta effekter på botätheten, återigen allt annat lika, effekter som är större jämfört med dem vi finner i Oslo.

Vi ser här att *b*-koefficienten på ålder varierar. Det betyder för det första att vid vilken ålder, som ålder har en positiv effekt på botätheten varierar. Men också att med lägre värde *b*-koefficienten följer också initialt lägre värde på botäthet och följaktligen ett lägre max-värde (se figur 5).

**Tabell 45 Multivariat analyse av botetthet blant flyttere og bofaste i Kristiansand. Lineær regresjon (OLS).**

	Bofaste	Inomflyttare	Utflyttare	Innflyttare
Konstant	-,286***	-,948***	-,713**	-,984***
<b>Ref: Leier bolig 2012/2013</b>				
Eier bolig 2012/2013	,329***	,065	,051	,174**
<b>Ref: Store boligbygg 2012/2013</b>				
Enebolig 2012/2013	,941***	,329***	,300***	,402***
Tomannsbolig, 2012/2013	,726***	,258***	,188**	,240**
Rekkehus, 2012/2013	,488***	,292***	,262***	,236**
Alder 2012/2013	,064***	,096***	,087***	,097***
Alder kvadret 2012/2013	-,001***	-,001***	-,001***	-,001***
<b>Ref: Lav utdanning</b>				
Universitet 2012/2013	,070***	,121**	0,063	-,186**
<b>Ref: Norsk bakgrunn</b>				
Innvandrerbakgrunn	,368***	,170***	-,061	,136*
Husholdets disponible inntekt 2012/2013	,097***	,087***	,085***	,131***
# Obs.	29 773	3 514	1 239	1 416
Adj R <sup>2</sup>	,339	,193	,202	,271

## STAVANGER

Liksom för Kristiansand förklarar den enkla modellen mer av variationen i botäthet bland de bofasta i Stavanger jämfört med för inomflyttare, inflyttare och utflyttare (Tabell 46). Förklaringsgraden är mellan 17 och 31 procent. Mönstret är detsamma som för Oslo och Kristiansand. Såväl enebolig, tomannsbolig som rekkehus har en betydande signifikant positiv effekt på botäthet bland de bofasta hushållen. Invandrabakgrund har effekt på botätheten bland bofasta hushåll i Stavanger. Och för inomflyttare, utflyttare och inflyttare finner vi ingen effekt av invandrabakgrund på botätheten. Vi ser också att utbildning sakar signifikant effekt på botätheten bland hushåll i alla grupper fränsett bland inflyttare. Där är effekten signifikant negativ på botäthet. Även i Stavanger finner vi signifikanta effekter på botätheten av hushållets disponibla intäkt, men vi noterar återigen variationen mellan de fyra grupperna.

**Tabell 46 Multivariat analyse av botetthet blant flyttare og bofaste i Stavanger. Lineær regresjon (OLS).**

	Bofaste	Inomflyttare	Utflyttare	Innflyttare
Konstant	-,606***	-,938***	-,8491***	-,643***
<b>Ref: Leier bolig 2012/2013</b>				
Eier bolig 2012/2013	,389***	,207***	,105*	,260***
<b>Ref: Store boligbygg 2012/2013</b>				
Enebolig 2012/2013	,991***	,400***	,217***	,317***
Tomannsbolig, 2012/2013	,692***	,226***	,150**	,265***
Rekkehus, 2012/2013	,589***	,302***	,356***	,240***
Alder 2012/2013	,078***	,093***	,093***	,082***
Alder kvadret 2012/2013	-,001***	-,001***	-,001***	-,001***
<b>Ref: Lav utdanning</b>				
Universitet 2012/2013	-,009	-,001	-,079	-,152***
<b>Ref: Norsk bakgrunn</b>				
Innvandrerbakgrunn	,149***	,031	-,070	,045
Husholdets disponible inntekt 2012/2013	,056***	,049***	,087***	,050***
# Obs.	45 776	4 928	2 713	2 371
Adj R <sup>2</sup>	,305	,168	,187	,203

## BERGEN

I Bergen forklarar modellen mellan 19 och 28 procent av variationen i botäthet i de fyra grupperna (Tabell 47). Mönstret är detsamma som vi sett ovan. Men vi noterar här att ägd bostad har en svag effekt på botätheten bland såväl utflyttare som inflyttare. Typ av bostad har samma signifikant positiva effekt

som vi ser i övriga storbyar. Vi noterar också den varierade effekt som typ av bostad har på botätheten bland de fyra grupperna. Invandrarbakgrund har en effekt på botäthet bland de bofasta, men är icke signifikant för övriga grupper. Effekten av disponibel hushållsintäkt är signifikant och kan sedan den mäts i 100 000 kronor, ge substantiella effekter på botäthet bland utflyttare.

**Tabell 47 Multivariat analys av botäthet bland flyttare och bofasta i Bergen. Lineär regressjon (OLS).**

	Bofaste	Inomflyttare	Utflyttare	Innflyttare
Konstant	-,389***	-,525***	-,899***	-,266**
<b>Ref: Leier bolig 2012/2013</b>				
Eier bolig 2012/2013	,368***	,135***	,070**	,0890**
<b>Ref: Store boligbygg 2012/2013</b>				
Enebolig 2012/2013	,930***	,247***	,180***	,239***
Tomannsbolig, 2012/2013	,832***	,230***	,273***	,257***
Rekkehus, 2012/2013	,682***	,308***	,353***	,222***
Alder 2012/2013	,080***	,079***	,101***	,068***
Alder kvadret 2012/2013	-,001***	-,001***	-,001***	-,001***
<b>Ref: Lav utdanning</b>				
Universitet 2012/2013	,107***	-0,013	-,045	-,061**
<b>Ref: Norsk bakgrunn</b>				
Innvandrerbakgrunn	,177***	,056**	,009	,082*
Husholdets disponible inntekt 2012/2013	,028***	,071***	,090***	,082***
# Obs.	101 179	12 076	4 307	4 675
Adj R <sup>2</sup>	,275	,187	,222	,212

### TRONDHEIM

I Trondheim förklarar modellen mellan 22 och 38 procent av variationen i botäthet (Tabell 48). Återigen, mönstret går igen från de övriga storbyarna, såttillvida att ägd bostad ökar botätheten. Detsamma gäller för enebolig, rekkehus och tomannsbolig. Men här noterar vi att ägd bostad har en svag signifikant effekt på botätheten bland utflyttarna. Invandrarbakgrund har en signifikant effekt på botätheten bland bofasta, men effekten är icke signifikant för de övriga grupperna. Vi noterar också variationen mellan de fyra grupperna i effekt av ålder på botäthet. Vi ser också en betydande positiv effekt av den disponibla hushållsintäkten på botäthet bland både bofasta och utflyttade hushåll.

**Tabell 48 Multivariat analyse av botetthet blant flyttere og bofaste i Trondheim. Lineær regresjon (OLS).**

	Bofaste	Inomflyttare	Utflyttare	Innflyttare
Konstant	-,064	-,831***	-,868***	-,296**
<b>Ref: Leier bolig 2012/2013</b>				
Eier bolig 2012/2013	,235***	,116***	,015	,121***
<b>Ref: Store boligbygg 2012/2013</b>				
Enebolig 2012/2013	,633***	,154***	,173***	,162***
Tomannsbolig, 2012/2013	,633***	,281***	,256***	,153***
Rekkehus, 2012/2013	,465***	,265**	,217***	,118**
Alder 2012/2013	,054***	,091***	,094***	,072***
Alder kvadrat 2012/2013	-,001***	-,001***	-,001***	-,001***
<b>Ref: Lav utdanning</b>				
Universitet 2012/2013	-,047***	,023	-,079**	-,103***
<b>Ref: Norsk bakgrunn</b>				
Innvandrerbakgrunn	,285***	,038	,056	,062
Husholdets disponible inntekt 2012/2013	,136***	,094***	,126***	,095***
# Obs.	66 646	8 042	3 463	3 952
Adj R <sup>2</sup>	,381	,222	,244	,243

### KONKLUSION

Regressionsanalyse overfor ovenstående viser et mønster der boligledigheten blandt både utflyttere og innflyttere er lavere enn blant de bofaste. Ægde bostad i forhold til leide bostad har en positiv effekt på boligledigheten. Men nivået varierer mellom de fire gruppene og mellom storbyene. Enebolig i forhold til alle andre bygningstyper (rekkehus, tomannsbolig, store boligbygg) har en stor og positiv effekt på boligledigheten blant bofaste. Æven det gjelder for samtlige storbyer. Effekten er ogs a positiv for de fleste flyttgruppene men niv a varierer h ogst betydelig. Æven rekkehus og tomannsbolig har en positiv effekt p a boligledigheten. Men her finner vi en variasjon ikke bare mellom de fire gruppene utan ogs a mellom storbyene betr affende skillningen mellom enebolig, tomannsbolig og rekkehus i forhold til store boligbygg. Alder har et ikke line art samband med gjennomsnittlig boligledighet, det vill s a boligledigheten stiger til en viss alder for  a deretter avta. Det betyr at vi tolker effekten av alder ved  a ta hensyn til b a variabelen alder og variabelen alder i kvadrat. Effekten av alder p a den gjennomsnittlige boligledigheten n ar sitt maksimum ved omkring 25  ar n ar *b*-koeffisienten er 0,05, ved omkring 30  ar n ar *b*-koeffisienten er 0,06, i midten av de 30  arene n ar *b*-koeffisienten er 0,07, ved omkring 40  ar n ar *b*-

koefficienten är 0,08, i mitten av de 40 åren när *b*-koefficienten är 0,09 och i början av de 50 åren när *b*-koefficienten är 0,1. Universitetsutbildning i förhållande till en lägre utbildning har en mycket varierande effekt på botätheten såväl mellan de fyra grupperna som mellan storbyarna. Effekten är antingen obetydlig och negativ, eller också icke signifikant.

Att hushållet har invandrabakgrund, i förhållande till norsk bakgrund, har en positiv och betydande effekt på botätheten. Men det gäller främst för de bofasta. Men nivån varierar. Bland bofasta i Oslo är effekten 0,62 medan den i Stavanger och Bergen är 0,15 respektive 0,18. Vi noterar också att effekten av invandrabakgrund på botätheten bland utflyttade hushåll i några av storbyarna är icke signifikant. Den disponibla hushållsintäkten har även den en signifikant och positiv effekt på botätheten.

#### *BERÄKNING AV BOTÄTHET – ETT EXEMPEL*

Resultaten av våra regressioner blir tydligare om vi använder estimaten ovan och skattar botätheten i de olika grupperna givet en rad kännetecken vid hushållets kontaktperson (Tabell 49). Tabell 38 gav den generella bilden medan tabell 49 ger exempel på effekten på botätheten av att tillhöra en specifik grupp med specifika kännetecken. Dessa kännetecken för en typiska flyttare är: kontaktpersonen är *30 år*, hushållet *eier bolig i rekkehus*, kontaktpersonen har *norsk bakgrunn* och har en examen från *universitet* och hushållet har en *disponibel inntekt på 500 000 NOK*.

Beräkningarna gör vi med ekvationen för regressionslinjen som lyder enligt nedan där *a* står för konstanten, *b* för de koefficienter som framgår av tabellerna ovan och som anger hur mycket botätheten, *Y*, ändras när värdet på respektive variabel ändras med en enhet och *x* står för de olika variablerna och vars värde vi beskriver utförligare nedan:

$$Y = a + (bx_1) + (bx_2) + \dots + (bx_n)$$

Resultaten för de fyra grupperna och fem storbyarna framgår av tabellen nedan (Tabell 49).

**Tabell 49 Estimert botetthet for flyttere og bofaste etter storby.**

	Bofaste	Inomflyttare	Utflyttare	Innflyttare
<b>Oslo</b>	2,1	1,7	2,0	2,1
<b>Kristiansand</b>	2,1	1,9	1,8	1,9
<b>Stavanger</b>	2,1	1,7	1,9	1,5
<b>Bergen</b>	2,4	1,7	2,1	1,5
<b>Trondheim</b>	2,0	1,9	1,8	1,6

Skillnaderna mellan de bofasta och de tre övriga grupperna kvarstår. Tabell 38 visade tydligt att botätheten var som högst bland de bofasta jämfört med de tre grupperna av hushåll som flyttar. Tabell 48 visar på en mer varierad bild och det gäller särskilt för Oslo. Vi finner här att botätheten är nästan lika stor bland de hushåll om lämnar Oslo som bland de bofasta, 2,0 respektive 2,1. I övriga storbyar är mönstret så att botätheten är lägre bland inflyttade och utflyttade hushåll, och mer variabelt bland inomflyttare. Den givna frågan är vilka som flyttar ut från Oslo, och vilka är det som flyttar ut från de övriga storbyarna. Vi är väl medvetna om att även botätheten är relativt sett hög bland dem som flyttar till Oslo, men här lägger vi vikt vid dem som flyttar ut från Oslo.

### Mobiliteten bland olika demografiska grupper

För att komma ett steg närmare varför botätheten är relativt sett hög bland utflyttade hushåll i Oslo, skall vi nedan se närmare på mobiliteten bland olika typer av hushåll definierade efter par och förekomsten av barn i olika åldrar. Även om fokus här är på Oslo inkluderar vi samtliga storbyar. Frågan är om våra regressioner bekräftar föreställningen om unga familjer med små barn som dem som flyttar ut från Oslo till närliggande kommuner. Argumentet för att flytta till de närliggande kommunerna är enkelt: det saknas familjebostäder till överkomliga priser i Oslo för dem som är i början av både boendekarriär, familjekarriär och till och med yrkeskarriär.

En fördjupad analys av det mönster som framkommer i regressionerna ovan framgår av tabellen nedan (Tabell 50), där vi relaterar grupperna utflyttare och inflyttare till samtliga bofasta i respektive hushållskategori. Det ger oss kunskap om olika hushållsgruppers benägenhet att flytta ut från någon av storbyarna år 2012, och andelen som är inflyttare i förhållande till hela gruppen år 2013. Tabellen kan också tolkas i termer av vilka typer av hushåll



som storbyarna vinner och vilka som de förlorar. Hur hushållstyper kategoriseras har framgått ovan. Men helt kort görs här en åtskillnad mellan hushåll bestående av enboende, hushåll bestående av par och hushåll bestående av flera familjer. Kategoriseringen tar också fasta på förekomsten av barn i olika åldrar i hushållet. Barn i åldern 0 – 5 år kategoriseras som *små barn*, de i åldern 6 – 17 år som *store barn* och de i åldern 18+ år som *voksne barn*. I den sista kategorin finns ingen övre åldersgräns. Så länge som en person delar hushåll och bostad med en eller båda föräldrarna är personen enligt SSBs kategorisering att betrakta som barn och det oavsett ålder.

#### *HUSHÅLL SOM FLYTTAR TILL OCH FRÅN STORBYARNA*

Det har ovan i flera av våra analyser framgått att majoriteten av hushållen är bofasta under den korta tidsperiod som vi studerat. Vi har dock inte haft möjlighet att undersöka den genomsnittliga botiden bland olika typer av hushåll. Till det krävs ett register med längre tidshorisont än det vi nu har tillgång till. Men frånsatt den höga andel som bor kvar, vilka är de vi betecknar som bofasta, är det 5 procentpoäng eller mer bland dem som är alenaboende som flyttar ut från någon av storbyarna (Tabell 50). Andelen som flyttar in till någon av storbyarna är dock ett par procentpoäng högre betraktat i relation till hela hushållsgruppen alenaboende år 2013. Andra typer av hushåll som också har en viss rörlighet är par utan barn och par med små barn. Inflyttningen av par utan barn är högre än utflyttningen. Det gäller för samtliga storbyar även om differensen varierar. I alla storbyar, frånsatt i Kristiansand, är utflyttningen av par med små barn högre än inflyttningen. Den differensen är särskilt stor i Oslo, där drygt 7 procentpoäng av alla hushåll i denna kategori flyttar ut, medan strax över 2 procentpoäng är att beteckna som inflyttare. Vi noterar samma förhållande i Oslo i de mer komplexa hushållstyperna flerfamiljshushåll. Det är en kategori som består av såväl kollektivhushåll som mer traditionella hushåll där fler än två generationer lever samman. Således, Oslo vinner de enboende, par utan barn och flerfamiljshushåll, men förlorar hushåll bestående av par med små barn.

**Tabell 50 Andel inn- og utflyttere av samtlige hushold etter husholdstype og storby i 2012. Prosent.**

	Oslo		Kristiansand		Stavanger		Bergen		Trondheim	
	Ut-flyttere	Inn-flyttere	Ut-flyttere	Inn-flyttere	Ut-flyttere	Inn-flyttere	Ut-flyttere	Inn-flyttere	Ut-flyttere	Inn-flyttere
Alene-boende	<b>4,9</b>	<b>8</b>	<b>6,1</b>	<b>7,2</b>	<b>7,4</b>	<b>7,5</b>	<b>5,2</b>	<b>6,6</b>	<b>6,9</b>	<b>8,5</b>
Par, uten barn	3,9	5,2	1,4	1,8	2	2	1,2	1,9	1,5	2,8
Par, små barn	<b>7,4</b>	2,1	,8	1	1,7	,8	1	,6	1,1	,8
Par, store barn	1,2	1	,2	,3	,4	,3	,2	,1	,2	,2
Mor/far, små barn	<b>5,7</b>	<b>5,1</b>	,3	,3	,2	,2	,2	,2	,2	,1
Mor/far, store barn	2,2	2,1	,3	,2	,2	,2	,2	,1	,2	,1
Par, voksne barn	1,3	1	,1	,1	,1	,1	,1	0	,1	,1
Mor/far, voksne barn	2,2	1,9	,1	,1	,1	,1	,1	,1	,1	0
Flerfamilie, uten barn	4,2	7,1	,2	,4	,4	,4	,2	,3	,2	,5
Flerfamilie, med barn	1,8	2,3	0	,1	,1	,1	0	,1	0	,1

Det finns inga enkla förklaringar till varför par med små barn flyttar ut från Oslo. Det ligger dock nära till hands att peka på utbudet av bostäder i ett prissegment som är överkomligt för hushåll i början av sin boendekarriär. Här kan vi också diskutera huruvida den administrativa gränsen Oslo kommun, utgör en reell avgränsning av det folk flest definierar som Oslos lokala bostadsmarknad. När tillgången till bostäder för hushåll med små barn finns inom ett rimligt pendlingsavstånd tillsammans med en allt mer utbyggd kollektivtrafik, förlorar den kommunala bostadsmarknaden sin betydelse till förmån för en regional sådan.

# Inomflyttare eller utflyttare – vad är skillnaden?

## Inledning

I de föregående avsnitten har vi analyserat vilka hushåll som flyttar in till, ut ur och inom storbyarna under ett år. Vi har pekat på de demografiska och ekonomiska variationerna mellan dessa tre grupper, men också på variationer i förhållande till den grupp av hushåll som vi benämner bofasta. Vi har också undersökt variationer efter olika typer av nybyggda bostadsområden. Inledningsvis analyserade vi också rörligheten i olika typer av bostadsområden efter graden av deprivation. Begreppet deprivation definieras här utifrån en typologi baserad på intäkter, arbetslöshet, försörjningsstöd och utbildningsnivå. Vi har lagt tonvikten vid hushållens demografiska karaktäristika tillsammans med deras ekonomiska resurser. Vi har också lagt en betydande vikt vid att beräkna botäthet och inte minst att söka förklaring till variationer i botäthet.

När vi ser tillbaka på våra beskrivningar är det framför allt hushållsstorlek och ålder som framträder som faktorer med stor förklaringskraft för vilka hushåll som flyttar och vilka som stannar. Men det är alltför enkelt att sätta likhetstecken mellan ålder och hushållsstorlek. Det framgår med all tydlighet av vår teorigenomgång. Med ett livbaneperspektiv tydliggörs att den biologiska åldern förvisso har en stor betydelse för att förklara variation i hushållsammansättning. Men perspektivet tydliggör också att de olika typer av hushållsammansättning som vi gärna förknippar med unga människor i början av livsbanan, också är relevanta för människor mitt i livet. Att leva i ett enpersons-hushåll är vanligt förekommande i alla åldersgrupper. Att leva i ett hushåll med små barn är något som förekommer även bland de medelålders (se Magnusson Turner, Nordvik & Sørvoll 2015).

Med utgångspunkt i ett livbaneperspektiv blir det därför viktigt att gå från enkla beskrivningar till mer komplexa analyser. I det följande avsnittet är vi intresserade av att fördjupa kunskapen om vad som kännetecknar de hushåll som flyttar *inom* en storby respektive de som flyttar *ut från* densamma. Rent teoretiskt är den första typen de flyttningar som beskrivs som inomkommunala

flyttningar och som främst förklaras av förändrade bostadsbehov alternativt efterfrågan. Hushållen flyttar lokalt när hushållet växer/ krymper eller när inkomsterna minskar/ökar. Här är bostadens egenskaper det mest betydelsefulla för beslutet att flytta. Flyttning över en kommungräns beskrivs vanligtvis som en regional flyttning och då är det ofta andra förklaringar såsom nytt arbete, studier eller partnerbildning som ligger till grund för beslutet. Här är bostadens egenskaper av mindre betydelse för att förklara flyttningen. Emellertid, kring en storby finns vanligtvis en större region som kan vara en del av det som hushållen uppfattar som den lokala eller regionala bostadsmarknaden. Infrastruktur i form av offentliga kommunikationer som binder samman kommuner är en bidragande orsak till att hushållen, när de söker en ny bostad efter att enbart bostadsbehoven ändras, inte låter en osynlig administrativ gräns utgöra ett hinder i sökandet. Här erbjuder också bostadssajten Finn.no sökverktyg för att enkelt beräkna avstånd med olika typer av färdmedel mellan till exempel arbetsplats och alternativa bostäder som är ute till försäljning.

Mot denna bakgrund förväntar vi för det första små skillnader mellan dem som flyttar inom och de som flyttar ut från någon av de fem storbyarna Oslo, Kristiansand, Stavanger, Bergen och Trondheim. För det andra förväntar vi att de som flyttar *ut från* en av de fem storbyarna har en tydligare profil mot de perioder i livsbanan när förändrade bostadsbehov är som mest uttalade och därmed en starkt bidragande orsak till flyttningen. Återigen är det flyttningar år 2012 som vi analyserar. För samtliga storbyar presenterar vi två modellen. Modell 1 avser att flytta inom en storby, medan modell 2 avser att flytta ut från samma storby. I båda modellerna ställs flyttarna i relation till den grupp av hushåll som vi identifierar som bofasta.

Det är brukligt att redovisa de ingående variablerna i en analys i en inledande beskrivning medelvärden. En sådan beskrivning riskerar dock att bli en upprepning av ovanstående analyserna och vi hänvisar där till framför allt avsnittet ovan om regressioner, men också om de nybyggda områdena som vi återknyter till i detta avslutande avsnitt. I analyserna undersöker vi om de enskilda variablerna, när vi kontroller för allt annat i modellen, har en signifikant effekt ( $p \leq 0,05$ ) på beteendet att flytta inom respektive ut från någon av storbyarna. Eftersom den avhängiga variabeln är dikotom (flytta eller

stanna) och merparten av de förklarande variablerna är så kallade kategori-variabler använder vi en logistisk regression. Därtill antar vi icke linjära samband mellan avhängig och oavhängiga variabler. I den logistiska regressionen kodas kategorivariablerna efter samma princip som om de hade varit dummyvariabler, det vill säga vi väljer ett utfall som referenskategori. Av tabellerna nedan framgår vilket utfall för respektive variabel som är referenskategori. Tolkningen av betydelsen på utfallet flytta/ stanna av respektive oavhängig variabel, görs också in relation till denna referenskategori.

I den logistiska regression anges utfallet som odds. Om det är lika sannolikt att flytta som att stanna är oddset 1. Men så snart den sannolikheten ökar, ökar också oddset till över 1. Men om sannolikheten däremot minskar, minskar också oddset till under 1. Det är viktigt att hålla i minnet att odds inte är detsamma som sannolikhet, även om oddset enkelt kan omräknas till sannolikhet enligt:

$$p = \text{odds} / (1 + \text{odds})$$

Flera av variablerna nedan är så kallade kategorivariabler och skall i likhet med dummyvariablerna i regressionerna över botäthet tolkas i förhållande till en referenskategori. Det gäller till exempel äga och leja en bostad. Om oddset för att flytta är 0,5 för dem som äger en bostad kan vi enkelt räkna ut oddset för den som lejer. Det gör vi med hjälp av en så kallad oddskvot, vilket är detsamma som oddset för att en händelse skall inträffa i en grupp i förhållande till i en annan grupp. Oddskvoten beräknas som, här  $1 / 0,5$ . Den språkligt korrekta tolkningen av resultatet är att oddskvoten för att flytta i förhållande till att stanna är 2,0 för dem som lejer sin bostad i förhållande till dem som äger sin bostad, eller enklare uttryck det är dubbelt så vanligt att flytta bland dem som lejer sin bostad jämfört med bland dem som äger sin bostad.

Modellen vi presenterar nedan är enkel, men tar fasta på de variabler som vi ovan har pekat på utgör skillnader mellan de som flyttar, inomflyttare eller utflyttare, och de som stannar är bofasta. Vi inleder med att se närmare på Oslo (Tabell 51).

## OSLO – INOMFLYTTARE OCH UTFLYTTARE

Vi har tidigare pekat på den högre rörligheten bland dem som lever som singel jämfört med alla andra hushållstyper. Det bekräftas med all tydlighet av Modell 1 nedan (Tabell 51). Av modellen framgår också att oddset för att flytta inom Oslo är dyft 1,8 gånger högre för hushåll som lejer sin bostad jämfört för dem som äger densamma. Vi noterar också ett betydligt lägre odds för att flytta bland dem bofasta i alla andra typer av projekt jämfört med i de *Serlig attraktive prosjekter*. Ålder har betydelse för oddset att flytta. Det framgår också av Modell 1. Oddset för att flytta inom Oslo avtar dramatiskt med stigande ålder. Det är högst marginella skillnader i oddset för att flytta inom Oslo bland hushåll med olika utbildningsnivå. Däremot har invandrarbakgrund betydelse för oddset att flytta inom Oslo. Ett hushåll med invandrarbakgrund har 1,3 gånger högre odds för att flytta jämfört med ett hushåll med norsk bakgrund.

Oddset för att flytta från Oslo visar i stort sett på samma mönster som att flytta inom Oslo. Men vi noterar också skillnader. Här kan vi peka på det högre oddset för att flytta ut från Oslo bland par med små barn jämfört med de enboende. Oddset här är drygt 1,6 gånger högre. Att leja sin bostad jämfört med att äga ökar också oddset för att flytta från Oslo till 2,2. Men att ha invandrarbakgrund minskar oddset för att flytta från Oslo, jämfört med om hushållet har norsk bakgrund. Oddset är signifikant och 0,56, vilket betyder att oddskvoten för att flytta från Oslo är 1,78 gånger högre för ett hushåll med norsk bakgrund jämfört med om hushållet har invandrarbakgrund.

**Tabell 51 Multivariat analyse av hushold som flyttet internt og ut av Oslo i 2012. Logistisk regresjon. Odds.**

	Modell 1	Modell 2
	Flytta innom Oslo	Flytta fra Oslo
<b>Ref: Aleneboende</b>		
Par uten barn	,810***	1,053
Par med små barn	,768***	1,646***
Par med store barn	,528***	,408***
Mor/far med små barn	,874***	,929
Mor/far med store barn	,726***	,549***
Par med voksne barn	,529***	,663***
Mor/far med voksne barn	,778***	,984
Flerfamiliehusholdninger uten barn	1,033	1,035
Flerfamiliehusholdninger med barn	,803**	,703*
<b>Ref: Eier bolig</b>		
Leier bolig	1,857***	2,214***
<b>Ref: Særlig attraktive prosjekter</b>		
Transformasjonsområder	,770**	,831
Feltutbygging på jomfruelig mark	,676**	,910
Knutepunktutvikling	,640***	,693**
Annat	,690***	,719**
<b>Ref: 16-25</b>		
26-35	,770***	,651***
36-45	,454***	,391***
46-55	,273***	,227***
56-65	,176***	,150***
66-75	,116***	,113***
76-	,163***	,046***
<b>Ref: Universitet</b>		
Lav utdanning	,961**	1,002
<b>Ref: Norsk</b>		
Innvandrerbakgrunn	1,330***	,557***
Constant	,428***	,161***
<b>Nagelkerk's R<sup>2</sup></b>		
	,150	,123
<b>N</b>		
	290 268	263 714

#### *KRISTIANSAND – INOMFLYTTARE OCH UTFLYTTARE*

Kristiansand følger samme mønster som Oslo (Tabell 52). Dock noterar vi påfallande många icke signifikanta effekter på oddset för att flytta inom storbyn av olika typer av hushåll. Variationen mellan olika hushållstyper på oddset för att flytta inom storbyn, och när vi kontrollerar för allt annat i modellen, är med andra ord mindre i Kristiansand jämfört med i Oslo. Hushåll som lejer sin bostad i Kristiansand har ett drygt 2,25 gånger högre odds

för att flytta inom storbyn jämfört med hushåll som äger sin bostad. Vilken typ av projekt det är fråga om har däremot ingen signifikant effekt på oddset för att flytta inom Kristiansand. Detsamma gäller hushållets utbildningsnivå som inte heller är signifikant. Emellertid, hushåll med invandrabakgrund har ett 1,32 gånger högre odds för att flytta inom Kristiansand jämfört med hushåll med norsk bakgrund.

**Tabell 52 Multivariat analyse av hushold som flyttet internt og ut av Kristiansand i 2012. Logistisk regresjon. Odds.**

	Modell 1	Modell 2
	Flytta innom Kristiansand	Flytta fra Kristiansand
<b>Ref: Aleneboende</b>		
Par uten barn	,786***	,945
Par med små barn	,753***	,531***
Par med store barn	,472***	,241***
Mor/far med små barn	,827	,567**
Mor/far med store barn	,879	,727
Par med voksne barn	,441***	,436**
Mor/far med voksne barn	1,161	,770
Flerfamiliehusholdninger uten barn	1,244	1,061
Flerfamiliehusholdninger med barn	1,005	,211*
<b>Ref: Eier bolig</b>		
Leier bolig	2,252***	3,999***
<b>Ref: Særlig attraktive prosjekter</b>		
Transformasjonsområder	1,063	,843
Feltutbygging på jomfruelig mark	,726	,389*
Knutepunktutvikling	,784	,532*
Annat	,872	,801
<b>Ref: 16-25</b>		
26-35	,547***	,426***
36-45	,298***	,204***
46-55	,219***	,121***
56-65	,136***	,068***
66-75	,090***	,046***
76-	,106***	,019***
<b>Ref: Universitet</b>		
Lav utdanning	1,083	,677***
<b>Ref: Norsk</b>		
Innvandrerbakgrunn	1,321***	,773**
Constant	,392***	,227***
<b>Nagelkerk's R<sup>2</sup></b>	,182	,259
<b>N</b>	34 823	32 234



Modell 2, flyttning ut från Kristiansand, uppvisar lägre, eller icke signifikanta effekter av de olika hushållstyperna jämfört med enboende. Däremot finner vi att oddset för att flytta ut från Kristiansand är 4 gånger så högt för de hushåll som lejer sin bostad jämfört med dem som äger den. Ålder är som förväntat signifikant och visar på det nu välbekanta mönstret att oddset för att flytta sjunker med stigande ålder. Hushåll som har en lägre utbildning har också ett signifikant lägre odds för att flytta jämfört med hushåll med en högre utbildning. Vi noterar också att hushåll med invandrarbakgrund har ett signifikant lägre odds för att flytta ut från Kristiansand jämfört med hushåll med norsk bakgrund.

#### STAVANGER – INOMFLYTTARE OCH UTFLYTTARE

Stavanger följer samma mönster som storbyarna Oslo och Kristiansand, med vissa signifikanta skillnader mellan olika hushållstyper på oddset för att flytta inom storbyn (Tabell 53). Detsamma gäller olika typer av bostadsområden som vi här benämner projekt. Däremot har de hushåll som lejer sin bostad 1,7 gånger högre odds för att flytta inom Stavanger jämfört med hushåll som äger sin bostad. Effekten av ålder på oddset för att flytta inom en storby är lika robust i Stavanger som i de övriga storbyarna. Även här finner vi ett signifikant högre odds för hushåll med invandrarbakgrund att flytta inom Stavanger jämfört med hushåll med norsk bakgrund.

Typ av hushåll har samma varierande effekt på oddset för att flytta ut från storbyn Stavanger som att flytta inom densamma. Mönstret är stabilt, de enboende har alltid det högsta oddset för att flytta. Återigen ser vi ett högre odds för att flytta ut från Stavanger bland de hushåll som lejer sin bostad. Här finner vi också signifikant högre odds för att flytta bland de hushåll som bor i alla andra typer av projekt, jämfört med *Særlig attraktive prosjekter*. Även om graden av signifikans varierar, har till exempel hushåll i projekt som benämns *Knutepunktutvikling* 2,9 gånger högre odds för att flytta jämfört med hushåll i *Særlig attraktive prosjekter*. Även här är ålder signifikant, och detsamma gäller utbildning som visar ett signifikant lägre odds för att flytta ut från Stavanger för hushåll med lägre utbildning jämfört med hushåll med högre utbildning. Slutligen, landbakgrund i de två kategorierna norsk och invandrarbakgrund, har ingen signifikant effekt på oddset för att flytta ut från Stavanger.

**Tabell 53 Multivariat analys av hushold som flyttet internt og ut av Stavanger i 2012. Logistisk regresjon. Odds.**

	Modell 1	Modell 2
	Flytta innom Stavanger	Flytta fra Stavanger
<b>Ref: Aleneboende</b>		
Par uten barn	,808***	,941
Par med små barn	,611***	,758***
Par med store barn	,394***	,278***
Mor/far med små barn	,961	,432***
Mor/far med store barn	,754**	,357***
Par med voksne barn	,356***	,302***
Mor/far med voksne barn	,876	,790
Flerfamiliehusholdninger uten barn	1,050	1,231
Flerfamiliehusholdninger med barn	,816	,717
<b>Ref: Eier bolig</b>		
Leier bolig	1,705***	2,406***
<b>Ref: Særlig attraktive prosjekter</b>		
Transformasjonsområder	1,099	2,339*
Feltutbygging på jomfruelig mark	,686	2,623*
Knutepunktutvikling	,850	2,929**
Annat	,800	2,069*
<b>Ref: 16-25</b>		
26-35	,745***	,649***
36-45	,412***	,322***
46-55	,231***	,214***
56-65	,145***	,130***
66-75	,105***	,055***
76-	,161**	,027***
<b>Ref: Universitet</b>		
Lav utdanning	,936*	,878**
<b>Ref: Norsk</b>		
Innvandrerbakgrunn	1,585***	,990
Constant	,368***	,086***
<b>Nagelkerk's R<sup>2</sup></b>	,172	,186
<b>N</b>	52 441	49 743

#### *BERGEN – INOMFLYTTARE OCH UTFLYTTARE*

Hushållen i Bergen följer samma mönster som i de föregående storbyarna. Effekten av hushållstyp på oddset för att flytta inom Bergen varierar. Men, förutsatt signifikans, är oddset alltid lägre jämfört med de enboende. Att leja bostad innebär ett högre odds för att flytta inom Bergen jämfört med att äga sin bostad. De olika typerna av projekt saknar signifikant betydelse för oddset

att flytta inom Bergen. Detsamma gjelder utdanning. Alder, däremot, følger samme mønster som i de øvrige storbyene. Hushold med innvandrerbakgrunn har även i Bergen ett högre odds för att flytta jämfört med hushold med norsk bakgrunn. Oddset är här 1,38 gånger högre.

**Tabell 54 Multivariat analyse av hushold som flyttet internt og ut av Bergen i 2012. Logistisk regresjon. Odds.**

	Model 1	Modell 2
	Flytta innom Bergen	Flytta fra Bergen
<b>Ref: Aleneboende</b>		
Par uten barn	,777***	,919
Par med små barn	,732***	,919
Par med store barn	,421***	,372***
Mor/far med små barn	,965	,634***
Mor/far med store barn	,788***	,591***
Par med voksne barn	,464***	,509***
Mor/far med voksne barn	,946	1,015
Flerfamiliehusholdninger uten barn	,875*	,912
Flerfamiliehusholdninger med barn	,730**	,659
<b>Ref: Eier bolig</b>		
Leier bolig	1,778***	3,281***
<b>Ref: Særlig attraktive prosjekter</b>		
Transformasjonsområder	1,076	,817
Feltutbygging på jomfruelig mark	,827	,502**
Knutepunktutvikling	,928	,920
Annat	,907	,745*
<b>Ref: 16-25</b>		
26-35	,736***	,676***
36-45	,411***	,268***
46-55	,243***	,163***
56-65	,149***	,112***
66-75	,098***	,071***
76-	,165***	,025***
<b>Ref: Universitet</b>		
Lav utdanning	,965	,740***
<b>Ref: Norsk</b>		
Innvandrerbakgrunn	1,379***	,613***
Constant	,337***	,154***
<b>Nagelkerk's R<sup>2</sup></b>	,162	,200
<b>N</b>	115 863	107 340

Även för Bergen ser vi effekter på oddset att flytta ut från storbyn, av att leja sin bostad. Dessa hushåll har ett 3,28 gånger högre odds för att flytta ut från Bergen jämfört med de hushåll som äger sin bostad. Ålder är signifikant och följer samma mönster som i de övriga storbyarna. Hushåll med låg utbildning har ett signifikant lägre odds för att flytta ut jämfört med hushåll med högre utbildning. Vi ser också att hushåll med invandrarbakgrund har ett signifikant lägre odds för att flytta ut från Bergen jämfört med hushåll med norsk bakgrund. En beräkning av oddskvoten ( $1/0,613$ ) visar att det är 1,63 gånger vanligare att hushåll med norsk bakgrund flyttar ut från Bergen jämfört med hushåll med invandrarbakgrund.

#### *TRONDHEIM – INOMFLYTTARE OCH UTFLYTTARE*

I Trondheim finner vi signifikanta effekter av ålder på oddset för att flytta inom storbyn. Däremot är effekten av hushållstyp mer begränsad. Även i Trondheim är det en signifikant effekt av att leja sin bostad på oddset för att flytta inom storbyn. Det är också en signifikant effekt av invandrarbakgrund. Dessa hushåll har ett 1,32 gånger högre odds för att flytta inom Trondheim jämfört med hushållen med norsk bakgrund.

När vi går över till Modell 2 och oddsen för att flytt ut från Trondheim, skiljer sig Trondheim på inte sätt från de övriga storbyarna. Oddset för att flytta ut från storbyn är 3,15 gånger högre för de hushåll som lejer sin bostad jämfört för dem som äger ensamma. Vi noterar också signifikanta effekter av låg utbildning på oddset för att flytta ut. Hushåll med låg utbildning har också ett lägre odds för att flytta ut från Trondheim jämfört med hushåll med högre utbildning. Återigen ser vi att hushåll med invandrarbakgrund har ett lägre odds för att flytt ut jämfört med hushåll med norsk bakgrund.

**Tabell 55 Multivariat analyse av hushold som flyttet internt og ut av Trondheim i 2012. Logistisk regresjon. Odds.**

	<b>Model 1</b>	<b>Modell 2</b>
	Flytta innom Trondheim	Flytta fra Trondheim
<b>Ref: Aleneboende</b>		
Par uten barn	,818***	,881*
Par med små barn	,717***	,723***
Par med store barn	,407***	,300***
Mor/far med små barn	,997	,504***
Mor/far med store barn	,820**	,514***
Par med voksne barn	,484***	,293***
Mor/far med voksne barn	,875	,849
Flerfamiliehusholdninger uten barn	,981	,859
Flerfamiliehusholdninger med barn	,768	,864
<b>Ref: Eier bolig</b>		
Leier bolig	1,460***	3,152***
<b>Ref: Særlig attraktive prosjekter</b>		
Transformasjonsområder	1,112	1,097
Feltutbygging på jomfruelig mark	1,221	,947
Knutepunktutvikling	1,252	,859
Annat	1,081	,963
<b>Ref: 16-25</b>		
26-35	,760***	,670***
36-45	,405***	,320***
46-55	,249***	,169***
56-65	,143***	,122***
66-75	,117***	,072***
76-	,119***	,022***
<b>Ref: Universitet</b>		
Lav utdanning	1,027	,784***
<b>Ref: Norsk</b>		
Innvandrerbakgrunn	1,324***	,614***
Constant	,305***	,136***
<b>Nagelkerk's R<sup>2</sup></b>	,158	,214
<b>N</b>	78 026	72 553

## KONKLUSION

De två modellerna ovan visar för det första på likheter, inte bara mellan de fem storbyarna, utan också på de två grupperna av flyttare. Men analysen visar också på olikheter, olikheter som är betydelsefulla för vidare analyser och prognoser. Att leja sin bostad ökar oddset för att flytta oaktat om det är inom en storby eller ut från storbyn. Men effekten är större för flytt ut från storbyn. Att hushållets har invandrarbakgrund innebär ett högre odds för att flytta inom en storby, jämfört med om hushållet har norsk bakgrund. Emellertid, om det är fråga om flytt ut från storbyn rådet det omvända förhållandet. Det betyder att hushåll med invandrarbakgrund har omkring 1,3 gånger högre odds för att flytta inom en storby och ett odds för att flytta ut från storbyn som är omkring 0,6, i båda fallen jämfört med hushåll med norsk bakgrund.

Effekterna av hushållstyp är, oaktat om det gäller flyttning inom eller ut från storby, förhållandevis stabil i så motto att oddset för att flytta alltid är högst bland de enboende. Det finns dock ett undantag som är värt att notera och det utgörs av hushållstypen par med små barn i Oslo. Denna hushållstyp har drygt 1,6 gånger så högt odds för att flytta ut från Oslo som de enboende. Det kan jämföras med par med stora barn (6-17 år) vars odds för att flytta är 0,40. Vi saknar möjligheter att närmare undersöka till vad denna flyttning går. Men antagandet är att det är en flytt till kommuner i Oslos närhet – kommuner som erbjuder bostäder till priser som är överkomliga för en barnfamilj i starten på sin boendekarriär men samtidigt en kommun med goda transportmöjligheter till Oslos arbetsmarknad.

# Referanser

- Andersson, R., Musterd, S., Galster, G. & Kauppinen, T. M. (2007) What mix matters? Exploring the relationships between individuals' incomes and different measures of their neighbourhood context. *Housing Studies*, 22(5), ss. 637-660.
- Andersson, R. & Bråmås, Å. (2004) Selective migration in Swedish distressed neighbourhoods: can area-based urban policies counteract segregation processes? *Housing Studies*, 19(4), 517-539.
- Bailey, N. & Livingston, M. (2007) Migration Flows in Regeneration Outcome Agreement Areas: an analysis of Census migration data for the Scottish Executive. Project Report. Scottish Centre for Research on Social Justice, Glasgow.
- Bergström, L., Van Ham, M. & D. Manley (2010) Neighbourhood choice and neighbourhood reproduction.
- Clark, W. A. V. & Dieleman, F. M. (1996). *Households and housing: Choice and outcomes in the housing market*. Transaction Publishers.
- Clark, W. A. V. (2005) Intervening in the residential mobility process: Neighborhood outcomes for low-income populations. *Proceedings of the National Academy of Sciences*, 102(43), ss. 15307-15312.
- Clark, W. A. V., Deurloo, M. & Dieleman, F. (2006) Residential mobility and neighbourhood outcomes. *Housing Studies*, 21(3), ss. 323-342.
- Clark, W. A., Deurloo, M. C. & Dieleman, F. M. (1984) Housing consumption and residential mobility. *Annals of the Association of American Geographers*, 74(1)
- Clark, W.A.V. (2012) Plenarpresentasjon "Life Course Shock and Housing Outcomes: Precarious Positions in the Housing Market" vid ENHR Conference 2012. Housing: Local Welfare and Local Markets in a Globalised World. Lillehammer, juni 2012.
- Coulter, R. & Van Ham, M. (2013) Following people through time: An analysis of individual residential mobility biographies. *Housing Studies*, 28(7), ss. 1037-1055.
- Elsinga, M. & Mandič, S. (2010) Housing as a piece in the old-age puzzle. *Teorija in praksa: revija za družbena vprašanja*, 47(5), ss. 940-958.
- Elsinga, M. (2012) Plenarpresentasjon "Housing Reserach and Policy" vid ENHR Conference 2012. Housing: Local Welfare and Local Markets in a Globalised World. Lillehammer, juni 2012
- Ermisch, J. & Washbrook, E. (2012) Residential mobility: Wealth, demographic and housing market effects. *Scottish Journal of Political Economy*, 59(5), ss. 483-499.

- Feijten, P. & Mulder, C. H. (2002) The timing of household events and housing events in the Netherlands: A longitudinal perspective. *Housing studies*, 17(5), ss. 773-792.
- Feijten, P. & Van Ham, M. (2009) Neighbourhood change... reason to leave? *Urban studies*, 46(10), ss. 2103-2122.
- Hedman, L. (2011) *Residential Mobility and Neighbourhood Effects: A Holistic Approach*. Geografiska Regionstudier Nr 88. Uppsala: Uppsala universitet.
- Johannessen, K., Astrup K. C. & Medby, P. (2013) Unges etablering på boligmarkedet –er stigen trukket opp?. NIBR-rapport 2013:16.
- Kearns, R. A. & Smith, C. J. (1994). Housing, Homelessness, and Mental Health: Mapping an Agenda for Geographical Inquiry. *The Professional Geographer*, 46(4), ss. 418-424.
- Köppe, S., Maclennan, D. & Searle, B. (2013) Idealised Housing Trajectories from Renting via Mortgaging to Ownership? Complex Housing Wealth Transitions between Re-mortgaging and Downsizing.
- Kulu, H. & Milewski, N. (2008). Family change and migration in the life course: An introduction–. *Demographic Research*, 17, ss. 567-590.
- Løken, K. V., Mogstad M. & Wiswall M. (2012) What Linear Estimators Miss: The Effect of Family Income on Child Outcomes. *American Economic Journal: Applied Economics*, 4, ss. 1-35
- Magnusson Turner, L. & Wessel, T. (2013) Upwards, outwards and westwards: Relocation of ethnic minority groups in the Oslo region. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, 95(1), ss. 1-16.
- Magnusson Turner, L., Nordvik, V., & Sørvoll J. (2015) Boligbehov og ubalanser i norske storbyer. NOVA Rapport.
- Malmberg, B. (2012). Fertility Cycles, Age Structure and Housing Demand. *Scottish Journal of Political Economy*, 59(5), ss. 467-482.
- Moore, E. G. & Brown, L. A. (1970) Urban acquaintance fields: An evaluation of a spatial model. *Environment and Planning*, 2(4), 443-454.
- Mulder, C. H. & Wagner M. (1998) First-time home-ownership in the family life course: A West German-Dutch comparison. *Urban studies* 35 (4), ss. 687-713
- Mulder, C. H. (1996) Housing choice: Assumptions and approaches. *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*, 11(3), ss. 209-232.
- Mulder, C.H. & Hooimeijer, P. (1999) Residential Relocations in the Life Course. I L.J.G. Wissen & P.A. Dykstra (Red.), Population issues. An interdisciplinary focus (ss. 159-186). New York: Kluwer Academic/Plenum Publishers.



- Musterd, S., van Gent, W. P., Das, M., & Latten, J. (2014) Adaptive behaviour in urban space: Residential mobility in response to social distance. *Urban Studies*, DOI: 0042098014562344.
- Myers, D., Choi, S. S., & Lee, S. W. (1997) Constraints of housing age and migration on residential mobility. *The Professional Geographer*, 49(1), ss. 14-28.
- Nordvik, V., & Turner, L. M. (2015). Survival and Exits in Neighbourhoods: A Long-Term Analyses. *Housing Studies*, (ahead-of-print), ss. 1-24.
- Ronald, R. & Doling, J. (2012) Testing home ownership as the cornerstone of welfare: Lessons from East Asia for the West. *Housing Studies*, 27(7), ss. 940-961.
- Ronald, R., & Elsinga, M. (red.) (2012) *Beyond home ownership: housing, welfare and society*. Routledge.
- Rossi, P. H. (1955) *Why families move: A study in the social psychology of urban residential mobility*. Glencoe: Free Press.
- Sandlie, H. C. & A. S. Grødem (red.) (2013) Bolig og leveår i Norge 2012. Oslo: NOVA Rapport.
- Sandlie, H. C. (2008) *To må man være: Om ungdoms boligetablering på 1990-tallet*. Institutt for sosiologi og samfunnsgeografi. Universitetet i Oslo.
- Sandlie, H. C. (2011) Hvordan går det med ungdommens etablering på boligmarkedet? *Tidsskrift for ungdomsforskning*, 11(2), ss. 49-70.
- Sands, G. (1990) Household mobility and economic conditions. Oppsats presenter vid ENHR konferansen juli 1990, Paris, Frankrike.
- Simone, D. & Newbold K. B. (2014) Housing Trajectories Across the Urban Hierarchy: Analysis of the Longitudinal Survey of Immigrants to Canada, 2001-2005. *Housing Studies* 29(8), ss 1096-1116.
- Van Ham M., Findlay A., Manley D. & Feijten P.M. (2012) Migration, occupational mobility, and regional escalators in Scotland. *Urban Studies Research* (Article ID 827171, 15 pages).
- Van Ham, M. & Clark, W. A. (2009) Neighbourhood mobility in context: household moves and changing neighbourhoods in the Netherlands. *Environment and planning. A*, 41(6), ss. 1442–1459.
- Van Kempen R. (2010) From the residence to the global: the relevance of the urban neighbourhood in an era of globalization and mobility. Plenarpresentasjon "Urban Dynamics and Housing Change." Istanbul, Turkey, juli 2010.
- Wolpert, J. (1965) Behavioral aspects of the decision to migrate. *Papers in Regional Science*, 15(1), ss. 159-169.