

Boligbehov og ubalanser i norske storbyer

LENA MAGNUSSON TURNER,
VIGGO NORDVIK & JARDAR SØRVOLL



NOVA

Velferdsforskningsinstituttet

HØGSKOLEN I OSLO
OG AKERSHUS

Boligbehov og ubalanser i norske storbyer

LENA MAGNUSSON TURNER
VIGGO NORDVIK
JARDAR SØRVOLL

Norsk institutt for forskning om
oppvekst, velferd og aldring
NOVA Rapport 5/2015

Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring (NOVA) er fra 1. januar 2014 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 2015

ISBN (trykt utgave) 978-82-7894-550-6

ISBN (elektronisk utgave) 978-82-7894-551-3

ISSN 0808-5013 (trykt)

ISSN 1893-9503 (online)

Illustrasjonsfoto: © colourbox.no
Desktop: Torhild Sager
Trykk: Allkopi

Henvendelser vedrørende publikasjoner kan rettes til:
NOVA, HiOA
Stensberggata 26 · Postboks 4, St. Olavs plass, 0130 Oslo
Telefon: 67 23 50 00
Nettadresse: www.hioa.no/nova

Forord

Prosjektet «Boligbehov og ubalanser i storbyene» er finansiert av Program for storbyrettet forskning (KS). Det setter fokus på sammenhengene mellom den demografiske utviklingen, boligbehov og boligbygging i de fem storbyene: Oslo, Kristiansand, Stavanger, Bergen og Trondheim. Denne rapporten består av tre studier og en sammenfattende syntese. De tre notatene behandler demografisk utvikling og boligbehov i storbyene, lokaliseringspreferanser internt i storbyene, og den offentlige samtale om boligforsyningen. Vår ambisjon er at resultatene og analysene i rapporten skal være nyttige i storbykommunenes planarbeid.

NOVAs prosjektleder har vært samfunnsgeograf Lena Magnusson Turner. Prosjektgruppen har i tillegg bestått av historiker Jardar Sørvoll og samfunnsøkonom Viggo Nordvik. Gjennom prosjektperioden har vi hatt flere møter med en referansegruppe bestående av representanter fra de fem storbykommunene og KS. Storbyprogrammets kontaktperson har vært Monica Lund, fagsjef i Plan og strategiseksjonen i Oslo kommunes Byrådsavdeling for finans. Monica Lund, Ivar Alnæs, Peter Austin og resten av referansegruppen takkes for gode og konstruktive diskusjoner som har satt sine spor i vårt arbeid.

Leseansvarlige Lars Gulbrandsen, Katharina Herlofsen og Marijke Veenstra har kvalitetssikret rapporten på vegne av NOVA. Lars, Katharina og Marijke fortjener takk for konstruktive tilbakemeldinger.

Prosjektet har blitt gjennomført i nært samarbeid med det VAM-finansierte prosjektet «Neighbourhoods at risk». Dette har betydd at vi har fått rask tilgang til analyser av data som ble gjort i dette prosjektet. Samtidig har Neighbourhoods-prosjektet gjennom dette samarbeidet fått en tilknytning og innsikt i de konkrete planleggingsproblemene storbyer står overfor.

Oslo, juni 2015

Lena Magnusson Turner
prosjektleder

Innhold

SAMMENDRAG.....	7
DEMOGRAFISK UTVECKLING OCH BOSTADSBEHOV I NORSKA STORBYAR	
<i>Lena Magnusson Turner</i>	15
Syfte och frågeställningar	16
Källmaterial	16
Arbetets opplægning	17
Storbyar i tillväxt	17
Översikt över befolkningsutveckling och boende i Norge.....	21
Centrala begrepp.....	24
Boendefrekvenser, hushåll och familjer – definitioner	29
Hushållstyper och boendefrekvenser i fem norska storbyar – en översikt	33
Sammanfattning	37
Flerfamiljshushållen med barn – en översikt	38
Sammanfattning	41
De unga vuxna – hushållsbildning och boendefrekvenser	42
De unga vuxnas demografi 2001 och 2011	45
Bosättningsmönster bland de unga vuxna	50
Boendefrekvenser bland unga vuxna 2001 och 2011	53
Sysselsättning och inkomster 2011 bland de unga vuxna.....	58
Sammanfattning	60
Befolkningen över 60 år – hushållsbildning och boendefrekvenser	62
Demografi bland dem över 60 år, 2001 och 2011	63
Om flyttning och bosättningsmönster bland dem över 60 år	69
Boendefrekvenser bland dem över 60 år, 2001 och 2011.....	75
Sammanfattning	76
Befolkningen med invandrarbakgrund – hushållsbildning och boendefrekvenser	77
Demografi bland dem med invandrarbakgrund, 2001 och 2011	79
Boende bland dem med invandrarbakgrund.....	85
Om flyttning bland dem med invandrarbakgrund	86
Boendefrekvenser bland dem med invandrarbakgrund, 2001 och 2011	88
De efterkommande.....	93
Sammanfattning	97
Sammanfattande diskussion	98
Referenser	103
Bilaga.....	106

LOKALISERINGSREFERANSER I NORSKE STORBYER	
<i>Viggo Nordvik</i>	111
Innledning	111
Erfaringer fra andre nordiske land	114
Befolkningssammensetning, innflyttingsrater og bostabilitet	117
Befolkningssammensetning	119
Innflyttingsrater	123
Hvem og hvor blir man boende?	124
Husleier	126
Boligpriser	130
Oppsummerende kommentarer	133
Litteratur	134
Vedlegg 1	136
Vedlegg 2	137

BOLIGBYGGING ETTER BOLIGPOLITIKKEN – ET ESSAY OM DEBATTEN OM STORBYENES BOLIGFORSYNING 2011–2013	
<i>Jardar Sørvoll</i>	139
Empiri, teori og formål	140
Teoretisk-historisk fortolkningsramme: Mellom marked og velferdspolitik 1945–2013	142
Boligforsyningen: Et politisk ansvar?	147
Det nesten alle er enige om: det bygges ikke nok	150
Hva må gjøres for å øke boligbyggingen?	153
Boligforsyningens problem etter boligpolitikken	159
Hva sies ikke eller lite?	162
Avslutning: må vi lære oss å elske markedet?	167
Litteratur	170

SUMMARY	177
----------------------	-----

VEDLEGG:	
Boligbehov og ubalanser i storbyer. En synteserapport. NOVA Notat 3/15	179

Sammendrag

I denne rapporten presenteres tre studier og en sammenfattende syntese som inngår i forskningsprosjektet «Boligbehov og ubalanser i storbyene». Disse studiene har et empirisk-praktisk formål. Hovedformålet er å utvide kunnskapsgrunnlaget for bolig- og arealplanleggingen i «storbyene»: Oslo, Kristiansand, Stavanger, Bergen og Trondheim.

Utgangspunktet for prosjektet er den kraftige befolkningsøkningen som forventes i urbane strøk fram mot 2040. På denne bakgrunn har flere stemmer i den offentlige debatten fremhevet at vi kan være på vei mot en «boligmangelkrise». Dårligere boforhold og/eller en undertrykking av storbyenes vekstdynamikk kan bli konsekvensene av en slik krise. Tilpasningen av boligtilbudet i storbyene til den demografiske utviklingen er derfor en nasjonal utfordring. Våre fem største byer huser en stor og økende andel av den norske befolkningen, og er samtidig sentrale arenaer for kulturell utveksling og innovasjon.

De tre studiene er forfattet av samfunnsgeograf Lena Magnusson Turner, samfunnsøkonom Viggo Nordvik og historiker Jardar Sørvoll. Nordvik har i tillegg skrevet den sammenfattende syntesen som ligger vedlagt (også utgitt som NOVA Notat 3/15). Magnusson Turners bidrag er en studie av demografiske endringer, boligbehov og boligfrekvenser i norske storbyer. Nordvik undersøker befolkningens stedspreferanser, og hvor attraktive randsonene er på boligmarkedet. Sørvoll analyserer den offentlige debatten om boligforsyningen i årene mellom 2011 og 2014, en periode med relativt stor oppmerksomhet om «boligbyggingens problem».

Demografi, boligfrekvenser og boligbehov i norske storbyer

Magnusson Turners studie «Demografisk utveckling och bostadsbehov i norska storbyar» er basert på en database utarbeidet av Statistisk sentralbyrå for forskningsrådsprosjektet «Neighbourhoods at risk». Databasen inneholder informasjon fra folke- og boligtellingerne for årene 2001 og 2011, samt demografiske, geografiske og sosioøkonomiske opplysninger om samtlige personer bosatt i storbyene (Oslo, Kristiansand, Stavanger, Bergen og Trondheim) i perioden fra 1990 til 2011.

Magnusson Turner analyserer husholdsmønstrene og boligfrekvensene til tre grupper: unge voksne personer (20–35 år), befolkningen over 60 år (61+ år) og personer med innvandrerbakgrunn. Kunnskap om disse gruppens preferanser og tilpasninger er viktig for beregningen av boligbehov og planleggingen av nye boligområder. Det er nemlig ingen enkel sammenheng mellom befolkningsvekst og boliggetterspørse. Beregninger av fremtidige boligbehov vil således alltid være usikre og foreløpige. Vi vet likevel noe om boligforsyningspolitikken utfordringer i årene som kommer: Unge voksne mellom 20 og 35 år utgjør en gruppe med særegne karakteristika og etableringsutfordringer. De forsøker blant annet å forsere tersklene til storbyenes arbeids-, partner- og boligmarked. Dette innebærer at deres markedsatferd er preget av mindre stabilitet enn andre grupper. Vekst i befolkningen over 60 år vil utgjøre en stor andel av befolkningsveksten i storbyene frem mot 2040. I samme periode forventes innvandrerbefolkningen – både som følge av arbeidskraftinnvandring og naturlig vekst – å øke.

Boligfrekvenser er et sentralt begrep i Magnusson Turners studie. Boligfrekvensene for en gruppe individer uttrykker hvor stor andel av disposisjonsretten til en bolig medlemmene i en gruppe har. Aleneboere har en frekvens på 1. Individer som bor med en partner, har en frekvens lik 0,5. Boligfrekvensen til unge voksne som fortsatt bor sammen med sine foreldre, har en boligfrekvens lik 0. I studien «Demografisk utveckling och bostadsbehov i norska storbyar» oppgis boligfrekvensene i form av antall etablerte hushold per 100 voksne individer – for eksempel unge voksne eller personer over 60 år. Hvis gruppen utelukkende består av enpersonshushold blir boligfrekvensen 100. Dreier det seg derimot kun om par, er frekvensen på 50.

Magnusson Turner viser at det forekom en liten økning i storbyenes boligfrekvenser mellom 2001 og 2011. Boligfrekvensveksten per 1000 innbyggere i de to største byene utgjør for eksempel en økning av boligbehovet fra 660 til 678 i Oslo og fra 604 til 632 i Bergen. Beskjedne frekvensendringer kan altså ha stor betydning for boligbehovet.

I 2001 var det stor variasjon mellom storbyene hva gjelder unge voksnes husholdsmønstre og boligfrekvenser. Mens for eksempel 30 prosent av 35-åringene i Oslo bodde for seg selv, var den tilsvarende andelen for Kristiansand 15 prosent. I årene frem mot 2011 ble disse forskjellene redusert. Antallet

eneboere fortsetter å øke generelt i denne gruppen. Utviklingen kommer til uttrykk i form av økte boligfrekvenser i storbyene: fra mellom 53,2 og 63,3 i 2001 til mellom 56,6 og 64,7 i 2011. Andelen unge voksne i flerfamiliehushold økte også i samtlige storbyer i denne perioden. Det er også grunn til å merke seg at andelen unge voksne som leier bolig økte i alle byene mellom 2001 og 2011. I et internasjonalt, sammenlignende perspektiv er det riktignok enkelt i Norge å etablere seg i egen eid bolig for denne gruppen. Likevel er det samfunnsmessig og politisk interessant at andelen unge voksne boligeiere ble redusert i tidsrommet for undersøkelsen.

Kvinner og menn over 60 år er relativt sett lite tilbøyelig til å flytte. Denne gruppen preges også av eneboere eller par uten hjemmeboende barn. Fra 2001 til 2011 forekom det imidlertid en liten økning av par med hjemmeboende barn. Med tiden har det også blitt vanligere å leve lenger som par. Fra 2001 til 2011 økte andelen personer over 80 år i parhushold med fem prosent.

Også i gruppen «personer med innvandrerbakgrunn» økte eneboerne sin andel av husholdningene mellom 2001 og 2011. Forskjellen er imidlertid store innenfor denne heterogene gruppen. Blant personer med pakistansk opprinnelse er for eksempel andelen eneboere på beskjedne 23 prosent. Tilsvarende tall for personer med bakgrunn fra andre nordiske land er 56 prosent. Generelt sett viser analysene at enkelte innvandrergrupper har problemer med å etablere seg på eierboligmarkedet. Dette gjelder spesielt for personer fra Somalia. Magnusson Turner understreker til sist at det er viktig å ta høyde for innvandrergruppens atferdsmønstre når boligbehov beregnes. Selv etter lang tid i Norge lever kulturelle mønstre videre i deres husholds- og bosettingsmønstre.

Lokaliseringpreferanser – noen indikasjoner

Utgangspunktet for Nordviks studie – «Lokaliseringpreferanser i norske storbyer» – er at kommunene trenger kunnskap om potensielle utbyggingsområders attraktivitet. Storbykommunene ønsker ikke å bruke planleggings-, regulerings- og infrastrukturressurser der etterspørselen er liten.

Lokaliseringpreferanser er ikke mulig å observere direkte. Derfor benyttes «faktisk flytting», husleiepriser og boligpriser som inkatorer for steders popularitet. Analysen av disse indikatorene viser at byen har en geografisk arbeidsdeling: forskjellige typer hushold verdsetter ulike boligområder.

Sentrumsområdene tiltrekker seg typisk relativt unge befolkningsgrupper, mens norske storbyers ytterkanter preges av få unge, men desto flere barnefamilier.

Faktisk flytting. I denne delen analyseres innflyttingen til utvalgte områder i de fem storbyene (Oslo, Kristiansand, Stavanger, Bergen og Trondheim). Logikken bak er enkel: Størrelsen på innflyttingen til et område kan være tegn på at det vurderes som attraktivt å bo der. På den annen side kan innflytting primært være motivert av pris, dvs. at det var i dette området et hushold fant en bolig det hadde råd til. Høy innflytting er også noe som preger områder med høy utskiftning av befolkningen. Av den grunn undersøkes også folks tilbøyelighet til å bli boende over et lengre tidsrom i samme område.

Det er verdt å merke seg at Arna (Bergen) og Holmlia (Oslo) har både de laveste innflyttingsratene og de høyeste andelene småbarnsfamilier som blir boende over lengre tid. Dette tyder på at storbyenes ytterområder kan være attraktive for konsumentene, og at de har en klar funksjon i storbyenes geografiske arbeidsdeling. Et nyanserende moment er riktignok at Arna og Holmlia er områder med relativt lave boligpriser, og at en del beboere dermed er forhindret fra å flytte til andre deler av Bergen og Oslo.

Husleier. Husleienivået reflekterer husholdningenes relative verdsetting av leide boliger i ulike områder. Husleiepriser er derfor i teorien en god indikator for stedspreferanser. Problemet er at storbyenes husleiestatistikk er mangelfull og lite formålstjenlig. Av den grunn benytter Nordvik her data som er samlet inn av Oslo kommunes Boligbygg, noe som betyr at analysen av leieprisene kun dekker hovedstaden. Analysene viser at det er stor variasjon i husleienivået mellom de ulike bydelene. Avstanden mellom de dyreste og rimeligste områdene har imidlertid blitt noe mindre mellom 2002 og 2013. Endringene er riktignok så beskjedne at det er mer dekkende å snakke om stabilitet enn konvergens. Både i 2002 og 2013 var det omkring 20 prosents forskjell mellom husleiene i Oslos dyreste og rimeligste område. Dette tyder på at ingen områder i hovedstaden har spesielt lav attraktivitet, ei heller er det snakk om nedadgående popularitetskurver.

Boligpriser. Nordvik bruker såkalte hedonske regresjonsteknikker for å estimere hvor mye boligprisene faller når man beveger seg fra sentrum til periferi i storbyregionene. Med få unntak faller prisene når man går fra

sentrum til ytterkantene. Når man beveger seg fra de ytre delene av bykjernen til randsonene, er imidlertid ikke prisen spesielt stort.

Nordviks undersøkelse av flyttestrømmer, husleier og boligpriser indikerer at det finnes et kommersielt potensiale for boligbygging også i storbyenes mindre sentrale deler. Norske storbyer skiller seg dermed ikke vesentlig fra nordiske hovedsteder som Helsinki og København i dette henseende.

Boligbygging etter boligpolitikken: Debatten om boligforsyningen i storbyene 2011–2013

Utgangspunktet for Sørvolls essay er den brede politiske enigheten om at boligbyggingen ikke holder tritt med befolkningsveksten i storbyene. Essayets formål er å belyse nye perspektiver og handlingsmuligheter. Aktørenes selvrepresentasjoner tas på alvor og diskuteres i lys av den faktisk førte boligpolitikk. På denne måten avdekkes interessante eksempler på hva som ikke sies eller sjelden problematiseres, i boligforsyningsdebatten. Det pekes også på avstanden mellom retorikk og praksis i det boligpolitiske ordskiftet. Til sist skisseres tre idealtypiske strategier eller løsninger på «boligforsyningens problem»: boligsosialisme, boligliberalisme og sosialdemokratisk pragmatisme.

Det empiriske grunnlaget for essayet er ulike kategorier skriftlige kilder: bystyreforhandlinger, stortingsforhandlinger og avisartikler. Kildene analyseres ved hjelp av en fortolkningsramme som er felles for aktørene i norsk politikk. Selv om partiene krangler om mangt, ytrer deres representanter seg i samsvar med forestillingen om at boligsektoren er situert mellom marked og velferdspolitikk. Boligsektoren har ett bein i velferdsstaten og er dermed gjenstand for politisk-normative vurderinger. Samtidig aksepterer alle politiske partier i større eller mindre grad at (de fleste) boliger fordeles gjennom markedet.

Karakteren og grensene for den offentlige boligforsyningspolitikken har imidlertid endret seg i løpet av de siste 35 årene. Meget forenklet er det tale om et skifte fra plan til marked. Det kan dermed argumenteres for at det har vært spesielt vanskelig for politikerne å være utviklingens herrer i boligsektoren de siste tiårene. Satt på spissen kan det hevdes at debatten om boligbyggingen mellom 2011 og 2013 fant sted etter boligpolitikken.

Boligforsyningens problem etter boligpolitikken: Både på nasjonalt og kommunalt nivå var det forskjell mellom venstresiden og høyresidens forslag

og retorikk i boligforsyningsdebatten. Representanter for Høyre og Frp snakket gjerne om at det var nødvendig å redusere omfanget av offentlig styring og krav for å få fart på boligbyggingen. Arbeiderpartiet og SV fremhevet snarere betydningen av «politisk styring», «politisk ansvar» og «kommunale boligplaner» i tråd med den sosialdemokratiske tradisjonen.

Den rødgrønne regjeringens boligmelding (Meld. St. 17 2012–2013) var imidlertid forsiktig og uforpliktende på boligforsyningsområdet, og regjeringen som ledes av Erna Solberg, har så langt nøydt seg med relativt moderate endringer av plan- og bygningsloven. På denne bakgrunn argumenterer Sørvoll for at det er avstand mellom målsettinger og virkemidler i boligforsyningsdebatten: verken høyresiden eller venstresiden følger opp sitt ønske om flere boliger med kraftfulle virkemidler. Han argumenterer også for at politikernes retorikk tidvis bidrar til å tilsløre utbyggernes makt. Venstresidens krav om «politisk ansvar» og «boligplanlegging» og høyresidens krav om «avregulering» kan tilsløre at ingen av de politiske leirene rår over virkemidler som kan presse utbyggerne til å stikke spadene i jorda. Det er en kjensgjerning at utbyggere bare bygger på tomter de vurderer som kommersielt interessante.

Debatten om boligforbruket i storbyene er også interessant som følge av hva som neglisjeres eller nevnes i liten grad. Sørvoll løfter i den sammenheng frem fire temaer: Eierlinja og leiemarkedet, den eksisterende boligmassen, privat profitt og «samfunnsskapte verdier» og demografi og boligfrekvenser.

Må vi lære oss å elske markedet?: Hvordan kan politikerne bli utviklingens herrer i boligsektoren? Hva bør nasjonale og lokale myndigheter gjøre for å sette mer fart i storbyens boligbygging? Dette er spørsmål Sørvoll stiller og diskuterer til sist i essayet.

Svar på spørsmålene er avhengig av øynene som ser. Den foretrukne medisinen vil variere med diagnosene. Sørvoll diskuterer derfor styrker og svakheter ved tre idealtypiske løsninger på boligforsyningsproblemet: boligliberalisme, boligsosialisme og pragmatisk sosialdemokrati.

Demografi, boligfrekvenser og boligbehov i norske storbyer – en syntese

Utgangspunktet for sammendragsnotatet er den mye uttrykte skepsisen til det markedsbaserte boligforsyningsregimets evne til å dekke boligbehovet. Slike bekymringsmeldinger har kommet både fra bransjehold og fra politikere – ofte fra opposisjonspolitikere. Gjennom å sammenholde tall for boligmasse, -bygging og befolkning viser denne rapporten at det er grunn til å stille spørsmålstegn ved disse bekymringene når det gjelder de norske storbyene Oslo, Kristiansand, Stavanger, Bergen og Trondheim. Med unntak av Oslo har boligmassen fra 2001 til 2011 i de fem norske storbyene vokst sterkere enn voksen-befolkningen har gjort. Dette har muliggjort en økning av boligfrekvensene blant unge, spesielt blant dem mellom 23 og 28 år. Blant de eldste ser vi en ganske svak nedgang i boligfrekvensene over denne perioden.

Fram mot 2025 vil befolkningen (over 20 år) i de fem storbyene ifølge hovedalternativet (middels nasjonal vekst – MMMM) øke med 18,8 prosent. En stor del av denne befolkningsveksten vil komme blant eldre. Om lag 35 prosent av folketallsveksten kommer i alderen over 60 år. Et slikt mønster gjenfinnes i alle fem storbyene, men er kraftigst i Stavanger og Trondheim. Dette handler først og fremst om store fødselskull på 50- og det tidlige 60-tallet. Økningen i den forventede levealderen bidrar også til dette.

Det er naturligvis ikke gitt at husholdsdannelse og dermed boligfrekvenser i framtiden vil følge det samme mønsteret som tidligere kohorter. For å undersøke betydningen av dette har vi formulert noen mulige fremtidsbilder (eller scenarier) og undersøkt konsekvensene av dem for framtidens (her: 2025) boligbehov. Dette er eksempelvis a) økt innvandrerbefolkning og fortsatt lavere boligfrekvenser for denne gruppen (spesielt blant de yngste) og b) økt tilbøyelighet til å leve sammen med en partner etter fylte 60 år. Under begge disse scenariene reduseres boligbehovet, men reduksjonen er svak.

En videreføring av familie-/husholdsmønsteret blant innvandrere og deres etterkommere reduserer boligbehovet med rundt 0,5 prosent sammenlignet med et referansealternativ. Antar vi at andelen av dem over 60 år som lever sammen med en annen, vokser med 10 prosentpoeng, reduseres boligbehovet med 2,1 prosent, noe som tilsvarer en reduksjon i det årlige nybyggingsbehovet

på 13 prosent. Den overordnede konklusjonen vi trekker ut av disse regneøvelsene, er at befolkningsprognosene er en klart større kilde til usikkerhet om framtidens boligbehov i storbyene enn usikkerhet om framtidens husholdstruktur og boligmarkedsatferd.

På tross av at vi argumenterer for at kommunenes muligheter til å påvirke boligbyggingen er begrenset, og at empirien om befolkning, boligmasse og nybygging peker i retning av at det ikke er noe etterslep i form av et akkumulert boligunderskudd, er det litt forhastet å konkludere med at boligmangeldebatten er unødvendig og at kommunene kan 'ta det rolig'. Videre er det viktig at kommunene fortsatt har et øye for demografisk endring, det vil si avvik fra de befolkningsprognoser en legger til grunn for sin politikk. Kanskje var det nettopp debatten om boligunderskudd og det fokuset den skapte, som bidro til at kommunen og andre aktører la til rette for at boligproduksjonen ble tilstrekkelig. Kommunene må videre sørge for at deres rolle som reguleringsmyndighet, i produksjon og koordinering av infrastruktur og byggesaksbehandling, ikke skaper unødvendige skranker for nybygging.

Demografisk utveckling och bostadsbehov i norska storbyar

Lena Magnusson Turner

Det är ett välkänt faktum att den ökade bostadsbristen i tillväxtregioner påverkar inflyttningen, hushållsbildningen, arbetsmarknadens funktionsätt och de långsiktiga tillväxtförutsättningarna i ekonomin. Åtgärder för att hantera dessa problem kan inriktas på att endera öka nyproduktionen av bostäder eller att utnyttja det tillgängliga bostadsbeståndet på ett effektivare sätt.

Det centrala argumentet för bostadsförsörjningens betydelse i storbyregionerna är framför allt att det är här som ekonomiskt välstånd och ekonomisk förnyelse skapas. Här finns den mångfald och närhet som är grogrunden för värdeskapande och tillväxt (Johansson & Klaesson 2011). Storbyregionerna som tillväxtmotor i en ekonomi har sin grund i dess agglomerationsfördelar, såsom att erbjuda tillgänglighet till mångfald inom både den egna regionen, och genom globala nätverk. Det är mångfalden både i fråga om varor och tjänster, som arbetstillfällen och arbetskraft. Lindell (2011) menar att geografiskt koncentrerade processer spelar en nyckelroll i ekonomisk tillväxt. Quigley (2008) argumenterar för att urbana regioner utgör ländernas rumsliga arrangemang för att underlätta ekonomisk tillväxt i form av ökad produktivitet och växande inkomster. Samtidigt kännetecknas de täta regionerna av högre markhyror. Kompensationen för dessa ökade kostnader, fortsätter Quigley, är ytterligare ökad produktivitet och växande inkomster.

Utbudet av bostäder intar en central roll för att förstå den urbana dynamiken. Glaeser *et al.* (2006) reser frågan om huruvida förändringar i efterfrågan (chocker) primärt omsätts i stigande priser eller i ett ökat bostadsbyggande.

Stigande priser på bostäder är ett av flera bekymmer som möter dem som skall etablera sig i någon av de norska storbyarna. Under de senare åren har media fyllts av rubriker som ”Boligprisene til himmels i storbyene: - Nesten umulig for førstegangsetablerere” (VG 03.03.2011). Frågan är då vilka

utmaningar beträffande bostadsförsörjningen som de norska storbyarna och tillika tillväxtregionerna står inför.

Syfte och frågeställningar

Det övergripande syftet med följande studie är att fördjupa insikten i utvecklingen av befolknings- och hushållssammansättning samt bostadsbehov i de fem norska storbyarna Oslo, Kristiansand, Stavanger, Bergen och Trondheim.

Fortsättningsvis är det tre frågeställningar som vi fokuserar på. Den första frågan handlar om vad som driver befolkningsutvecklingen i de norska storbyarna. I vad mån är det invandring, regional omflyttning, respektive en naturlig tillväxt? Den andra frågan handlar om förändringar i hushållssammansättningen. Ser vi en ökad tillväxt i enpersonshushållen eller är det också en tillväxt bland hushåll med barn? Och slutligen: hur ser matchningen hushåll och bostäder ut, och särskilt vad sker med boendefrekvenserna samt fördelningen av olika typer av hushåll mellan olika ägarkategorier (äger/lejer)?

Källmaterial

Vår studie har en empirisk ansats där vi baserar våra analyser på en unik och rik databas framställd av Statistisk sentralbyrå (SSB) för det Forskningsrådsfinansierade projektet *Neighbourhoods at risk* (se förordet för en beskrivning av kopplingen mellan de två projekten). Den longitudinella databasen omfattar samtliga personer som varje år under perioden 1990-2011 var bosatta i ett urval av norska kommuner, däribland de fem storbyarna. Till varje person är kopplat socioekonomisk (sysselsättning, inkomst, förmögenhet, utbildning, transfereringar), demografisk (civilstånd, familj, släktskap, födelseland, kön, ålder) och geografisk information (kommun, grunnkrets) samt information från Folke- og bolig tellingen om hushåll och boende för åren 2001 och 2011 (hushållstyp och storlek, antal rum, ägarkategori, byggnadstyp). Databasen möjliggör både strukturanalyser och dynamiska analyser. Här fokuserar vi på 2001 och 2011 eftersom det är för dessa år vi har tillgång till såväl hushålls- som bostadsinformation.

I den mån att ytterligare källmaterial används för att illustrera resonemang i den följande analysen framgår det särskilt av texten.

Arbetets uppläggning

Det inledande kapitlet går vidare med en kortfattad diskussion kring storbyars tillväxt och därefter en översikt över befolkningsutveckling och boende i Norge. Avsikten här är att sätta in vår studie i en kontext av annan forskning om storbyars möjligheter och utmaningar. Inledningen avslutas med ett avsnitt om de centrala begreppen, nämligen hushåll och boendefrekvenser.

De följande empiriska analyserna har samlats under fem olika rubriker. Analyserna inleds med en ytterligare precisering av våra frågeställningar liksom en diskussion kring de demografiska grupper som vi lägger särskild vikt vid. Därefter följer ett kapitel som ger en allmän översikt över hushållsutvecklingen i de fem storbyarna. De återkommande frågorna är framför allt huruvida hushållsammansättningen har förändrats mellan 2001 och 2011 och vad som sker med behovet av bostäder uttryckt som boendefrekvenser. De efterföljande kapitlen handlar om de unga vuxna, person över 60 år (61+ år) och dem med invandrabakgrund. I kapitlet om dem med invandrabakgrund förtydligar vi också innebörden i begreppet invandrabakgrund. Studien avslutas med en sammanfattande diskussion.

Storbyar i tillväxt

I byar över hela världen växer befolkningen som en effekt av de fördelar som storbyn tillhandahåller. Det är särskilt i utvecklingsländerna som den urbana befolkningen växer (www.unec.org). Tillväxten i Nordeuropa uppgår enligt prognoserna till 0,7 procent för tidsperioden 2010-2015. I Norge är den prognostiserade tillväxten något högre, 1,0 procent (www.ssb.no). Ekonomen Krugman (1991) pekar på att storbyarna består av kluster, särskilt inom kunskapsindustrier, som ger upphov till ökad produktivitet. Byarnas naturliga fördelar inkluderar även kultur och underhållning, vilka stöds av livliga och täta centra. Storbyarna kan också utnyttja de naturliga fördelar som densitet medför. Täta byregioner ger inte bara fördelar i specialisering och kunskaps-spridning. Med ökad täthet uppkommer också trängsel som kan leda till köer, ökade kostnader och tillväxthinder. En större täthet av boende- och arbetsplatser behöver därför understödjas av en fungerande transportinfrastruktur för att underlätta kommunikationen inom storbyn. Överhuvudtaget är infrastrukturen av vital betydelse för att skapa närhet mellan aktörer och säkerställa

tillgänglighet. Denna infrastruktur är också betydelsefull för att geografiskt avgränsade arbets- och bostadsmarknader skall kunna växa ihop, det vill säga framkalla regionförstoring.

Den täta byregionen står också i centrum för aktuell forskning och debatt om bärkraftig byutveckling. Här finns olika ståndpunkter om huruvida förtätning är det långsiktigt hållbara alternativet eller om en spridd bystruktur inte bara är miljömässigt utan även ekonomiskt och socialt mest hållbar. Här finns också en intensiv diskussion om grön urbanism (se Luccasrelli & Røe 2013).

En utmaning för många hushåll är att finna bostäder till överkomliga priser i de växande storbyarna. Det gäller särskilt för dem som är nya på en bostadsmarknad såsom de unga vuxna och de som kommer som invandrare. En vanlig fråga är vem som framgent kommer att ha råd att bo i världens växande byar. En annan lika central fråga är för vem man skall bygga. Frågan här är i vilken grad bostadsbyggandet riktas mot de grupper som har ett manifest behov av en bostad eller mot de grupper som har störst betalningsförmåga. Förespråkare för dagens marknadsstyrda bostadsbyggande hänvisar flitigt till nyproduktionens dynamiska effekter. De menar att ett exklusivt byggande både kan tillgodose inkomststarka gruppers bostadsefterfrågan och genom filtrering generera ett sekundärt utbud av bostäder som kan tillgodose behoven hos mindre betalningsstarka hushåll, men med ett manifest bostadsbehov. Filtrering är för övrigt en av hörnstenarna i konservativ bostadspolitik. Ett exklusivt byggande är också helt i linje med den strategi som storbyar runt om i Europa praktiserar för att göra staden mer attraktiv för resursstarka hushåll, men också attraktiv i konkurrensen med andra storbyar om viktiga resurser (Florida 2002; Storper & Manville 2006). Eller som ekonomen Edward Glaeser uttrycker det “The most successful economic development policy is to attract and retain smart people and then get out of their way.” eller ekonomen Enrico Moretti om viken av att vara attraktiv för de unga vuxna “It’s a type of growth that feeds on itself - the more young workers you have, the more companies are interested in locating their operations in that area and the more young people are going to move there.”, (The New York Times 20.10.2014).

Även om bostadsbyggandet alltid är begränsat i förhållande till det totala bostadsbeståndet, har detta byggande en stor betydelse för att generera en omsättning i bostadsbeståndet. I många fall är det bostadsbyggandet som skapar möjligheter för hushållen att ta ett steg i boendekarriären eller mer neutralt på boendetrappan. Forskningen har också visat att en nybyggd bostad ger upphov till en större omsättning i bostadsbeståndet jämfört med motsvarande bostad som blir ledig till följd av regional omflyttning eller att hushåll lämnar den lokala bostadsmarknaden (t.ex. Bysveen & Knutsen 1987; Magnusson Turner 2008). Den relativt låga volymen talar dock emot nyproduktionen.

Möjligheterna att utnyttja bostadsbeståndet på ett effektivare sätt är mer komplicerat. Här handlar det bland annat om inlåsnings effekter på bostadsmarknaden där vanliga argumentet är att beskattning av bostäder i samband med en försäljning är ett hinder för en ökad rörlighet i beståndet: det kostar helt enkelt för mycket att flytta. I Norge beskattas inte vinsten vid en bostadsförsäljning så vida att botiden överstiger ett år och att bostaden utnyttjats som bostad av säljare under den tiden. Det finns dock andra transaktionskostnader förknippade med att flytta. Det är kostnader som ofta stiger i takt med tiden i en och samma bostad och som medför att många, framför allt de äldre, blir sittande i alltför stora och ibland även i alltför underhållskrävande bostäder. På plussidan för de boende finns ofta låga boendekostnader. I en norsk kontext med stor inflyttning, stigande priser på bostäder och en fortsatta låg ränta har dock bristen på bostäder framför allt handlat om hur och inte minst var fler bostäder skall kunna byggas i de växande storbyarna.

Betraktat i ett nordiskt perspektiv var genomsnittspriserna på bostäder i centrala Oslo något lägre än i både Stockholm och Helsingfors. Tabellen nedan (Tabell 1) som är hämtad från Global Property Guide (2012) visar att en bostad på 120 kvm i Stockholm år 2011 kostade i genomsnitt 6,5 miljoner NOK medan motsvarande bostad i Helsingfors kostade 5,8 miljoner NOK och i Köpenhamn 3,7 miljoner NOK. Guiden saknar uppgifter om bostadspriser för norska städer. Men en uppskattning baserad på statistik från finn.no över pris per kvm för bostäder alla kategorier och i centrala lägen år 2011 ger vid handen ett pris på i genomsnitt 5,4 miljoner NOK i Oslo och mellan 3,6 och 4,2 miljoner i de övriga storbyarna. Det är dyrt att bo i den norska

storbyarna, något som delas med många andra storbyar. Jämförelsen blir dock väldigt grov sedan det endast är storlek och geografiskt läge som ingår, medan alla aspekter av bostäderna kvalitativa egenskaper helt saknas.

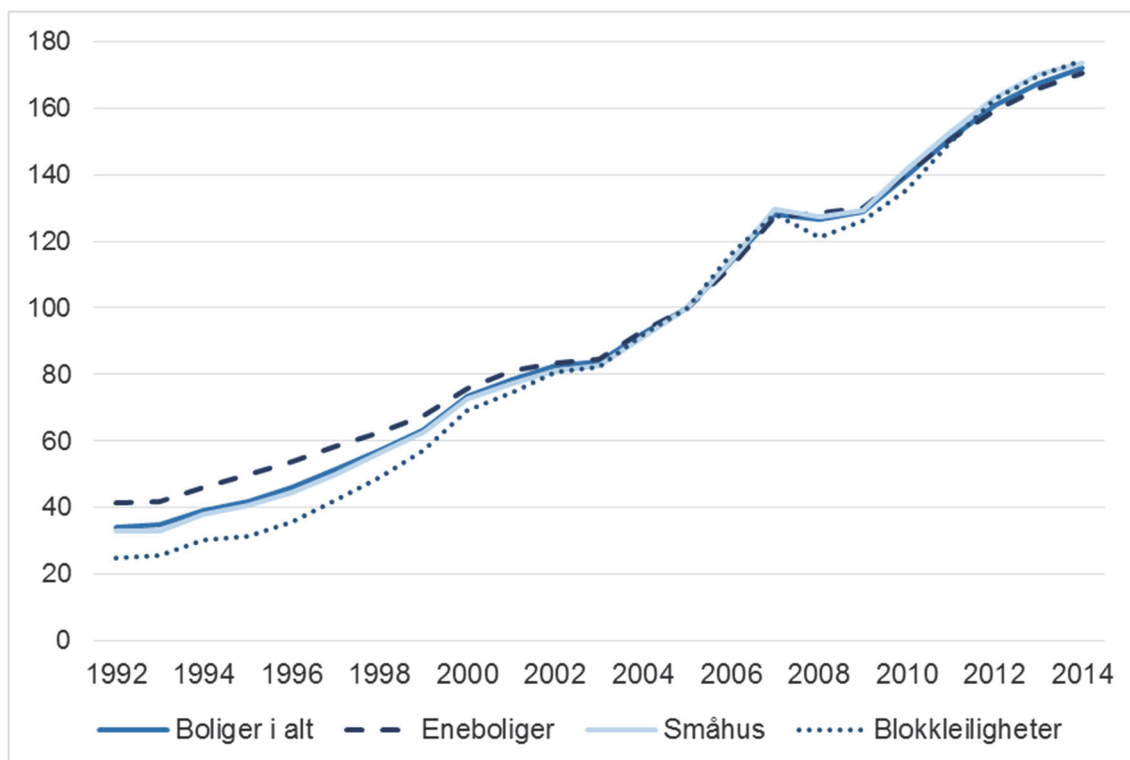
Tabell 1 Genomsnittspriser på en ägd bostad om 120 kvadratmeter i stadscentrum (2011)

	1000 euro per m ²	Totalt milj. euro
London	15,2	1,8
Paris	13,4	1,6
Zürich	11,4	1,4
Rom/Milano	7,2	0,9
Stockholm	7,0	0,8
Helsingfors	6,2	0,7
Wien	5,1	0,6
Amsterdam	4,3	0,5
Madrid/Barcelona	4,0	0,5
Köpenhamn	4,0	0,5
Berlin	3,7	0,4
Dublin	3,7	0,4
Bryssel	2,8	0,3
Malmö	1,9	0,2

Källa: the Global Property Guide 2012. Siffrorna för Malmö är Öresundskomiteens uppskattning.

Det är också ett välkänt faktum att priserna på bostäder har ökat snabbt i Norge och särskilt i storbyarna. Utvecklingen i riket framgår av figuren nedan (Figur 1) hämtad från Statistisk sentralbyrå. Prisutvecklingen har varit särskilt kraftig i Stavanger, och utvecklingen har varit ungefär likartad för samtliga typer av bostäder. Dock fick Stavanger i likhet med landet i övrigt vidkännas en nedgång i priserna på bostäder under slutet av 2013 och början av 2014.

Figur 1 Bostadsprisindex, efter typ av bostad 1992 – 2014, hela landet



Källa: www.ssb.no

Översikt över befolkningsutveckling och boende i Norge

Befolkningen i de fem norska storbyarna har ökat betydligt och prognoserna (www.ssb.no) visar på en fortsatt tillväxt de kommande åren. Närmare hälften (48 procent) av Norges befolkning lever idag i storbyregionerna Oslo, Kristiansand, Stavanger, Bergen och Trondheim, och medan en fjärdedel lever i själva storbyarna. Från en måttlig tillväxt i befolkningen under 1970-talet från till 2000, och under vissa år till och med en minskning, har befolkningen därefter ökat kraftigt i de fem storbyarna. I relativa termer har Stavanger haft den kraftigaste befolkningstillväxten (55 procent mellan 1972-2012), medan Oslo den till numerären. I Oslo och Stavanger noterar vi också en över tiden kraftig ökning i såväl inflyttning (internationell och regional) som i naturlig tillväxt (födelseetal). I de övriga storbyarna sker tillväxten i första hand genom inflyttning, medan födelseetalen har gått ned sedan början på 1970-talet.

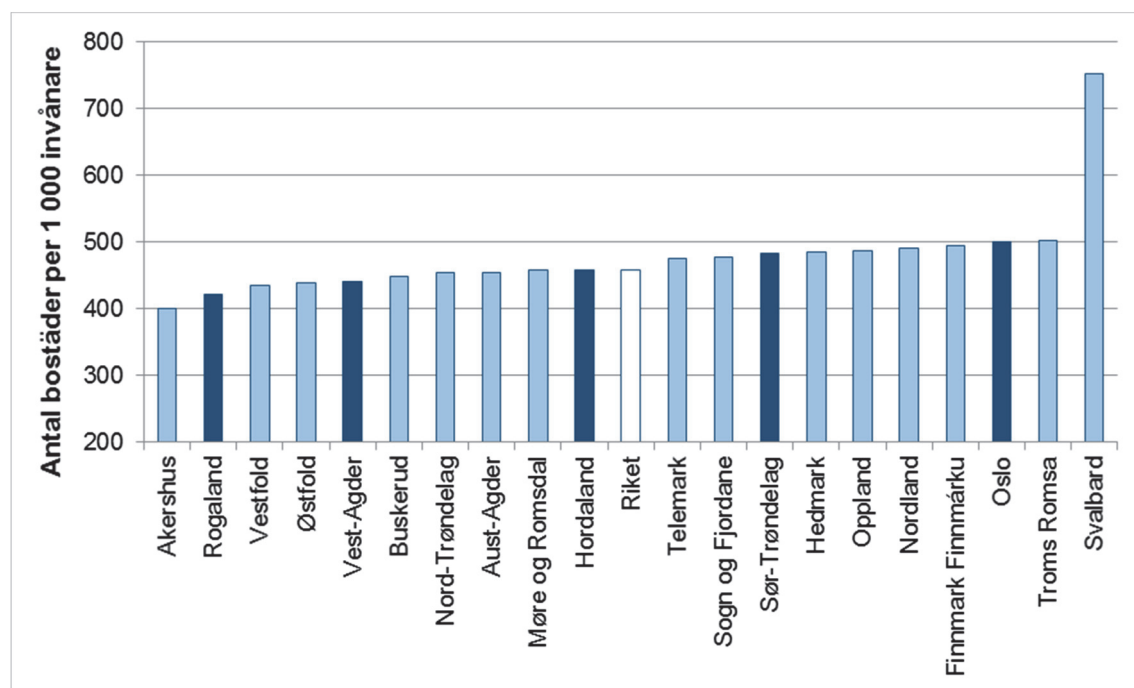
Tillväxten av urbana regioner sker framför allt genom att hushåll attraheras av att flytta in. Omkring 60 procent av tillväxten år 2011 i storbyarna Oslo, Bergen, Trondheim och Kristiansand förklaras också av inflyttningen.

Däremot dominerar den naturliga tillväxten som förklaring till befolkningstillväxten i Stavanger. En avgörande förklaring till en betydande inflyttning till storbyarna är den mångfald i karriärmöjligheter och högre lönenivå som storbyn erbjuder. Storbyn erbjuder också en stor mångfald av konsumtionsmöjligheter liksom tillgång till kollektiva nyttigheter. Samtidigt dämpas inflyttningen av högre boendekostnader. Som framgick ovan är de genomsnittliga priserna i Stavanger strax under dem i Oslo. Korpi et al. (2011) visar att en flyttning uppåt i den urbana hierarkin innebär en rejäl ökning av den disponibla inkomsten. Men, fortsätter de, när boendekostnaderna tas med i beräkningen är vinsten störst för dem som flyttar från stora till små lokala bostads- och arbetsmarknader, det vill säga i motsatt riktning. För många är därför kombinationen boende i mindre kommuner i storbyregionerna och arbete i själva storbyn ett ekonomiskt rationellt val: att förena den växande arbetsmarknadens utbud av bra arbete och samtidigt bo i en god bostadsmiljö. Priset är pendling och de nackdelar som pendlingen medför. Här finns intressant forskning som diskuterar frågor om konsekvenser av pendlingen och särskilt långpendlingen (vanligtvis definierad som pendling över 50 kilometer eller mer, enkel väg). Det är frågor om huruvida pendlingen leder till a) ökad specialisering när arbete och boende åtskiljs; b) en cementering av traditionella könsroller; c) ökad ohälsa och förstärkt segregation; d) sviktande lokal förankring och försvagade sociala band. Förvisso står diskussionen om pendling inte i fokus för vårt arbete. Det är ändå en aspekt som bör tas i beaktande i analysen av hur en stigande efterfrågan på bostäder i de norska storbyarna skall bemötas. Men nu återgår vi till en fortsatt beskrivning av boendet i de norska storbyarna.

Vid en internationell jämförelse är den norska bostadsstandarderna höga och trångboddheten låga. Det gäller även i de norska storbyarna. Figuren nedan (Figur 2) illustrerar antalet bostäder per 1 000 invånare på fylkesnivå. Något oväntat framträder ett mönster med Oslo fylke som ett av de fylken med flest bostäder per 1 000 invånare. Även på kommunnivå är måttet högre i Oslo jämfört med i de övriga storbyarna. Det som ändå gör bostadsfrågan till ett problem i framför allt Oslo kommun, är sammansättningen av hushåll.

Närmare 55 procent av alla hushåll i Oslo är enpersonshushåll medan motsvarande andel i de övriga storbyarna varierar mellan 40 och 45 procent. Andelen i hela riket är 40 procent.

Figur 2 Antal bostäder per 1 000 invånare i norska fylken, år 2013



Källa: www.ssb.no

Den demografiska strukturen i storbyarna i relation till riket varierar också i fråga om åldersammansättningen. På samma sätt som andra storbyar runt om i världen har de norska storbyarna relativt sett fler unga vuxna (20–35 år) än det övriga riket. Den differensen är särskilt stor i Oslo (28 % relativt 19 % i riket). Andelen utrikes födda är också en demografisk komponent som kännetecknar storbyn. I detta avseende är variationen mellan de fem storbyarna lika stor som variationen i förhållande till riket. Andelen utrikes födda i Kristiansand, Bergen och Trondheim ligger på riksgenomsnittet 10 procent, medan andelen i Stavanger är 16 procent och i Oslo 23 procent. Om vi dessutom inkluderar dem med utrikes bakgrund (född i Norge med föräldrar födda i annat land) stiger andelen till 30 procent i Oslo och 20 procent i Stavanger (www.ssb.no). Andelen i riket är 14 procent.

Centrala begrepp

De centrala begreppen i denna studie är hushåll och boendefrekvenser. I det följande avsnittet ger vi en översiktlig definition av begreppen. De diskuteras också i en vidare samhällelig kontext.

HUSHÅLL

Befolkningens demografiska struktur har alltid varit en viktig komponent i den samhällliga planeringen av bostadsbyggandet. Tillsammans med befolkningens storlek är hushållsstrukturen och dess långsiktiga stabilitet en av de viktiga faktorerna för att bestämma behovet av bostäder. Hushållsstrukturen kännetecknas även av en betydande dynamik. Några av de förändringar som bidragit till denna dynamik är äktenskapets roll i samhället och nivån på barnafödandet. Det leder också diskussionen över till begreppet *familj*.

I det vardagliga samtalet gör vi ofta ingen åtskillnad mellan begreppen *hushåll* och *familj*. Men i ett statistiskt och demografiskt sammanhang finns det skillnader. I den demografiska forskningen utgör både hushåll och familj centrala enheter, men begreppen är inte synonyma. Ett hushåll består av två eller flera personer som delar bostad. Även en person som lever ensam räknas som hushåll. Ett hushåll består inte nödvändigtvis av endast en familj. Vanligtvis utgörs en familj av två eller flera personer som är relaterade till varandra genom födelse, giftermål eller adoption. Till kategorin hushåll som inte utgörs av familjer räknas personer som är enboende och de som bor samman med andra som de saknar familjerelation till. Det betyder också att flera familjer tillsammans kan utgöra ett hushåll, ett så kallat *flerfamiljshushåll*. Ett hushåll har i vissa sammanhang varit liktydigt med ett *matlag* (www.stat.fi), eller som i en norsk kontext ett *bostadshushåll*.

Även om hushållet är av central betydelse i beräkningar av bostadsbehov, är det ändå familjen som har intagit en central roll i samhällets utveckling. I det gamla bondesamhället byggdes det upp starka familjeband genom arv och egendom. Familjens funktion var framför allt att ge trygghet och att fungera som skydds nät, men också att utöva kontroll och sprida riskerna. Med industrisamhället och senare kunskapsamhället har familjen fått en ändrad funktion och även getts nya möjligheter. Familjen som socialt nätverk är fortsatt viktigt. I det moderna samhället har det också skapats andra former för skydd och

trygghet, vilket gett möjlighet till andra samlevnadsformer. Med tiden har begreppet familj alltmer kommit att avse kärnfamiljen i takt med att den vidare familjekretsen släkten fått mindre betydelsen. Många av släktens tidigare förpliktelser har, i alla fall i Västeuropa, alltmer tagits över av samhället.

Stora förändringar har också skett under den senare hälften av 1900-talet. Runt om i Europa ökade giftermålen och barnafödandet kraftigt under efterkrigstiden. Orsakerna var en senareläggning till följd av 1930-talets depression och andra världskriget. Den tidens stabilitet och välstånd gav en befolkningsökning. 1960-talet var också en period av förortens tillväxt och en ökad efterfrågan på bostäder. Denna tillväxt är en reflektion av tidens demografi, familjebildning och välståndsökning. Efterfrågan på ägda bostäder och gott om utrymme ökade. Detta är en familjeorienterad generation. Arbetet var ett medel att nå det familjeorienterade livet i medelklassförorten där livet centrerades kring barnen, barnomsorgen och skolan. Denna euforiska tidsperiod karaktäriseras också av en omfattande tilltro till tidsperiodens tekniska förmåga att lösa ekonomiska och urbana problem. Optimismen fick dock ett abrupt slut i slutet av 1960-talet när välståndets negativa sidor blev skönjbara.

Från slutet av 1960-talet vänder babyboomen till en vad vi kan kalla babykollaps. Fertiliteten sjönk, äktenskapen blir mindre stabila och skilsmässorna ökade. En större variation av samlevnadsformer växte fram, vilket samtidigt bidrog till att minska barnafödandet. Bakom denna nedgång låg bland annat den försämrade ekonomin, men också de första larmrapporterna om en försämrad miljö: alla känner till boken *Tyst vår* (*Silent Spring* av den amerikanska biologen Rachel Carson från år 1962). I samband med detta föddes nya värderingar. Antalet giftermål minskade ännu mer. En förklaring till denna utveckling är kvinnans inträde på arbetsmarknaden och den frigörelse som den medförde. Enboendet (enpersonshushållen) blev allt vanligare och dessutom ökade instabiliteten i familjerna. I och med kvinnans intåg på arbetsmarknaden ökade antalet kvinnliga *hushållsföreståndare*. Familjer med många barn blev mindre vanliga.

Som framgått använder vi hushållet som det generella begrepp som inkluderar samtliga former av samlevnadsformer, allt från att leva som enboeden till att flera familjer lever samman. Forskningen har visat att hushållens livscykel har förändrats. Idag har livscykeln färre men längre perioder. Ungdomsperioden

har blivit längre som resultat av en längre studietid. Medelåldersperioden är idag mycket längre än förr. Medelåldern innehåller idag ofta en familjebildande period, yrkeskarriär, fortbildning och allt som oftast en ny familjebildande period. Pensionsperioden är relativt oförändrad, förutom att dagens äldre är betydligt mer aktiva än förr och pensioneringen sker senare i livet.

Under livscykelns olika perioder efterfrågas olika former av boende. Ungdomar har ofta begränsade ekonomiska resurser och efterfrågar små och centralt belägna bostäder. De medelålders hushållen efterfrågar bostäder med närhet till social service, till exempel skola och barnomsorg. De medelålders hushållen efterfrågar dessutom större boendeyta. För pensionärer är boendet ofta viktigt, om inte annat som investering. Pensionärshushåll får ofta en minskad betalningsförmåga och efterfrågar mindre boendeyta samt med tiden också närhet till omsorg och ”de nära och kära”.

BOENDEFREKVENSER

Begreppet boendefrekvenser är centralt i denna studie. Det råder ett grundläggande sammanhang mellan bostadsbehov/bostadsefterfrågan samt storleken på och sammansättningen av befolkningen. Detta sammanhang uttrycks ofta som boendefrekvenser. Enkelt uttryckt avser begreppet boendefrekvenser antalet hushåll som bildas av en given grupp vuxna individer, vanligtvis per 100 individer. Om samtliga i gruppen utgörs av enpersonshushåll är boendefrekvensen 100, medan boendefrekvensen i en grupp som enbart består av parhushåll är 50. Boendefrekvenser under 50 indikerar att i gruppen finns hushåll som består av fler än två vuxna, alternativt vuxna som är kvarboende i föräldrahemmet/motsvarande.

Begreppet boendefrekvenser har sin upprinnelse i skattningar av individens sannolikhet att formera hushåll (*household (headship) rates*). Historiskt avsåg begreppet andelen individer i en grupp vilka företrädde ett hushåll som dess överhuvud. I kärnfamiljen var det vanligtvis mannen som utsågs till den uppgiften. Med tiden har begreppet hushållets överhuvud av förklarliga skäl kommit att avse båda parter i ett hushåll bestående av makar/samboende/partners. I statistiska sammanhang såsom i folk- och bostadsräkningar utses numera istället en referensperson, vilket vanligtvis är den äldste i hushållet, oaktat kön.

Sambandet mellan antal vuxna i ett hushåll och bostadsbehovet är emellertid inte ett enkelt samband ett till ett. I tolkningen av ett observerat mönster av boendefrekvenser är det många faktorer som måste vägas in. En faktor är i vilken grad bostaden prioriteras i förhållande till annan konsumtion. Det är en faktor av betydelse för unga vuxna, och reser frågan om ändrat beteende på bostadsmarknaden och vad som i så fall driver denna ändring. I vilken grad väljer de unga vuxna till exempel kollektivboende, och är detta ett uttryck för preferenser för boendeformen, det geografiska läge eller är det ett alternativ i brist på andra möjligheter? Svaret på dessa frågor har stor betydelse för förväntade framtida mönster i boendefrekvenserna. De unga vuxna är inte bara den mest rörliga gruppen på bostadsmarknaden. Det är också den demografiska grupp som i störst utsträckning söker sig till storbyarna. Många av dem som flyttar till storbyarna möter en bostadsmarknad med flera hinder: köerna till bostäder är långa och priserna är höga i förhållande till de unga vuxnas inkomster. Därtill har denna grupp en preferens för centrumnära bostäder, vilket på intet sätt minskar hindren. Hindren behöver i och för sig inte vara mindre för de unga vuxna som är födda och har vuxit upp i storbyarna, men det finns ändå goda skäl att resa frågan om dessa två grupper, de inflyttade och de infödda, har olika beteende på bostadsmarknaden till följd av varierande hinder och möjligheter. Med fokus på den senare gruppen kan vi också fråga om deras beteende har ändrats över tiden.

Storleken på de aggregerade boendefrekvenserna är i betydande grad avhängig av hur stor andel av den vuxna befolkningen som delar bostad med andra vuxna, det vill säga boendefrekvenserna är avhängiga av hushållsbildningen i form av giftermål, partnerskap och samboende. Viktiga faktorer för att förklara variationer i hushållsbildningen är ålder, det vill säga vid vilken ålder hushållsbildningen sker men även hushållsupplösningen såsom skilsmässofrekvensen. Förekomsten av enboende är också en viktig faktor för att förklara storleken på de aggregerade boendefrekvenserna. Överhuvudtaget är en befolknings demografiska sammansättning av betydelse för hushållsbildningen och följaktligen boendefrekvenserna. Enboende och samboende (i vid bemärkelse) är variabelt över livet, men också över tiden, det vill säga mellan olika ålderskohorter.

Hushållens sammansättning i en befolkning ställer krav på bostadsmarknaden, både på sammansättningen och på institutionella förhållanden. Kraven är dessutom olika i olika skeden av livet. Men bostadsbehoven inte bara växlar över livsbanan. Vi ser därtill en ökad variation i den individuella biografien. Förändrade familje- och samlevnadsformerna kommer att ställa nya krav på boendet. Med ökad hushållsplittring följer också ökad hushållsbildning. Det blir också vanligare att få flera kullar barn. Därtill ger den ökade hushållsplittringen hushållsstorlekar som varierar över tiden. Ett hushåll kan därför ena veckan vara enboende, bara för att veckan därpå bestå av till exempel fem personer. Det innebär ny utmaningar i beräkningen av boendefrekvenser och följaktligen i utbudet av bostäder.

Arbetsmarknadens ökande krav på vidareutbildning gör också att allt fler kommer att behöva gå tillbaka till skolbänken under vuxenlivet, vilket i sin tur ställer nya krav på bostadsmarknaden. Långpendlandet ökar och kommer också i att det blir allt fler som har dubbla bostäder. Den åldrande befolkningen och den ökade förvärvsgraden gör att det troligtvis kommer att bli vanligare att vilja bo i närhet till föräldrar, barn eller övrig släkt. Många av invandrarhushållen lever idag traditionella familjeliv. Mycket talar för att de förändrade familje- och samlevnadsformerna så småningom även kommer att nå denna grupp vilket också kommer att ha implikationer för boendefrekvenserna och därmed för bostadsförsörjningen.

De enboende är en stadigt växande grupp, samtidigt som det är en dynamisk grupp. Men det är inte enbart de unga vuxna som går från enboende till samboende, eller omvänt. Så sker även på äldre dagar. Bland de äldre är kanske den typ av särboende som går under benämningen "Living Apart Together" mer vanligt. Även på äldre dagar bildar människor ett nytt hushåll (Keilman & Christiansen 2010; Abramsson & Magnusson 2013). En ökad levnadsålder särskild bland männen reser också frågor både om numerären på de äldre hushållen liksom förekomsten av enboende och samboende på äldre dagar. Dessutom finns det goda skäl att uppmärksamma ålderskillnaden i parförhållanden, och huruvida den skillnaden varierar mellan olika ålderskohorten. En indikator på variationen i ålder är till exempel andelen hushåll med barn bland dem 67 år och äldre. Enligt SSB 2013 (www.ssb.no) är det 1,1 procent av de norska männen i åldern 67 år eller äldre som lever i ett

hushåll med barn under 18 år. Motsvarande andel för kvinnorna är 0,6 procent. Ökning sedan 2005 har också varit större bland männen jämfört med bland kvinnorna. Då var andelarna 0,8 procent respektive 0,4 procent. Talen är små men visar ändå på en faktor att beakta för männen och som dessutom synes få en större betydelse över tiden.

Hushållsammansättningen och hushållens beteende på bostadsmarknaden samt vilka boendefrekvenser som beteendet resulterar i, påverkas också av strukturella förhållanden på bostadsmarknaden. I Gunnar och Alva Myrdals klassiska bok *Kris i befolkningsfrågan* från 1930-talet var huvudbudskapet att dåliga boendeförhållanden var en av orsakerna till ett lågt barnafödande och som en konsekvens därav, en minskande befolkning. För att barnafödandet skulle öka krävdes, hävdade makarna Myrdal, att boendeförhållandena förbättrades och att bostadsbyggandet ökade. Om inget skedde för att stimulera barnafödandet fanns det en risk för att den svenska ekonomin skulle urholkas.

Det är inte bara storleken på utbudet av olika typer av bostäder som bestämmer boendefrekvenserna. Bostadspriser, bostadsbyggande och realiserade boendefrekvenser bestäms i ett komplext samspel. Det finns dessutom goda skäl att anta att boendefrekvenserna också varierar geografiskt. Det kan handla om geografiska variationer i livsstil, men framför allt var olika typer av hushåll etablerar sig i en storby. Här reser sig dessutom intressanta forskningsfrågor om huruvida hushållens geografiska etableringsmönster ändrar sig över tiden. Forskningen om gentrifiering handlar bland annat om hur den socioekonomiska och demografiska sammansättningen av en storbymiljö förändras över tiden. Här reser ytterligare intressanta frågor om den ökade sociala och ekonomiska olikheten i städer (Hamnett 2003), hur variationer i kulturella förhållanden och livsstilar manifesteras rumsligt (Butler & Robson 2001) och huruvida en tidigare arbetsklass drivs ut av städerna eller helt enkelt ersätts av en allmänt växande medelklass.

Boendefrekvenser, hushåll och familjer – definitioner

Mot denna inledande bakgrund fortsätter vi med en fördjupad analys av storbyarnas demografiska utveckling och bostadsbehov. Innan vi fortsätter med dessa analyser skall vi definiera de demografiska grupper som vi lägger

tonvikten vid, beskriva hur de centrala begreppen boendefrekvenser och hushåll har operationaliserats samt ytterligare beskriva vårt datamaterial.

Vårt fokus är boendefrekvenser på en dissaggregerad nivå. Vårt tillvägagångssätt består i att vi dekomponerar ändringar i befolkningstillväxten bland demografiska grupper som antas ha olika beteende på bostadsmarknaden och därtill i förhållande till parbildningen. Vi fokuserar särskilt på två åldersgrupper, de unga vuxna (20–35 år) och dem över 60 år (61+ år) samt ytterligare en grupp som består av dem med icke-norsk landsbakgrund.

I den följande analysen tar vi utgångspunkt i individer och undersöker hur dessa fördelar sig på olika kategorier. Dessa kategorier definieras till del av olika faser i en idealmodell över livslöpet, och består av:

- Bor i föräldrahemmet/motsvarande
- Bor i kollektivboende/flerfamiljshushåll
- Enboende i egen bostad
- Bor med partner, sambo eller make/maka (med och utan barn)

Med utgångspunkt i dessa kategorier beräknar vi boendefrekvenser för aggregerade grupper (samtliga över 20 år, unga vuxna 20–35 år, dem över 60 år, och dem med invandrarbakgrund). I operationaliseringen av boendefrekvenser följer vi tillvägagångssättet i Levekårsundersøkelsen 2007. För enboende och enboende med barn är boendefrekvensen 1, medan boendefrekvensen för var och en i ett parhushåll (med och utan barn) är 0,5. För den som saknar egen bostad eller bor kvar i föräldrahemmet/motsvarande är frekvensen 0. Boendefrekvensen för någon som bor i ett flerfamiljshushåll baseras på antalet vuxna personer i hushållet. I Levekårsundersøkelsen framkommer boendefrekvenser som varierade mellan 16,2 för den yngsta åldersgruppen (16–19 år) och 72,2 för den äldsta (70+ år) (Barlindhaug 2011). Den låga frekvensen bland de yngsta förklaras av att de fortsatt inte hade etablerat egna hushåll utan bodde kvar i föräldrahemmet och motsvarande höga bland de äldre därför att andelen enboende var hög. I vår studie exkluderar vi den yngsta åldersgruppen och beräknar boendefrekvenser för dem 20 år och äldre. De överväganden som vi gjort vid beräkningen av boendefrekvenser beskriver vi utförligare nedan i direkt anslutning till Tabell 5.

En analys av en befolknings utveckling ur ett hushållsperspektiv låter sig inte göras med någon enkelhet. Som ett hushåll räknas enligt Statistisk sentralbyrå (SSB) «personer som er registrerat bosatt i samme privatbolig eller institusjon. En slik husholdning kalles en bohusholdning» (www.ssb.no). Det finns emellertid felkällor. Det gäller såväl bland de äldre som i realiteten är bosatta på institution men som fortsatt är registrerade i en privatbostad, som bland de unga som är registrerade på föräldrars adress men har bostad och vardagsliv på annan plats. Det senare gäller fram för allt studenter, men också andra. Det är endast FoB 2001 respektive 2011 som ger kunskap om bostadshushållen och deras sammansättning. Däremot finns det årlig information om familjer. Som framgår ovan är familjebegreppet mer avgränsat än hushållsbegreppet och ställer krav på sociala/juridiska band mellan enskilda individer. En traditionell definition av familj lägger vikt vid blodsband alternativt band via äktenskap. En annan mer aktuell definition, men fortsatt begränsad i förhållande till vanliga samlevnadsformer, tillämpas av OECD och anger:

The family nucleus is defined as a partnered couple (married or cohabiting) with or without (adopted) children, or a sole parent with one or more (adopted) children. Parents do not necessarily concern the biological father and mother, but can also concern step-parents (for example, the partner of a biological parent). Same sex partners cohabiting in the same dwelling are usually not counted as couple families. (www.oecd.org/els/soc/41919509.pdf)

Här är vi dock hänvisade till den definition som framgår av SSBs hemsida (www.ssb.no). En familj består enligt SSBs definition av:

”personer som er registrert bosatt i samme bolig og som er knyttet til hverandre som ektefeller, registrerte partnere, samboere, og/eller som foreldre og barn (uansett barnets alder). En familie kan høyst bestå av to påfølgende generasjoner og kun ett par.”

I många fall sammanfaller enheterna familj och hushåll, men det finns avvikelser. Dessa avvikelser består framför allt i de hushåll som är så kallade flerfamiljshushåll och som består av flera familjer med eller utan barn. De stora grupperna av flerfamiljshushåll består av unga och vad vi ofta benämner kollektivhushåll, samt av hushåll där tre eller flera generationer, tillika olika

familjer, lever samman i en gemensam bostad. Fortsättningsvis benämner vi dem flerfamiljshushåll.

Som framgått inledningsvis baseras våra analyser och beräkningar i första hand på Folke- och boligtellingen 2001 respektive 2011. Här refererar vi fortsättningsvis till FoB 2001 och FoB 2011. För att definiera vår population har vi i ett första steg hämtat uppgifter från Folkeregistret om individers bostadskommun. Dessa uppgifter har kopplats till Folk- och bostadsräkningarna 2001 och 2011. Informationen från 2011 är också det sista året som är tillgängligt för oss. Denna koppling leder till ett mindre men oundvikligt problem. Folkeregistret avser befolkningen per den 1 januari varje år medan FoB avser befolkningen per den 19 november. Analyserna avser med andra ord situationen i november 2001 och 2011 för den befolkning som fanns i respektive storby den 1 januari 2001 och 2011. Konsekvensen av denna differens är att antalet hushåll i våra analyser är färre än om vi hade haft information om befolkningen vid samma tillfälle som FoB genomfördes. En jämförelse mellan våra beräkningar av hushållstyper och de uppgifter som framkommer via SSBs statistikbank (www.ssb.no) och som är baserade på den folkräkning som ligger till grund för respektive FoB, uppvisar en viss diskrepans. Denna diskrepans är störst (10 %) bland enpersonshushållen (enboende) i Oslo 2011. I stort sett hela denna skillnad förklaras av att vi underskattar antalet hushåll i åldersgruppen under 30 år. Den tillgängliga statistiken via SSBs statistikbank speglar förvisso det faktiska antalet hushåll i de fem storbyarna i november. Möjligheterna att skatta boendefrekvenser baserade på dessa uppgifter är ytterst begränsade. Vårt individbaserade register per den 1 januari är med sin rikedom i information om ålder och civilstånd/ parstatus bättre lämpad för dessa skattningar, oaktat begränsningarna. Numerären varierar men det är mönster i hushållsbildning och boendefrekvenser som vi söker efter. På kort sikt är dessa stabila.

Efter denna inledning följer nu fyra kapitel som var och ett handlar om hushållsutveckling och boendefrekvenser i olika demografiska grupper i de fem storbyarna.

Hushållstyper och boendefrekvenser i fem norska storbyar – en översikt

En befolkning består av både privathushåll och av icke privathushåll. Det senare utgörs av dem som är bosatta på olika typer av institutioner. Även om hushåll inte är ett helt entydigt begrepp är det av central betydelse för att länka samman befolkning och bostäder. Med ett fokus på bostäder blir det också naturligt att avgränsa analysen till gruppen privathushåll. Av tabellen nedan (Tabell 2) framgår hur befolkningen i de olika storbyarna fördelar sig på olika hushållstyper 2001 och 2011. Här visas också andelen som räknas som icke privathushåll och de för vilka uppgift saknas.

Tabell 2 Befolkningens fördelning på hushållstyper i de fem storbyarna, år 2001 och år 2011 (antal)

Hushållstyp	Oslo		Kristiansand		Stavanger		Bergen		Trondheim	
	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011
Enboende	131 047	153 354	11 863	14 592	18 060	22 251	41 583	51 555	27 387	34 961
Par utan barn	94 779	104 155	13 247	15 452	18 505	22 252	41 908	48 375	27 360	32 980
Par med barn	191 505	234 023	37 035	39 634	55 503	61 501	110 930	117 321	71 984	79 000
Mor/Far med barn	46 464	52 630	6 964	7 526	9 554	10 343	22 020	22 859	14 477	15 201
Flerfamiljs-hushåll	29 163	34 329	2 608	3 568	4 281	5 694	9 541	13 384	5 894	7 692
Icke privat-hushåll	10 543	8 919	815	689	1 824	1 466	2 726	3 016	1 946	1 381
Uppgift saknas	5 115	11 743	552	929	1 118	2 503	2 206	3 871	1 107	2 258
Summa	508 616	599 153	73 084	82 390	108 845	126 010	230 914	260 381	150 155	173 473

Tabellen ovan ger i absoluta tal information om fördelningen på olika typer av hushåll. Av större intresse är dock vilka förändringar som sker under tidsperioden 2001 till 2011. Det framgår av tabellen nedan (Tabell 3).

Tabell 3 Befolkningens fördelning på hushållstyper i de fem storbyarna, år 2001 och år 2011 (procent)

Hushållstyp	Oslo		Kristiansand		Stavanger		Bergen		Trondheim	
	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011
Enboende	26	26	16	18	17	18	18	20	18	20
Par utan barn	19	17	18	19	17	18	18	19	18	19
Par med barn	38	39	51	48	51	49	48	45	48	46
Mor/Far med barn	9	9	10	9	9	8	10	9	10	9
Flerfamiljs-hushåll	6	6	4	4	4	5	4	5	4	4
Icke privathushåll	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1
Uppgift saknas	1	2	1	1	1	2	1	1	1	1

Vi kan börja med att konstatera att befolkningen ökar i samtliga storbyar (Tabell 2). Ökningen är störst i Oslo (18 %) följt av Stavanger och Trondheim (16 %) samt därefter Kristiansand och Bergen (13 %). Storbyarna följer i mångt och mycket samma utveckling som övriga landet i fråga om hur befolkningen fördelar sig på olika hushållstyper. Alla typer av hushåll ökar till antalet, men i relativa tal varierar ökningen (Tabell 3). Det finns dessutom variationer mellan storbyarna. Andelen enboende ökar i fyra av de fem storbyarna. Andelen par utan barn följer samma mönster liksom mor/far med barn, medan par med barn minskar. Undantaget är Oslo där andelen enboende liksom mor/far med barn är stabilt, andelen par utan barn minskar och andelen par med barn ökar. Det senare är relativt sett en marginell ökning, men likväl en ökning som är viktig att återkomma till.

Som framgått ovan ger boendefrekvenserna kunskap om sambandet mellan storleken och sammansättningen av befolkningen i form av hushåll samt behovet/efterfrågan på bostäder. I skattningarna av boendefrekvenser söker vi att identifiera vuxna individer som är enboende, lever som par, är mor/far med barn eller lever i flerfamiljshushåll. Som vuxna har vi definierat dem som under 2001 alternativt 2011 var 20 år och äldre. Övriga är således definierade som barn. Den stora utmaningen är att särskilja dem som är över 19 år och fortsatt bor samman med en eller båda föräldrarna från dem som utgör ett eget hushåll. Här har vi utnyttjat information inte bara om hushållstyp och ålder utan också om samlivsform/parstatus och civilstånd. Det är fortsatt viktigt att understryka att detta är approximativa värden. Det är också problematiskt att identifiera antalet vuxna i flerfamiljshushållen med barn och deras inbördes relation eftersom vi saknar en identifikation som

medger att vi länkar de enskilda hushållsmedlemmarna till varandra. Denna grupp har vi dessvärre varit tvungna att exkludera från skattningarna av boendefrekvenser. För ordningens skull har de en egen rubrik nedan där vi beskriver deras sammansättning. Däremot ingår flerfamiljshushållen som enbart utgörs av två eller flera enpersonshushåll i analyserna nedan. Dessa är det nämligen möjligt att både identifiera och åldersbestämma. I tabellen nedan (Tabell 4) baseras beräkningarna av boendefrekvenser på gruppen 20 år och äldre som dessutom ingår i ett hushåll som inte utgörs av ett flerfamiljshushåll med barn (se också Bilaga).

Tabell 4 Boendefrekvenser bland samtliga i åldern 20+ år i de fem storbyarna, år 2001 och år 2011

Storby	2001	2011
Oslo	67,7	67,8
Kristiansand	60,7	61,4
Stavanger	61,0	61,5
Bergen	62,3	63,2
Trondheim	62,6	63,3

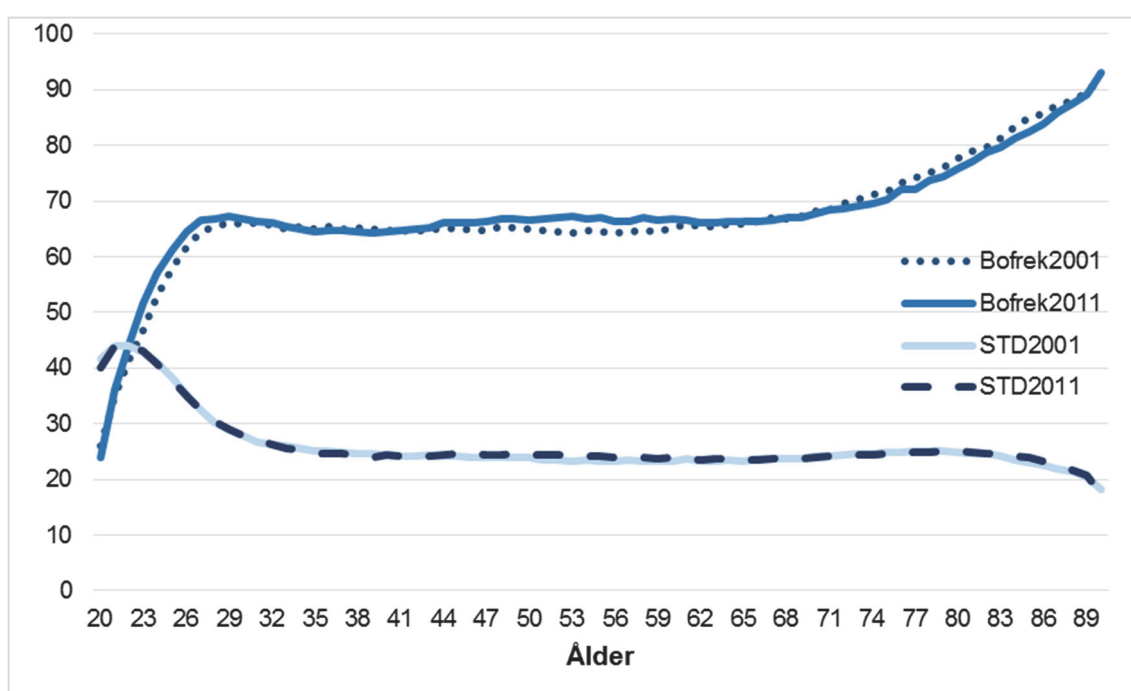
Boendefrekvenserna i storbyarna varierar mellan 60,7 och 67,8. Det betyder att det antalet hushåll som bildas i en befolkning per 100 invånare i åldern 20 år och äldre, varierar mellan 61 och 68. Antalet bostäder som krävs för att härbärgera dessa hushåll varierar på motsvarande sätt.

Boendefrekvenserna är högst i Oslo och lägst i Kristiansand och Stavanger. I de senare storbyarna ser vi dock en marginell ökning i boendefrekvenserna mellan 2001 och 2011. Men det är en ändring som är förenad med osäkerhet även om det finns tendenser till att ökningstakten i andelen enpersonshushåll har minskat. Dessutom har den stora invandring som varit och fortsatt är kännetecknade för Norge och särskilt för dess storbyar, medfört ett tillskott av en befolkning som i många fall har en högre sannolikhet för att ingå äktenskap är vad som är fallet i den inhemska befolkningen. Med en ökad parbildning på bekostnad av enboendet minskar följaktligen boendefrekvenserna.

Vi redovisar boendefrekvenserna med en decimal. Ökning av frekvenserna per 100 invånare 2001 till 2011 är vanligtvis blygsamma. Men ytterligare multiplar av 100 visar på den betydande effekt som relativt blygsamma förändringar i boendefrekvenserna kan ha för enskilda lokala bostadsmarknader.

Vi noterar förändringar i boendefrekvenserna mellan 2001 och 2011 i de fem storbyarna. Men förändringarna, det vill säga ökningen i boendefrekvenser är inte jämnt fördelad över alla befolkningsgrupper. Det kommer att framgå ytterligare i följande kapitel. Här nöjer vi oss med att visa på boendefrekvenserna för 2001 och 2011 (Figur 3) för samtliga ålderskohorter och gemensamt för samtliga storbyar, för att därifrån utläsa om ändringarna är jämt fördelade över livslöpet eller samlade kring vissa åldersgrupper. Här redovisar vi också spridningen kring medelvärdet (STD).

Figur 3 Genomsnittliga boendefrekvenser för de fem storbyarna efter ålder (20+ år), år 2001 och år 2011



Av figuren ovan (Figur 3) framgår att boendefrekvenserna ökat mellan 2001 och 2011 bland de unga vuxna. Vi ser också att det i dessa åldrar är en stor spridningen kring medelvärdet. Boendefrekvenserna ökar också något bland dem mitt i livet (ungefär 45–65 år). Däremot noterar vi en nedgång i boendefrekvenserna mellan 2001 och 2011 efter fyllda 70 år. Detta är intressanta iakttagelser som vi skall återkomma till i de kapitel som handlar om de unga vuxna i ålder 20–35 år respektive om dem över 60 år.

Dessförinnan skall vi ge en översikt över den befolkning i storbyarna som konstituerar flerfamiljshushållen med barn. Frågan här handlar både om

utveckling och sammansättning av dess hushåll samt vilka individer som bildar flerfamiljshushåll.

Sammanfattning

Mellan 2001 och 2011 ökade befolkningen i de fem storbyarna. Ökningen var störst i Oslo (18 %), Trondheim (16 %) och Stavanger (16 %), men också befolkningen i Bergen (13 %) och Kristiansand (13 %) ökade. Förklaringen till befolkningsökningen varierar mellan storbyarna. Inflyttning och naturlig tillväxt är de viktigaste demografiska krafterna bakom tillväxten i Oslo och i Stavanger. I de övriga storbyarna är inflyttningen den främsta förklaringen till befolkningsökningen. Som väl känt är Oslo den av storbyarna med högst andel befolkning med invandrarbakgrund, följt av Stavanger. En ung befolkning tillika en hög inflyttning, såväl regional som internationell, är ett klassiskt storbyfenomen.

När syftet är att uttala sig om framtida bostadsbehov måste befolkningstillväxten brytas ned i olika typer av hushåll och i boendefrekvenser. I fyra av de fem storbyarna ökar andelen enboende, par utan barn och ensamstående föräldrar med barn mellan 2001 och 2011. I fyra av de fem storbyarna minskar också andelen par med barn mellan 2001 och 2011. Den demografiska utvecklingen i Oslo skiljer sig åt från de andra storbyarna i så måtto att andelen enboende, ensamstående föräldrar med barn är stabil, andelen par utan barn minskar, och andelen par med barn ökar marginellt.

Våra beräkningar av boendefrekvenser är estimerade baserade på bästa tillgängliga information. Vi utnyttjar information om hushåll från FoB 2001 och 2011 och länkar den till informationen från Folkeregistret om bland annat individernas civilstånd. Resultaten från beräkningarna visar att boendefrekvenserna är högst i Oslo och lägst i Kristiansand. År 2001 varierar boendefrekvenserna mellan 60,7 och 67,7. Det innebär att antalet hushåll som etableras per 100 invånare 20 år och äldre, varierar mellan 60,7 och 67,7. Antalet bostäder som krävs för att tillgodose bostadskonsumtionen hos dessa hushåll varierar på motsvarande vis. Boendefrekvenserna ökar i samtliga storbyar mellan 2001 och 2011 till mellan 61,4 och 67,8. Ökningen kan framstå som beskedlig. Emellertid, per 10 000 ger marginella ökningarna i boendefrekvenserna betydande utslag i form av en ökning bostadsbehoven.

Vi understryker att det finns en rad osäkerheter knutna till tolkningen av boendefrekvenserna som input i en prognos. Den främsta källan till osäkerhet är invandringen till de norska storbyarna. Den invandringen som under senare decennier präglat de fem storbyarna bidrar också till en ökning av personer som kännetecknas av en högre benägenhet till att ingå äktenskap jämfört med personer med norsk bakgrund. Om utvecklingen går i riktning mot en ökad parbildning i befolkningen kommer följaktligen boendefrekvenserna att reduceras. Det är också betydelsefullt att notera att boendefrekvenserna varierar mellan olika demografiska grupper. Detsamma gäller förändringen mellan 2001 och 2011. Så ökar boendefrekvenserna för den unga vuxna (20 – 35 år) medan de sjunker bland dem över 70 år.

Flerfamiljshushållen med barn – en översikt

Det är tillsammans drygt 36 600 personer i de fem storbyarna som år 2001 faller in under hushållskategorin flerfamiljshushåll med barn i åldern 17 år eller yngre respektive flerfamiljshushåll med barn 18 år eller äldre. Det sammanlagda antalet hushåll uppgick samma år till närmare 8 600. Såsom benämningen flerfamiljshushåll antyder består dessa hushåll av två eller flera familjer, med eller utan inbördes släktskap, som bildar ett gemensamt hushåll. Vi är väl medvetna om att vår definition av barn (0–19 år) skiljer sig åt från den som tillämpas av SSB i deras definition av olika hushållstyper, där benämningen barn inte lägre bestäms av ålder utan av relation till övriga i hushållet. Här tvingas vi att göra en pragmatisk definition av barn eftersom det inte är möjligt att göra en tillförlitlig åtskillnad mellan unga vuxna och barn i flerfamiljshushållen. Ett av dessa definitionsproblem är att avgöra huruvida den 19-åriga mannen eller kvinnan i flerfamiljshushållet utgör ett eget hushåll eller är ett barn till någon i samman flerfamiljshushåll. Återigen, därför exkluderar vi flerfamiljshushållen från beräkningarna av boendefrekvenser.

Enligt våra beräkningar baserade på FoB 2011 uppgick antalet personer i flerfamiljshushåll till närmare 49 800 och närmare 13 900 hushåll. Ökningen av antalet personer i flerfamiljshushåll var 37 procent, medan ökningen av antalet hushåll var 63 procent. Hur personer och hushåll i denna hushållstyp fördelar sig på de olika storbyarna framgår av tabellen nedan (Tabell 5).

Ökningen av antalet flerfamiljshushåll var som störst i Stavanger (72 %), därefter i Bergen (64 %) och Oslo (62 %). Trondheim och Kristiansand hade den lägsta ökningen (48 % respektive 53 %).

Tabell 5 Befolkningen i flerfamiljshushåll med barn i de fem storbyarna och deras fördelning på barn och vuxna, år 2001 och år 2011 (antal)

Storby	Barn (0-19 år)	Vuxna (20 – år)	Summa personer	Antal hushåll	Barn (0-19 år)	Vuxna (20 – år)	Summa personer	Antal hushåll
	2001				2011			
Oslo	5 073	14 534	19 607	4 561	6 141	19 867	26 008	7 404
Kristiansand	570	1 420	1 990	471	786	1 975	2 761	721
Stavanger	835	2 384	3 219	743	1 068	3 430	4 498	1 277
Bergen	1 835	5 468	7 303	1 733	2 608	7 896	10 504	2 846
Trondheim	1 117	3 415	4 532	1 087	1 515	4 490	6 005	1 611
Totalt	9 430	27 221	36 651	8 595	12 118	37 658	49 776	13 859

Hur personerna i hushållstypen fördelar sig på olika typer av familjer som konstituerar flerfamiljshushållen framgår av tabellen nedan (Tabell 6). Som framgår med all tydlighet utgör familjer med barn merparten av flerfamiljshushållen. I vilken relation de olika familjerna står till varandra är dessvärre inte möjligt att finna ut av de tillgängliga registren.

Tabell 6 Befolkningen i flerfamiljshushåll med barn i de fem storbyarna och deras fördelning på familjetyper, år 2001 och år 2011 (procent)

Familjetyper	Oslo	Kristiansand	Stavanger	Bergen	Trondheim
<i>2001</i>					
Enpersonsfamilj	23	21	21	21	22
Äktapar utan barn	14	15	14	15	14
Äktapar med barn	41	42	43	38	37
Mor med barn	14	16	15	18	18
Far med barn	3	3	3	3	3
Sambopar med gemensamma barn	3	3	5	5	6
Partnerskap med/utan barn	0	0	0	0	0
<i>2011</i>					
Enpersonsfamilj	28	24	26	26	26
Äktapar utan barn	13	13	14	15	14
Äktapar med barn	38	40	36	31	32
Mor med barn	13	15	13	16	14
Far med barn	3	3	4	3	3
Sambopar med gemensamma barn	6	6	7	9	11
Partnerskap med/utan barn	0	0	0	0	0

En tydlig utveckling över tiden är att flerfamiljshushållen med barn består av relativt sett färre äktapar med barn och i de flesta storbyar en relativ ökning av enboende.

I samtliga storbyar består flerfamiljshushållen av i genomsnitt närmare fem personer. Flerfamiljshushållen är något större i Oslo jämfört med i de övriga storbyarna. Deras bosättningsmönster skiljer sig också åt från de övriga storbyarnas. Det är relativt sett fler hushåll i Oslo som lejer en bostad. Det samma gäller för andelen hushåll som bor i borättslag. Följaktligen är andelen självägande bland flerfamiljshushållen lägre i Oslo jämfört med i de övriga storbyarna.

Vi har också kunskap om huruvida de personer som bor i ett flerfamiljshushåll har norsk eller annan landsbakgrund. Det är väl känt att formeringen av hushåll skiljer sig åt mellan olika nationaliteter, även om tiden utjämnar skillnaderna. Simpson *et al.* (2008) diskuterar huruvida det utvidgade hushållet bestående av två eller flera familjer är ett resultat av en ekonomisk nödvändighet eller ett uttryck för kulturella preferenser. Det första representerar en dold efterfrågan på små bostäder och de senare en fortsatt efterfrågan på stora bostäder. Vilken landsbakgrund de har som bor i flerfamiljshushållen varierar mellan de norska storbyarna (Tabell 7).

Tabell 7 Landsbakgrund – norsk eller annan - bland personer i flerfamiljshushåll med barn i de fem storbyarna, år 2001 och år 2011 (procent)

Storby	Landsbakgrund 2001		Landsbakgrund 2011	
	Annan	Norsk	Annan	Norsk
Oslo	42	58	52	48
Kristiansand	21	79	21	79
Stavanger	16	84	19	81
Bergen	11	89	14	86
Trondheim	9	91	12	88

I Oslo har flertalet av de personer som bor i flerfamiljshushållen år 2011 annan landsbakgrund än norsk. I de övriga storbyarna är förhållandet det omvända. Där har flertalet som bor i ett flerfamiljshushåll norsk bakgrund. Men i samtliga storbyar ökar andelen personer med annan landsbakgrund än norsk bland flerfamiljshushållen mellan 2001 och 2011. Ökningen är särskilt stor i Oslo.

Efter denna korta översikt över flerfamiljshushållen med barn övergår vi nu till den första av de demografiska grupper som vi närmare skall analysera, nämligen de unga vuxna i åldern 20–35 år, därefter dem över 60 år och avslutningsvis befolkningen i de fem storbyarna med invandrarbakgrund.

Sammanfattning

Det är drygt 36 600 personer i de fem storbyarna som år 2001 faller in under hushållskategorin flerfamiljshushåll med barn i åldern 17 år eller yngre respektive flerfamiljshushåll med barn 18 år eller äldre. År 2011 var motsvarande antal 49 800 personer. Som definitionen anger består denna hushållstyp av flera familjer som lever samman i en gemensam bostad. Exempelvis tre familjer bestående av en familj med barn, ett par utan barn och en enboende räknas till denna hushållskategori.

Eftersom vi saknar möjligheter att identifiera i vilken relation medlemmarna i flerfamiljshuset står till varandra exkluderar vi flerfamiljshushållen från våra beräkningar av boendefrekvenser. Vi konstaterar att såväl antalet individer som lever i ett flerfamiljshushåll som antalet hushåll ökar i samtliga storbyar mellan 2001 och 2011. Merparten av flerfamiljshushållen består av familjer med barn. Det är också en tydlig trend i samtliga storbyar att andelen äktapar med barn som lever i flerfamiljshushåll minskar medan andelen enboende i som ingår i ett flerfamiljshushåll ökar.

En analys av vilka som ingår i flerfamiljshushållen visar på betydande skillnader mellan Oslo och de övriga storbyarna. Flerfamiljshushållen i Oslo består av fler personer, de lejer i större grad sin bostad, och de har i större utsträckning annan landsbakgrund än norsk. I samtliga storbyar ökar andelen personer med annan landsbakgrund än norsk bland flerfamiljshushållen mellan 2001 och 2011. Ökningen är dock särskilt stor i Oslo. Den givna frågan är huruvida flerfamiljshuset är ett resultat av en ekonomisk nödvändighet på storbyarna bostadsmarknader eller ett uttryck för en kulturell preferens. Båda alternativen har konsekvenser för bostadsbehoven: det första som en dold efterfrågan på små bostäder och de senare en fortsatt efterfrågan på stora bostäder.

De unga vuxna – hushållbildning och boendefrekvenser

I såväl det svenska som i norska språkbruket har mambo kommit att beteckna den växande gruppen unga vuxna som vi förväntar oss skall ha lämnat föräldrahemmet och inledd ett självständigt vuxenliv, men istället fortsatt bor kvar i föräldrahemmet. Orsakerna till kvarboende i föräldrahemmet kan vara flera. Undersökningen *Youth in Europe* (Eurostat 2009) visar på att ekonomiska orsaker är det främsta skälet, medan bristen på prisvärda bostäder är en annan viktig orsak. Men drygt en femtedel av dem som ingick i undersökningen uppgav att kvarboende i föräldrahemmet tillät dem att leva ett bekvämare och mindre pliktfyllt liv jämfört med om de hade haft en egen bostad. Det framgår dock inte huruvida den senare gruppen saknade ekonomiska resurser till ett eget boende eller om, låt oss kalla dem sociala förklaringarna, var det enda skälet.

Vuxenblivandet har traditionellt bestått av fyra övergångar: flytta från föräldrahemmet, avsluta utbildningen, börja förvärvsarbete, gifta sig och slutligen få barn (Settersten & Ray 2010). Emellertid, forskning från USA och Europa visar att vuxenblivandet numera sker mer etappvis. Variationen är dessutom stor mellan män och kvinnor, mellan olika etniska grupper, mellan sociala klasser och inte minst mellan olika länder. Det tar också längre tid att uppnå ekonomiskt och psykologiskt oberoende jämfört med på 1950-talet. Dagens föräldrageneration beskrivs också som överbeskyddande i sin omsorg om barn på väg in i vuxenlivet. Curlingföräldrar är ett uttryck som kommit att beteckna denna grupp av föräldrar.

Flera studier, norska såväl som andra, visar på att unga vuxna får ett betydande stöd från sina föräldrar för att träda ut på bostadsmarknaden (Gulbrandsen 2014). Transfereringar från en generation till en annan är inte bara ett fenomen bland mer privilegierade familjer utan en mer sprid företeelse. Settersten & Ray (2010) pekar på att transfereringar mellan generationer reser komplexa frågor om vem eller vilka som är ansvariga för de unga vuxnas välfärd och huruvida det är familjen, marknaden eller samhället som skall utgöra skydds nätet och stå för de kostnader och risker som uppträder under inträdet i vuxenlivet.

Den längre tiden till vuxenlivet som dagens unga möter är inte bara av ondo. Settersten & Ray (2010) pekar på att särskilt för kvinnor har den minskade fokuseringen på att bilda familj och skaffa barn innan fyllda 30 år eller till och med 25 år, bidragit till ökade möjligheter till utbildning, yrkeskarriär och överhuvudtaget en större självständighet jämfört med tidigare generationers unga kvinnor.

En intressant fråga är också vad som konstituerar ett vuxenliv. Settersten & Ray (2010) refererar här till en amerikansk undersökning från 2002 som handlar om hur viktiga de traditionella markörerna är för att betraktas som vuxen. Markörerna som framkom i studien var de som vi nämnt ovan inklusive att bli ekonomiskt oberoende och att kunna försörja en familj. Mer än 95 procent av de tillfrågade amerikanerna menade att de viktigaste markörerna för att betraktas som vuxen var att ha avslutat sin utbildning, etablerat ett eget hushåll och att ha ett arbete. Däremot betraktades att gifta sig och att få barn som ett val snarare än som ett villkor för inträdet i vuxenlivet.

Det finns en omfattande forskning kring när, under vilka omständighet och var unga vuxna träder in på bostadsmarknaden. Den ekonomiska kris (GFC) som präglat och fortsatt präglar många av västvärldens ekonomier har en betydande effekt på de unga vuxnas möjligheter till både bostad och arbete. I takt med att ägande i allt större omfattning blivit den dominerande dispositionsformen för bostäder har möjligheterna minskat för de unga vuxna att ta ett första steg i boendekarriären (housing ladder). Det är inte bara brister i utbudet av bostäder som är ett hinder utan också de finansiella restriktionerna som omöjliggör ett bostadslån för dem som till exempel saknar ett fast arbete utan försörjer sig via kortvariga anställningar. McKee (2012) pekar på att "asset-based welfare and homeownership has created a source of inter-generational conflict between 'housing poor' young people and their 'housing rich' elders". Andra forskare har studerat det som går under beteckningen "couch surfing" (McLoughlin 2013). Det är unga som visserligen lämnat föräldrahemmet men är hänvisade till temporärt boende hos vänner och bekanta. McLoughlin understryker att denna beroendeställning befäster de ungas utestängning från tryggt boende, sysselsättning, utbildning och en känsla av hemhörighet.

Mulder & Hooimeijer (1999) argumenterar för att det är en skillnad mellan att flytta från föräldrahemmet för att leva som enboende och för att leva samman med en partner. Den första flyttningen förklaras i större utsträckning av utbildning och arbete, medan det senare drivs av andra förklaringar, såsom vanligtvis och förhoppningsvis kärlek. Det är till och med så att sannolikheten för att flytta samman med en partner i stället för att leva som enboende efter flytten från föräldrahemmet sjunker med stigande utbildningsnivå (Mulder & Hooimeijer 1999, Sandlie 2008). Blossfeld & Huinink (1991) går till och med så långt att de argumenterar för att händelser som att påbörja en utbildning och ingå äktenskap, är så gott som inkompatibla i Västeuropa.

I likhet med för alla som flyttar finns en rad restriktioner på makronivå för de unga vuxna. Det handlar inte bara om själva utbudet av bostäder och priset på dessa, utan också om var bostaden är belägen i förhållande till det dagliga aktivitetsrummet, liksom bostadens karaktäristika. Här understryker Mulder & Hooimeijer (1999) den påtagliga och till synes självklara effekten av att befinna sig på heta bostadsmarknader. För dessa unga vuxna är det särdeles svårt att omsätta önskningarna om att flytta från föräldrahemmet till ett eget boende, ensam eller tillsammans med en partner. En fördröjd flyttning från föräldrahemmet påverkas av makroekonomiska processer. Tiden för denna typ av flyttning har varierat över tiden och också mellan länder. En fråga som återstår att besvara är de långsiktiga konserverna av att skjuta upp såväl inträdet på bostadsmarknaden, arbetsmarknaden och stadiet familjebildning. Det är en intressant fråga för forskningen som vi dock lämnar.

Det är inte givet vilken åldersgrupp som vi skall beteckna som unga vuxna. I forskningen är dessutom definitionen flexibel. Inträdet är som framgår ovan en process med stora variationer. För att ta hänsyn till dessa variationer väljer vi här att avgränsa oss till gruppen i åldern 20–35 år. Intervallet är omfattande och kan det alltid diskuteras om vi skall beteckna dem över 30 som unga vuxna. Samtidigt är åldersintervallet en anpassning till att alltfler fortsätter med högre studier även efter fyllda 30 år. Det norska bostadsfinansieringssystemet erbjuder också särskilda villkor för dem upp till 34 år.

Vi har gjort ytterligare en avgränsning. Som framgått tidigare består åldersgruppen 20–35 år av en betydande andel studenter. Det är en grupp som i vissa fall rent fysiskt befinner sig i en kommun, men administrativt befinner sig i en

annan kommun. Det innebär att vi med stor sannolikhet grovt under-skattar antalet studenter i de norska storbyarna om vi inkluderar dem i analysen. Vi har därför gjort en skönsässig avgränsning baserad på uppgifter om studielån: alla med studielån över 10 000 NOK per år har inte tagits med i den fortsatta analysen av de unga vuxna. Gränsen på 10 000 NOK kan också diskuteras. Men att sätta beloppet till noll har exkluderat dem som kombinerar arbete och studier, och därför med betydande sannolikhet också är bosatt på studieorten.

Nedan ger vi en översikt över ett urval demografiska och socioekonomiska kännetecken för individer i åldern 20–35 år i de norska storbyarna. Beskrivningen avser liksom tidigare åren 2001 och 2011. Av särskilt intresse är sannolikheten att etablera eget hushåll, antingen som enboende eller som par. Det är faktorer som vi senare kan avläsa i boendefrekvenserna.

De unga vuxnas demografi 2001 och 2011

Som framgår av tabellen nedan (Tabell 8) var den övervägande majoriteten av de unga vuxna ogifta år 2001. Andelen varierar mellan storbyarna och samvarierar med bland annat socioekonomiska faktorer men också med lokala förhållanden såsom tradition, kultur och religion.

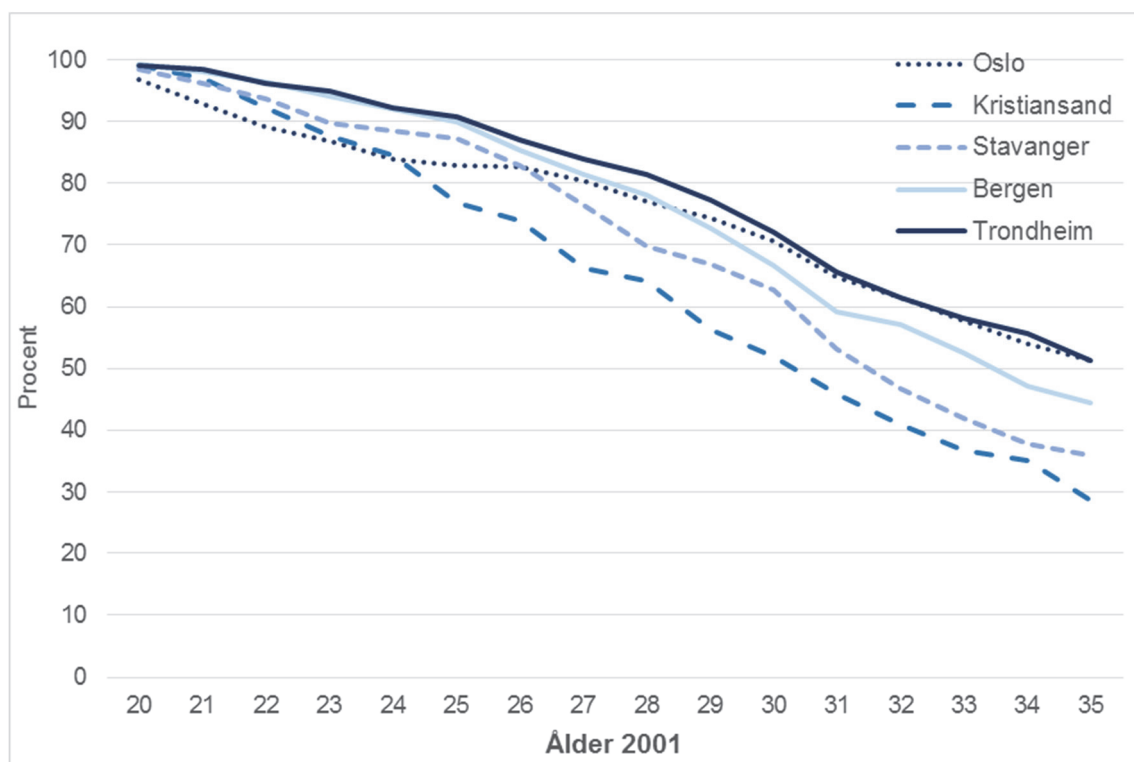
En tydlig trend över tiden sett till civilstånd bland de unga vuxna är att fler är ogifta, och färre är gifta. Det är fortsatt variationer mellan storbyarna. Det är också av vikt att notera att de relativa förändringarna mellan 2001 och 2011 är mindre i Oslo än i de övriga storbyarna.

Tabell 8 Civilstånd bland unga vuxna (20 – 35 år) i de fem storbyarna, år 2001 och år 2011 (procent)

Storby	Ogift	Gift	Skild/Separerad/ Efterlevande	Antal
<i>2001</i>				
Oslo	72	24	4	129 237
Kristiansand	60	35	5	14 279
Stavanger	65	31	4	23 490
Bergen	71	25	4	47 637
Trondheim	75	22	3	31 546
<i>2011</i>				
Oslo	75	22	3	146 651
Kristiansand	70	27	3	15 124
Stavanger	73	24	3	26 238
Bergen	78	20	2	51 977
Trondheim	81	17	2	35 518

Självklart är här en samvariation mellan ålder och civilstånd. Det framgår tydligt av figurerna nedan över andelen ogifta år 2001 respektive år 2011 (Figur 4 och 5).

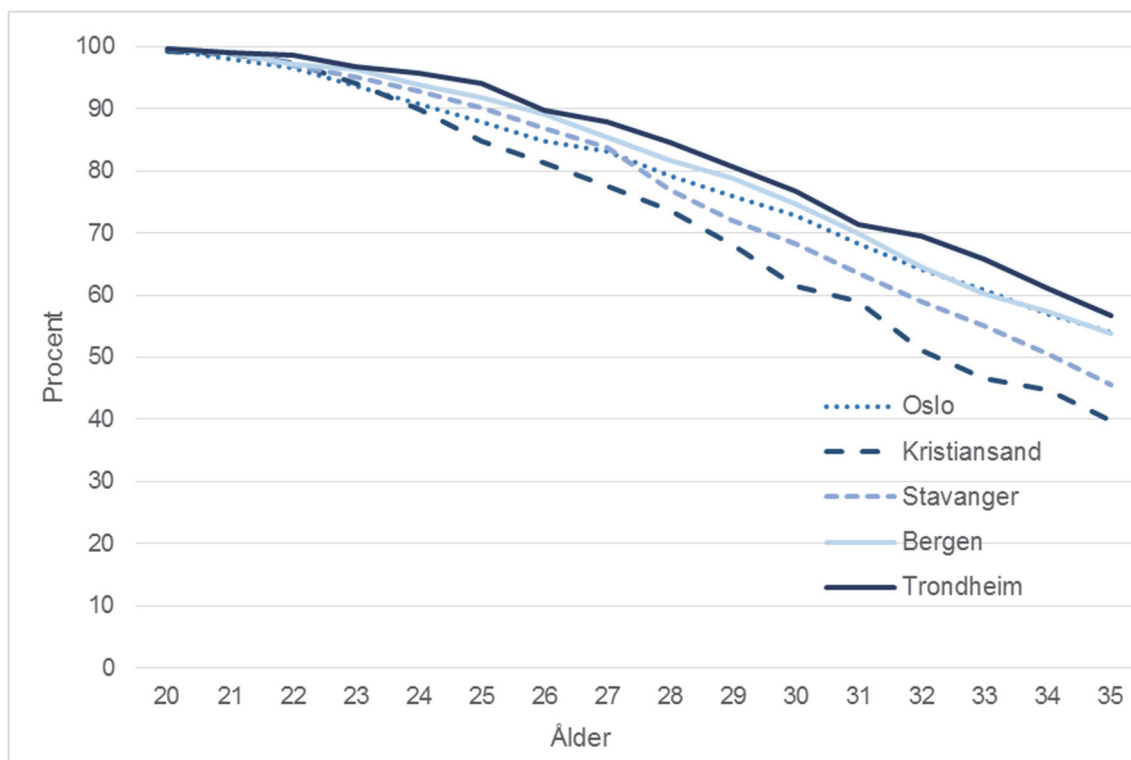
Figur 4 Andelen ogifta bland unga vuxna (20 – 35 år) i de fem storbyarna, år 2001 (procent)



I en ålder av 34 år har hälften av de unga vuxna i en storby år 2001 ändrat civilstånd från ogift till annat. Men som framgår ovan är variationen stora mellan de olika storbyarna. I Kristiansand är motsvarande ålder drygt 30 år och i Oslo samt Trondheim är drygt hälften av de unga vuxna fortsatt ogifta efter fyllda 35 år.

Mönstret från 2001 blir allt tydligare år 2011 såtillvida att övergången från ogift till ett annat civilstånd sker allt senare i livet eller kanske inte överhuvudtaget. Det är fortsatt så att vid 34 års ålder så har hälften av de unga vuxna ändrat civilstånd, men skillnaderna mellan storbyarna minskar. Det är tydligt att de unga vuxna i Stavanger och Kristiansand senarelägger övergången från ogift till annat civilstånd i nästan samma utsträckning som de unga vuxna i de övriga storbyarna.

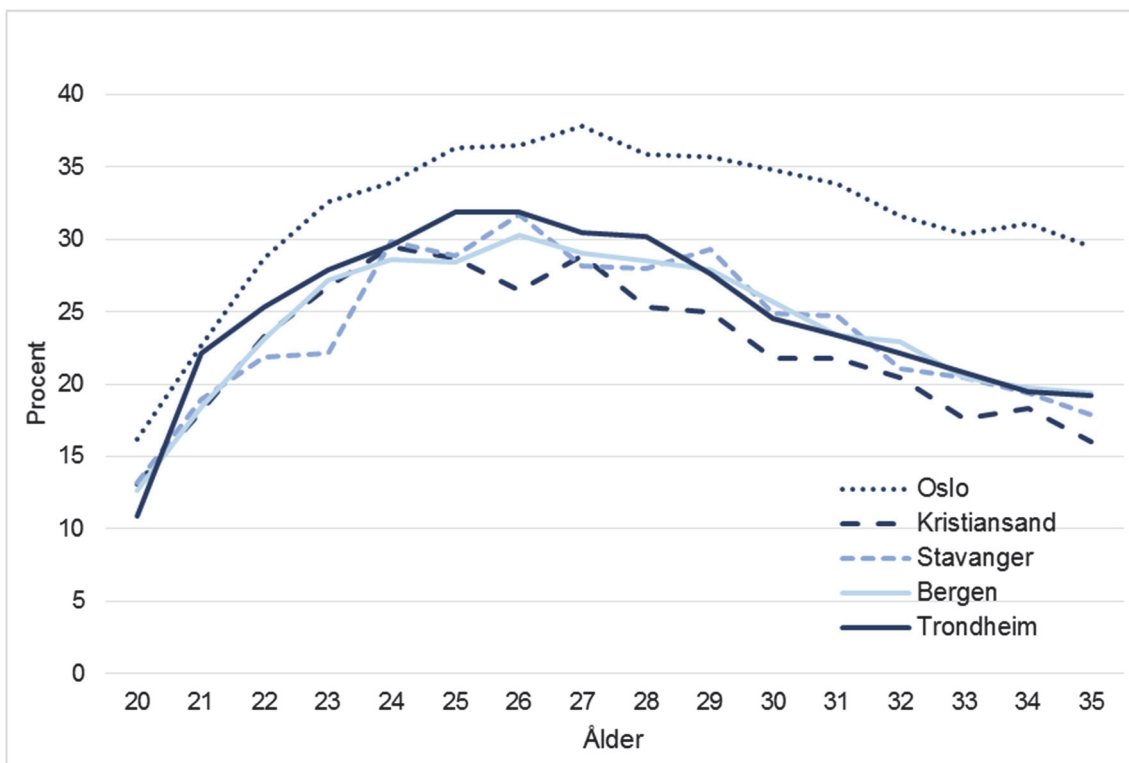
Figur 5 Andelen ogifta bland unga vuxna (20–35 år) i de fem storbyarna, år 2011 (procent)



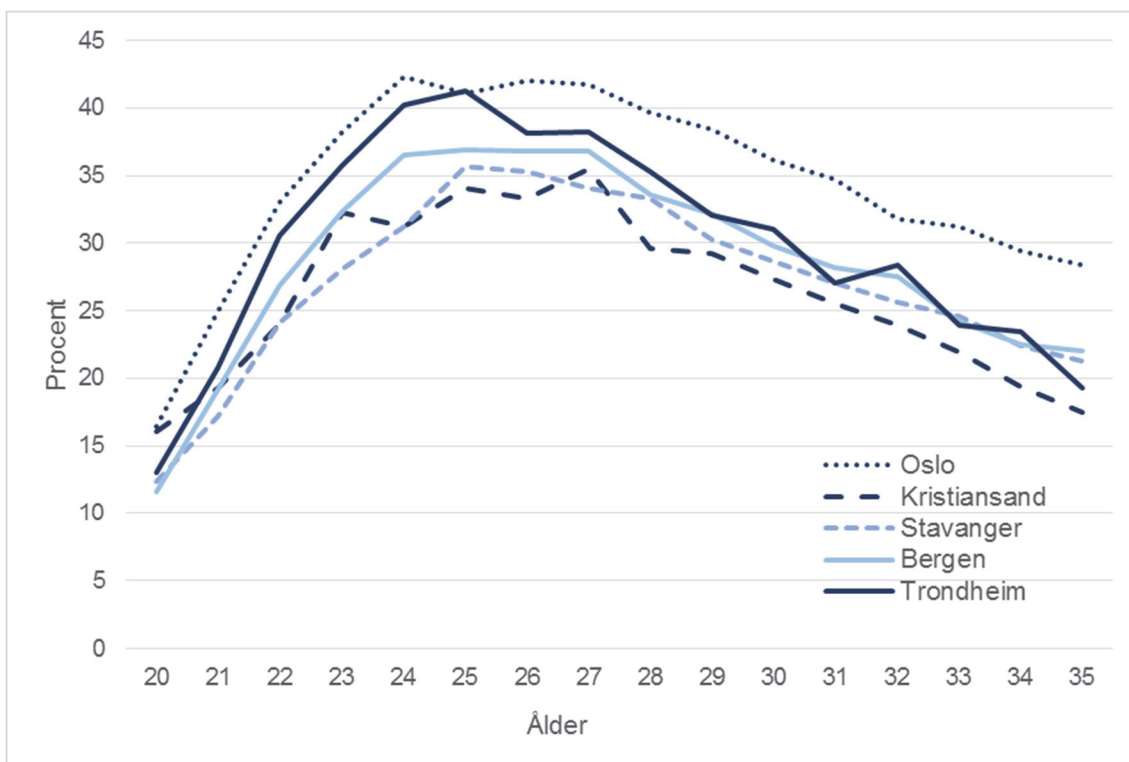
Men att vara ogift betyder självklart inte att den unga vuxna personen fortsatt är boende i föräldrahemmet eller motsvarande. En tid av självständigt boende är också ett förhållande som i det närmaste är en självklarhet i dag jämfört med på 1950-talet. Dessutom: civilståndet beaktar inte samlivsformen samboende.

Som framgår av figuren nedan (Figur 6) över andelen unga vuxna i olika ålder som år 2001 är klassificerad som enboende, finns både geografiska och självklart demografiska variationer. Den ålder där vi återfinner den största andelen enboende är strax under 30 år. Därefter sker en ökad familjebildning/hushållsbildning. De geografiska variationerna är också tydliga: enboende bland de unga vuxna är mer vanligt i Oslo jämfört med i de övriga storbyarna, och mindre vanligt i Kristiansand.

Figur 6 Andelen enboende bland unga vuxna (20–35 år) i de fem storbyarna, år 2001 (procent)



Figur 7 Andelen enboende bland unga vuxna (20 – 35 år) i de fem storbyarna, år 2011 (procent)



Mot bakgrund av förändringen i andelen ogifta år 2001 jämfört med år 2011 kan vi förvänta oss att andelen enboende bland de unga vuxna fortsätter att öka i samtliga storbyar och i samtliga åldersgrupper. Så är också fallet, men med ett undantag. Andelen i åldern 34–35 som är enboende i Oslo minskar något mellan 2001 och 2011 (Figur 7). Frågan är om minskningen är så marginell att det snarare kan röra sig om slumpen, eller om det är en reell minskning.

En synnerligen grov uppskattning av hur de unga vuxna fördelar sig på olika hushållstyper år 2001 och år 2011 bekräftar de regionala skillnaderna med relativt sett fler enboende i Oslo, fler par i övriga storbyar och fler i flerfamiljshushåll i Oslo. Det är också stora regionala skillnader i andelen som fortsatt bor kvar i föräldrahemmet eller motsvarande. Den uppgiften är dock en grov uppskattning med flera felkällor. Det sker marginella förändringar i fördelningen på olika hushållstyper mellan 2001 och 2011. Vi noterar dock att andelen parhushåll minskar medan kvarboende ökar i några av storbyarna liksom enboende och boende i flerfamiljshushåll (alla typer) (Tabell 9).

Mönstret ovan (Tabell 9) varierar självklart om vi beaktar andra förhållanden än enbart ålderskategori. Egna inkomster ger en ökad sannolikhet för eget boende, medan fortsatta studier minskar denna sannolikhet. Ett annat förhållande som ändrar mönstret ovan är invandrarbakgrund. Den gängse definitionen av invandrarbakgrund är att ha två utlandsfödda föräldrar, oaktat om personen i fråga invandrat till Norge eller är född i landet (www.ssb.no). Det är något vanligare bland dem med norsk bakgrund att bo kvar i föräldrahemmet liksom att vara enboende. Den stora skillnaden efter landsbakgrund är återigen att tillhöra ett flerfamiljshushåll. Förvisso kan det i många fall vara liktydigt med föräldrahemmet, med den skillnaden att hushållet består av fler än en familj, till exempel ett hushåll bestående av barn, föräldrar och mor- eller farföräldrar. I Oslo är det två gånger så vanligt att en ung vuxen med invandrarbakgrund jämfört med någon med norsk bakgrund bor i ett flerfamiljshushåll (13 % jämfört med 6 %).

Tabell 9 Hushållssammansättningen bland unga vuxna (20 – 35 år) i de fem storbyarna, år 2001 och år 2011 (procent)

	Oslo	Kristiansand	Stavanger	Bergen	Trondheim
<i>2001</i>					
Kvarboende	9	15	14	14	13
Enboende	33	22	24	24	25
Par	45	51	51	49	50
Flerfamiljshushåll	8	5	5	6	5
Ensamstående mor/far	5	7	6	7	7
<i>2011</i>					
Kvarboende	10	17	15	15	14
Enboende	34	26	27	28	30
Par	43	46	46	45	46
Flerfamiljshushåll	11	7	9	9	8
Ensamstående mor/far	2	3	2	3	3

Det bör ändå noteras att på den hetaste bostadsmarknaden bland samtliga norska storbyar, nämligen Oslo, är andelen kvarboende, det vill säga unga vuxna som fortsatt är boende i föräldrahemmet år 2001, det lägsta bland samtliga storbyar. Andelen enboende men också andelen boende i flerfamiljshushåll är också högst i Oslo.

Den fas i livslöpet som gruppen unga vuxna befinner sig i är utan undantag den mest dynamiska i en människas liv. Under de 15 år som spänner mellan de yngsta och de äldsta hinner flertalet flytta från föräldrahemmet, avsluta en utbildning, inleda en yrkes- och boendekarriär samt bilda familj alternativt hushåll (enboende). I vilket skede av dessa 15 år de olika livshändelserna infaller varierar dock liksom i vilken ordning de sker. Här fokuserar vi främst på boendekarriären och kan då konstatera att betraktat över livslöpet är det ungefär hälften av alla unga vuxna i åldern 20 år som ännu har inte lämnat föräldrahemmet. Motsvarande andel bland dem som är 35 år är drygt två procent.

Bosättningsmönster bland de unga vuxna

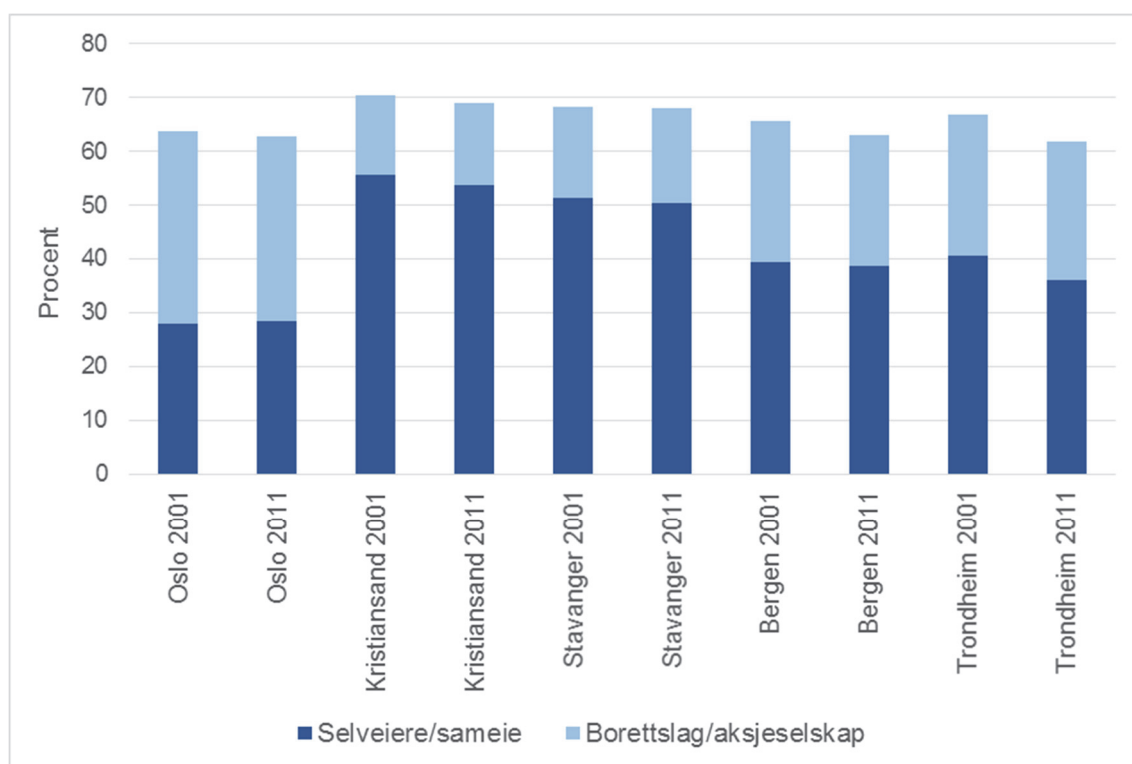
De unga vuxna som har lämnat föräldrahemmet har ett varierande bosättningsmönster i de fem storbyarna. I Kristiansand och Stavanger bor drygt hälften i självägda bostäder exklusive borättslag. I Bergen och Trondheim är motsvarande andelar närmare 40 procent och i Oslo närmare 30 procent. I samtliga storbyar är det också en tredjedel eller drygt en tredjedel av de unga

vuxna som bor i hyrd bostad (lejer). Som framgår av figuren nedan (Figur 8) minskar andelen unga vuxna i självägd bostad mellan 2001 och 2011.

När vi inkluderar bostad i borättslag och nu talar om ägd bostad, förändras bilden (Figur 8). Det är fortsatt en minskning i andelen som äger sin bostad antingen som självägd eller i form av borättslag. Men skillnaden mellan storbyarna minskar högst betydligt.

Emedan andelen som äger sin bostad minskar, ökar andelen som lejer sin bostad. Det är mellan 31 procent (Stavanger) och 38 procent (Trondheim) som lejer sin bostad år 2011. Ökningen räknat från 2001 är störst i Trondheim (nio procentenheter) och minst i Stavanger (fyra procentenheter).

Figur 8 Andelen unga vuxna (20 – 35 år) i de fem storbyarna i ägd bostad (självägd eller borättslag), år 2001 och år 2011 (procent)



Det är en rad förhållanden som förklarar bostadskonsumtionen. Sannolikheten för att äga sin bostad vare sig det är fråga om självägd eller i borättslag handlar om såväl betalningsförmåga som preferenser. Vi vet också från annan forskning att det är skillnader mellan olika etniska grupper, även om förmågan att betala är densamma. Magnusson Turner och Wessel (2013) visar i sin studie om spatial och socioekonomisk integration på en stor variation i andelen

som äger sin bostad mellan dem med norsk bakgrund och annan landsbakgrund, men också inom den senare gruppen. Studien fokuserade på storbyregionerna Oslo och omfattade alla i åldersgruppen 20+ år. Det är dessutom stor variation i vad mån socioekonomisk integration i form av stigande inkomster och/eller utbildning avspeglas i en spatial integration, vilket också kan tolkas i termer av en ökad bostadskonsumtion.

Inte oväntat visar vår studie på ett likartat resultat. Det är genomgående färre bland dem med annan landsbakgrund än norsk som äger sin bostad, antingen som självägande eller som borättslag. Av dem med annan landsbakgrund än norsk är det mellan 40 och 50 procent som lejer sin bostad, högst andel i Trondheim och lägst i Oslo. Motsvarande andel bland dem med norsk bakgrund är mellan 25 och 30 procent. Förändringarna över tiden är under 10 procentenheter men det är tendenser till att andelen som lejer ökar bland de unga vuxna, oaktat etnisk bakgrund. Ökningen är störst bland dem med invandrabakgrund.

I den fortsatta analysen avgränsar vi oss till år 2011, men fortsatt med fokus på likheter och skillnader mellan de fem norska storbyarna. Storbyarna är attraktiva platser för särskilt de unga vuxna. Inflyttningen är betydande både i form av flyttning från andra kommuner och från andra länder. Det gäller i särskilt stor grad för Oslo. Det är en tredjedel av de unga vuxna som bor i Oslo år 2011 och som dessutom är född i kommunen, medan övriga har sitt ursprung i andra delar av Norge eller andra länder. Motsvarande andel i de övriga storbyarna är strax under eller över 50 procent. Jämfört med år 2001 är det år 2011 en minskande andel som bor i sin födelsekommun. Det gäller särskilt för Bergen och Trondheim. Förklaringen finner vi i att tillväxten i de norska storbyarna i huvudsak förklaras av en ökad invandring.

Frågan är då vilket bosättningsmönster som vi finner bland dem som är född i storbyn och dem som flyttat in, antingen från andra kommuner eller från annat land. I det senare fallet ser vi inte på huruvida individen har invandrabakgrund eller ej, utan enbart på om de själva invandrat till Norge eller är född i Norge. Vi har konstaterat att mellan 77 procent (Kristiansand) och 82 procent (Oslo) av de unga vuxna har egen bostad år 2011: antingen som enboende eller som par. Vi kan också konstatera att det genomgående är en högre andel bland dem som flyttat från andra delar av Norge till den storby

som de bor i 2011 som har egen bostad (80 % i Kristiansand och 90 % i Oslo) jämfört med både dem som invandrat (77 % i Oslo och 80 % i Trondheim) och dem som är född i respektive storby (61 % i Stavanger och 64 % i Bergen).

De unga vuxna som inte har egen bostad bor i första hand kvar i föräldrahemmet. I likhet med befolkningen i stort skiljer sig bosättningsmönstret åt mellan dem som invandrat till Norge och dem som är född i Norge, oaktat norsk eller annan landsbakgrund. Att ha invandrarbakgrund är ett förhållande som avspeglar sig i boendemönstret och i andra händelser under livsbanan. Här finns det trots allt skillnader som framträder oavsett om man är född och uppvuxen i Norge eller själv har invandrat till landet, det vill säga att man har invandrarbakgrund. Andelen unga vuxna med invandrarbakgrund är högst i Oslo (38 %), följt av Stavanger (28 %), Kristiansand (21 %), Bergen (21 %) och lägst i Trondheim (19 %). Flerfamiljshushållen är betydligt vanligare bland de unga vuxna som invandrat och som ännu inte har en egen bostad. Det är ett mönster som går igen i samtliga storbyar. Däremot är det små skillnader mellan dem med norsk och icke norsk bakgrund med egen bostad: flerfamiljshus är den vanligaste byggnadstypen i Oslo medan det är mer variabelt i de övriga storbyarna. Skillnaden mellan storbyarna har sin naturliga förklaring i skillnader i sammansättning av bostadsbeståndet.

Hur hushålls- och boendemönster bland de unga vuxna återspeglas i boendefrekvenserna diskuteras i det följande avsnittet.

Boendefrekvenser bland unga vuxna 2001 och 2011

Boendefrekvenserna varierar i de norska storbyarna och variationen är särskilt stor mellan Oslo och Kristiansand. Boendefrekvensen år 2001 i åldersgruppen 20–35 år varierar mellan 53,3 i Kristiansand och 63,3 i Oslo (Tabell 10). Variationen framgår också med all tydlighet i figurerna nedan som visar boendefrekvenserna 2001 och 2011 i de fem storbyarna efter de unga vuxnas ålder (Figur 9 och 10). Oslo har de högsta boendefrekvenserna vilket inte är helt oväntat. Befolkningen är yngre jämfört med i övriga storbyarna och inflyttningen till Oslo består också till stor del av denna, på arbets- och bostadsmarknad, dynamiska åldersgrupp. Notera också att vi inte inkluderar gruppen som studerar vilket har kunnat förändra mönstret i boendefre-

kvenserna. Däremot har vi inkluderat de unga vuxna som bor i flerfamiljshushåll bestående av enbart enpersonsfamiljer, men inte de flerfamiljshushåll där det framgår av SSBs klassificering av hushållstyp att barn ingår i flerfamiljshushållet. Beräkningarna skulle i så fall bli ytterligare en approximation eftersom, vilket vi har betonat ovan, det inte är möjligt att identifiera de enskilda hushållsmedlemmarnas så kallade parstatus och huruvida den unga vuxna är att betrakta som barn, partner eller förälder i flerfamiljshushållet med barn.

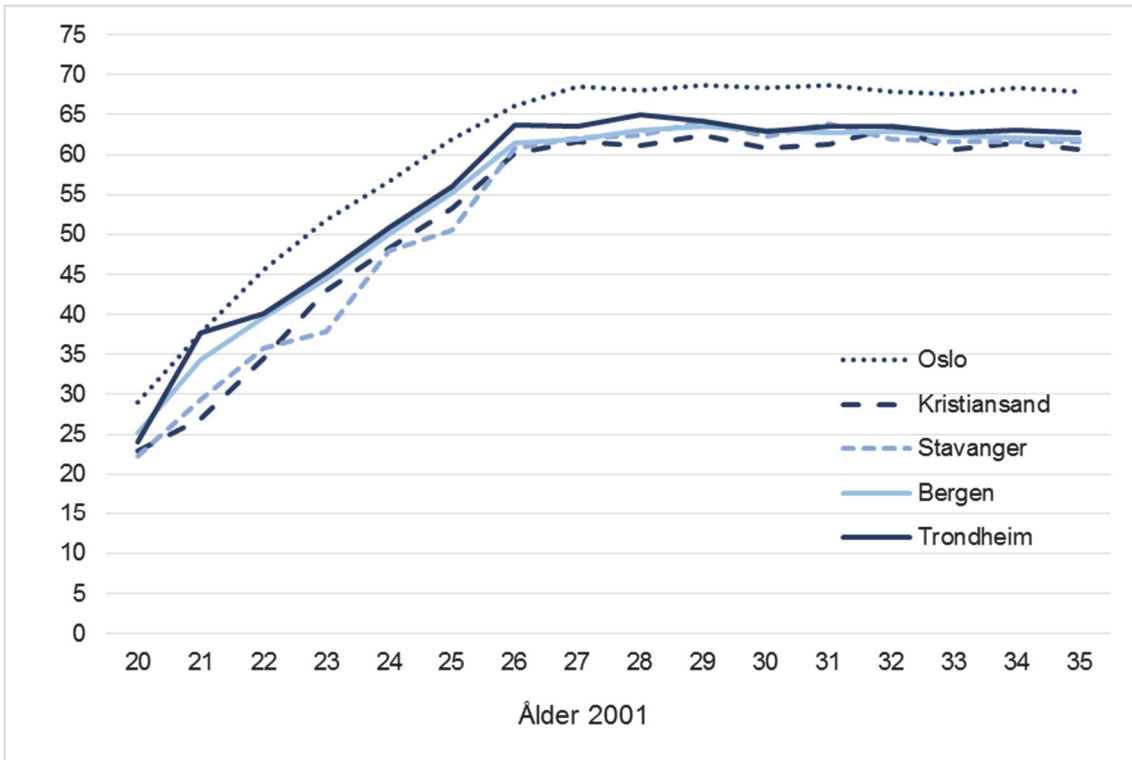
Tabell 10 Boendefrekvenser bland unga vuxna (20 – 35 år) i de fem storbyarna, år 2001 och år 2011

Storby	2001	2011
Oslo	63,3	64,7
Kristiansand	53,2	56,6
Stavanger	54,7	58,0
Bergen	56,2	58,8
Trondheim	57,2	59,9

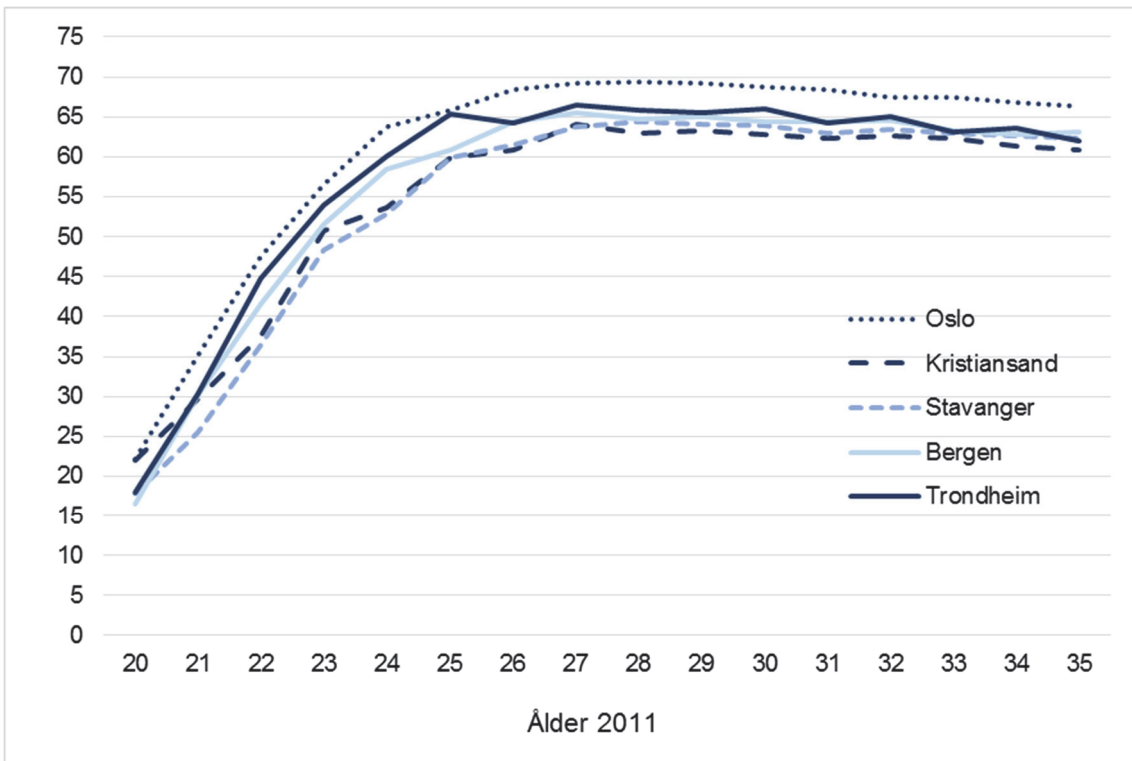
Boendefrekvensen bland unga vuxna stiger mellan 2001 och 2011. De varierar mellan 56,6 i Kristiansand och 64,7 i Oslo år 2011. Vi noterar också skillnader i boendefrekvens år 2011 bland: dem som har norsk bakgrund och är bosatt i annan kommunen är födelsekommunen; är bosatt i födelsekommunen; dem som har icke-norsk landsbakgrund. I den första gruppen är boendefrekvensen 67, i den andra 54 och i den tredje 67. Den lägre boendefrekvensen bland dem som är bosatta i födelsekommunen kan ha flera orsaker och tolkningar: variationer i parbildning; möjligheter att bo kvar i föräldrahemmet; variationer i boende i flerfamiljshushåll.

Det är också näst intill självklart att variationen i boendefrekvenser mellan olika åldersgrupper av de unga vuxna är betydande. I de yngre åldrarna (20–27 år) är boendefrekvenserna som väntat lägre jämfört med för hela gruppen unga vuxna. Skillnaderna är åtta och tio procentenheter i samtliga storbyar. Det betyder att redan tidigt i 20-åren har en betydande andel av de unga lämnat föräldrahemmet till ett hushåll som enboende eller som par. Som framgår tydligt av figurerna nedan (Figur 9 och 10) är det redan i åldern 26 – 27 år som boendefrekvenserna tenderar att plana ut.

Figur 9 Boendefrekvenser bland unga vuxna (20 – 35 år) efter alder i de fem storbyarna, år 2001



Figur 10 Boendefrekvenser bland unga vuxna (20 – 35 år) efter alder i de fem storbyarna, år 2011



Det framgår också att kurvan planar ut något senare i Oslo jämfört med i de övriga storbyarna. Det finns med all sannolikhet flera förklaringar till denna skillnad. En förklaring är att det är större variation i Oslo jämfört med i de övriga storbyarna vid vilken ålder de unga vuxna etablerar ett eget hushåll. En annan förklaring som ligger nära till hands är den heta bostadsmarknaden i Oslo. Även om här uttalat med osäkerhet är det inte ett oväntat resultat att det blivit svårare för de yngre att etablera sig på bostadsmarknaden, och framför allt att etablera sig som enboende. Denna skillnad över tiden framgår av figurerna ovan (Figur 9 och Figur 10).

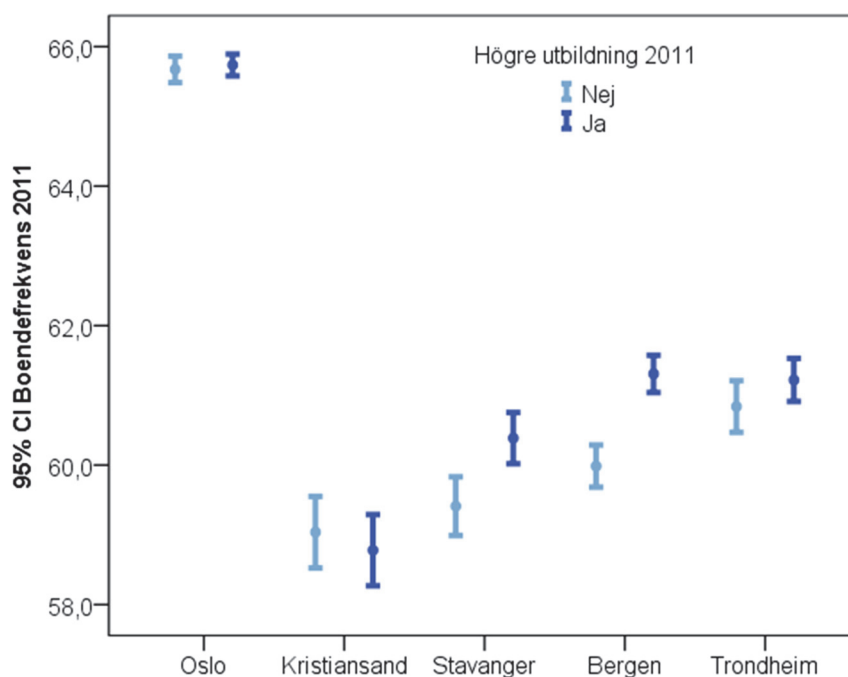
Avståndet i boendefrekvenser mellan storbyarna minskar över tiden. Samtidigt är det relativt sett färre i de yngre åldrarna (20-21 år) som har etablerat ett eget hushåll. Här ser vi en påtagning nedgång i samtliga storbyar fränsett Kristiansand där minskningen enbart avser åldersgruppen 20 år. I Oslo noterar vi också en nedgång i boendefrekvenserna i de äldre åldersgrupperna, det vill säga de som är i åldern 31–35 år. Den springande frågan är då om minskningen i denna grupp beror av att flytten från föräldrahemmet/motsvarande har senarelagts eller om parbildningen har tidigare lagts jämfört med år 2001. En jämförelse av parstatus 2001 och 2011 ger en antydning om att andelen unga vuxna i Oslo som fortsatt ännu inte hade etablerat ett eget hushåll är förhållandevis stabil mellan 2001 och 2011 (2 %). Här har vi också inkluderat flerfamiljshushållen bestående av flera enboende utan barn. Nivån, två procent, är förvissa låg men av intresse. År 2011 fördelar sig denna grupp på gifta/samboende par med vuxna barn (30 %), ensamstående föräldrar (20 %) och flerfamiljshushåll bestående av enpersonsfamiljer (50 %). Det är med andra ord inte relativt sett fler som bor kvar i föräldrahemmet eller bor samman med vänner och andra 2011 jämfört med 2001. Däremot är det relativt sett fler in denna åldersgrupp som år 2011 jämfört med år 2001 är gift/samboende med eller utan barn, och det sätter sina spår i boendefrekvenserna. Även om vi ovan pekat på en ökad andel enboende i hela gruppen unga vuxna, visar enskilda åldersgrupper på ett motsatt resultat.

Om vi stannar upp vid åldersgruppen 31–35 år, så är det en dubbelt så hög andel med icke norsk landsbakgrund som tillhör denna grupp jämfört med norsk, som ännu inte etablerat sig på bostadsmarknaden. Här går också en skarp skiljelinje mellan dem med västlig och icke västlig bakgrund. Vi kan

peka på att bland dem med indisk, vietnamesisk och pakistansk landsbakgrund är det mellan 20 och 26 procent som tillhör gruppen som ännu inte har etablerat sig på bostadsmarknaden i egen bostad.

Förekomsten av högre utbildning är en annan av de faktorer som vi inledningsvis pekade på som väsentlig för att förklara variationen i boendefrekvenser, åtminstone på kort sikt. Av figuren nedan (Figur 11) förefaller det som att förekomsten av högre utbildning har betydelse för boendefrekvenserna bland de unga vuxna i norska storbyar. Det framgår med all tydlighet att det är en signifikant skillnad (95 % konfidensintervall) mellan dem som har respektive inte har en högre utbildning (minimum kort högskole/universitetsutbildning). Det är ett samband som gäller för samtliga storbyar. Vi noterar också den större spridningen kring medelvärdena i Kristiansand jämfört med i Oslo.

Figur 11 Boendefrekvenser efter utbildningsnivå bland unga vuxna (20 - 35 år) i de fem storbyarna, år 2011 (95 % - konfidensintervall)



Det finns flera goda och kanske mindre goda skäl till varför man ännu inte etablerat sig på bostadsmarknaden. Bland dem som fortsatt studerar kan det vara ett rationellt val att vänta med att etablera sig på bostadsmarknaden. Emellertid, som framgått ovan har vi exkluderat denna grupp från gruppen unga vuxna och fokuserat enbart på dem som potentiellt har eller är på väg att etablerat sig på arbetsmarknaden. Det vi har möjlighet att undersöka här är i

vad mån det finns ekonomiska hinder, och hur man bor därför inte är ett val utan snarare ett tvång, såsom att bo kvar i föräldrahemmet/motsvarande.

Sysselsättning och inkomster 2011 bland de unga vuxna

Stadigvarande inkomster är en grundläggande premis för en egen bostad, antingen som enboende eller som par. Vi inleder analysen med att undersöka förekomsten av inkomster i form av lön av arbete, och olika former av försörjningsstöd (socialbidrag, arbetslöshetsersättning, ersättning från folketrygden). Vi har här också inkluderat förekomsten av bostadsstöd. Vi fokuserar här enbart på år 2011. Tabellen nedan (Tabell 11) anger inte omfattningen på de olika inkomstkällorna, utan endast förekomsten. Här gör vi också en uppdelning efter norsk landsbakgrund eller ej.

Tabell 11 Förekomst av olika typer av inkomster bland de unga vuxna (20–35 år) i de fem storbyarna, år 2011 (procent)

	Socialbidrag		Lön		Folketrygden		Arbetslöshetsersättning		Bostadsstöd	
	Norsk bakgrund									
	Nej	Ja	Nej	Ja	Nej	Ja	Nej	Ja	Nej	Ja
Oslo	14	4	81	92	14	7	17	7	6	3
Kristiansand	14	5	80	90	13	13	18	9	11	6
Stavanger	15	5	85	93	12	9	16	6	4	4
Bergen	16	6	82	91	14	11	18	8	6	5
Trondheim	16	5	80	91	14	11	16	9	8	5

Det stora flertalet (80+ %) unga vuxna har under år 2011 erhållit lön från förvärvsarbete. Här är skillnaderna mellan dem med invandrarbakgrund och norsk bakgrund marginella, 10 procentenheter eller mindre. Det som skiljer är andelen som erhållit olika former av försörjningsstöd. Det är betydligt fler med invandrarbakgrund som erhållit socialbidrag och arbetslöshetsersättning, men också ersättning från folketrygden. Nu kan dessa ersättningar omfatta såväl kortare som längre tidsperioder. Om vi undersöker hur stor andel som lönen utgör av den samlade inkomsten år 2011, kvarstår ändå bilden av att flertalet har merparten av sin inkomst från lön (yrkesinkomst). I genomsnitt utgör lönen 83 procent av den samlade inkomsten, dock något högre i Oslo och i Stavanger och något lägre i Kristiansand (Tabell 12).

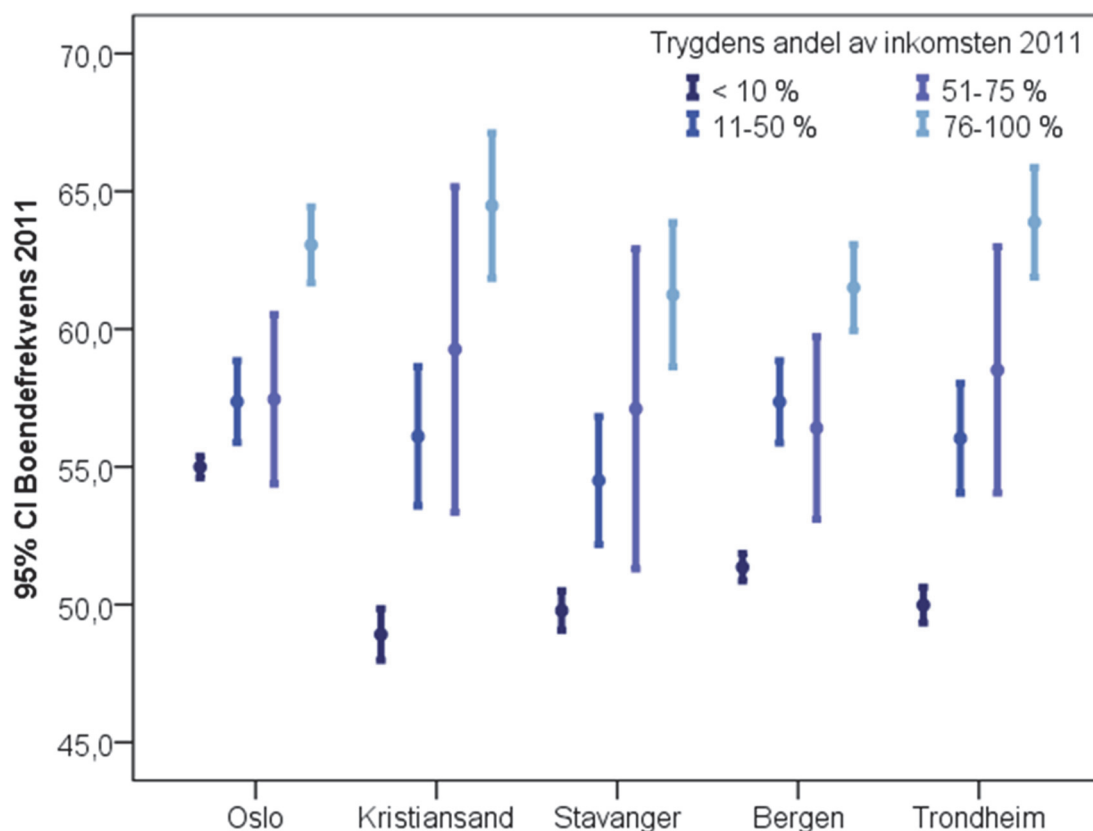
Tabell 12 Inkomsten från folketrygden som andel av samlad inkomst bland unga vuxna (20–35 år) i de fem storbyarna, år 2011 (procent)

Landsbakgrund	Storby	Folketrygdens andel av samlad inkomst 2011			
		< 10 %	11-50 %	51-75 %	76-100 %
Annan	Oslo	75	9	3	13
	Kristiansand	69	11	2	17
	Stavanger	74	11	2	14
	Bergen	75	9	3	13
	Trondheim	77	9	1	12
Norsk	Oslo	76	10	2	12
	Kristiansand	82	7	2	9
	Stavanger	79	8	2	11
	Bergen	78	9	2	11
	Trondheim	81	7	2	10

Det är en något högre andel av dem med invandrarbakgrund som har mer än två tredjedelar av den samlade inkomsten från olika typer av försörjningsstöd. Skillnaderna är som störst i Kristiansand (9 % respektive 17 %). Däremot är skillnaden efter landsbakgrund i det närmaste obefintlig i Oslo. Vi vill här också understryka att gruppen som vi här fört samman till annan landsbakgrund är mycket heterogen. Exempelvis visar det sig att de som har sin bakgrund i Östeuropa har den jämförelsevis högsta andel av sin samlade inkomst från lön. Den jämförelsen håller både i förhållande till dem med landsbakgrund från västliga länder som dem med norsk landsbakgrund.

Betydelsen av stadigvarande inkomster från ett förvärsarbete sätter sina tydliga spår i boendefrekvenserna. Ett väl fungerande välfärdssystem kan emellertid bidra till att kompensera för förlorad inkomst från arbete. Figuren nedan (figur 12) reser fler frågor än den besvara. Det framgår med all tydlighet att boendefrekvenserna är högre bland dem som har en betydande andel av inkomsten från trygghetssystemet jämfört med dem som har inkomsten från arbete. Det gäller för samtliga storbyar. Samtidigt visar det sig att det är relativt sett färre bland gifta/samboende/partners som har mer än 10 procent av sin inkomst från trygghetssystemet. Högre boendefrekvenser bland dem med inkomster från i första hand trygghetssystemet har snarare sin förklaring i hushållssammansättningen än att trygghetssystemet ger större möjligheter till att etablera sig som enboende jämfört med vad inkomster från förvärsarbete gör. Hushållssammansättningen är med andra ord en mellanliggande variabel här.

Figur 12 Boendefrekvenser efter folketrygdens andel av inkomsten bland unga vuxna (20–35 år) i de fem storbyarna, 2011 (95 % konfidensintervall)



Sammanfattning

Övergången bland de unga vuxna från föräldrahemmet/motsvarandet till att etablera ett eget hushåll kännetecknas av stor variation. I vårt empiriska material identifierar vi dem i åldern 20–35 år som fortsatt bor kvar i föräldrahemmet, som bor i flerfamiljshushåll, som är samboende/gift med eller utan barn och som är enboende. Den grupp som dominerar är de enboende. Enligt våra beräkningar baserade på FoB 2001 var det en betydande variation mellan storbyarna i de unga vuxnas boendefrekvenser. Skillnaderna var särskilt stora mellan Oslo och Kristiansand. I Oslo var 30 procent av de i åldern 35 år enboende, medan motsvarande andel i Kristiansand var 15 procent. En förklaring till variationen kan vara de kulturella skillnader som finns mellan olika landsdelar i Norge. Benägenheten att gifta sig och bilda familj var generellt sett högre i Kristiansand jämfört med i Oslo.

Mellan 2001 och 2011 finner vi att skillnaderna mellan de unga vuxnas hushållsetablering minskade mellan de fem storbyarna. De unga vuxna i

Kristiansand, Stavanger, Bergen och Trondheim uppvisar nu ett mönster som alltmer efterliknar det som vi identifierade i Oslo 2001. En mer allmän trend i samtliga storbyar är att andelen enboende ökar medan andelen parhushåll minskar. Dessa demografiska ändringar ger också utslag i form av stigande boendefrekvenser. Boendefrekvenserna i de fem storbyarna varierar 2001 mellan 53,2 och 63,3 och mellan 56,6 och 64,7 år 2011. Vi har också konstaterat att andelen unga vuxna som bor i flerfamiljshushåll ökar i samtliga storbyar mellan 2001 och 2011. Vilka unga vuxna som vi återfinner i dessa hushållstyper varierar emellertid mellan storbyarna. Det är framför allt i Oslo som unga vuxna med invandrabakgrund utgör ett dominerande inslag i dessa hushållstyper. I övriga storbyar är flerfamiljshållen mer vanligt bland dem med norsk bakgrund.

Det är också värt att notera att unga vuxna med invandrabakgrund, födda i Norge av föräldrar som har invandrat, har en högre benägenhet än motsvarande unga med norsk bakgrund att både leva i flerfamiljshushåll, därtill också som par med barn. De unga vuxna med invandrabakgrund är en växande demografisk grupp i de fem storbyarna. Det är också tydligt att de som grupp betraktat bildar hushåll senare i livet jämfört med dem med norsk bakgrund. Förklaringarna till den senare hushållsbildningen, såväl i fråga om enboende som om par, finner vi i traditioner med rötter i föräldragenerationens ursprungsländer men också i förhållanden på storbyarnas bostadsmarknader. Det senare gäller både höga priser liksom utbudet av bostäder på specifika delbostadsmarknader.

Andelen som äger sin bostad varierar något mellan storbyarna. Andelen är som högst i Kristiansand och som lägst i Bergen och Oslo. Det är ett tydligt resultat av våra analyser att andelen som lejer sin bostad ökar i samtliga storbyar. I ett jämförande perspektiv är det förhållandevis goda möjligheter för unga vuxna i Norge att etablera sig i egen ägd bostad. Goda betingelser på arbetsmarknaden och en fortsatt förhållandevis generös välfärdsstat ger de unga vuxna betydligt bättre betingelser än vad som gäller för unga vuxna i många andra västliga land. Likväl finner vi att andelen unga som är ägare minskar, om än marginellt, under 2000-talet. Här pekar vi återigen på att det är genomgående färre bland dem med annan landsbakgrund än norsk som äger sin bostad, oavsett om det är som självägande eller i borättslag.

Befolkningen över 60 år – hushållsbildning och boendefrekvenser

Åldersgruppen över 60 år (61+ år) är den demografiska grupp som vi kan förvänta oss har den starkaste tillväxten på mellanlång sikt. Föreställningarna är ofta att detta är det skede av livet som präglas av många år av stor grad av stabilitet. Livshändelser såsom familjebildning, barnafödande, arbetsbyten, boendekarriär och skilsmässor är som regel redan passerade. Följaktligen skulle vi kunna förvänta oss förhållandevis stabila boendefrekvenser bland dem över 60 år. Det finns emellertid flera argument för att det sker förändringar över livslöpet även bland dem över 60 år. Då menar vi ytterligare andra livshändelser än de förväntade, såsom att ett äktenskap/samboende upphör därför att den ena parten avlider eller att ohälsa leder till förändringar i både boende och samlevnadsform. Det är dessutom stora skillnader internt i åldersgruppen över 60 år. Åldersgruppen omfattar såväl dem som fortsatt är yrkesaktiva, dem med hemmavarande barn, dem som fortsatt är på väg upp i boendekarriären som dem som befinner sig i ett skede av livet där behovet av vård, omsorg och bostadsanpassning tränger sig på. I fråga om vård och omsorg finner vi i denna åldersgrupp både dem som ger vård och dem som är mottagare av vård, det vill säga både de gott vuxna barnen och deras åldrande föräldrar.

En faktor av betydelse för boendefrekvenserna är variationen i inboende i olika skeden av livet efter 60 år. En annan faktor av betydelse för förändringar över tid i boendefrekvenser är ökningen i förväntad medellivslängd. Under de senaste 10 åren har den förväntade medellivslängden i Norge stigit med tre år för män (till 79,4 år) och två år för kvinnor (till 83,4 år). Det betyder också att gapet mellan män och kvinnor minskar. Den förväntade medellivslängden ökar nationellt, men det finns såväl regionala som lokala variationer som är mindre gynnsamma. Variationen i Norge på fylkesnivå är 3,4 år för män och 2,6 år för kvinnor. Studier av dödligheten i Oslo fylke visar på än större skillnader i medellivslängd på bydelsnivå: 8,8 år för män och 6,9 år för kvinnor (Samfunnsspeilet 2013). Bland männen minskar skillnaderna över tid mellan olika bydelar medan trenden är den motsatta bland kvinnor. Just skillnaderna

i mortalitet har effekt på boendefrekvenserna. Här kan vi förvänta regionala variationer mellan storbyarna.

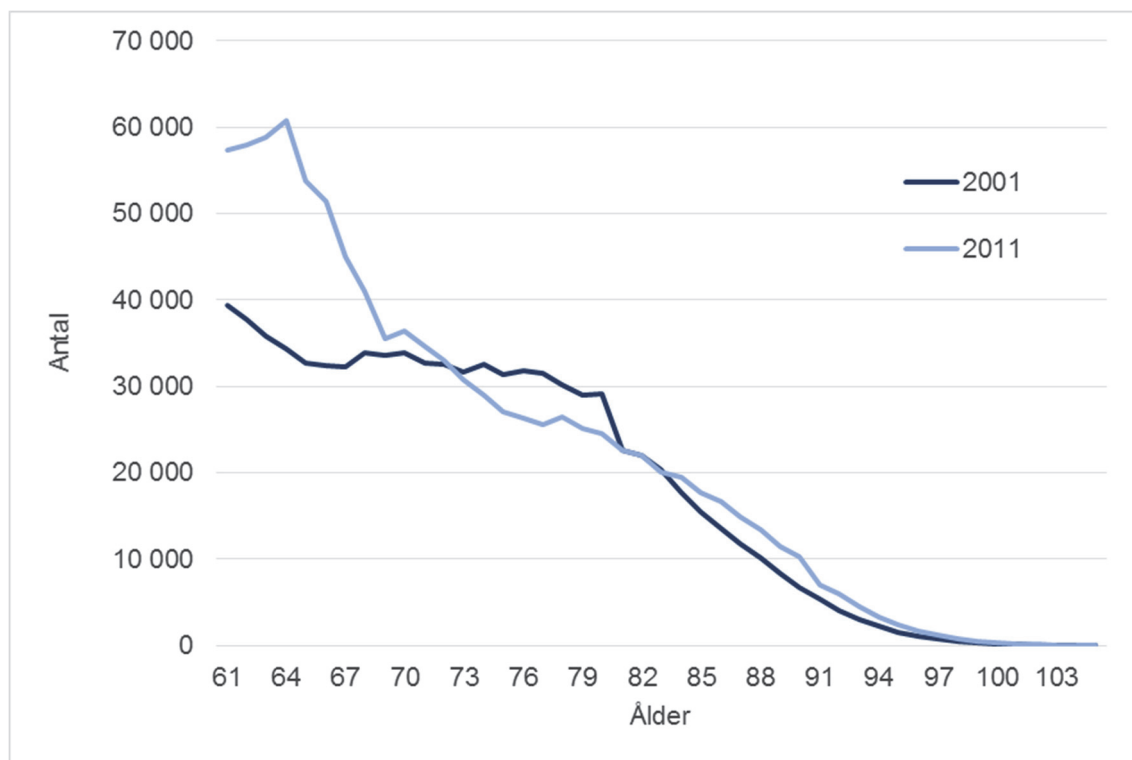
Vi inleder analysen nedan med en beskrivning av den demografiska sammansättningen av åldersgruppen över 60 år i de fem storbyarna. Beskrivne avser liksom i det föregående avsnittet åren 2001 och 2011.

Demografi bland dem över 60 år, 2001 och 2011

Vi börjar vår beskrivning med att konstatera att andelen personer över 60 år är omkring 18 procent i samtliga storbyar: något högre i Bergen och något lägre i Stavanger. Sammantaget ökar befolkningen över 60 år i de fem storbyarna med i genomsnitt 15 procent mellan 2001 och 2011. Ökningen är störst i Trondheim (24 %) och minst i Oslo (10 %). I Bergen är ökningen 16 procent, i Kristiansand 19 procent, och i Stavanger 21 procent. Ökningen i riket mellan 2001 och 2011 är 18 procent.

Åldersgruppen över 60 år är på intet sätt en homogen grupp. Här finns betydande skillnader mellan olika åldersgrupper. Över tiden ökar den yngre åldersgruppen (61-69 år) i samtliga storbyar. Andelen i åldersgruppen därefter (70-79 år) minskar, särskilt i Oslo. Detsamma gäller gruppen 80-89 år. Däremot ökar andelen i den äldsta åldersgruppen (90+ år) i samtliga storbyar. Den senare ökningen är särskilt stor i Stavanger och i Kristiansand. Av figuren nedan (Figur 13) framgår variationen mellan olika födelsekohorter för hel Norge. Notera effekten av dem födda i slutfasen av och åren direkt efter andra världskriget (1944–1950). Det är dessa personer som är en del av den stora åldersgruppgrupp som ofta går under benämningen ”baby boomers” och i Norge avser dem som föddes mellan 1946 och 1965.

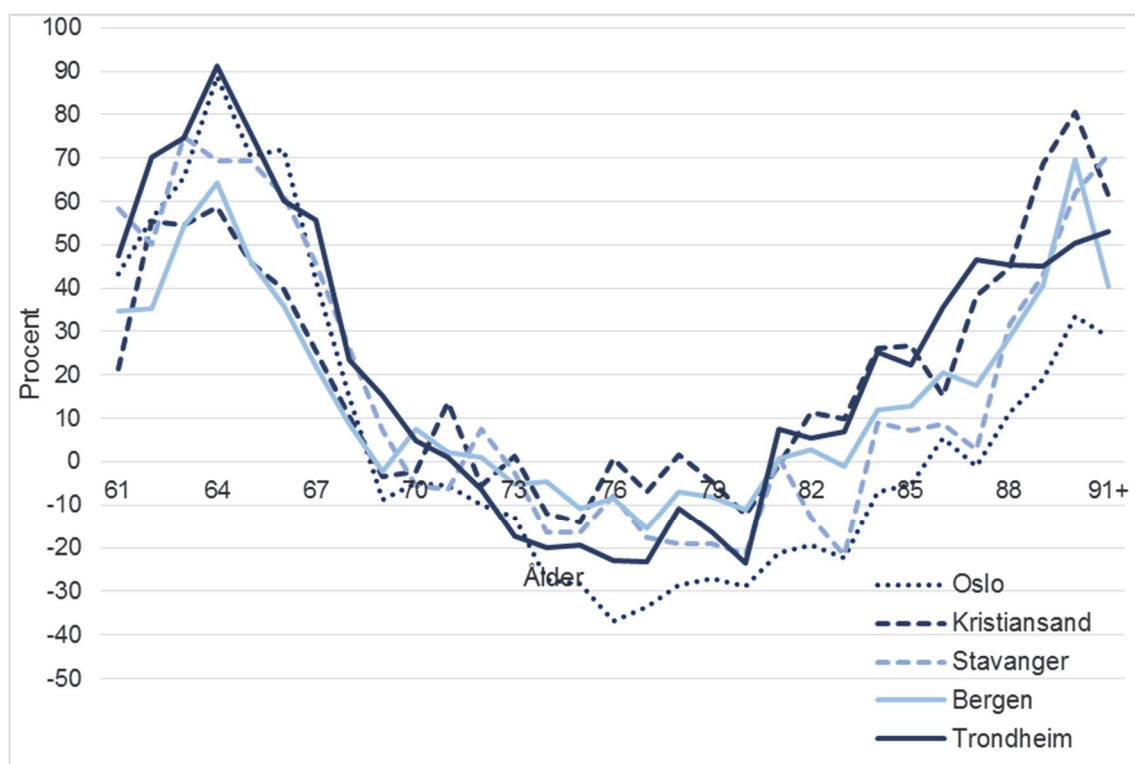
Figur 13 Befolkningen 60+ år i riket efter ålder, år 2001 och år 2011 (antal)



Källa: www.ssb.no

Utvecklingen i den fem storbyarna är i stora drag densamma som för hela riket, men det finns ett undantag. Det är ålderskohorten över 70 år i Oslo. Den relativa ökningen av dem mellan 61–67 år är ungefär densamma i alla storbyarna. I åldrarna över 67 år är den relativa ökningen lägre i Oslo jämfört med i övriga storbyar. Det framgår av figuren nedan (Figur 14). Om denna skillnad har sin förklaring i en ökad utflyttning i anslutning till pensioneringen kommer vi att undersöka och att diskutera längre fram. Det finns också förklaringar att söka i övergången till annan boendeform och klassificeringen från privathushåll till annat hushåll. Till det senare räknas boende på till exempel ett sjukhem. År 2011 är andelen privathushåll 99 procent vid 61 års ålder, 92 procent vid 80 års ålder, 73 procent vid 90 års ålder och vid 100+ års ålder är andelen 32 procent. Det sker dessutom förändringar mellan 2001 och 2011. Ett par procentenheter färre individer tillhör ett privathushåll år 2001 jämfört med år 2011. På denna punkt finns det så pass många felkällor i statistiken (folkbokförd på tidigare bostadsadress trots permanent boende på sjukhem) att vi väljer att inte kommentera skillnaden i andelen som tillhör kategorin annat hushåll.

Figur 14 Den relativa förändringen mellan år 2001 och år 2011 av antalet personer över 60 år i den fem storbyarna (procent)



Det är inte bara variationer i sammansättningen av födelsekohorter som varierar över tiden (vilket för övrigt inte bara gäller dem över 60 år) så också hushållssammansättningen (privathushåll eller annat hushåll). De stora förändringarna över tiden sker i de allra äldsta åldersgrupperna. Det som är en osäkerhet här och den eventuella felkällan är folkbokföringsadress bland dem som bor i särskilt boende. Det är enligt Statistisk sentralbyrå inte ovanligt att personer bosatta i särskilda boendeformer och således tillhör kategorin annat hushåll, fortsatt är registrerad som ett privathushåll. Det är dock inte känt om denna felkälla är större 2001 jämfört med 2011. Om så inte är fallet bör vi kunna sluta oss till att såväl antal som andel individer i privathushåll i hög ålder, ökar över tiden (tabell 13).

Tabell 13 Andel privathushåll bland dem över 60 år efter åldersgrupp i samtliga fem storbyarna, år 2001 och år 2011 (procent)

År	Ålder				
	61 år	70 år	80 år	90 år	100+ år
2001	100	99	96	78	39
2011	99	99	96	83	46

Det är inte enbart andelen privathushåll bland dem över 60 år som ökar mellan 2001 och 2011. Så gör också andelen som är gifta/samboende. Det gäller för övrigt för såväl norska storbyarna som det övriga riket (www.ssb.no). Ökningen mellan 2001 och 2011 varierar mellan två och fem procentenheter i storbyarna. Hur de över 60 år fördelar sig på olika typer av hushåll framgår av tabellen nedan (tabell 14).

Tabell 14 Hushållsammansättning bland dem över 60 år i de fem storbyarna, år 2001 och år 2011 (procent)

Hushållstyp	Oslo		Kristiansand		Stavanger		Bergen		Trondheim	
	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011
Enboende	46	43	37	33	38	33	37	35	40	35
Par utan barn	44	45	53	56	50	54	50	53	50	54
Par med barn	4	6	5	6	6	7	6	6	5	5
Mor/Far med barn	2	2	2	2	2	2	3	2	2	2
Flerfamiljs-hushåll	4	5	3	4	4	4	4	5	4	4

Av tabellen framgår att andelen enpersonshushåll minskar i samtliga storbyar och andelen par utan barn ökar. Det sker också en viss ökning bland hushåll som består av par med barn. Här är det viktigt att understryka att vi här valt samtliga i åldern över 60 år. Men de hushåll som dessa personer ingår i kan mycket väl bestå av en yngre partner. Det är inte heller uteslutet att det också finns små barn i hushållet. Den grupp bland dem över 60 år som är ensamstående föräldrar är förhållandevis stabil medan gruppen flerfamiljshushåll ökar marginellt i Oslo, Kristiansand och Bergen.

Även om det är fler över 60 år som lever i parhushåll (med eller utan barn) år 2011 jämfört med år 2001 (Oslo 48 % – 51 %; Kristiansand 58 % – 62 %; Stavanger 56 % – 61 %; Bergen 56 % – 59 %; Trondheim 55 % – 59 %) , är det ofrånkomligt att andelen minskar med stigande ålder. Även om det förekommer ny parbildning högt upp i åren är det inget som ändrar den allmänna trenden med en ökning över livslöpet av dem som lever som enboende. Vid cirka 70 års ålder finns en brytpunkt vid vilken ökningen av andelen enboende ökar raskare (figur 14). Orsaken till att parhushållen upplöses varierar dock med ålder. Även om dödsfall är det vanligast förekommande orsaker upplöses äktenskap även högt upp i åldrarna genom skilsmässor. Vi noterar också att det är först efter fyllda 80 år som andelen som lever som enboende (58 % år 2001 och 53 % år 2011) överstiger andelen som lever i

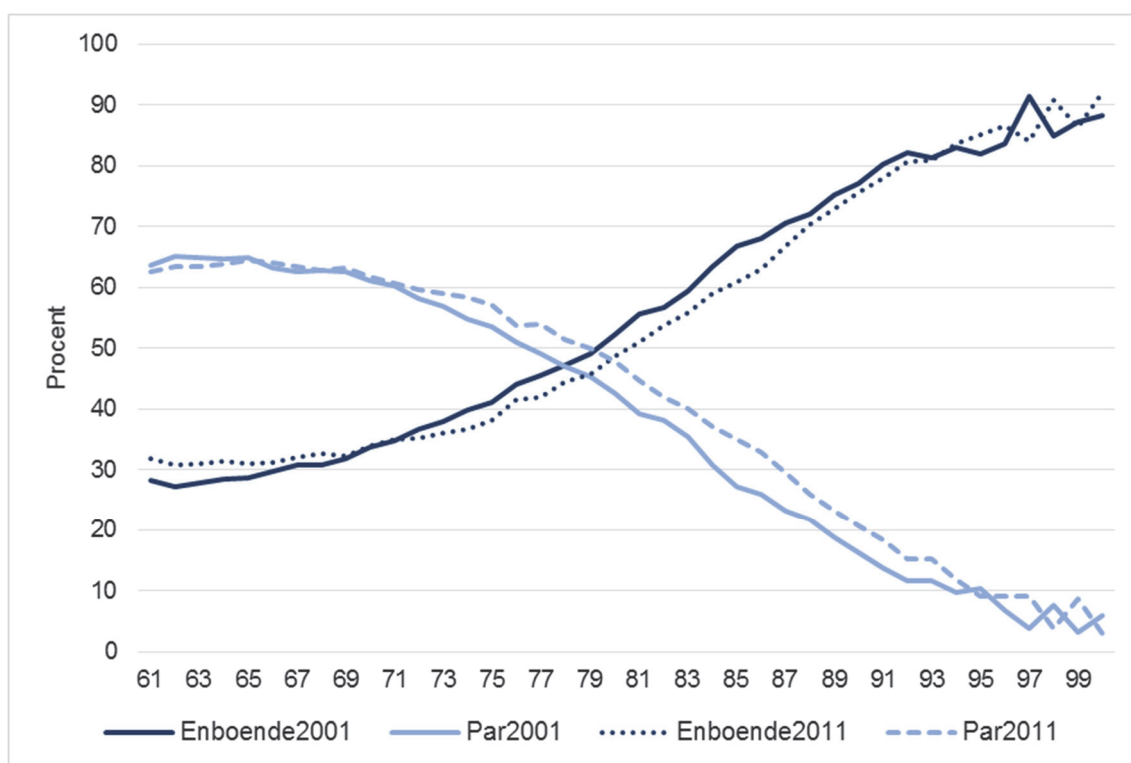
par. Det finns också en marginell skillnad mellan de två grupperna, över 60 år 2001 respektive över 60 år 2011, vid vilken ålder andelen enboende överstiger andelen som lever som par (tabell 15). Här finns emellertid en felkälla. Den handlar om att den andel som är så kallade särboende (Living Apart Together) inte finns med i folkräkningen som par, utan räknas som två enboende. Det är känt att en växande andel äldre lever under dessa betingelser. Dock saknas det aktuella undersökningar av omfattningen.

Tabell 15 Andel över 60 år som lever i parhushåll i samtliga storbyar, år 2001 och år 2011 (procent)

Ålder	År 2001	År 2011
61 år	66	65
70 år	62	63
80 år	42	47
90 år	13	18
100+ år	2	2

Förändringar i hushållsammansättningen över livslöpet bland dem över 60 år kan illustreras med förändringar i civilstånd (figur 15). Här ingår samtliga fem storbyar.

Figur 15 Enboende och parhushåll bland dem över 60 år i samtliga storbyar, år 2001 och år 2011 (procent)



Övergången från att vara gift till att bli änka/änkling eller skild sker kontinuerligt och i livets olika faser. Fram till 80 årsåldern upplöses äktenskapen såväl genom skilsmässor som genom att den ena parten avlider. Bland samtliga över 60 år synes det vara en skillnad i intensiteten i övergången från par till enboende före och efter 80 års ålder. En enkel regression visar följande lutning på regressionslinjen: $b_{\text{alla}} = .0034$, $b_{\leq 80 \text{ år}} = .014$, $b_{>80 \text{ år}} = .0093$. Det betyder att intensiteten minskar efter jämfört med före 80 år. Dessutom skiljer sig orsaken till att äktenskapet upplöses. Vid omkring 80 års ålder är det dödsfallen som är klart dominerande. De män som blev änklings mellan åren 2010 och 2011, och dessutom tillhörde gruppen över 60 år, var i genomsnitt 79,5 år medan kvinnorna som blev änkor var något yngre, 77,8 år.

Oavsett ålder får en partners död stora konsekvenser för den efterlevande. Något som särskilt kan påverkas är de ekonomiska förutsättningarna för att behålla en bostad. Det handlar inte enbart om att ha en ekonomi för att klara av boendekostnaderna. Det handlar också om möjligheterna att klara av de ytterligare utmaningar som är förknippade med att ensam klara driften av ett ägt småhus eller lägenhet. Här handlar det både om ekonomiska och rent fysiska förutsättningar. Det är därför inte överraskande om vi finner en ökad sannolikhet att flytta i samband med att den ena parten avlider. Det är en fråga som vi undersöker för den kortare tidsperioden 2010–2011. Frågan är huruvida de som blev ensamma år 2010 också flyttade under året? Även om ett år (2010–2011) är en kort tidsperiod är det endast sex procent av alla över 60 år som både blev ensamma och som flyttade. Skillnaden mellan de fem storbyarna är marginella liksom mellan olika åldersgrupper. Det visar sig att det inte är att den ena parten avlider som i första hand leder fram till flyttning. I likhet med resultaten från den svenska studien (Abramsson & Magnusson Turner 2013) om flyttningar bland den äldre, är sannolikheten för att flytta större bland dem som genomgår en skilsmässa än bland dem som blir änka eller änkling. I den förra gruppen är det ofta helt självklart att den ena parten måste flytta, medan det i den senare gruppen inte handlar om tvång utan snarare om möjligheter såsom att finna ett tillfredsställande alternativ. Här finns också andra förhållanden som kan påverka beslutet att flytta eller att stanna, såsom förekomsten av särkullbarn eller andra förhållanden som minskar den efterlevandes dispositionsrätt till den tidigare gemensamma bostaden. Dessa frågor lämnar vi dock utanför denna analys.

Det är inte bara den egna åldern som har betydelse för samlevnadsform. Minst lika viktigt är kön och partners ålder. Ålderskillnaden mellan gifta män och kvinnor (alternativt samboende med gemensamma barn) i de fem storbyarna, och där någon eller båda är över 60 år, är i genomsnitt fyra år, det vill säga männen är fyra år äldre än kvinnorna. Samtidigt är variationen betydande (STD=4.0), vilket framför allt förklaras av enstaka extremvärden (fem procent mellan 11 och 48 år). Det finns också tecken som tyder på att ålderskillnaden mellan de gifta paren i olika ålderskohorter minskar. En man född på 1920-talet är i genomsnitt 5 år äldre än sin hustru. Motsvarande för män födda på 1950-talet är 3 år. Här finns också skillnader mellan dem som har respektive icke har invandrabakgrund. Den genomsnittliga ålderskillnaden mellan makarna där mannen har invandrabakgrund är 4 år, det vill säga mannen är 4 år äldre än kvinnan, medan motsvarande skillnad mellan makar utan invandrabakgrund är drygt 2 år. När vi kontrollerar för invandrabakgrund är det tydligt att med sjunkande åldrar minskar åldersdifferensen mellan makar. Bland dem med invandrabakgrund är resultaten mer varierade. Vi återkommer i detalj till denna fråga i kapitlet om dem med invandrabakgrund.

Även om dessa skillnader i ålder mellan individer i ett par framstår som begränsade, är det trots allt skillnader som kan ha betydelse för framtida boendefrekvenser. När åldersdifferensen mellan män och kvinnor minskar, samtidigt som männens medellivslängd ökar, ökar också sannolikheten för att den tid som den ena parten tillbringar som enboende och änka, vilket är det vanligaste, minskar. Här kan vi enbart spekulera men den minskade ålderskillnaden kan också betyda att flytten från det egna småhuset skjuts upp, liksom att behovet av andra typer av bostäder på den reguljära bostadsmarknaden minskar. Med tiden blir ändå en flytt nödvändig men då kanske till ett särskilt boende anpassat för en äldre efterlevande part.

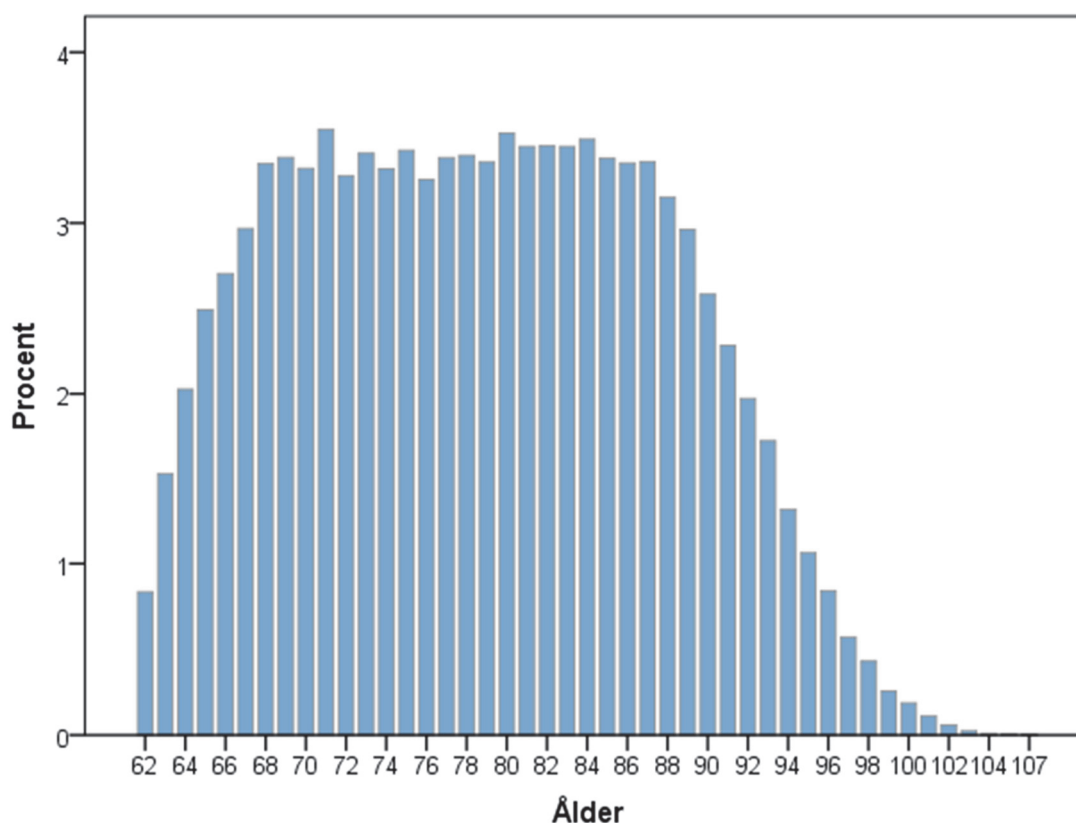
Om flyttning och bosättningsmönster bland dem över 60 år

Sammantaget är det 28 procent av alla dem över 60 år 2001 som har flyttat en eller flera gånger mellan 2001 och 2011. Variationen är förhållandevis begränsad mellan de olika storbyarna: lägst i Bergen (26 %) och högst i Kristiansand (29 %). Variationen är större mellan olika åldersgrupper, varför

vi väljer att fokusera på åldersgrupper samlat i de olika storbyarna. Det som är frågan här är vid vilken ålder som flyttningen sker. De flyttningar som vi talar om här är de som sker mellan grunkretsar och inte inom en och samma grunkrets. För att förtydliga: flyttningen kan ske inom en och samma storby alternativt till annan grunkrets i annan kommun.

Av figuren nedan (Figur 16) framgår åldersfördelningen *bland dem som flyttade någon gång mellan 2001 och 2011*, det vill säga vid vilken ålder som flyttningen skedde. Det framgår med all tydlighet att åldersgruppen under 70 år i mindretal. Detsamma kan sägas om dem över 90 år. Den stora gruppen flyttare är i åldrarna däremellan. I åldern mellan 70 och 90 år är det drygt tre procent av varje åldersgrupp som flyttat. Efter fyllda 90 minskar sannolikheten för att flytta mycket raskt.

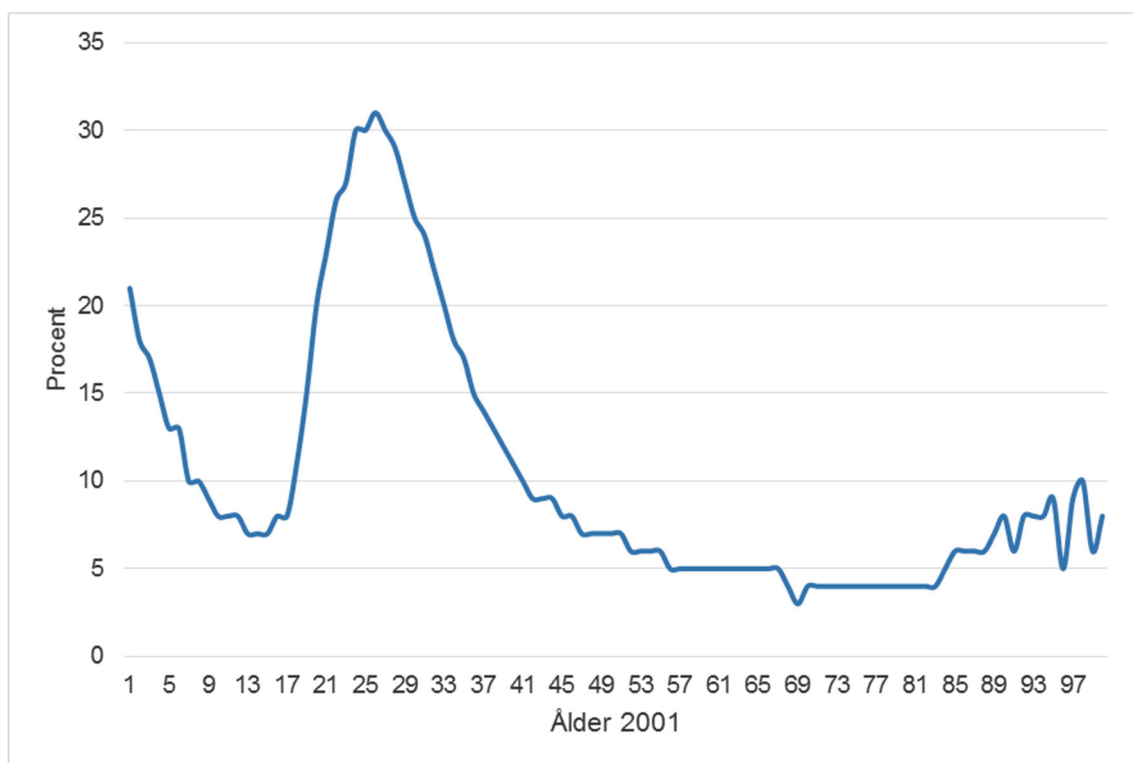
Figur 16 Åldersfördelningen bland dem över 60 år som flyttade 2001–2011, samtliga storbyar efter ålder (procent)



Figuren ovan illustrerar vid vilken ålder flyttningen sker betraktat över en 10-årsperiod. Andelen över 60 år som flyttar under ett enskilt år är förhållandevis

begränsad betraktad över livslöpet. Det framgår av figuren nedan (Figur 17) som täcker hela åldersspannet från 0 år och uppöver. Åldersprofilen i figuren nedan visar sig vara förhållandevis konstant: inte bara över tiden utan också mellan olika länder i västvärlden. Logiken bakom denna stabilitet är flyttningarnas starka koppling till familjerelaterade livshändelser såsom att flytta från föräldrahemmet, parbildning, familjebildning, barnens utflyttning från föräldrahemmet och i sinom tid en anpassning till åldrandet. Vi noterar också att åldersgruppen över 60 år tillhör den minst flyttningsbenägna av alla åldersgrupper.

Figur 17 Andel flyttare under ett år (2001–2002) i samtliga storbyarna efter ålder år 2001 (procent)



Sannolikheten för att flytta varierar över livslöpet, men detsamma gäller till vad typ av bostad som flyttningen sker till och inte minst bostadens geografiska läge.

Beteckningen ”tunn” bostadsmarknad kommer väl till pass här. Begreppet tunn marknad används för att beskriva en marknad där inte alla möjliga kombinationer av bostadsattribut är tillgängliga, eller annorlunda uttryckt utbudet av bostäder i ett specifikt segment av marknaden är under vissa tidsperioder begränsat (Nordvik 2004). Det kan till exempel vara fråga om bostäder vid knutpunkter eller i centrumnära läge. Just det geografiska läget kan vara av

avgörande betydelse för dem som levt ett långt liv i ett småhus och som på äldre dagar söker något som är bättre i fråga om till exempel tillgänglighet till service, kulturella och kommersiella utbud etc. Bostäder belägna vid knutpunkter och i centrum blir då aktuella. Frågan om huruvida det finns en tendens till en ökad sannolikhet för att flytta bland dem över 60, och då en flytt till just centrala och tillika attraktiva lägen diskuteras av Andersson & Abramson (2011). Deras studie handlar om de äldre som aktörer på den svenska bostadsmarknaden och deras flyttningsmönster, boendepreferenser och bostadsval. Andersson och Abramson finner att även om det stora flertalet äldre är att betrakta som stannare finns en tendens till att när en flyttning väl sker så är det till ett centralare läge. För att illustrera och pröva dessa slutsatser på norska förhållanden använder vi oss av Oslo som ett exempel och i vilken geografisk riktning flyttningen bland dem över 60 år går. Analysen avgränsas till dem som år 2010 är över 60 år och bosatt i Oslo. Sammantaget är det närmare 93 000 personer som uppfyller dessa villkor. Av dessa är det 4,5 procent som har flyttat en eller flera gånger under perioden 2010–2011. En vedertagen indelning av Oslo i inre by öst och väst samt yttre by öst och väst ger följande mönster i flyttningsmönstret (Tabell 16).

Tabell 16 Flyttningsmönstret i Oslo (2010–2011) bland dem över 60 år efter geografiska områden, (procent)

Från 2010	Annan kommun	Till 2011				Total	Andel flyttare 2010–2011
		Centrum Öst	Centrum Väst	Yttre Väst	Yttre Öst		
Centrum Öst	28	41	5	8	17	100	6,4
Centrum Väst	28	9	39	18	7	100	6,3
Yttre Väst	23	6	13	52	6	100	3,9
Yttre Öst	31	8	3	7	51	100	3,7

Den högsta andelen flyttare finner vi i Centrum Öst (6,4 %) och den lägsta i Yttre Öst (3,7 %). De som flyttar i Centrum Öst flyttar antingen inom samma del av Oslo (41 %), till annan kommun (28 %) alternativt till Yttre Öst (17 %). Flyttarna i Yttre Öst flyttar i hög grad (51 %) inom samma del av Oslo, men även de i hög grad till annan kommun (31 %). Vi finner samma beteende bland dem som flyttar i Centrum Väst. De flyttar också inom denna del av Oslo (39 %), men liksom övriga också till annan kommun (28 %). De som är bosatta i Yttre Väst 2010 och flyttar gör det i hög grad inom samma del av Oslo (52 %), i mindre grad ut ur kommunen (23 %) och i viss grad till

Centrum Väst (13 %). Beteendet att söka sig närmare centrum finner vi ringa stöd för på kort sikt. Dock gör vi ett förbehåll för att vi här inte kontroller för centrala faktorer för att förklara flyttningsbeteende såsom skede i livslöpet, ekonomi, hushållsammansättning etc. Tendensen enligt tabellen ovan är att man flyttar inom samma del av Oslo samt ogärna korsar den symboliska gränsen öst och väst. I den mån det sker flyttningar mellan den yttre och den inre byn är det fortsatt inom öst respektive väst. En betydande ström går också ut från Oslo till andra kommuner.

Var olika individer är bosatta, där platser definieras som grunkretsar, har vi information om för varje enskilt år. Däremot är det endast åren 2001 och 2011 som vi har information om i vilken typ av bostad som enskilda individer bor. Av tabellen nedan (Tabell 17) framgår boendemönstret bland dem i åldern över 60 år i de fem storbyarna. Av de drygt 185 000 personer som är över 60 år 2001 är det 178 000 som tillhör ett så kallat privathushåll. Av de närmare 220 000 individerna som är över 60 år 2011 är det 202 000 som tillhör ett privathushåll. Övriga tillhör ett hushåll som betecknas som annat och avser framför allt olika former av institutionsboende. Dessa individer ingår inte i tabellerna nedan över typ av bostad.

Skillnaden mellan Oslo och de övriga storbyarna i hur befolkningen över 60 år fördelar sig på olika typer av bostäder framgår med all tydlighet. Detta är för övrigt ett mönster som går igen i de flesta åldersgrupper. Den höga andelen lägenheter i blockbebyggelse kan också sägas vara ett signum för den riktigt stora storbyn. Som jämförelse kan nämnas att 90 procent av samtliga bostäder i Stockholms stad är i blockbebyggelse. Andelarna i de övriga svenska storbyarna Malmö och Göteborg är något lägre, men fortsatt högre jämfört med medelstora svenska byar (städer) (www.scb.se).

Tabell 17 Typ av bostad bland dem över 60 år i de fem storbyarna, år 2001 (procent)

Storby	Enebolig	Tomannsbolig/ Rekkehus	Store boligbygg	Annat	N
Oslo	15	20	63	3	84 227
Kristiansand	46	23	23	8	12 636
Stavanger	43	32	21	3	16 436
Bergen	36	29	33	2	40 567
Trondheim	31	34	31	4	24 212

Det sker måttliga förändringar i bosättningsmönstret i åldersgruppen över 60 år mellan 2001 och 2011 (Tabell 17 och Tabell 18). I Oslo sjunker den andel som bor i det som här benämns stora boligbygg. I övriga storbyar ser vi en motsatt utveckling. Vi noterar också att den andel som bor i rekkehus ökar högst påtagligt i samtliga storbyar fränsett i Stavanger. En förklaring kan vara att andelen rekkehus som är byggt efter 2001 är högre än motsvarande andel av både enebolig och tomannsbolig. En annan och mer trolig förklaring kan vara variationen i klassificering av bostadstyp i FoB 2001 och 2011. Vi har därför fört samman de båda hustyperna i en gemensam kategori i både Tabell 17 och Tabell 18.

Tabell 18 Typ av bostad bland dem över 60 år i de fem storbyarna, år 2011 (procent)

Storby	Enebolig	Tomannsbolig/ Rekkehus	Store boligbygg	Annat	N
Oslo	15	22	60	2	91 120
Kristiansand	42	23	30	5	15 055
Stavanger	44	26	28	2	19 794
Bergen	35	26	36	2	46 847
Trondheim	30	32	36	3	29 772

Av de 178 000 individerna i privathushåll och som var över 60 år 2001 är det närmare 100 000 som fortsatt bor i Norge år 2011 och dessutom ingår i ett privathushåll. Övriga är antingen boende på institution (annat hushåll), avlidna eller utvandrade. Det är närmare 95 000 som fortsatt är bosatt i samma storby som 2001. Dryga 6 000 har lämnat storbyarna för andra kommuner i Norge. Utflyttningen till andra kommuner är högst från Oslo (8 %) medan den varierar mellan fyra och fem procent i de övriga storbyarna.

De 95 000 individer som stannade i samma storby mellan 2001 och 2011 tillhör nu alla åldersgruppen över 70 år. Det är väl känt från tidigare forskning att sannolikheten för att flytta i denna grupp är låg. Det framgår också ovan (Figur 16). Det är också känt att om man ändå flyttar så går strömmarna från framför allt småhus till lägenhet. I beskrivningen av de förändringar i boendemönster som sker i denna grupp mellan 2001 och 2011 tar vi fasta på att typ av bostad till vilken flyttningen sker varierar mellan olika åldersgrupper. Skälen till det är många, men omfattar både ändrade ekonomiska och demografiska förhållanden såsom fysiska. Vi gör därför en enkel indelning: 70-79 år, 80-89

år och 90+ år. Det generella mönstret visar sig vara förhållandevis likt i de fem storbyarna och vi redovisar därför storbyarna samlat. Vid en jämförelse mellan boendemönstret 2001 och 2011 framträder i första hand en bild av stabilitet. 75 procent av samtliga som bodde i ett småhus 2001 gör det fortsatt 2011. Motsvarande andelar bland dem som bodde i tvåfamiljsbostad respektive radhus är också 75 procent. Bland dem som bodde i flerfamiljshus 2001 är det 92 procent som fortsatt gör det år 2011. Det är också till denna boendeform som de flesta flyttningar sker. Dock noterar vi en mindre ström av flyttare från småhus till radhus/tvåfamiljshus. Det är också tydligt att i den grad det sker en flyttning bland dem över 80 år sker det från ett småhus till ett flerfamiljshus.

Åldersgruppen över 60 år kännetecknas i stor grad av stabilitet såtillvida att de olika demografiska händelser som vi här fokuserar på är mindre frekventa jämfört med i andra åldersgrupper. Vi har dock kunnat konstatera förändringar i samlivsformer och inte minst i att ålderskillnaden mellan makar minskar. Det är förändringar som vi menar påverkar boendefrekvenserna. Det är en slutsats som vi skall återkomma till i den avslutande analysen och diskussionen.

Boendefrekvenser bland dem över 60 år, 2001 och 2011

Tendensen att andelen enboende minskar och såväl par utan som med barn ökar bland dem över 60 år, förväntar vi kommer att sätta sina spår i boendefrekvenserna. Det framgår också av tabellen nedan (Tabell 19) över boendefrekvenser i de fem storbyarna. I tabellen är åldersgruppen över 60 år uppdelad i fyra åldersgrupper. Avsikten är att tydliggöra de förändringar i hushållssammansättningen som är en följd av demografiska händelser i de högre åldrarna.

Tabell 19 Boendefrekvenser efter åldersgrupp bland dem över 60 år i de fem storbyarna, år 2001 och år 2011 (procent)

Åldersgrupp	Oslo		Kristiansand		Stavanger		Bergen		Trondheim	
	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011
61–69 år	69,0	69,4	63,2	62,8	63,1	62,7	64,3	64,5	63,9	64,5
70–79 år	73,3	72,8	70,0	67,9	70,0	68,0	69,7	68,9	71,4	68,2
80–89 år	83,0	82,7	80,1	79,1	81,5	81,1	80,8	79,7	82,9	81,0
90+ år	92,7	93,6	91,1	92,4	90,7	93,3	90,9	92,0	94,1	93,6
Totalt	74,6	74,1	69,7	68,6	70,4	69,1	70,3	70,1	71,3	69,6

Av tabellen ovan framgår att boendefrekvenserna bland dem över 60 år sjunker mellan 2001 och 2011 i samtliga storbyar. Det betyder att relativt sett fler lever

samman med andra personer. Minskningen sker i alla åldersgrupper upp till 90 år och i samtliga storbyar, fränsett i Oslo. I Oslo omfattar minskningen inte dem mellan 61–69 år. I åldersgruppen över 90 år är boendefrekvenserna över 90 i samtliga storbyar. Det betyder att i en grupp om 100 personer bildas minst 90 hushäll.

Minskningen i boendefrekvenser tillskrivs dem i åldern upp till 90 år. Den fråga som självfallet reser sig här, är huruvida vi har att göra med en kohorteffekt eller en värdeförskjutning till förmån för inte bara fler äktenskap/samboende utan också att ålderskillnaden mellan makar har minskat. Detta är en fråga som vi skall återkomma till avslutningsvis.

Sammanfattning

Gruppen över 60 år är som väl känt en växande grupp. Tillväxten gäller särskilt de allra äldsta. Det är också en grupp inom vilken vi förväntar oss en större stabilitet jämfört med bland dem i yngre åldrar. De är etablerade på parter-, arbets- och bostadsmarknaden och livshändelser såsom familjebildning, barnafödande, arbetsbyten, boendekarriär och skilsmässor borde följaktligen vara passerade skeden i livslöpet. Det är en åldersgrupp med stora interna skillnader. Den omfattar dem som fortsatt är yrkesaktiva, dem med hemmavarande barn, dem som fortsatt är på väg upp i boendekarriären som dem som befinner sig i ett skede av livet där behovet av vård, omsorg och bostadsanpassning tränger sig på. Vår analys visar också att även om det stora flertalet i åldersgruppen lever antingen som enboende eller som par utan hemmavarande barn, noterar vi en liten ökning i denna åldersgrupp av just par med hemmavarande.

Stabilitet i fråga om livshändelser visar sig också i att denna omfattande åldersgrupp är den minst rörliga på bostadsmarknaden. Livshändelser såsom att hushället upplöses leder i viss grad fram till flyttning. Orsaken till att parhushällen upplöses varierar dock med ålder. Även om dödsfall är det vanligast förekommande orsaker upplöses äktenskap även högt upp i åldrarna genom skilsmässor. Vi noterar också att det är först efter fyllda 80 år som andelen som lever som enboende överstiger andelen som lever i par. Här noterar vi en förändring över mellan 2001 till 2011, nämligen att andelen som lever i parhushäll efter 80 års ålder ökar. Denna förändring kommer också till uttryck

i form av minskade boendefrekvenser i samtliga storbyar. Minskningen är förvissa beskedlig men likväl av bostadspolitikens intresse. När fler lever längre som parhushåll är det enklare att förbli boende i den gamle familjebostaden. Det kan leda till en lägre efterfrågan på mindre och tillika funktionella bostäder, men samtidigt ett minskat utbudet av bostäder anpassade till de behov och preferenser som vi finner bland familjer med barn.

Befolkningen med invandrarbakgrund – hushållsbildning och boendefrekvenser

Vi har inledningsvis konstaterat att invandringen till Norge i högst varierande grad satt sin prägel på befolkningsutvecklingen i de norska storbyarna. När vi här diskuterar invandring inkluderar vi också dem som är födda i Norge, men vars föräldrar är födda i något annat land, det vill säga den grupp som i dagligt tal benämns efterkommande. Det senare är den grupp som tillsammans med dem som själva invandrat utgör dem med invandrarbakgrund. Det är värt att nämna att det dessutom finns en stor och växande grupp som är födda i Norge av föräldrar där en är född i Norge och den andra i annat land. Denna grupp har dock norsk landsbakgrund.

Hur befolkningen i de fem storbyarna år 2001 och 2011, fördelar sig på de av SSB definierade invandringskategorier framgår av tabellerna nedan (Tabell 20 och Tabell 21).

Tabell 20 Befolkningen i de fem storbyarna och dess fördelning på invandringskategorier, år 2001 (procent)

	Oslo	Kristiansand	Stavanger	Bergen	Trondheim
Norsk bakgrund					
Född i Norge – två norskfödda föräldrar	73	85	84	89	90
Född i utlandet – en norskfödd förälder	1	1	1	1	1
Född i Norge – en utlandsfödd förälder	6	5	5	4	3
Född i utlandet – två norskfödda föräldrar	1	1	1	1	1
Invandrarbakgrund					
Invandrare	15	7	8	6	5
Född i Norge – två utlandsfödda föräldrar	4	1	2	1	1
Totalt	508 571	73 082	108 841	230 913	150 153

De två kategorier som tillsammans utgör den befolkning som har invandrarbakgrund är 2001, som både förväntat och känt, högst i Oslo (19 %) och närmast i Stavanger (10 %). I Kristiansand, Bergen och Trondheim är inte enbart den andel som invandrat lägre, så också den andel som är född i Norge av två invandrade föräldrar. Förklaringarna till koncentrationen till Oslo är många: möjligheter till försörjning, tillgången på sociala nätverk, det relativa geografiska läget med mera. För många är Oslo porten in till Norge och här blir man kvar.

Mellan 2001 och 2011 ökar den norska befolkningen med invandrarbakgrund högst betydligt i de norska storbyarna. Den absoluta ökningen är som störst i Oslo medan däremot den relativa ökningen är som störst i Trondheim (114 %) (se nedan Tabell 22).

Tabell 21 Befolkningen i de fem storbyarna och dess fördelning på invandringskategorier, år 2011 (procent)

	Oslo	Kristiansand	Stavanger	Bergen	Trondheim
Norsk bakgrund					
Född i Norge – två norskfödda föräldrar	63	78	75	82	85
Född i utlandet – en norskfödd förälder	1	1	1	1	1
Född i Norge – en utlandsfödd förälder	7	6	5	5	4
Född i utlandet – två norskfödda föräldrar	1	1	1	1	1
Invandrarbakgrund					
Invandrare	22	12	15	11	9
Född i Norge - två utlandsfödda föräldrar	7	3	3	2	1
N	599 116	82 382	126 007	260 370	173 466

Som framgår av tabellerna ovan inte bara ökar befolkningen de norska storbyarna, utan dem med invandrarbakgrund utgör en allt större andel av befolkningen. Och det är återigen i Oslo som ökningen är som störst. Oslo är inte bara en av världens dyraste städer: till följd av en hög invandring är Oslo också en av de snabbast växande huvudstäderna i Europa (Eurostat 2014). Andelen med invandrarbakgrund är ungefär 30 procent. Det mesta av Oslos befolkningstillväxt efter tidigt 1980 tal är att hänföra till invandringen, men också till en allt ökande befolkning född i Norge av föräldrar som själva invandrat.

Utvecklingen av Oslo till en i många avseenden en delad by, därtill under en förhållandevis kort tidsperiod, har satt den etniska boendesegregationen högt

upp på den politiska dagordningen. En studie om etnisk boendesegregation i Oslo konkluderar att: ”Despite the growing share of immigrants in the outer city, there has been no increase in segregation in the city as a whole thus far in the 21st century” (Blom 2012:275). En ökad segregation bland vissa grupper med invandrabakgrund har motverkats av en minskad segregation bland andra grupper. Blom (2012) reser här ett varnande finger: den ökade koncentrationen av dem med invandrabakgrund från Östeuropa, Asien, Afrika och Latinamerika i vissa delar av Oslo ger anledning till att nogsamt följa utvecklingen och därtill överväga medel för att förhindra ytterligare koncentration.

Demografi bland dem med invandrabakgrund, 2001 och 2011

Nu övergår vi till att närmare undersöka den grupp av befolkningen i storbyarna som har invandrabakgrund, det vill säga de som själva invandrat och deras barn som ofta går under benämningen efterkommande. Vi börjar med hushållssammansättningen 2001 och 2011 bland dem som bor i privathushåll (Tabell 22).

Tabell 22 Fördelningen på hushållstyper bland dem med invandrabakgrund i de fem storbyarna, år 2001 och år 2011 (procent)

	Oslo		Kristiansand		Stavanger		Bergen		Trondheim	
	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011
Enboende	20	22	16	19	17	21	22	23	23	24
Par utan barn	11	12	13	13	13	15	13	15	13	15
Par med barn	49	45	51	50	56	50	48	48	51	47
Mor/Far med barn	10	10	12	11	8	7	9	8	10	8
Flerfamiljs-hushåll	10	10	8	7	6	7	7	7	6	6
Antal	94 022	159 485	6 119	11 069	9 919	20 357	14 074	29 639	8 040	17 222
Ökning 2001 – 2011 (%)	70		81		105		111		114	

Vi har tidigare pekat på att hushållssammansättningen skiljer sig åt mellan de norska storbyarna. Oslo har en hög andel enboende och par utan barn år 2001 medan övriga storbyar har en hög andel hushåll med barn. Hushållssammansättningen bland dem med invandrabakgrund skiljer sig däremot i mindre grad åt mellan storbyarna. År 2001 återfinns vi omkring hälften av dessa individer i

hushåll med barn, i Stavanger drygt hälften. Fram till år 2011 sker vissa förändringar i hushållssammansättningen bland dem med invandrarbakgrund: andelen barnfamiljer minskar relativt sett, medan andelen enboende ökar. Ökningen sker i första hand bland enboende i arbetsför ålder och särskilt bland dem under 30 år. Det här är förändringar som sätter sina spår på bostadsmarknaden i form av ökad efterfrågan på mindre bostäder och en minskad efterfrågan på familjebostäder. Dessutom noterar vi en marginell ökning av par utan barn.

Med en hög andel hushåll med par jämfört med enboende kan vi också förvänta oss lägre boendefrekvenser bland individer med invandrarbakgrund jämfört med i hela befolkningen. Innan vi övergår till att beräkna boendefrekvenser undersöker vi huruvida det är färre som lever som enboende bland dem med invandrarbakgrund jämfört med dem som har norsk bakgrund och i motsvarande grad fler som lever i parhushåll. Av tabellen nedan (Tabell 23) framgår hur hushållen i de norska storbyarna fördelar sig på olika typer. I tabellen gör vi också en jämförelse mellan hushåll där kontaktpersonen (den äldste i hushållet) har invandrarbakgrund respektive norsk bakgrund.

Hushållsfördelningen efter bakgrund uppvisar ett varierande mönster i de fem storbyarna. Det framgår av tabellen nedan (Tabell 23) där vi jämför fördelningen på olika hushållstyper. I tabellen är det högsta värdet i respektive hushållstyp markerat med fet stil. Återigen, tabellen anger hushåll och inte som i föregående tabeller individer.

Tabell 23 Fördelningen av hushåll i de fem storbyarna efter hushållstyp och huruvida kontaktpersonen har invandrarbakgrund, år 2011 (procent)

Hushållstyp	Oslo		Kristiansand		Stavanger		Bergen		Trondheim	
	Invandrarbakgrund									
	Ja	Nej	Ja	Nej	Ja	Nej	Ja	Nej	Ja	Nej
Enboende	44	51	41	39	42	39	44	42	46	42
Par utan barn	12	19	13	22	14	21	13	21	13	21
Par med barn	25	19	29	27	29	28	27	25	26	25
Mor/Far med barn	9	6	10	8	7	8	7	8	7	8
Flerfamiljshushåll	6	3	4	3	4	3	4	3	4	3
Uppgift saknas	4	2	3	1	4	2	5	2	4	1

I Oslo är det en högre andel hushåll bland dem med norsk bakgrund som är enboende jämfört bland dem med invandrarbakgrund. I övriga storbyar är förhållandet det motsatta. I fråga om hushållstyperna bestående av par med

och utan barn är mönstret entydigt: i samtliga storbyar är det relativt sett fler hushåll bestående av par utan barn som har norsk bakgrund. Skillnaden efter landsbakgrund är dessutom betydande. I samtliga storbyar är det däremot relativt sett fler av hushållen med invandrabakgrund, i förhållande till dem med norsk bakgrund, som består av par med barn. Det är på intet sätt ett oväntat resultat. Befolkningen med invandrabakgrund är inte bara yngre än befolkningen i övrigt. Här finns också kulturella och ekonomiska skillnader som på kort och medellång sikt sätter sina spår i hushållsbildningsmönstret. I samtliga storbyar är det dessutom relativt sett fler bland dem med invandrabakgrund som utgörs av ensamstående föräldrar. Det är ett resultat som inte är lika väntat som att andelen par med barn är högre än i befolkningen med norsk bakgrund. Resultatet är dock mer en indikator på att befolkningen med invandrabakgrund är heterogen. Det är en heterogenitet som går igen inte enkom i hushållsbildning och barnafödande utan i många av de aspekter som formar livsstilar. Slutligen, inte heller oväntat, är andelen flerfamiljshushåll högre bland hushållen där den äldste har invandrabakgrund jämfört med norsk bakgrund.

Förändringar över tid i hushållsbildning, fertilitet och inte minst familjebildning bland dem med invandrabakgrund är av stort intresse både i politik och i forskning. Adera & Ferrer (2014) argumenterar för att det sociala utfallet av hushållsbildning och fertilitet bland dem med invandrabakgrund är den ultimata markören för integration i det nya hemlandet. Men i vilken takt det sker förändringar, förändringar som också inbegriper så kallade blandäktenskap, varierar enligt Adera & Ferrer med invandringsålder, utbildning och en rad kulturella karakteristika.

Förändringar i familjebildningsmönster och barnafödande i befolkningen med invandrabakgrund kommer helt visst att få betydande implikationer för framtida bosättningsmönster och inte minst boendefrekvenser. Men att fördjupa oss kring denna utveckling ligger lite utanför ramarna för denna studie. Vi skall dock peka på några av de kännetecken i befolkningen med invandrabakgrund som kan få betydelse för bland annat boendefrekvenserna. Här koncentrerar vi oss på befolkningen med invandrabakgrund i de fem storbyarna år 2011. Av tabellen nedan (Tabell 24) framgår hur befolkningen med invandrabakgrund år 2011 fördelar sig på olika länder

alternativt landsgrupper. Tabellen är sorterad efter förekomsten av en specifik landsbakgrund sammantaget i de fem storbyarna.

Tabell 24 Befolkningen med invandrabakgrund i de fem storbyarna efter landsbakgrund alternativt bakgrund i grupp av länder, år 2011 (procent)

Landsbakgrund	Oslo	Kristiansand	Stavanger	Bergen	Trondheim
Övriga Asien	10	14	13	12	14
Nya EU-länder	8	9	14	17	10
Västeuropa	7	8	16	12	13
Norden	10	9	9	8	9
Afrika söder om Sahara	6	5	6	8	8
F.d. Jugoslavien	5	12	5	4	5
Övriga Europa	3	5	5	5	5
Irak	4	5	2	6	5
Vietnam	3	8	2	4	5
Somalia	7	4	4	3	3
Pakistan	13	2	3	1	1
Turkiet	4	2	5	2	6
Iran	3	3	3	2	4
Chile	1	6	1	4	1
Sri-Lanka	4	0	1	4	2
Nordamerika	1	2	4	2	2
Afrika norr om Sahara	4	2	1	2	1
India	2	1	3	2	2
Övrigs Latinamerika	1	2	3	2	2
Mellanamerika	1	1	1	1	1
Oceania	0	0	1	1	0

Tabellen ovan ger en detaljerad information om landsbakgrund bland samtliga med invandrabakgrund. Vi pekar på några betydande *relativa* skillnader i befolkningssammansättningen i storbyarna. Här exkluderar vi dem med norsk landsbakgrund och andelarna som anges nedan avser i förhållande till samtliga med invandrabakgrund i respektive storby.

Oslo har till skillnad från övriga storbyaren en hög andel invånare med pakistansk bakgrund (13 %). Stavanger, Bergen och Trondheim har en hög andel från Västeuropa. I Kristiansand finner vi en hög andel med bakgrund i Jugoslavien (12 %). Detsamma gäller dem med bakgrund i Vietnam (8 %) och Chile (6 %). Här ser vi till den relativa fördelningen. Sett till det faktiska antalet personer med invandrabakgrund återfinner vi mer än hälften i Oslo i samtliga landsgrupper enligt tabellen ovan. Det finns dock ett undantag och det är gruppen med bakgrund i Chile, där 46 procent bor i Oslo år 2011. Den grupp som är mest koncentrerad är dem med bakgrund i Pakistan. Närmare 95 procent av dessa bor i Oslo år 2011. En stark koncentration till Oslo finner vi

också bland dem med bakgrund i Somalia (81 %) och i Sri-Lanka (81 %). Sammanfattningsvis visar tabellen ovan att Oslo har en högre andel med bakgrund i Asien och Afrika medan de övriga storbyarna har en högre andel med bakgrund i Väst, Östeuropa liksom Latinamerika.

Inte oväntat skiljer sig hushållsbildningsmönstret/familjebildningsmönstret åt mellan dem med olika landsbakgrund. Det framgår av tabellen nedan (Tabell 25) som visar hushållssammansättningen bland de hushåll där *kontaktpersonen* har invandrarbakgrund. Däremot saknar vi kunskap om övriga hushållsmedlemmars landsbakgrund. Tabellen nedan är sorterad efter den andel med olika landsbakgrund som är enboende.

Tabell 25 Befolkningen med invandrarbakgrund i samtliga storbyar efter landsbakgrund alternativt bakgrund i grupp av länder och hushållstyp, 2011 (procent)

Landsbakgrund	Enboende	Par utan barn	Gifta par med barn	Mor/Far	Flerfamiljs-hushåll
Nye EU-länder	58	12	18	5	7
Norden	56	18	19	5	3
Somalia	52	4	20	21	4
Övriga Europa	50	14	20	12	4
Afrika söder om Sahara	49	8	25	15	3
Västeuropa	48	20	25	4	3
Iran	47	13	24	11	4
Övriga Asien	47	12	27	10	4
Oceania	44	24	28	2	3
Övriga Latinamerika	44	16	24	13	4
Chile	43	13	25	13	7
Nordamerika	43	23	26	5	3
Mellanamerika	41	13	24	18	4
Irak	40	7	37	11	4
Afrika norr om Sahara	39	9	36	10	6
Vietnam	39	10	29	13	10
F.d. Jugoslavien	37	16	33	8	7
Indien	32	17	41	4	7
Turkiet	30	10	42	10	8
Sri-Lanka	26	9	54	6	5
Pakistan	25	9	44	7	15

Andelen enboende (58 %) är högst i bland de hushåll där kontaktpersoner kommer från det som i tabellen betecknas som nya EU-land. Den landkategorin innehåller framför allt länder från Östeuropa. Andelen är också hög bland de nordiska hushållen (56 %). Lägst är andelen bland de pakistanska hushållen. Hushåll bestående av par med barn finner vi framför allt bland hushållen där kontaktpersonen har sin bakgrund i Sri-Lanka (54 %). Andelen

är också hög bland de pakistanska hushållen (44 %). En låg andel finner vi bland de nordiska hushållen och dem från de nya EU-länderna. Vi noterar också den relativt sett höga andelen flerfamiljshushåll med bakgrund i Vietnam (10 %) och Pakistan (15 %).

En befolkning med varierande landsbakgrund, tid i Norge, förekomst av högre utbildning sätter sina spår i hushållsbildning/familjebildning och således i boendefrekvenserna. Innan vi går över till att analysera boendefrekvenserna redovisar vi tabellen nedan (Tabell 26) den genomsnittliga boendetiden i Norge (år och STD) per i detta fall födelse- och andelen i åldern 30-67 år med universitets- eller högskoleutbildning. Tabellen ger grund för ytterligare frågor kring den tid det tar innan såväl socioekonomiska som demografiska skillnader mellan dem som invandrat och dem som är födda utjämnas. Tabellen nedan är sorterad efter genomsnittlig tid i Norge.

Tabell 26 Befolkningen med invandrarbakgrund (30–67 år) i samtliga storbyar efter landsbakgrund alternativt bakgrund i grupp av länder och högre utbildning samt genomsnittlig tid i Norge, år 2011 (procent och år)

Landsbakgrund	Högre utbildning	Genomsnittlig tid i Norge (år)	Standardavvikelse (år)
Pakistan	16	21	12
Vietnam	21	21	9
Chile	30	21	9
Afrika nord for Sahara	19	18	11
Turkiet	12	18	10
Sri-Lanka	19	18	8
Nordamerika	62	17	18
F.d. Jugoslavien	31	16	9
Iran	40	16	8
Norden	49	14	15
India	48	14	13
Västeuropa	58	14	16
Mellanamerika	39	12	10
Afrika söder om Sahara	32	12	10
Somalia	10	11	6
Irak	28	11	6
Övriga Latinamerika	46	11	10
Övriga Asien	36	11	10
Oceania	58	9	11
Övriga Europa	52	8	7
Nye EU-länder	27	7	9

Boende bland dem med invandrabakgrund

Bostadsmarknaden varierar i de norska storbyarna så tillvida att andelen som lejer sin bostad och som bor i blockbebyggelse är högre i Oslo jämfört med i de övriga storbyarna. Av tabellen nedan (tabell 27) framgår hur stor andel av befolkningen med invandrabakgrund som bor i en ägd bostad. Som ägd bostad räknas både självägande och bostad i borettslag. Vi avgränsar oss här till 2011.

Tabell 27 Befolkningen i de fem storbyarna i självägd bostad och i borettslag, efter landsbakgrund/bakgrund i grupp av länder, år 2011 (procent)

	Oslo		Kristiansand		Stavanger		Bergen		Trondheim	
	Selv-eiere	Boretts-lag	Selv-eiere	Boretts-lag	Selv-eiere	Boretts-lag	Selv-eiere	Boretts-lag	Selv-eiere	Boretts-lag
Norge	49	33	75	12	73	15	62	22	61	22
Norden	34	23	59	12	58	12	47	18	49	17
Västeuropa	39	24	64	10	55	8	49	17	43	13
F.d. Jugoslavien	27	48	57	23	60	15	32	40	32	38
Turkiet	22	53	63	21	63	13	30	27	14	70
Nya EU-länder	25	21	48	8	40	7	35	13	36	11
Övriga Europa	24	32	40	11	39	16	38	19	33	25
Afrika norr om Sahara	16	46	44	10	37	9	22	18	23	33
Somalia	8	18	10	7	16	7	5	8	2	8
Afrika söder om Sahara	15	39	27	15	35	14	21	23	15	23
Irak	18	26	44	7	40	8	20	18	17	27
Iran	32	37	49	14	60	12	40	27	31	24
Pakistan	39	42	72	12	63	8	48	21	20	8
Indien	49	31	50	13	49	19	57	20	42	23
Sri-Lanka	42	45	66	11	68	16	60	25	50	23
Vietnam	37	38	77	11	69	8	52	29	54	23
Övriga Asien	28	36	41	14	44	14	34	23	28	22
Nordamerika	45	23	66	14	46	7	55	15	54	13
Mellanamerika	24	39	52	10	38	16	34	24	33	27
Chile	19	42	37	30	44	20	27	40	28	31
Övriga Latinamerika	29	33	63	9	42	28	37	30	39	22
Oceania	35	27	58	10	57	6	54	16	41	20

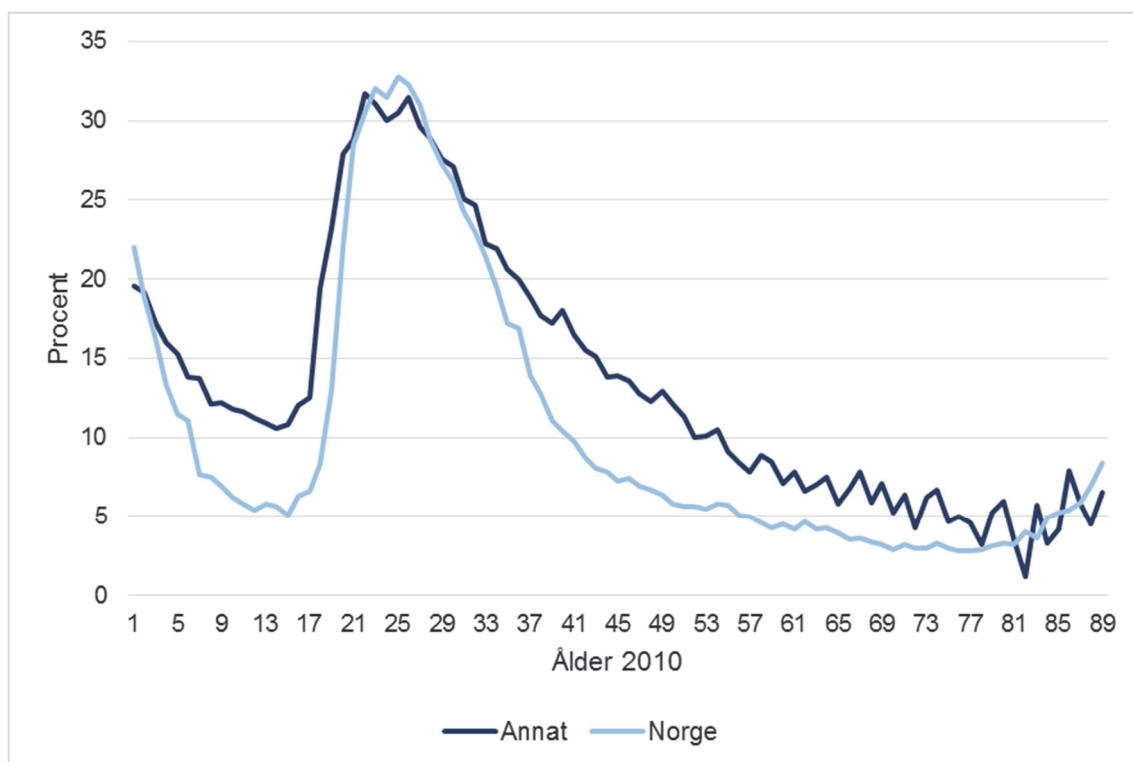
Tabellen ovan visar på en stor variation mellan dem med olika landsbakgrund, men i viss mån också mellan de fem storbyarna. Förklaringarna är både strukturella och individuella, såsom en varierande hushållsammansättning bland

dem med olika landsbakgrund, den lokala bostadsmarknaden sammansättning, och inte minst socioekonomiska variationer. Vi kommenterar inte hela tabellen utan gör vissa nedslag, framför allt bland de stora invandrargrupperna. Det är en låg andel i ägd bostad bland dem med bakgrund i Somalia. Det gäller i samtliga storbyar. Låg andel finner vi också bland dem med bakgrund i Irak, den stora gruppen med bakgrund i länder i södra delarna av Afrika och i viss utsträckning också bland dem med bakgrund i länder i Östeuropa (Nye EU-land). Andelen i ägd bostad är däremot hög bland dem med bakgrund i Sri Lanka. Detsamma gäller dem med bakgrund i Pakistan, den grupp som har längst genomsnittlig botid i Norge. Vi noterar också att borättslag är en betydelsefull ägarkategori för många av dem med invandrabakgrund, och tillika ett alternativ till självägande.

Om flyttning bland dem med invandrabakgrund

I den följande analysen återgår vi till att analysera samtliga individer i de norska storbyarna med invandrabakgrund år 2001 respektive år 2011. Sammanlagt 59 procent har flyttat en eller flera gånger mellan 2001 och 2011. Men variationen är stor mellan olika grupper: sannolikheten för att flytta är större i Oslo än i de övriga storbyarna. Däremot är sannolikheten lägre bland dem med bakgrund i väst respektive i Östeuropa jämfört med dem med bakgrund från andra delar av världen. Sannolikheten för att flytta skiljer sig också åt mellan olika åldersgrupper, vilket vanligtvis är den förklaring som har den största förklaringskraften till variationen i sannolikheten för att flytta. Förklaringen är inte åldern i sig utan snarare fas livslöpet. Hur sannolikheten för att flytta under ett enskilt år (2010–2011) varierar mellan olika åldersgrupper bland dem med invandrabakgrund jämfört med dem med norsk bakgrund framgår av figuren nedan (Figur 18).

Figur 18 Andel flyttare under ett år (2010–2011) i samtliga storbyar efter ålder och landsbakgrund (procent)



Variationen i sannolikheten för att flytta efter åldersgrupp är mindre bland dem med annan landsbakgrund än norsk. Det som skiljer är en högre sannolikhet för att flytta i unga år bland dem med annan bakgrund än norsk. Bland dem med norsk bakgrund sjunker den sannolikheten när de unga befinner sig i skolåldern. Tendens är också sjuknande bland dem med annan bakgrund men inte i samma grad. De unga vuxna med annan landsbakgrund har en lägre sannolikhet för att flytta, medan övriga åldersgrupper med annan landsbakgrund har en högre benägenhet för att flytta jämfört med motsvarande åldersgrupp med norsk bakgrund. Dessa variationer är naturligtvis av stort intresse och tillika av både individuell och samhällelig betydelse. En fråga handlar om effekter på barn av en högre sannolikhet för att flytta i ett skede av livet när de flesta barn efterfrågar stabilitet. Frågorna rör sig också om flyttningen är ett val eller ett tvång. Dessa frågor får vi emellertid lämna därhän.

Boendefrekvenser bland dem med invandrarbakgrund, 2001 och 2011

Av tabellen nedan (Tabell 28) framkommer boendefrekvenserna för dem med invandrarbakgrund och som är 20 år eller äldre år 2001 respektive år 2011. I likhet med tidigare beräkningar av boendefrekvenser har vi uteslutit de så kallade flerfamiljshushållen. Det är som framgått ovan en förhållandevis vanlig samlevnadsform bland några av de grupper som har invandrarbakgrund. Svårigheterna att skilja mellan unga vuxna i egen familj och som del av en större familj gör att beräkningarna av boendefrekvenser blir missvisande om denna hushållstyp inkluderas. Som jämförelse visar vi också boendefrekvenser för dem i motsvarande grupper som har norsk bakgrund.

Tabell 28 Boendefrekvenser bland individer 20+ år i samtliga storbyar efter landsbakgrund, år 2001 och år 2011

Storby	Annan bakgrund		Norsk bakgrund	
	2001	2011	2001	2011
Oslo	63,5	66,6	66,5	68,2
Kristiansand	61,9	64,0	58,6	61,0
Stavanger	61,1	64,6	58,9	60,9
Bergen	63,6	65,9	60,2	62,9
Trondheim	63,2	66,3	60,5	62,9

Boendefrekvensen i gruppen av individerna med invandrarbakgrund i åldern 20 år och däröver år 2001 är drygt 60, och omkring 65 år 2011. Boendefrekvenserna år 2001 är lägre i Oslo jämfört med motsvarande i gruppen med norsk bakgrund. Däremot är boendefrekvenserna bland dem med invandrarbakgrund i övriga storbyar något högre jämför med befolkningen med norsk bakgrund. Förklaringen till att skillnaden mellan denna grupp och den övriga befolkningen är förhållandevis begränsade, går att finna i den heterogena befolkning som vi här benämnde som dem med invandrarbakgrund. Det som förenar gruppen är att de i regel är yngre än befolkningen i övrigt. Den demografiska sammansättningen sätter också sina spår i familjebildningsfrekvensen och initialt i barnafödandet. Här finner vi också stora variationer mellan såväl kulturer som individer med olika socioekonomisk bakgrund, vilket har framgått ovan.

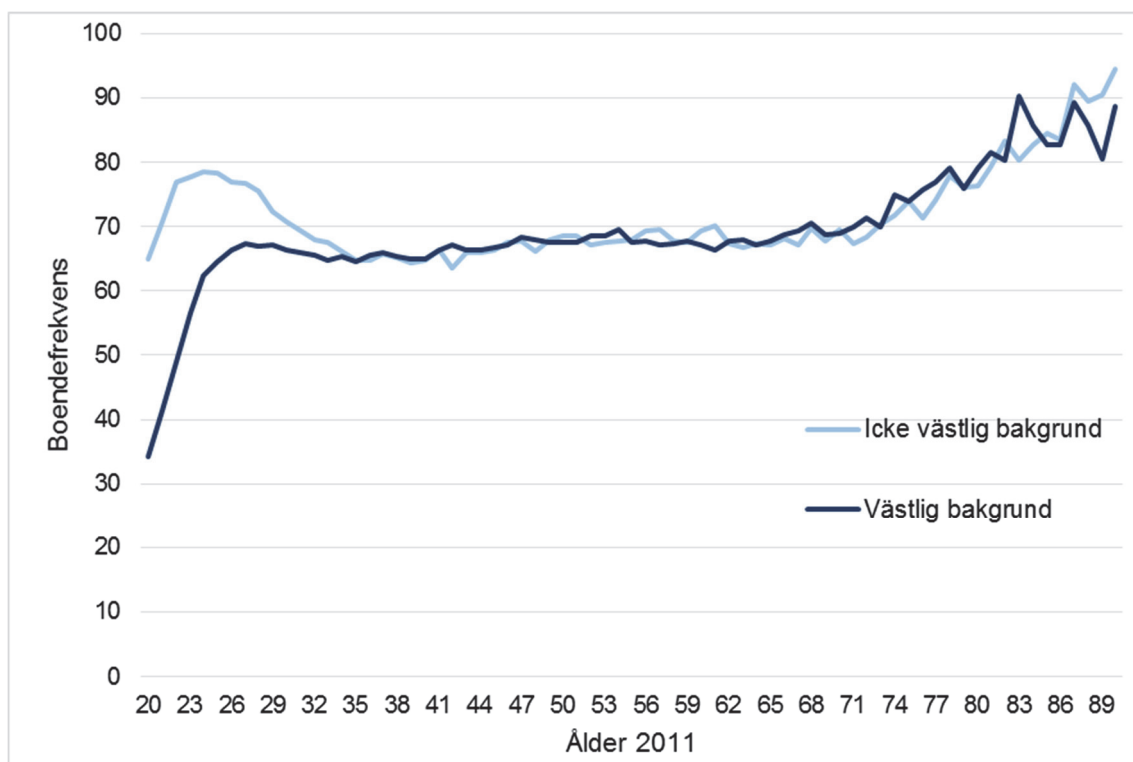
Det förändringar som sker i boendefrekvenserna mellan 2001 och 2011 indikerar att andelen enpersonshushåll ökar i de norska storbyarna. Vi noterar

också att boendefrekvenserna år 2011 i gruppen med invandrabakgrund i jämförelse med norsk bakgrund är lägre i Oslo jämfört med i de övriga storbyarna. Förklaringen finns bland annat i variationen i hushållssammansättningen med en högre andel enboende i Oslo bland dem med norsk bakgrund (se ovan).

En enkel uppdelning i dem som har en bakgrund i västländer respektive icke-västländer visar på skillnader mellan storbyarna. Drygt 70 procent av dem 20 år och äldre i Oslo år 2001 med invandrabakgrund har icke-västlig bakgrund. Motsvarande andel i Stavanger är drygt 50 procent och i övriga storbyar omkring 65 procent. Boendefrekvenserna är också högre bland dem med västlig bakgrund, omkring 70. Motsvarande i gruppen med icke-västlig bakgrund är 64. Variationen i boendefrekvens i grupperna med västlig och icke-västlig bakgrund är betydligt större i Oslo jämfört med i övriga storbyar: sju respektive en-två procentenheter.

Boendefrekvenserna år 2011 är marginellt högre jämfört med 2001, vilket betyder att relativt sett fler hushåll bildas i gruppen av dem med invandrabakgrund, och därmed behovet av bostäder. Gapet mellan dem med västlig respektive icke-västlig bakgrund år 2001 kvarstår år 2011, och är liksom tidigare som störst i Oslo. Som framgår av figuren nedan över samtliga storbyar 2011 (Figur 19) är skillnaden mellan dem med västlig respektive icke-västlig bakgrund som störst fram till mitten av de 30-åren, därefter planar skillnaderna ut, det vill säga sannolikheten för att bilda enpersonshushåll är högre bland dem med västlig bakgrund. Förklaringarna är flera: kulturella skillnader i övergången från att leva tillsammans med föräldrar och att bilda eget hushåll som enboende alternativt som par, men också variationer i hushållstyp bland dem som själva invandrat. Uttryckt som boendefrekvenser är det variationer som avtar med stigande ålder.

Figur 19 Boendefrekvenser bland individer 20+ år i samtliga storbyar efter ålder samt västlig och icke västlig landsbakgrund, år 2011



Den information om landsbakgrund som vi har tillgång består av en kombination av länder och grupper av länder. Av tabellen nedan (Tabell 29) framgår boendefrekvenserna 2011 för samtliga 20 år och äldre med invandrarbakgrund i de fem storbyarna. Värdena ovan i Tabell 28 ger information om variationen mellan storbyarna. Mer väsentligt är den variation som finns mellan grupper med olika landsbakgrund. Tabellerna ovan har med tydlighet visat hur hushållsbildningen/familjebildningen variera mer efter landsbakgrund än med storby (lokal bostadsmarknad).

Av Tabell 29 framträder en bild med än större spridning i boendefrekvenser än vad vi finner i en enkel uppdelning i västlig och icke-västlig landsbakgrund. Vi finner till exempel betydligt lägre boendefrekvenser i gruppen med pakistansk landsbakgrund i Oslo jämfört med i Trondheim. Det är också förhållandevis stora skillnader mellan boendefrekvenser i gruppen med somalisk landsbakgrund i Oslo (77,2) och i Stavanger (69,5), gruppen lankeser i Kristiansand (65,5) och i Stavanger (52,8), Vietnameser i Oslo (65,6) och i Kristiansand (56) samt mellan chilensare i Oslo (67,8) och i Kristiansand (57). Ett allmänt intryck är att, precis som vi betonat tidigare, befolkningen i Oslo nästan oavsett landsbakgrund har en högre tendens till

enboende jämfört med i de övriga storbyarna. Skillnaden är tydlig mellan Oslo och Stavanger med i många fall lägre boendefrekvenser, men också mellan Oslo och Kristiansand.

Tabell 29 Boendefrekvenser bland individer 20+ år med invandrarbakgrund i de fem storbyarna efter landsbakgrund/bakgrund i grupp av länder, år 2011

Landsbakgrund	Oslo	Kristiansand	Stavanger	Bergen	Trondheim
Norden	73,4	67,4	66	67,5	66,8
Västeuropa	69,8	64,4	65,8	68,1	69,1
F.d. Jugoslavien	61,6	57,2	58,8	61	58,5
Turkiet	58,6	63,4	57,7	62,8	56,2
Nya EU-länder	72,6	69,2	68,9	70	71,5
Övriga Europa	68,7	65,1	65,6	66	64,5
Afrika norr om Sahara	62,4	63,9	66,3	67,2	66,5
Somalia	77,2	75,7	69,5	74,3	75,9
Afrika söder om Sahara	70,8	77,2	69,5	71,3	73,6
Irak	65,6	59,9	63	61,6	61,9
Iran	68,3	64,4	63,2	67,1	66,4
Pakistan	53,8	53,7	55,3	59,7	68,7
Indien	57,1	62,9	60	55,6	61,3
Sri-Lanka	56,5	65,5	52,8	53,2	64,3
Vietnam	65,6	56	59,1	59	63,5
Övriga Asien	65,2	64,3	62,5	62,9	63,3
Nordamerika	67,6	66,1	65	64,8	65,6
Mellanamerika	68,1	66,3	68,8	66,3	65,6
Chile	67,8	57	63,5	65,3	66,4
Övriga Latinamerika	67,8	66,1	61,4	63	63,2
Oceania	66,7	61,1	63,2	65,4	63,3

Boendefrekvenserna ger kunskap om behovet av bostäder i en specifik grupp. Vi har ovan visat att dessa frekvenser varierar med en rad individuella och strukturella faktorer. Ytterligare ett exempel är den variation i boendefrekvenserna som vi finner i olika ägarkategorier (Tabell 30). Resultatet är på intet sätt oväntat eftersom vi förväntar en högre andel par med och utan barn i ägda bostäder och då i första hand i småhus. I tabellen nedan avser ägd bostad såväl självägd som bostad i borättslag.

Tabell 30 Boendefrekvenser bland individer 20+ år med invandrarbakgrund i de fem storbyarna efter ägarkategori, 2011

Storby	Lejd bostad	Självägd/borättslag	Total
Oslo	81	63,4	67,8
Kristiansand	80,9	57,1	61,5
Stavanger	79	57,7	61,5
Bergen	80,6	58,7	63,2
Trondheim	80,9	58,5	63,3

Hushållsbildning och boendefrekvenserna varierar inte bara med landsbakgrund utan också med ålder, kön, utbildningsnivå, tid i Norge etc. Men sambanden är komplexa och låter sig inte enkelt förklaras med bivariat modell. Kön är dock en intressant faktor för att förklara ett mönster i hushållsbildningen och i förlängningen boendefrekvenserna. Oaktat en västlig eller icke-västlig bakgrund är boendefrekvenserna högre i gruppen unga vuxna män med invandrarbakgrund jämfört med motsvarande grupp kvinnor. Skillnaderna planar ut i vuxen ålder för att återigen öka efter 65 år. Men nu är det gruppen kvinnor som har en betydlig högre boendefrekvens jämfört med gruppen män, vilket framför allt förklaras av en över tiden ökande andel kvinnor som övergår från att leva som par till att blir änkor. I en ålder av 70 år är det 21 procent av kvinnorna med invandrarbakgrund som är änka, medan motsvarande andel bland männen i samma ålder som är änklingar är 3 procent. Skillnaderna förklaras inte enbart av att kvinnor i genomsnitt lever längre än vad män gör, utan också av att ålderskillnaden mellan makar med invandrarbakgrund är större än bland dem med norsk bakgrund (se ovan). Här återknyter vi det tidigare kapitlet om dem över 60 år. Att ålderskillnaden mellan makar minskar med ålderskohort har vi redan diskuterat ovan som en faktor av viss betydelse för framtida boendefrekvenser. Här visar vi på ålderskillnaden mellan makar (gifta med/utan barn och samboende med barn) efter huruvida männen har norsk bakgrund eller invandrarbakgrund (Tabell 31).

Åldersdifferensen är inte bara mindre där mannen har norsk bakgrund. Standardavvikelsen är också betydligt lägre. Trenden är densamma oavsett norsk eller annan bakgrund: åldersdifferensen mellan makar sjunker med stigande födelsedecennium, eller annorlunda uttryckt makarna alternativt samboparet med barn bli mer jämnåriga. På kort sikt menar vi att en minskad åldersskillnad kommer att ha effekter på efterfrågan men också utbudet av

bostäder. Förutsättningarna för att bo kvar i t ex det ägda småhuset ökar när man är två snarare än en. Det viktiga i beräkningen av boendefrekvenser och i förlängningen behovet av bostäder: ålderskillnaden synes minska oavsett landsbakgrund, men från olika nivåer.

Tabell 31 Åldersdifferensen mellan makar i samtliga storbyar efter landsbakgrund, (år)

Mannens födelsedecennium	Genomsnitt (år)	Standardavvikelse (år)	Genomsnitt (år)	Standardavvikelse (år)
	Landsbakgrund			
	Norsk		Annan	
1910 – 1919	5,8	5,0	7,8	6,9
1920 – 1929	3,9	4,6	6,6	8,2
1930 – 1939	3,3	4,3	7,0	8,7
1940 – 1949	2,8	4,3	7,8	9,5
1950 – 1959	2,7	4,5	7,6	8,2
1960 – 1969	2,4	4,1	5,4	6,3
1970 – 1979	1,6	3,4	2,4	4,5
1980 – 1989	0,6	2,8	0,2	3,5

De efterkommande

Vi skall avslutningsvis i kapitlet om dem med invandrarbakgrund återknyta till kapitlet om unga vuxna i åldern 20–35 år. Vi har ovan kommenterar att olika grupper med invandrarbakgrund har olika vistelsetid i Norge. De med bakgrund i Pakistan tillhör de äldsta invandrargrupperna medan de från Östeuropa tillhör de som kommit de senare åren. Bland de äldsta grupperna finner vi också både dem som själva invandrat och dem som är födda i Norge av invandrade föräldrar. Frågan om det råder skilda levnadsvillkor mellan dem som har respektive inte har föräldrar som själva invandrat. Frågan har studerats av bland andra Søholt och Astrup (2009) som i sin studier om efterkommande i Oslo finner ett bosättningsmönster som i högre grad efterliknar föräldragenerations än det mönster författarna finner bland jämnåriga med norsk bakgrund.

Även vi finner skillnader mellan dem med norsk bakgrund och efterkommande såväl i fråga som hushållsbildning som följaktligen i fråga om boendefrekvenser. Vi börjar med att undersöka hushållstyper (Tabell 32). Vi inkluderar dem som är i åldern 20–35 år i de följande analyserna. Bland de efterkommande utgör denna grupp drygt 20 procent (närmare 80 % är under 20 år 2011). I likhet med tidigare exkluderar vi dem som är studenter.

Tabell 32 Befolkningen i samtliga storbyar efter grupperad hushållstyp och invandringskategori, år 2011 (procent)

Hushållstyp 2011 - grupperad	Norsk bakgrund	Första generationens invandrare	Efterkommande
Enboende	30	29	21
Par utan barn	26	18	8
Gifte par med barn	33	38	41
Mor/Far	7	7	9
Flerfamiljshushåll	5	9	21
Total	100	100	100

Bland dem över 20 år i de tre grupperna noterar vi särskilt den jämförelsevis lägre andelen par utan barn bland de efterkommande och i motsvarande grad den högre andelen i flerfamiljshushåll. Det senare förklaras sannolikt av en senarelagd hushållsetablering. Den högre andelen i flerfamiljshushåll berättar inte hela sanningen om skillnader i etablering på bostadsmarknaden eftersom många fortsatt kan vara att betrakta som barn i olika hushållstyper. Det visar sig också att det är en dubbelt så hög andel (57 %) bland de efterkommande i ålder 20–35 år 2011 jämfört med dem i samma ålder i de två andra grupperna (norsk bakgrund 25 %, första generationens invandrare 23 %), som fortsatt ännu inte har etablerat sig på bostadsmarknaden utan bor kvar i föräldrahemmet/motsvarande.

Detta hushållsmönster ger också boendefrekvenser som varierar mellan dem med norsk bakgrund, de som är första generationens invandrare och de efterkommande (Tabell 33).

Tabell 33 Boendefrekvenser bland unga vuxna (20–35 år) i de fem storbyarna efter invandringskategori, år 2011

Storby	Norsk bakgrund	Första generationens invandrare	Efterkommande
Oslo	64,4	68,0	42,1
Kristiansand	55,3	63,3	37,2
Stavanger	55,6	65,7	41,9
Bergen	57,2	66,2	34,7
Trondheim	58,1	68,1	46,3

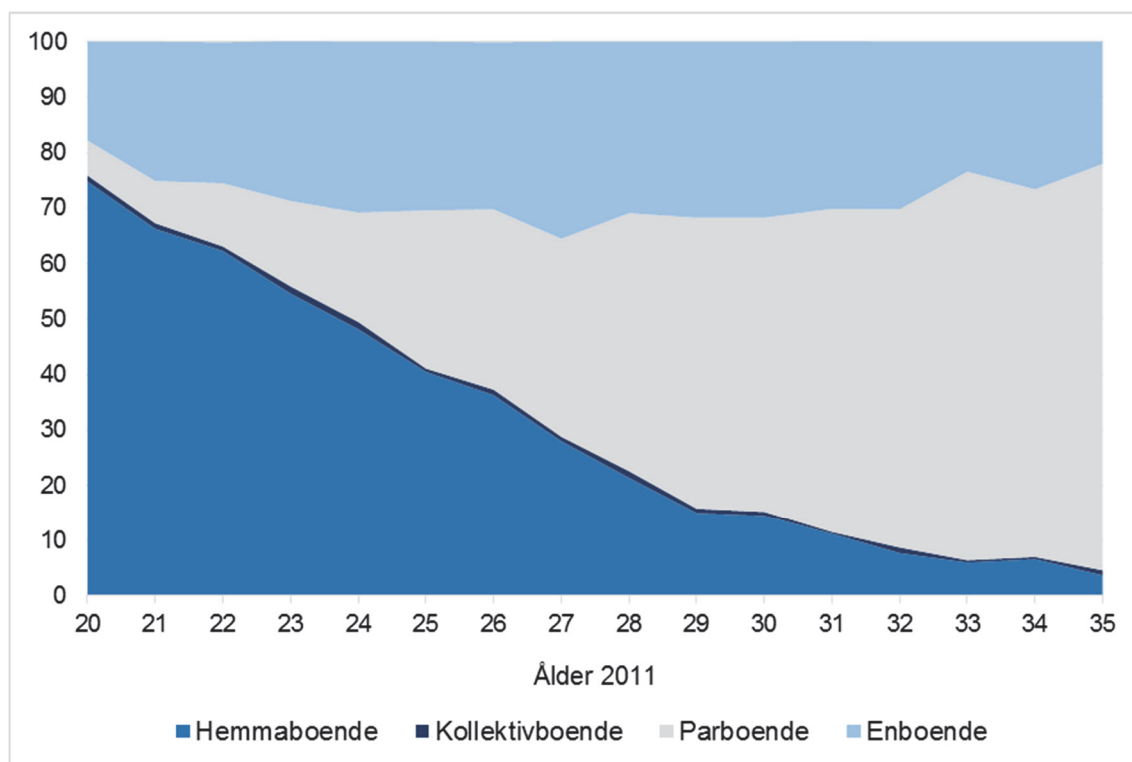
Tabellen ovan bör tolkas med försiktighet sedan många olika faktorer kan bidra till de skillnaderna i boendefrekvenser mellan olika grupper och mellan

storbyarna. En faktor av betydelse när de gäller de olika gruppernas sammansättning är landsbakgrunden bland de efterkommande och att den varierar i storbyarna. En annan faktor av ytterligare stor betydelse är den stora invandringen av dem som under senare år kommit för att under kortare eller längre tid arbeta i Norge. De är unga och vanligtvis enboende.

Det är många faktorer som har betydelse för när i livet de unga vuxna lämnar föräldrahemmet. I förekomsten av enboendet och parbildning finns som vi visat ovan och som framkommer i studien av Søholt och Astrup (2009) olika traditioner, men kanske också möjligheter som följer med landsbakgrund. I Oslo är de med pakistansk landsbakgrund den klart dominerande gruppen bland de efterkommande (45 %). I Kristiansand där antalet efterkommande är närmare 220 personer är det tre grupper som dominerar: pakistansk (24 %, vietnamesisk (20 %) och chilensk (20 %) landsbakgrund. Även i Stavanger är de med pakistansk landsbakgrund en stor grupp bland de efterkommande (24 %). Här finns också de med turkisk landsbakgrund (13 %) och vietnamesisk (13 %). I Bergen är de med vietnamesisk respektive chilensk landsbakgrund de dominerande grupperna bland de efterkommande (18 % respektive 20 %). Slutligen, i Trondheim med närmare 220 efterkommande finner vi att 24 % har vietnamesisk landsbakgrund och 16 % turkiskt.

De efterkommande har genomgående lägre boendefrekvenser jämfört med övriga grupper i motsvarande ålder. De har dessutom en annan sannolikhet för att bilda olika typer av hushåll. Sammanhanget mellan boendefrekvenser och hushållsbildning illustreras i figuren nedan.

Figur 20 Hushållstyper/boende bland efterkommande unga vuxna (20–35 år) i samtliga storbyar efter ålder, år 2011 (procent)



Initialt är låga boendefrekvenser ett uttryck för att många fortsatt bor i föräldrahemmet/motsvarande. Med stigande ålder är de relativt sett låga boendefrekvenser snarare ett uttryck för att det i gruppen efterkommande bildas parhushåll. Vi kan här jämföra med motsvarande grupp med norsk bakgrund där en tredjedel av dem i åldern 35 år lever som enboende.

Vi inledde studien med att påtala sambandet mellan hushållsbildning och boendefrekvenser. Vi har också genom hela studien visat hur sannolikheten för att bilda olika typer av hushåll och för ändringar i denna sannolikhet sätter sina spår i boendefrekvenser. Vi har också visat på andra faktorer som också ger avtryck i boendefrekvenserna. Men självklart har vi på inte sätt gett en heltäckande förklaring till de variationer som finns i en befolkning. Vi har i viss mån pekat på strukturella variationerna i form av olika förutsättningar på de lokala bostadsmarknaderna. Det återstår emellertid en räckta individuella förklaringar som inte enbart handlar om att man är ung vuxen, över 60 år eller tillhör dem som har invandrarbakgrund. I det följande kapitlet skall vi sammanfatta både vad vi kommit fram till i denna studie men också vad som ytterligare kan bidra till att förklara variationer i hushållsbildning och i förlängningen boendefrekvenser.

Sammanfattning

Personer med invandrarbakgrund är en stor och växande grupp i de norska storbyarna. Som grupp är den mycket heterogen. Det finns också betydande variationer mellan de fem storbyarna både i fråga om andelen av befolkningen med invandrarbakgrund som deras landsbakgrund.

Andelen enboende bland dem med invandrarbakgrund ökar under 2000-talet. Det betyder i sin tur av att boendefrekvenserna bland dem med invandrarbakgrund ökar mellan 2001 och 2011. I Oslo är boendefrekvenserna bland dem med invandrarbakgrund generellt sett lägre än för befolkningen med norsk bakgrund. I övriga storbyar är förhållandet det omvända. Förklaringarna till dessa variationer är både demografiska och kulturella.

Det finns stora variationer i fråga om både hushållsammansättning och boendefrekvenser inom gruppen med invandrarbakgrund. Bland dem med pakistansk bakgrund är till exempel andelen enboende 23 procent. Motsvarande andel bland dem som har bakgrund i ett annat nordiskt land är 56 procent. Skillnaderna kan till del förklaras av de två gruppernas demografiska sammansättning. De med pakistansk bakgrund har bott i Norge över en längre tid, medan en relativt stor andel av dem från andra nordiska länder utgörs av enboende, ofta unga, arbetskraftsinvandrare.

Det är också en betydande variation inom gruppen med invandrarbakgrund i andelen som äger sin bostad. Det gäller särskilt dem med invandrarbakgrund från Somalia som i stor utsträckning lejer bostad. Den generella bilden som vi har redogjort för i kapitlet är att det finns några grupper med invandrarbakgrund som har större bekymmer än andra att etablera sig på storbyarnas bostadsmarknader. Vi har här särskilt understrukt den heterogenitet som gruppen med invandrarbakgrund representerar. Även efter lång vistelsetid i Norge eller som född i Norge, lever kulturella mönster från ett fordom hemland, ifråga om hushålls- och bosättningsmönster.

Sammanfattande diskussion

Befolkningen i de norska storbyarna inte bara växer, den blir också mer heterogen. Forskningen har visat på den variation som finns mellan olika etniska grupper ifråga om centrala demografiska karakteristika såsom hushållsammansättning och barnafödande. Det är karakteristiska på gruppnivå som har sin grund i åldersstruktur, preferenser och normer. Men skillnaderna är också en konsekvens att tillhöra en grupp med invandrarbakgrund. Catney och Simpson (2014) understryker att de skillnader som finns mellan olika grupper har politisk relevans. Men de betonar samtidigt att man över tiden inte kan förvänta ett mönster av konvergens, divergens eller stabilitet. Vår studie ger underlag för motsvarande slutsatser.

Vi har i denna studie rest frågor om vilka mekanismer som driver befolkningsutvecklingen i de fem norska storbyarna Oslo, Kristiansand, Stavanger, Bergen och Trondheim. Vi har bland annat pekat på generella argument såsom storbyarnas roll som tillväxtmotorer i en ekonomi, där mångfald och närhet är några av agglomerationsfördelarna, liksom möjligheter på arbetsmarknaden. Men, med en ökad befolkning följer också trängseffekter och en ökad press på bostadsmarknaden. Bostadsförsörjningen handlar emellertid inte bara om att tillgodose befolkningens bostadsbehov, utan också om storbyarnas långsiktiga tillväxtförutsättningar. En ökad bostadsbrist utgör ett hinder för inflyttning och för hushållsbildning, liksom för arbetsmarknadens funktionssätt. I förlängningen är en ökad bostadsbrist ett hinder för tillväxten, en tillväxt som dessutom förutsätts vara långsiktigt hållbar.

Bostadsförsörjning och bostadsbehov är en funktion av bland annat befolknings- och hushållsammansättningen. Vårt övergripande syfte är att fördjupa insikten i utvecklingen av befolknings- och hushållsammansättning, samt effekten på bostadsbehoven i de fem storbyarna. Dessa storbyar kännetecknas inte enbart av en över tiden ökad befolkning, utan också av en hög inflyttning. Här har vi översiktligt analyserat och diskuterat betydelsen av invandring, inflyttning från andra delar av Norge och av den naturliga tillväxten i en befolkning. I detta sammanhang har vi också pekat på skillnader mellan storbyarna, där Oslo inte bara är porten in i Norge utan också en storby där många med invandrarbakgrund etablerar sig.

En central fråga för bostadsförsörjningen är befolkningens hushållsbildning och särskilt hur den förändras i fråga om förekomsten av enpersons-hushåll, parhushåll och även flerfamiljshushåll. Vi har här diskuterat och analyserat matchningen mellan hushållsammansättning och bostadsbehov. Det centrala begreppet i vår analys av bostadsbehov är boendefrekvenser, det vill säga antalet hushåll som bildas av en grupp om 100 individer. I dessa beräkningar har vi angränsat oss till att inkludera dem 20 år och äldre. Vårt källmaterial är framför allt FoB 2001 och 2011, eftersom det är dessa register som ger oss kunskap om såväl bostäder som hushållens sammansättning.

Vi har översiktligt diskuterat hushållsbildning och boendefrekvenser för hela befolkningen i de fem storbyarna. Vi har också analyserat boendefrekvenser på låg aggregeringsnivå och med ett särskilt fokus på tre grupper. Det är grupper med i utgångspunkten olika beteende i fråga om hushållsbildning och agerande på bostadsmarknaden. Dessa grupper är: unga vuxna icke studenter (20–35 år); alla över 60 år (61+ år); alla med icke-norsk landsbakgrund. Vi har här visat på variationen i boendefrekvenser, men också att samma boendefrekvens för två skilda demografiska grupper kan ha olika förklaringar. En låg boendefrekvensens bland unga vuxna är i regel ett resultat av ett högt kvarboende i föräldrahemmet. Bland dem över 60 år är samma låga boendefrekvens däremot ett uttryck för en hög parbildning.

Diskussionen om hushållsbildning och boende i livets olika skeden har getts en översiktlig kontext i form av annan forskning. Vi har här pekat på olika förklaringar till variationer i de unga vuxnas hushållsbildning, såsom både ekonomiska och sociala orsaker till valet att dröja med att lämna föräldrahemmet/motsvarande. Vi har också diskuterats äktenskapets roll i ett historiskt perspektiv och samlevnadsformer mer generellt i livets olika skeden.

De fem storbyarna växer, men vad som leder till växt varierar något. Vi har visat på att både inflyttning och naturlig tillväxt är väsentliga demografiska händelser bakom den långsiktiga tillväxten i Oslo och i Stavanger. I Kristiansand, Trondheim och Bergen är det inflyttningen som har haft störst betydelse, medan den naturliga tillväxten har haft en mindre betydelse. Oslo är den storby som har den högsta andelen invånare med invandrabakgrund, följt av Stavanger. En ung befolkning och en hög inflyttning, såväl regional som internationell, är också ett signum för en storby.

Den första av våra tre demografiska grupper är de unga vuxna som vi här definierat som dem mellan 20–35 år, undantaget studenter. Den senare gruppen är exkluderad eftersom det råder osäkerhet kring huruvida den plats man är bosatt på och lever sitt dagliga liv, överensstämmer med folkbokföringen. De unga vuxna är en grupp med stora variationer i fråga om hushållsbildning: allt ifrån kvarboende i föräldrahemmet, flerfamiljshushåll till hushåll bestående av ett gift/samboende par med barn. Men allmänt är detta en grupp där enboendet dominerar. I analyserna pekar vi på de skillnader som finns över livslöpet i att bilda hushåll, men också de skillnader som finns mellan storbyarna. Vi börjar med situationen 2001. Variationen är särskilt stor mellan unga vuxna i Oslo och i Kristiansand. Vid 35 års ålder är det fortsatt hälften av alla unga vuxna i Oslo som är ogifta, medan vi i Kristiansand finner motsvarande andel vid 30 års ålder. Ogift betyder inte alltid enboende. Vid 35 års ålder är närmare 30 procent av de unga vuxna i Oslo enboende, medan motsvarande andel i Kristiansand är drygt 15 procent. Förklaringarna till dessa skillnader är både individuella och strukturella, där det senare kan handla om kulturella skillnader mellan två landsdelar av Norge.

Över tiden, och då fram till 2011 minskar skillnaderna i de unga vuxnas hushållsbildning mellan storbyarna. Dessutom minskar parboendet mellan enboendet ökar. Dessa demografiska förändringar kan vi också observera som stigande boendefrekvenser i storbyarna: från mellan 53,2 och 63,3 år 2001 till mellan 56,6 och 64,7 år 2011. Boendefrekvenserna varierar också mellan gruppen som är bosatt i sin födelsekommun och gruppen inflyttade där den förra gruppen har de lägre boendefrekvenser. Möjligheter att bo kvar i ett föräldrahem/motsvarande är en av flera förklaringar. Vi konstaterar också att andelen unga vuxna som bor i flerfamiljshushåll ökar i samtliga storbyar. Vilka som tillhör denna hushållstyp varierar mellan storbyarna. Det är framför allt i Oslo som vi återfinner dem med invandrarbakgrund i denna hushållstyp.

Vi konstaterar också en variation i bosättningsmönstret mellan storbyarna. Det är en något lägre andel unga vuxna som bor i ägd bostad i Oslo och Bergen medan andelen är högst i Kristiansand. Emellertid ökar andelen som lejer sin bostad mellan 2001 och 2011. Det gäller för unga vuxna i samtliga fem storbyar. Större hinder för att etablera sig på bostadsmarknaden

är ett förhållande som på intet sätt är oväntat. Beträktat i ett vidare sammanhang, och jämfört med unga vuxna i övriga västvärlden, har de unga vuxna i de fem norska storbyarna såväl en hög förvärvsgrad som jämförelsevis hyggliga möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden. Vi ser här att trögheterna att etablera sig ökar mellan 2001 och 2011.

Vi har undersökt betydelsen av en stigande utbildningsnivå bland de unga vuxna, vilket bland annat visar sig i en senareläggning av parbildningen eller som ett fortsatt enboende efter att man lämnat stadiet som ung vuxen. Vi har också undersökt hushållsbildningen bland dem som har invandrarbakgrund. Bland dem som ofta benämns som efterkommande, det vill säga födda i Norge med föräldrar som invandrat, noterar vi en jämförelsevis högre andel som lever som par med barn, liksom en högre andel i flerfamiljshushåll. De efterkommande är en ökande grupp bland de unga vuxna. I jämförelse med dem som har norsk bakgrund ser vi också en senareläggning av hushållsbildningen, även bland dem med lång tid i Norge. Här är det frågan om huruvida traditioner lever vidare eller om det finns begräsningar på bostadsmarknaden, både ifråga om priser som var det tillgängliga utbudet finns.

De över 60 år är en växande grupp. Det är också en grupp där vi förväntar förhållandevis större stabilitet än bland de unga vuxna. De stora livshändelserna som är förknippade med hushållsbildning, etablering på arbetsmarknaden och efterföljande anpassning på bostadsmarknaden är för det stora flertalet avklarade. Men vi har här en grupp med stora variationer i fråga om hushållsammansättning. Det stora flertalet är antingen enboende eller lever i par utan barn. Men vi finner också en marginell ökning i andelen par med barn i denna åldersgrupp.

Benägenheten att flytta är låg bland dem över 60 år. En skilsmässa är också ett skäl för att åtminstone en av parterna flyttar. Även om skilsmässor är en dominerande förklaring till att parhushåll upplöses är det i denna åldersgrupp som dödsfall ändå är den livshändelse som är mest frekvent. Vid ungefär 80 år ålder finner vi att enboendet dominerar över parboendet. Men vi ser också en förändring såtillvida att en något högre andel lever längre som parhushåll 2011 jämfört med 2001. Förändringarna sker framför allt i de högre åldrarna: ungefär fem procentenheter fler i åldrarna över 80 år lever i parhushåll 2011 jämfört med 2001.

Dessa förändringar, som vi diskuterar som kohorteffekter alternativt värdeförskjutningar, kommer också till uttryck i boendefrekvenserna vilka minskar mellan 2001 och 2011. Minskningen är marginell men är likväl av stort intresse. Vi diskuterar här betydelsen av ökad medellivslängd men också betydelsen av att ålderskillnaden mellan makar i gifta par/ samboende par med gemensamma barn minskar med stigande födelsekohort. Det är en minskning som vi menar inte bara har individuell betydelse utan också betydelse för bostadsmarknadens funktionssätt. Som två finns det bland annat större möjligheter att behålla den tidigare familjebostaden. Sett i ett större sammanhang kan det ge en minskad efterfrågan på mindre bostäder samtidigt som utbudet av familjebostäder minskar.

Befolkningen med invandrabakgrund i de norska storbyarna är en stor och växande grupp. Men som grupp är den ytterst heterogen där den gemensamma nämnaren är att man invandrat till Norge eller har föräldrar som invandrat. Det är också stora variationer mellan storbyarna både ifråga om andel invånare med invandrabakgrund och om landbakgrund. I fråga om hushållsbildning ser vi en över tiden relativ ökning i enboendet även bland dem med invandrabakgrund och en relativ minskning av parhushåll med barn. Det är fortsatt en skillnad mellan dem med invandrabakgrund och dem med norsk bakgrund. Men skillnaderna är större inom gruppen med invandrabakgrund, vilket har många olika förklaringar. En förklaring är den demografiska sammansättningen i olika landsgrupper. Bland dem med pakistansk landsbakgrund är andelen enboende 23 procent. Motsvarande andel bland dem med landsbakgrund i annat nordiskt land är 56 procent. Den förra gruppen tillhör en av de äldsta invandragrupperna i Norge medan den senare inte bara är yngre utan också består i stor utsträckning av unga vuxna som sökt sig till Norge för att arbeta.

I fråga om bosättningsmönstret ser vi att andelen som äger sin bostad varierar mellan landsgrupper. Det finns såväl strukturella som individuella förklaringar till denna variation. Det är särskilt dem med bakgrund i Somalia som i stor uträkning bor i lejd bostad oberoende av storby. Jämförelsen mellan de fem storbyarna kan dock bli missvisade eftersom ett kännetecken är just en stor variation ifråga om landsbakgrund och individuella egenskaper kan slå igenom på bekostnad av de strukturella såsom utbudet av bostäder på den

lokala bostadsmarknaden. Generellt sett framstår det som att finns trögheter på bostadsmarknaden för vissa grupper att etablera sig en ägd bostad.

Ett ökat enboende ger också över tiden ökade boendefrekvenser bland dem med invandrabakgrund. Boendefrekvenserna bland dem med invandrabakgrund i Oslo är generellt lägre jämfört med boendefrekvenserna bland dem med norsk bakgrund. I övriga storbyar rådet det omvända förhållandet. Förklaringarna är såväl demografiska som kulturella.

Vi avslutar sammanfattningen med att understryka betydelsen av att fästa uppmärksamheten på såväl antal hushåll, hushållssammansättning som boendefrekvenser i analyser av bostadsbehov. Men det är dessutom väsentligt att beakta den heterogenitet som vuxit fram i norska storbyar i takt med att en allt större del av befolkningen har invandrabakgrund. Även med en lång tid i Norge eller som efterkommande, fortlever traditioner i fråga om hushålls- och bosättningsmönster. Och som vi refererat ovan, det sociala utfallet av hushållsbildning och fertilitet bland dem med invandrabakgrund är den ultimata markören för integration i det nya hemlandet

Referenser

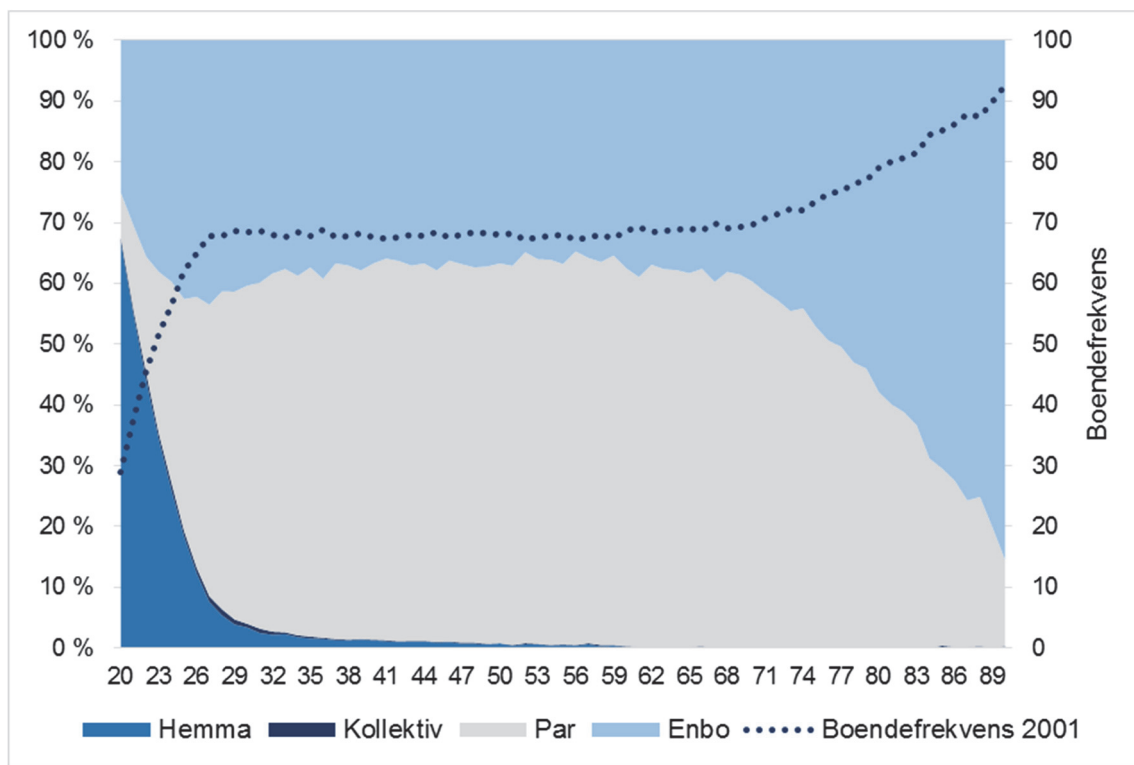
- Abramsson, M. & Andersson, E. K. (2011) From suburb to central location – Residential mobility among elderly. Presenterat på ENHR konferensen i Toulouse, juli 2011.
- Abramsson, M. & Turner, L. M. (2013) Flytta eller bo kvar på äldre dar, in *Bo bra på äldre dar*. Stockholm: Svensk Byggtjänst
- Adsera, A. & Ferrer, A. (2014) Immigrants and Demography: Marriage, Divorce, and Fertility. No. 7982. IZA Discussion Paper.
- Barlindhaug, R. (2011) Boligitilskudd til etablering. NIBR-notat 2011:112.
- Blom, S. (2012) Etnisk segregasjon i Oslo over to tiår. *Tidsskrift for velferdsforskning*, 15(4), ss. 275-291.
- Blossfeld, H. P. & Huinink, J. (1991) Human capital investments or norms of role transition? How women's schooling and career affect the process of family formation. *American journal of Sociology*, ss. 143-168.
- Butler, T. & Robson, G. (2001) Social capital, gentrification and neighbourhood change in London: a comparison of three south London neighbourhoods, *Urban Studies*, 38(12), ss. 2145-2162.

- Bysveen, T. & Knutsen, S. (1987) Vacancy chains initiated by out-migration: A study of the housing market in Oslo, *Housing Studies*, 2(3), ss. 203-212.
- Catney, G., & Simpson, L. (2014) How Persistent is Demographic Variation between Ethnic Groups? The Case of Household Size in England and Wales. *Population, Space and Place*, ss. 20(3), 201-221.
- Eurostat (2009) *Youth in Europe. A statistical portrait*.
- Florida, R. (2002) The economic geography of talent. *Annals of the Association of American geographers*, 92(4), ss. 743-755.
- Glaeser, E. L., Gyourko, J., & Saks, R. E. (2006) Urban growth and housing supply. *Journal of Economic Geography*, 6(1), ss. 71-89.
- Global Property Guide (2012) www.globalpropertyguide.com.
- Gulbrandsen, L. P. (2014) *Husholdningenes gjeld og formue høsten 2012*. NOVA Notat 1/14.
- Hamnett, C. (2003) Gentrification and the middle-class remaking of inner London, 1961-2001. *Urban studies*, 40(12), ss. 2401-2426.
- Johansson, B. & Klaesson, J. (2011) Storstadsregionerna ger Sveriges ekonomi nyheter och mångfald i en ny struktur, i Lindel, J. (red.) *Storstädernas tillväxt*. Uppsala: Geografiska regionstudier.
- Keilman, N. & S. Christiansen (2010) Norwegian elderly less likely to live alone in the future, *European Journal of Population/Revue européenne de Démographie* 26(1), ss 47-72.
- Korpi, M., Clark, W. A. V., & Malmberg, B. (2011) The urban hierarchy and domestic migration: the interaction of internal migration, disposable income and the cost of living, Sweden 1993–2002, *Journal of Economic Geography* 11, ss. 1051-1077.
- Krugman, P. (1991) Cities in space: three simple models. Working Paper No. 3607, National Bureau of Economic Research.
- Lindell, J. (2011) *Storstädernas tillväxt*. Uppsala: Geografiska regionstudier.
- Luccarelli, M., & Røe, P. G. (2013) *Green Oslo: Visions, Planning and Discourse*. Ashgate Publishing, Ltd.
- McLoughlin, P. J. (2013) Couch surfing on the margins: the reliance on temporary living arrangements as a form of homelessness amongst school-aged home leavers. *Journal of Youth Studies*, 16(4), ss. 521-545.
- McKee, K. (2012) Young people, homeownership and future welfare. *Housing studies*, 27(6), ss. 853-862.

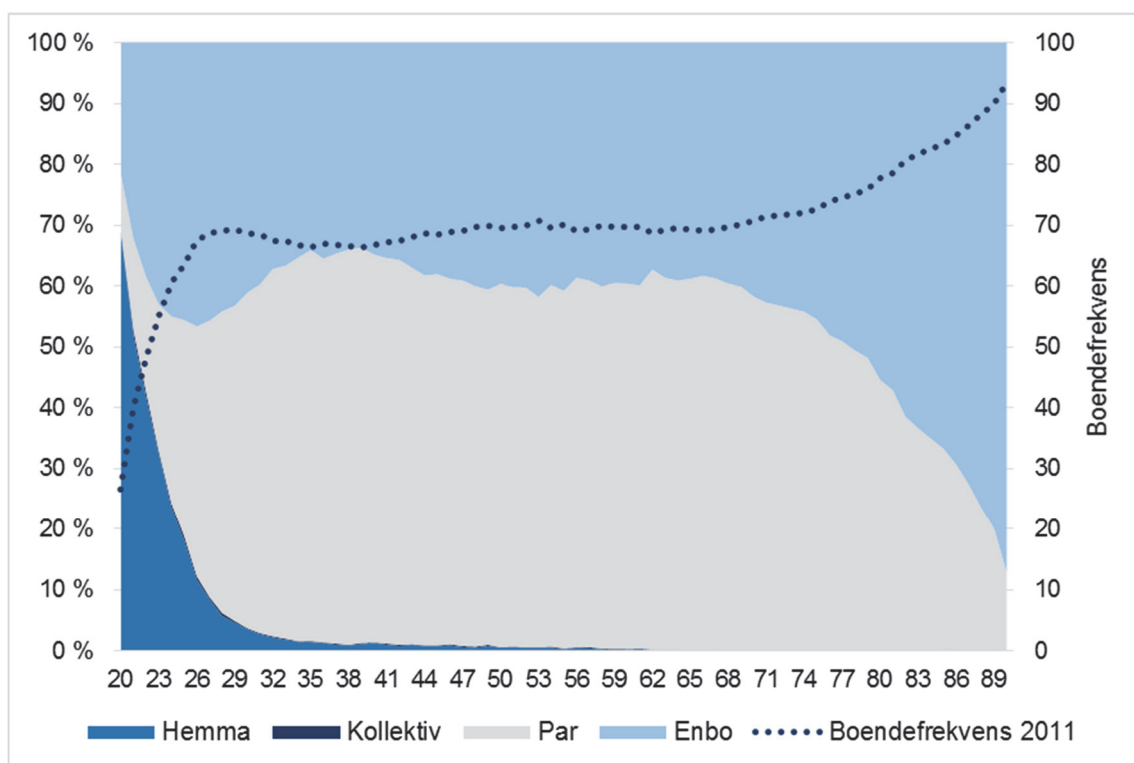
- Mulder, C. H. & Hooimeijer, P. (1999) Residential Relocations in the Life Course. *Population Issues. The Plenum Series on Demographic Methods and Population Analysis*, ss. 159-186
- Nordvik, V. (2004) Vacancy chain models: do they fit into the economist's toolbox?. *Housing, theory and society*, 21(4), ss. 155-162.
- Quigley, J. M. (2008) European metropolitan housing markets. *Papers in regional science*, 87(4), ss. 628-630.
- Samfunnsspeilet (2013) www.ssb.no.
- Sandlie, H. C. (2008) *To må man være: om ungdoms boligetablering på 1990-tallet*. Institutt for sosiologi og samfunnsgeografi, Det samfunnsvitenskapelige fakultet. Oslo: Universitetet i Oslo.
- Settersten Jr, R. A. & Ray, B. (2010) What's going on with young people today? The long and twisting path to adulthood. *The future of children*, 20(1), ss. 19-41.
- Storper, M. & Manville, M. (2006) Behaviour, preferences and cities: Urban theory and urban resurgence. *Urban Studies*, 43(8), ss. 1247-1274.
- Søholt, S. & Astrup, K. (2009). Etterkommere av innvandrere: bolig og bostedsmønster. Norsk institutt for by-og regionforskning.
- The New York Times 20.10.2014.
- Turner, L. M. & Wessel, T. (2013) Upwards, Outwards and Westwards: Relocation of Ethnic Minority Groups in the Oslo Region. *Geografiska Annaler. Series B*, 95(1), ss. 1-16.
- Turner, L. M. (2008) Who gets what and why? Vacancy chains on Stockholm housing market. *European Journal of Housing Policy*, 8(1) ss. 1-20.
- VG 03.03.2011.
- www.oecd.org/els/soc/41919509.pdf.
- www.ssb.no.
- www.stat.fi.
- www.unece.org/pau/welcome.html.

Bilaga

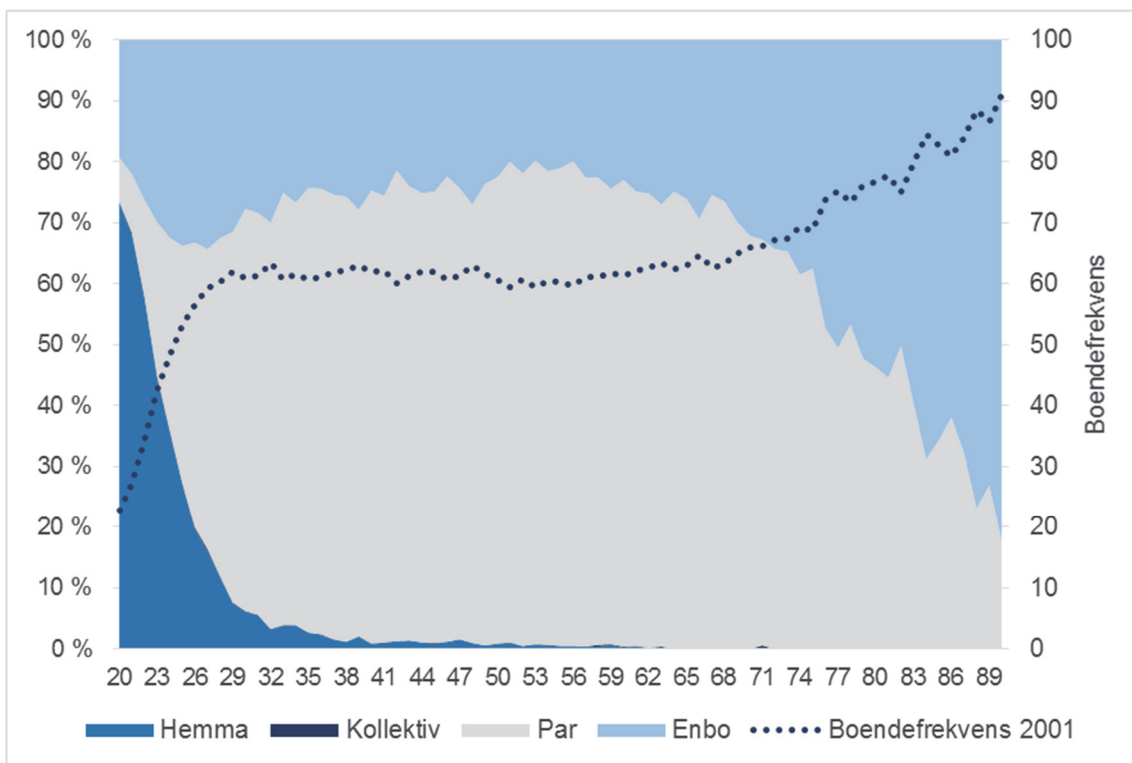
Figur 1a Genomsnittliga boendefrekvenser och fördelningen i procent av olika typer av hushåll i befolkningen 20+ år, Oslo 2001



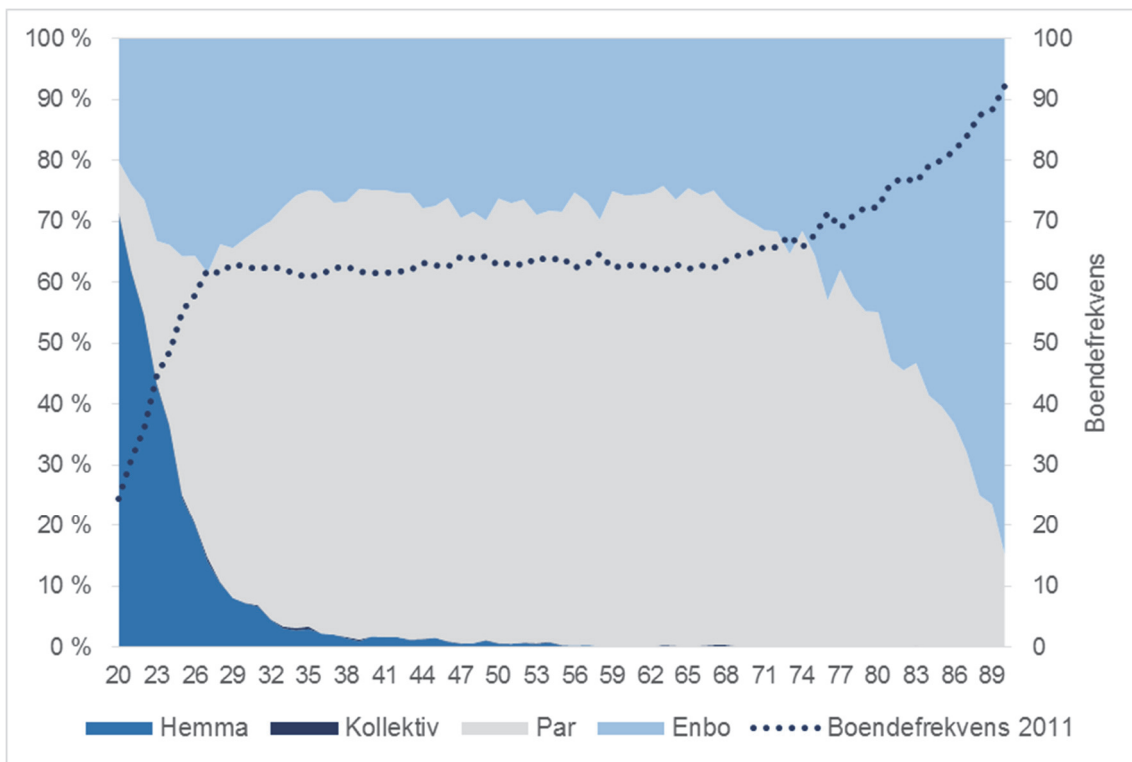
Figur 1b Genomsnittliga boendefrekvenser och fördelningen i procent av olika typer av hushåll i befolkningen 20+ år, Oslo 2011



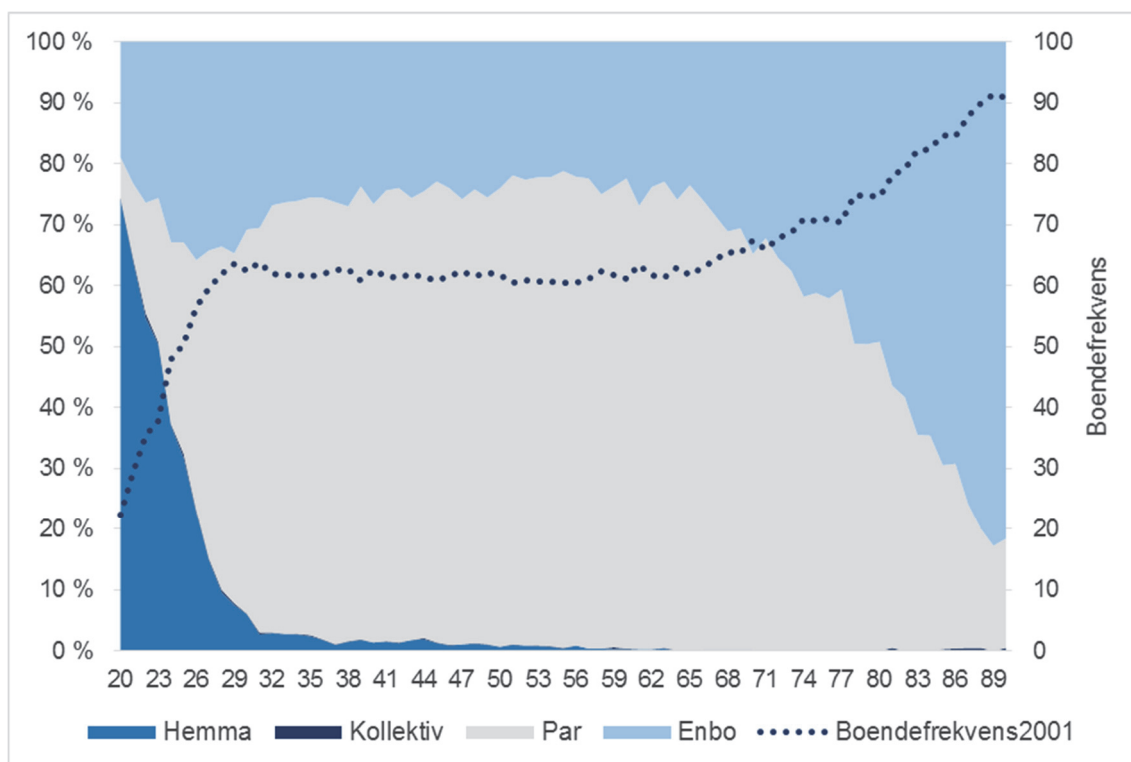
Figur 2a Genomsnittliga boendefrekvenser och fördelningen i procent av olika typer av hushåll i befolkningen 20+ år, Kristiansand 2001



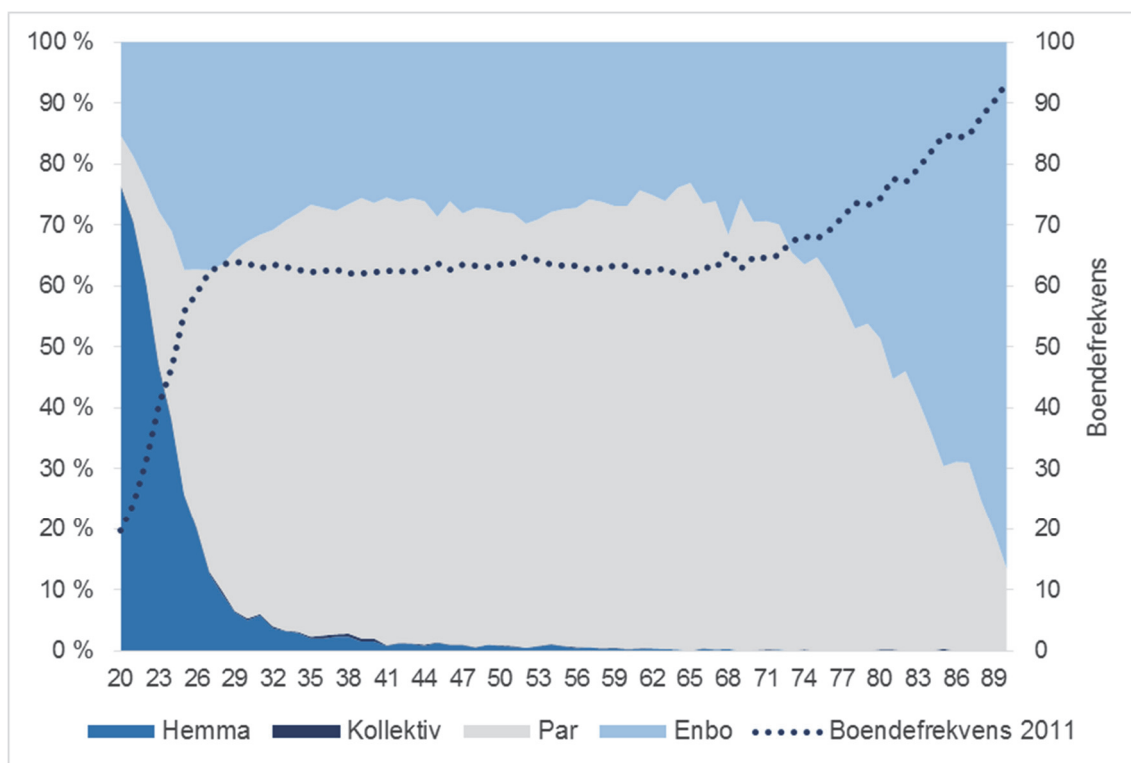
Figur 2b Genomsnittliga boendefrekvenser och fördelningen i procent av olika typer av hushåll i befolkningen 20+ år, Kristiansand 2011



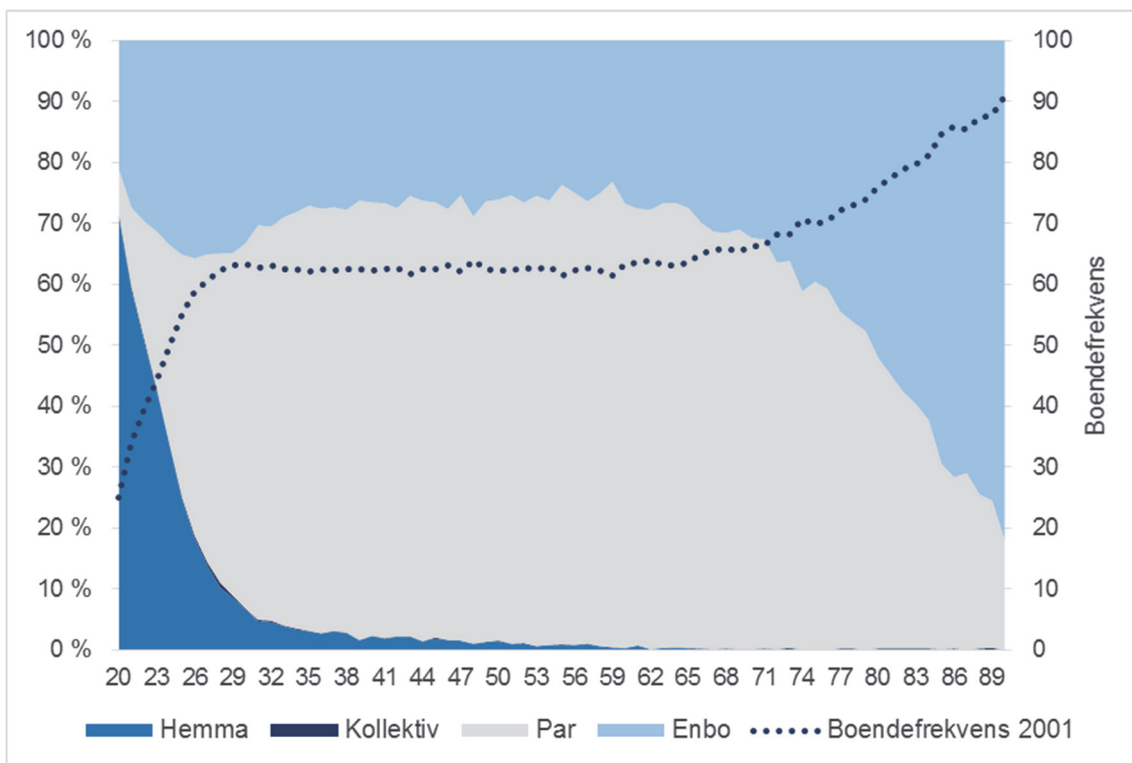
Figur 3a Genomsnittliga boendefrekvenser och fördelningen i procent av olika typer av hushåll i befolkningen 20+ år, Stavanger 2001



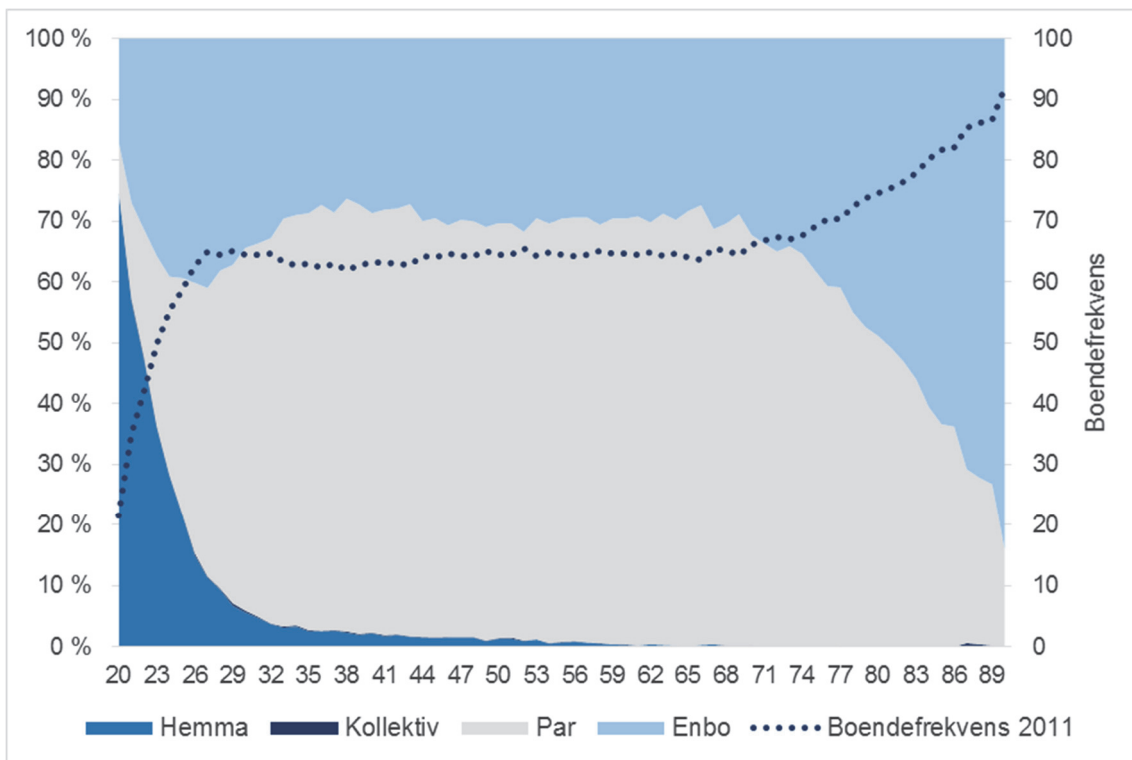
Figur 3b Genomsnittliga boendefrekvenser och fördelningen i procent av olika typer av hushåll i befolkningen 20+ år, Stavanger 2011



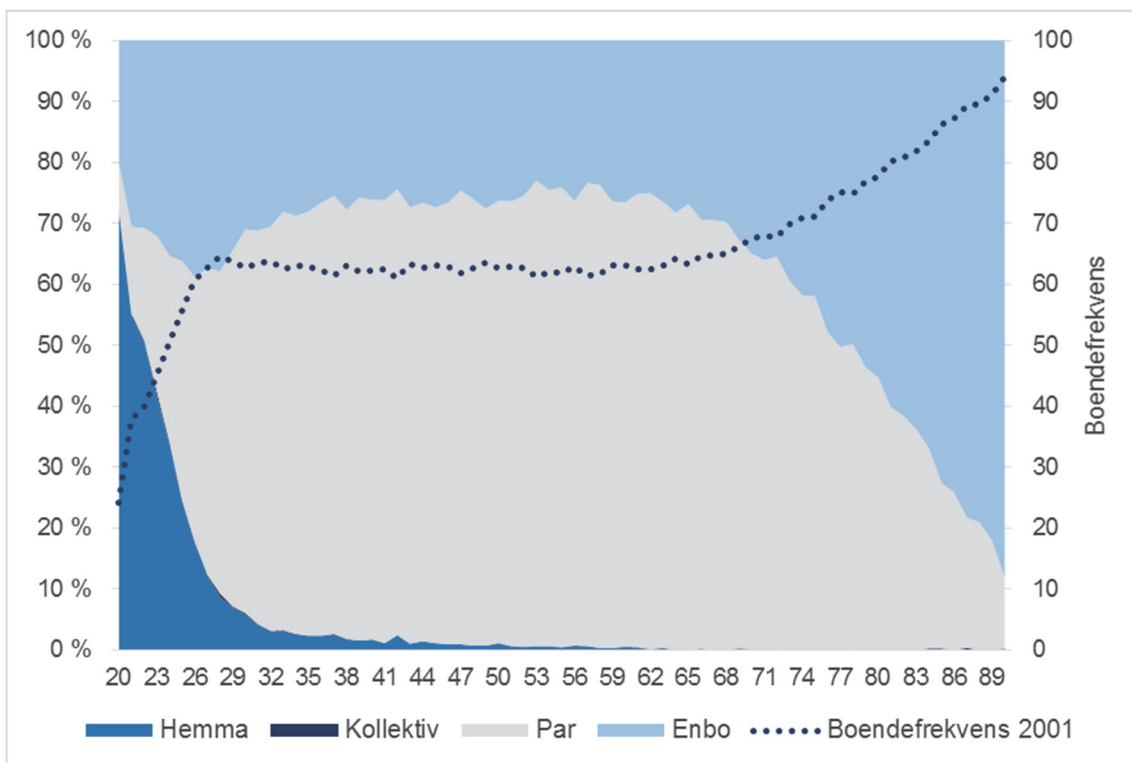
Figur 4a Genomsnittliga boendefrekvenser och fördelningen i procent av olika typer av hushåll i befolkningen 20+ år, Bergen 2001



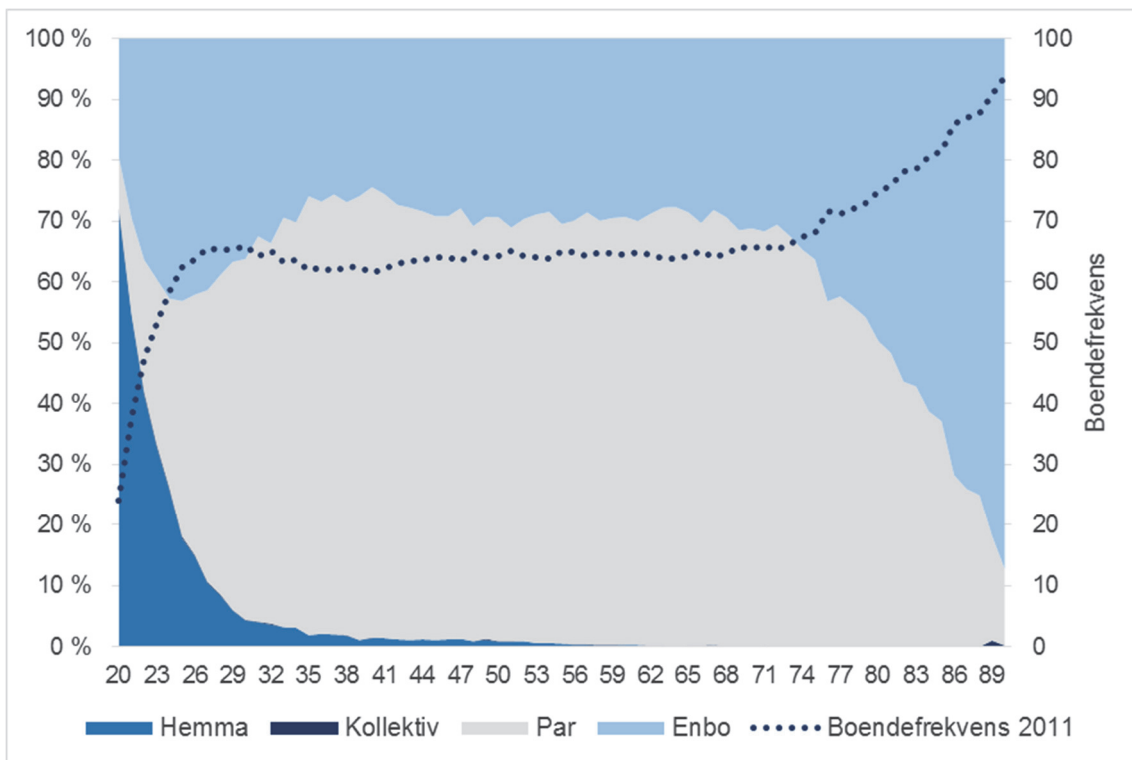
Figur 4b Genomsnittliga boendefrekvenser och fördelningen i procent på olika typer av hushåll i befolkningen 20+ år, Bergen 2001



Figur 5a Gjennomsnittlige boendefrekvenser og fordelingen i prosent på ulike typer av hushåll i befolkningen 20+ år, Trondheim 2001



Figur 5b Gjennomsnittlige boendefrekvenser og fordelingen i prosent av ulike typer av hushåll i befolkningen 20+ år, Trondheim 2011



Lokaliseringspreferanser i norske storbyer

Viggo Nordvik

Innledning

Folk uten tak over hodet søker seg først og fremst tak over hodet. Mye (kanskje det aller meste) av boligetterspørselen i og rundt våre storbyer handler imidlertid ikke om knapphet på et slikt nivå. For at boliger skal kjøpes må de være attraktive, og de må ha en attraktiv (nok) beliggenhet. I lys av dette blir det viktig hvilke boliger som planlegges – og hvor de bygges. Bortsett fra noen omsorgsboliger og kanskje noen kommunale utleieboliger, bygger norske kommuner normalt ikke selv. Likevel er det viktig for kommunene at det ikke foretas kostnadskrevenende reguleringer av tomtegrunn på nye steder hvor etterspørselen er (for) lav. Det kan dels være kostnadskrevenende fordi det brukes ressurser til tilrettelegging av infrastruktur og utarbeiding av planer. I tillegg er det også en samfunnsøkonomisk kostnad om man båndlegger arealer som har en alternativ anvendelse (Barlindhaug & Johansen 2010). Kommunene trenger derfor kunnskap om, og vurderinger av attraktiviteten til potensielle utbyggingsområder. Enda viktigere er det at kommunene har kontakt med utbyggere som har en sterk økonomisk egeninteresse i å ha kunnskap om etterspørselen rettet mot de enkelte strøk. I dette kapittelet trekker vi fram empiri som gir oss en bakgrunn for å drøfte og belyse lokaliseringpreferanser i fem norske storbyer.

Lokaliseringpreferanser er ikke umiddelbart observerbare. Faktiske flyttinger, bosetningsmønster og boligpriser er både observerbare og informative når det gjelder relativ attraktivitet til ulike steder. De samvarierer også med andre egenskaper ved områdene, så som eksempelvis både sosio-økonomisk og etnisk *sammensetning* av befolkningen. Vi bruker derfor noen indirekte metoder for å belyse spørsmålene om hvor i storbyene folk *faktisk* ønsker å bo. Gjennom bruk av slike indirekte metoder får vi fram et empirisk bakteppe for fortolkninger og vurderinger av den relative attraktiviteten til alternative områder for boligutvikling. Dette empiriske bakteppet kan ikke erstatte vurderinger.

Både preferanser, prioriteringer og økonomisk handlingsrom varierer betydelig mellom byenes innbyggere. Spørsmålet om hvor folk faktisk ønsker å bo har derfor ikke ett enkelt svar. Ut fra et planleggingsperspektiv kan man kanskje omforme det relevante spørsmålet til: I hvilke deler av by(region)ene vil nybygde boliger av tilstrekkelig mange oppleves som et relevant og attraktivt tilskudd til byens boligmasse. Tolkningene av indikatorene vil derfor legge vekt på at ulike deler av byenes geografi spiller ulik rolle for folk i ulike situasjoner og livsfaser. Dette kan man kalle for *byenes geografiske arbeidsdeling*.

Når vi bruker begrepet byens (geografiske) arbeidsdeling, er det for å sette fokus på at byer fyller mange funksjoner og at ulike deler av byen ikke fyller alle funksjoner. I noen sammenhenger kan det være ønskelig å styre arbeidsdelingen, i andre sammenhenger kan det være at den delingen som oppstår spontant er hensiktsmessig. Det er nettopp dette siste Cheshire (2012) er opptatt av når han skriver om fordelene ved både etnisk og sosio-økonomisk segregering. En delt by er ikke bare et resultat av ulikheter i fordelingen av ressurser og muligheter. En delt by utgjør også en variert meny hvor alle kan velge sitt nabolag ut fra egne preferanser, livsstil og økonomiske ressurser. De fleste ser imidlertid større fordeler med en mer integrert by hvor ulike grupper har kontakt med hverandre også på et nabolagsnivå. Dette handler om integrasjon på samfunnsnivå og det handler om verdien av å leve i heterogene nærmiljøer. For eksempel argumenterer Ottaviano og Peri (2006, s. 10) med at: *It is nice to have Italian restaurants, French beauty shops, German breweries, Belgian chocolate stores, Russian ballets, Indian tea houses and Thai massages around you.*

Selv om det er noe besnærende ved et utsagn om at det er gunstig at folk kan velge fritt ut fra preferanser, livsstil og økonomiske ressurser, har det også sine problematiske sider. Ut fra et rettferdighetsperspektiv kan man si at det er uheldig at rike velger gode boliger og områder, mens fattige velger de dårligste områdene og boligene:

An interplay of within-community externalities and market forces can lead to cities that are segregated by tenure and income – with the rich living with the rich in homeowner communities with well-functioning civic environments, and the poor living with the poor in dysfunctional renter communities (Hoff & Sen 2005, s. 1167-1168).

Dette utsagnet er hentet fra en analyse av USA. Kanskje det ikke er dekkende for norske forhold, likevel er det en viktig påminnelse om at bystruktur og bypolitikk også er fordelingspolitikk.

Til sist, byens geografisk arbeidsdeling er ikke noe som er gitt en gang for alle. Byer transformeres og områder kan gjennomgå gentrifiseringsprosesser. Gjennomgående endringer i byenes geografiske arbeidsdeling er ikke noe som kan vedtas politisk. Politiske beslutninger og planlegging kan imidlertid påvirke arbeidsdelingen, på både godt og vondt. Dette bør en ta hensyn til i både planlegging, regulering og andre deler av byutviklingspolitikken. Eksempelvis vil både fortetning og node-utbygging kunne påvirke demografi og sosialt miljø også utenfor fortattede områder og de aktuelle nodene. Byen må betraktes som et system.

Analysene i dette kapittelet baserer seg på tre sett av indikatorer på lokaliseringspreferanser.

- Befolkningssammensetning, innflyttingsrater og bostabilitet.
- Husleiers geografiske variasjon
- Boligpriser geografiske variasjon

Først betrakter vi befolkningssammensetning og innflytting gjennom ett år til ulike utvalgte områder i storbyene, deretter ser vi hvor stor andel som fortsatt bodde i området etter 3–4 år. I alle disse analysene deler vi befolkningen inn i et sett av familietyper. Deretter sammenligner vi husleier og husleieutvikling i ulike deler av byen. Her har vi data kun for Oslo, og vi gjennomfører derfor ikke slike analyser for de andre storbyene. Til sist betrakter vi hvordan boligprisene varierer langs stråler ut fra sentrum. Dette gjør vi ut fra en hypotese om at attraktivitet og pris henger nært sammen. For å isolere effekten av avstand fra sentrum fra alle andre faktorer som påvirker boligprisene bruker vi såkalte hedoniske prisregresjoner. Vår empiriske kunnskap om byene gjør at vi spesifiserer disse estimeringene slik at prisfallet når vi beveger oss ut fra sentrum også avhenger av i hvilken retning vi beveger oss.

I tillegg til disse tre settene av kvantitative indikatorer vil vi også kortfattet gå gjennom en del nordisk forskning og empiri om lokalisering og attraktivitet i og rundt større byer. I denne gjennomgangen konsentrerer vi oss om det som er skrevet om hovedstedene og deres omegn.

Erfaringer fra andre nordiske land

En rekke studier med fokus på unges boligpreferanser oppsummeres av Ruud (2009). Ikke spesielt overraskende finner hun at unge (spesielt enslige under 30 år) trekker inn mot sentrum. Mange gjør dette selv om det skulle måtte innebære at man er nødt til å bo flere sammen i relativt trange boliger. Både fra et forsknings- og et politikkperspektiv er det nok riktig å si at vi vet for lite om omfang av og hvordan disse bofellesskapene fungerer i et boligkarriereperspektiv. Videre er det også en tendens til at flere 'blir igjen' i storbyene¹. Disse funnene får støtte fra de flestes hverdags erfaringer, både som avislesere og gjennom å observere unge i vår nærhet. Disse hovedtrekkene har naturligvis en del nyanser. Når man betrakter unge som er vokst opp i en storby og som blir boende i denne byen, viser Ruud til empiri som peker på at mange av dem (etter hvert?) ønsker å bosette seg i eller nær det området hvor de hadde vokst opp. Til sist kan det nevnes at Ruud refererer til undersøkelser som viser at situasjonen for unge i Sverige har klare likhetstrekk med Norge.

I en studie fra 2001 stilte Bengt Turner spørsmålet om *Varför byggas det så lite där efterfrågan är störst?* (Turner 2001). Poenget hans er at det geografiske mønsteret i nybyggingen ikke følger prisstigningens geografiske mønster. De steder som hadde den sterkeste prisstigningen, så som Malmö, Stockholm og Göteborg hadde ikke noe (særlig) høyere nybygging enn steder med moderat prisøkning på bolig. Han finner mye av forklaringen i den komplekse reguleringen av leiemarkedet i Sverige og i de kommunale boligselskaperenes atferd. Konklusjonene er som sådan ikke direkte overførbare til Norge.

En lærdom en kan trekke ut av Turners studie er at styring og planlegging av boligproduksjon (og kanskje også forutsigbarhet) ikke nødvendigvis blir bedre i et boligmarked med sterkt innslag av styring og planlegging. Det er ingen automatikk i at attraktivitet signalisert gjennom priser skaper boligvekst – kanskje fordi eiere av mindre tomter i slike områder ser etterspørsels- og prisvekst som et signal om enda sterkere vekst i framtiden (Bulan, Mayer &

¹ Dette refererer til det Juvkam og Sørli (2000) omtaler som skandinavisk storby demografi. En stor del av de unge fra hele landet flytter inn til storbyene. Etter en periode flytter noen tilbake til hjemstedet, mens andre flytter andre steder. En viss (og økende) andel blir igjen i storbyene. Disse analysene er videreført og oppdatert i Juvkam, Sørli og Texmon (2010).

Somerville 2009). Selv om det å bygge ut på en tomt i dag gir positiv profitt kan det gi enda større profitt å bygge ut om ett eller tre år; kort sagt, det lønner seg å vente. Relevansen av dette poenget får støtte i en analyse av nybyggingens prisrespons av Barlindhaug og Nordahl (2011, s. 50):

Forventningene om framtidige økte tomtepriser kan være basert på nære observasjoner av faktisk tomteprisutvikling (adaptive forventninger). Dersom slike mekanismer er utbredt, vil tilbudet av tomter og dermed nybyggingen bli lite følsom for endringer (økninger) i boligpriser.

En annen lærdom en kan trekke ut av drøftingene av forholdet mellom boligpriser og nybyggingens omfang, er at kommunal planlegging kan spille en rolle for koordinering av utbygging av større områder, som en tilrettelegger som får prosesser i gang. Priser og prisforskjeller er informative signaler, men de bør kombineres med andre typer av informasjon når man skal forstå attraktivitet og utvikling i byenes mønstre.

Tre danske forskere, Andersen, Møller-Jensen og Engelstoft (2011), bruker bred pensel og beskriver hovedtendenser i Europeisk byutvikling gjennom de siste 50 årene. På mange måter kan man si at deres bilde har en del likhetstrekk med suburbanisation-utviklingen en har sett i USA siden tidlig på 60-tallet. Endringene i nærings sammensetningen etter 1970 (først og fremst gjennom deindustrialiseringen) ga synkende eller stagnerende befolkning i storstedene og vekst i mindre byer. Tesen til de danske forskerne er at denne utviklingen er reversert og at:

... the spatial extent of metropolitan areas has considerable expanded. Growth now take place primarily at the edges of existing cities, but sometimes even further away..... though still dependent upon the bigger cities (Andersen, Møller-Jensen & Engelstoft 2011, s. 596).

De peker på indikasjoner på at dette har skjedd i og rundt København. Mer detaljerte empiriske observasjoner som støtter opp under dette presenteres av Andersen og Winther (2010). Mønsteret for de siste årene kan imidlertid være litt vanskelig å observere på grunn av svikten i boliggetterspørselen rundt finanskrisen i 2008.

Konklusjonene til Andersen og hans medforfattere støttes også opp av Fertner (2013), som bruker begreper som «*The urbanisation of the hinterland, ex-urbanisation, displaced urbanisation og anti-urbanisation*» (Fertner 2013 s. 323) når han skal beskrive København. Disse begrepene kan til dels virke litt fremmedgjørende og abstrakte. Essensen er imidlertid at de representerer et forsøk på å fange fenomener som kan betraktes som tvetydige. Byen vokser; selv om en del av veksten kommer i form av transformasjoner av tidligere næringsområder i, eller nær, bykjernen så kommer det meste av veksten i randsonen eller i noder utenfor randsonen. Dette kan til og med utfordre begrepet *byen*. Tvetydigheten ligger i om en skal tolke dette som en del av en kombinert transformasjon og urbanisering eller som det motsatte av urbanisering. Vår tolkning er at disse 'nye' trekkene er en form for urbanisering i den forstand at de er en del av utviklingen av byens arbeidsdeling.

Vi er usikre på i hvilken grad disse beskrivelsene er relevante for de norske storbyene. Samtidig er det naturlig å tenke seg at denne typen utviklingstrekk for norske storbykommuner representerer frihetsgrader når de skal planlegge sitt arealbruk framover, enten alene eller sammen med sine omegnskommuner. Arbeidsdelingen mellom ulike deler av byene er under utvikling også i norske byer, og randsonen og tidligere ikke-brukte områder kan spille en rolle også her. Med tanke på 60- og 70-tallets storskala-bygging i og utenfor randsonen til byer som Trondheim, Bergen og Oslo, er det imidlertid vanskelig å se dette som helt nye trekk.

Helsinki skiller seg fra norske storbyer når det gjelder tomtepolitikken. Store deler av tomtegrunnen eies av kommunen. Tomtene blir så festet bort til boligeierne (Tyvimaa, Gibler & Zahirovic-Herbert 2013). Etter mange års diskusjoner ble deler av nabokommunene Siipo og Vantaa slått sammen med Helsinki i 2009. Samtidig som dette skjedde, kjøpte Helsinki kommune store arealer i disse nye områdene. Disse områdene var tenkt anvendt til boligbygging for å møte Helsinkis behov. Det har faktisk også blitt satt i gang nye bygningsprosjekter som selger bra. Dette er områder som ligger i ytterkant av den tidligere randsonen til Helsinki.

Som man kunne vente: Erfaringene fra de andre tre hovedstedene indikerer at bygging av boliger i utkantene kan avdekke boligbehov til byene. Presset mot nybygde boliger i ytterkantene avhenger dels av det generelle

etterspørselspresset og av at det er tilfredsstillende kommunikasjonsmuligheter. Å planlegge boliger for yngre eller enslige i byenes ytterkanter i noe særlig grad, er sannsynligvis bortkastede ressurser (jfr. Ruud 2009). For det første vil nok ingen utbyggere ta i et slikt prosjekt og for det andre vil etterspørselen rettet mot slike boliger nok være særdeles begrenset. Om utbygging i slike områder retter seg mot noe mer etablerte par rundt 30 år, med eller uten barn, eller mot personer i alderen 55–65, som kanskje allerede bor i nærområdene, er sjansene for å 'treffe' større.

Befolkningssammensetning, innflyttingsrater og bostabilitet

Vi undersøker her utvalgte områder i de fem storbyene og vurderer noen aspekter ved befolkningssammensetning og inn- og utflyttingsstrømmene. Innflyttingen til et område er jo dels et uttrykk for i hvilken grad området oppfattes som attraktivt. Noen flytter ikke til et område fordi de finner det spesielt attraktivt, men fordi det er der de faktisk finner en bolig, eller har råd til å bosette seg. Vi undersøker derfor også tilbøyeligheten til å bli boende over tid.

Beskrivelsene av befolkningssammensetning og flyttinger vil ta utgangspunkt i tre enkle indikatorer. Vi betrakter befolkningens fordeling på husholdstyper². I beskrivelsene skiller det mellom familier med barn over og under 8 år. Tankegangen (eller hypotesen) er at bostedet er mest stabilt for dem som har barn over 8 år, derfor klassifiseres familier med flere barn etter alderen på det eldste barnet. Merk at vi i denne sammenhengen regner alle 'bolighushold', inkludert enslige, som familier.

Vi betrakter dem som bodde i området 1.1.2009 og som ikke bodde i området 1.1.2008. For enkelthets skyld kaller vi dem innflyttere. Til sist ser vi på andelen av innflytterne som blir boende i området fram til utgangen av 2011. Våre definisjoner og avgrensinger er gjort på en pragmatisk måte. Vi har lagt vekt på hvilke data som har vært tilgjengelige for våre analyser. Videre har vi valgt ut områder i hver av de fem byene som kan tenkes å spille ulike roller i den demografisk/geografiske arbeidsdelingen, spesielt har vi forsøkt å få

² Egentlig betrakter vi familietyper. Det betyr at noen samboerpar uten felles barn blir klassifisert som enslige. Ettersom empirien her brukes til drøftinger av indikatorer oppfatter vi ikke denne mangelen på presisjon som et stort problem.

dekket både sentrale og mer usentrale områder i byene. Dette er gjort uten å gå inn i en grundig empiriske analyse av hver av byene. Dels bruker vi bydeler og dels bruker vi soner kommune selv har definert for statistiske forhold (eksempelvis Kristiansand delområder og Oslo kommunes delbydeler). Områdene er relativt store og hver av dem inneholder soner med varierende kjennetegn.

Bergen

De områdene vi har valgt ut i Bergen er bydelene Bergenshus, Arna og Ytrebygda, med til sammen 38.328 bosatte familier. Bergenshus representerer den mest sentrale delen av kommunen, mens Arna og Ytrebygda ligger et stykke fra sentrum.

Kristiansand

Vi har tatt utgangspunkt i delområder aggregert opp til tre områder i Kristiansand. De delområdene som er aggregert opp ligger nær hver andre: Det sentrale Lund/Sødal og Kvadraturen, og de mindre sentrale Ytre og Indre Randesund og Ytre og Midtre Vågsbygd. Til sammen bor det 16.764 familier i disse tre områdene. Aggregeringene er gjort for å få områder med relativt mange innbyggere, dette har nok gått noe på bekostning av intern homogenitet.

Oslo

Oslo er den største av byene og vi har valgt ut fem områder (delbydeler) i Oslo: Fagerborg/Bislet ligger relativt sentralt mot vest. Delbydelene Holmlia (Nord og Syd) og Fossum/Rommen er de som ligger lengst fra sentrum. Sinsen/Hasle-Løren ligger ved inngangen til Groruddalen, Montebello/Hoff/Skøyen ligger i vest, og begge ligger i reisetid om lag like langt fra sentrum. I vår sammenheng er Sinsen/Hasle-Løren interessant fordi det er et stort innslag av nybygde boliger som passer for familier. Antallet familier i disse fem områdene er 33.162.

Trondheim

I Trondheim aggregerer vi opp grunnkretser, dels ut fra navnet på grunnkretsene. Rosenborg inneholder de grunnkretsene som i Trondheim kommunes statistikk omtales som Rosenborg1-Rosenborg 23. Heimdal er grunnkretsene Heimdal 1-26, mens Byåsen er Byåsen 24-39. Områdene våre er altså det relativt sentrale området Rosenborg, Heimdal som ligger lengst fra sentrum og Byåsen på en måte mellom dem. I disse tre områdene bor det 13 535 familier.

Stavanger

De utvalgte områdene i Stavanger er Eiganes/Våland og Hillevåg. Her finner man til sammen 20.216 familier. Eiganes/Våland er den mest sentrale av våre to bydeler, mens Hillevåg er noe mindre sentral. På tross av at Stavanger av og til kalles for eneboligbyen er det en ganske kompakt by. Dette gjør at våre grove inndelinger fungerer dårligere for Stavanger enn for de andre storbyene. Kanskje er det mer rimelig å tenke at de mindre sentrale delen av Stavanger ligger utenfor kommunens grenser?

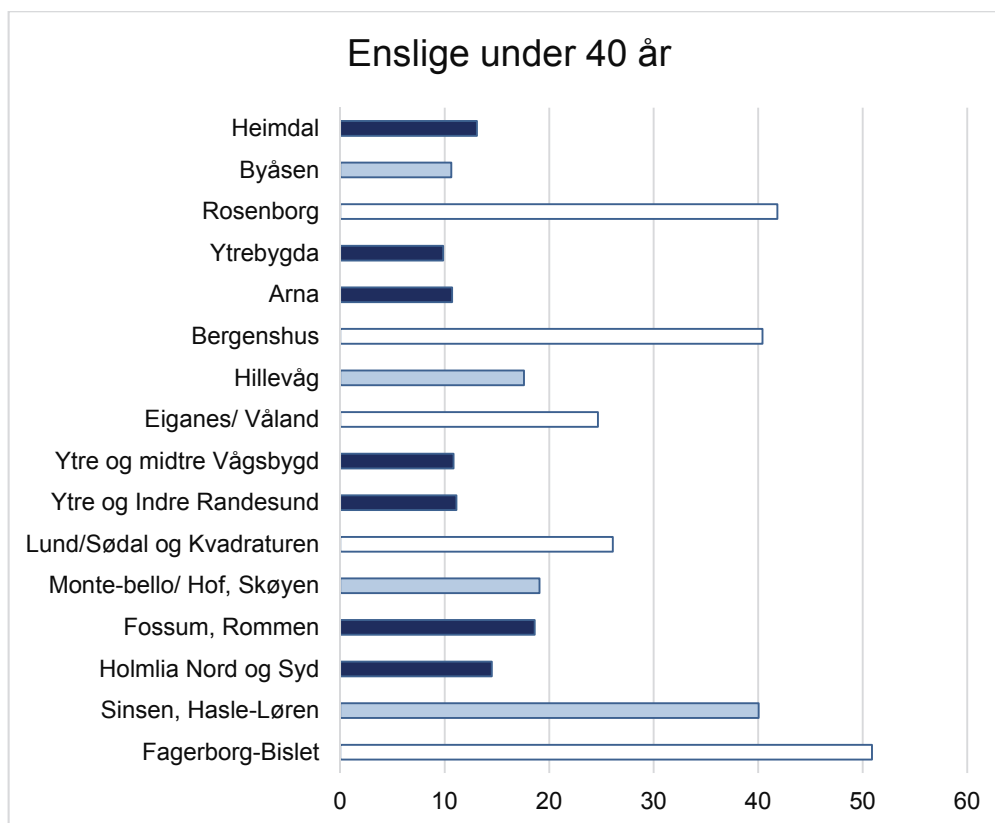
I stedet for å rapportere alle de tre indikatorene brutt ned på 12 familietyper i hvert av de 16 definerte områdene i de fem storbyene velger vi her å fokusere på noen spesielle mønstre og trekk på tvers av storbyene. Detaljerte figurer for hver enkelt storby finnes i et vedlegg. Merk for øvrig at alle de områdene vi betrakter er relativt store. I fortolkningene må man derfor være åpne for at det kan finnes betydelige interne forskjeller innen områdene.

Befolkningssammensetning

Vi starter med å betrakte befolkningssammensetningen. Dette gjør vi ved å vise hvor store andeler av det samlede antallet hushold/familier forskjellige typer av hushold utgjør. Vi har her valgt å se på andelene som hhv enslige under 40 år og familier med barn over 8 år utgjør. Familier med flere barn klassifiseres etter alderen på det eldste barnet.

Både i figur 1 og i mange av figurene videre i notatet, er de mest sentrale områdene markert ved lys farge, de minst sentrale områdene har fått helt mørk farge mens de som ligger mellom disse to kategoriene har blitt gitt en grå farge. Videre har vi ordnet figurene slik at delområder i samme by ligger inntil hverandre.

Figur 1 Andeler av familier som er enslige under 40 år



Kilde: Egne beregninger, mikrodata over bosted

Figuren over viser tydelig at de yngre ensliges by er noe annet enn byen for en del andre grupper. I områdene nær bykjernene er yngre enslig andelen klart høyere enn i de mindre sentrale delene. Dette mønsteret hadde nok blitt enda tydeligere om man hadde trukket aldersgrensen lavere enn 40 år. Stavanger kan synes å være et unntak fra dette mønsteret, dette kommer vi tilbake til.

Mønsteret er mest tydelig i Trondheim og Bergen, hvor andelen enslige i de mest sentrale områdene Rosenborg og Bergenshus er om lag fire ganger større enn i de ytre områdene. Dette kan handle om preferanser for å bo på en slik måte at en lettere kan utnytte det tilbudet som finnes i de mer sentrale delene av storbyene. En mer materiell forklaring ligger i at boligmassen i de mer sentrale delene av byene har et større innslag av relativt gamle boliger, noe som igjen betyr at boligene i mindre grad har en størrelse (og kanskje standard) som større familier med barn ikke synes er tilfredsstillende.

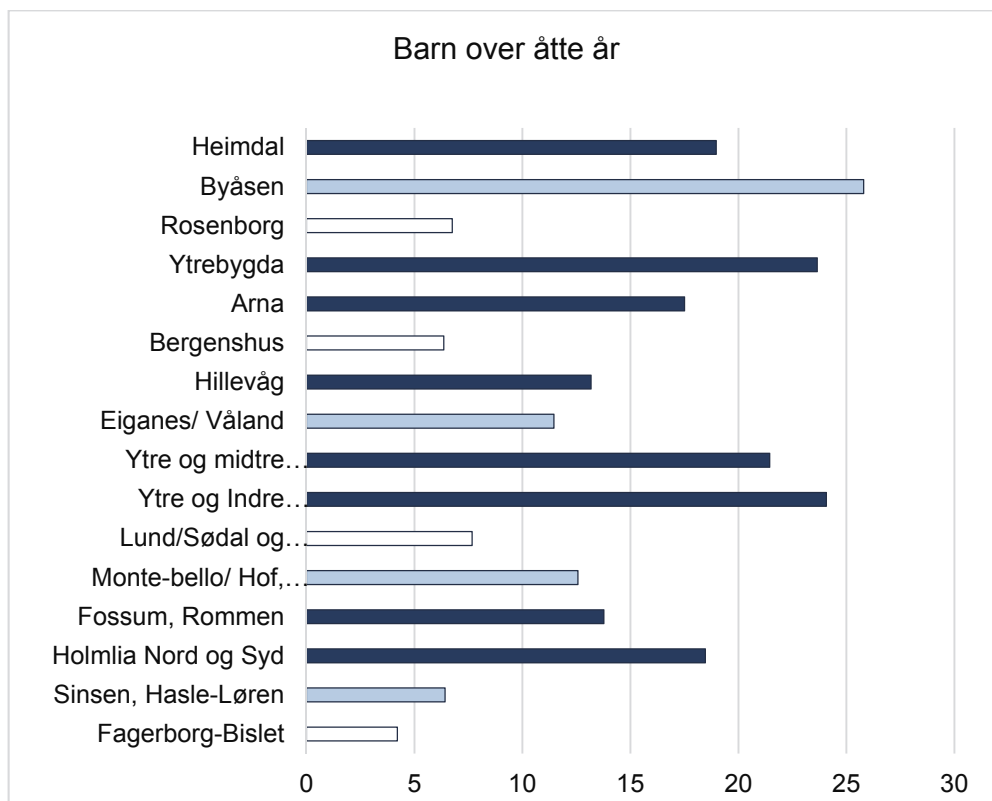
Selv om vi spekulerer her over en del av de generelle årsakene til de observerte mønstrene, bør en også vurdere om det finnes mer lokale stedsspesifikke forhold som også driver fordelingene. Det er f.eks. ikke usannsynlig at den

meget høye andelen enslige under 40 år i Fagerborg-Bislet-området har sammenheng med at en av landets største undervisningsinstitusjoner ligger nettopp her.

Vi betrakter her mønsteret i bosetningen for enslige under 40 år. Det kan argumenteres for at vi burde ha trukket grensen for ung enslig voksen noe lavere. En kan imidlertid merke seg at om man i stedet betrakter dem som er under 30 år får man fram et bilde av relative fordelinger på områder som ligner svært mye på figur 1. Dette er illustrert i figur A1 i vedlegg. Vi har valgt å bruke gruppen under 40 år for å kunne basere analysene på noe større grupper, og fordi mønstrene ligner så pass mye på hverandre.

Ut fra mønstrene i figur 1 venter vi at de noe etablerte barnefamiliene, her definert som dem som har barn som allerede har gått ett til to år på skolen, har et annerledes lokaliseringmønster innen storbyene. Dette illustreres i figur 2.

Figur 2. Andeler av familier hvor eldste barn er over 8 år



Kilde: Egne beregninger, mikrodata over bosted

Bildet av andelene familier med barn over åtte år i de områdene vi betrakter, er nesten som et slags omvendt speilbilde av bildet av andelen enslige³. Her er det de ytre delene av storbyene som dominerer. Kristiansand er den av storbyene som framstår som å ha den tydeligste arbeidsdelingen når vi betrakter andelene med barn over åtte år.

Når vi finner den minste forskjellen mellom områder i andelen familier med barn over 8 år i Stavanger, så kan dette ha sammenheng med at den områdeinndelingen vi har valgt fanger ulikheter dårlig. Sinsen/Hasle-Løren og Fagerborg/Bislett er også interessante her. Det er i disse områdene vi finner den absolutt laveste andelen familier med barn under 8 år. Samtidig er disse de eneste to områdene som har flere familier hvor eldste barn er under 8 år enn familier hvor eldste barn er over åtte år. Utfallene er ganske like, men mekanismene bak er nok ganske ulike: Fagerborg-Bislett er til en viss grad et gjennomtrekksområde for småbarnsfamilier, mens Sinsen/Hasle-Løren omfatter Løren-byen som er et område med mange relativt nybygde boliger. Den høye andelen familier med eldste barn under 8 år her handler ikke bare om livssyklusen til familier, men også om den typiske livssyklusen til en ny bydel med stort innslag av boliger som passer for barnefamilier, både når det gjelder pris, boligtyper og egenskaper ved området. Småbarnsfasen (og tiden like før denne) er en fase hvor mange bytter bolig (og bosted), det er ikke overraskende at mange i denne gruppen flytter dit hvor tilbudet er stort.

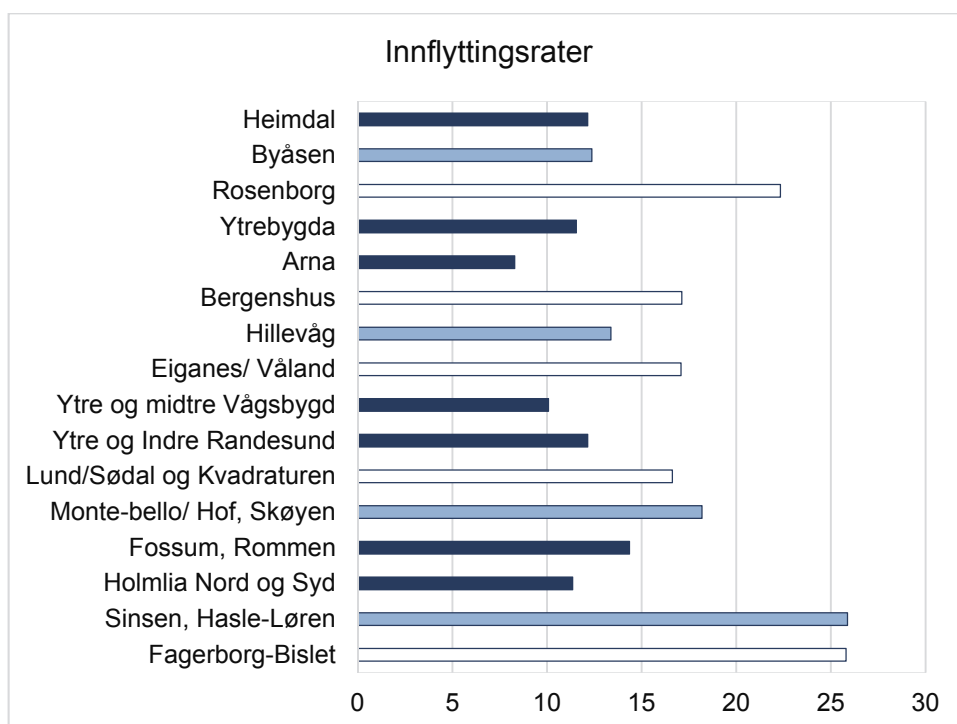
Den arbeidsdelingen som figurene 1 og 2 antyder, samsvarer godt med de erfaringene fra Københavns- og Helsinki-området som vi beskrev foran. Analysene fra København og Helsinki viser at disse storbyenes randsoner er attraktive deler av de lokale boligmarkedene. Det er også konsistent med de empiriske resultatene Ruud (2009) refererer. De ytre delene av byen er interessante for de yngre kohortene også – bare ikke akkurat nå.

³ Selv om vi i eksempelvis Holmlia finner at andelen yngre enslige og andelene barnefamilier hvor eldste barn er over åtte år gammel absolutt sett er ganske like, så er det slik at disse barnefamiliene er overrepresenterte på Holmlia, mens de yngre enslige er underrepresenterte. Dette kommer av at det er mange flere hushold i kategorien yngre enslige enn i den aktuelle barnefamiliekategorien, i Oslo.

Innflyttingsrater

Våre beskrivelser av områdenes rolle i storbyenes demografiske arbeidsdeling og tolkningen av dem i en preferanseramme, fortsetter så med beskrivelser av innflyttingen gjennom et enkelt år som andel av befolkningen ved inngangen til året. Disse illustrerer vi i figur 3 nedenfor.

Figur 3. Innflyttingsrater i storbyer, etter område



Kilde: Egne beregninger, mikrodata over bosted

Sammenhengen mellom innflyttingsratene i figur 3 har en nesten slående likhet med de mønstrene figurene 1 og 2 viser. De områdene som har en høy andel relativt unge enslige er samtidig de områdene som har høy innflytting, de med lav innflytting er de områdene som har mange barnefamilier. Innflyttingen er spesielt lav der hvor det er mange familier med større barn. Dette har ingenting å gjøre med at folk ikke ønsker å flytte dit det er mange barnefamilier. Mekanismen er naturligvis at det åpnes færre boligmarkedsmuligheter der hvor det er mange familier med større barn (Magnusson Turner 2008, Nordvik 2004). Årsaken til dette er høy bostabilitet i denne gruppen.

Områdene som peker seg ut med lav innflyttingsrater er Holmlia, Vågsbygd og Arna. Dette er områder som ligger i ytterkantene av sine storbyer. Som vi var inne på foran, kan lav innflytting være vel så mye en indikasjon på

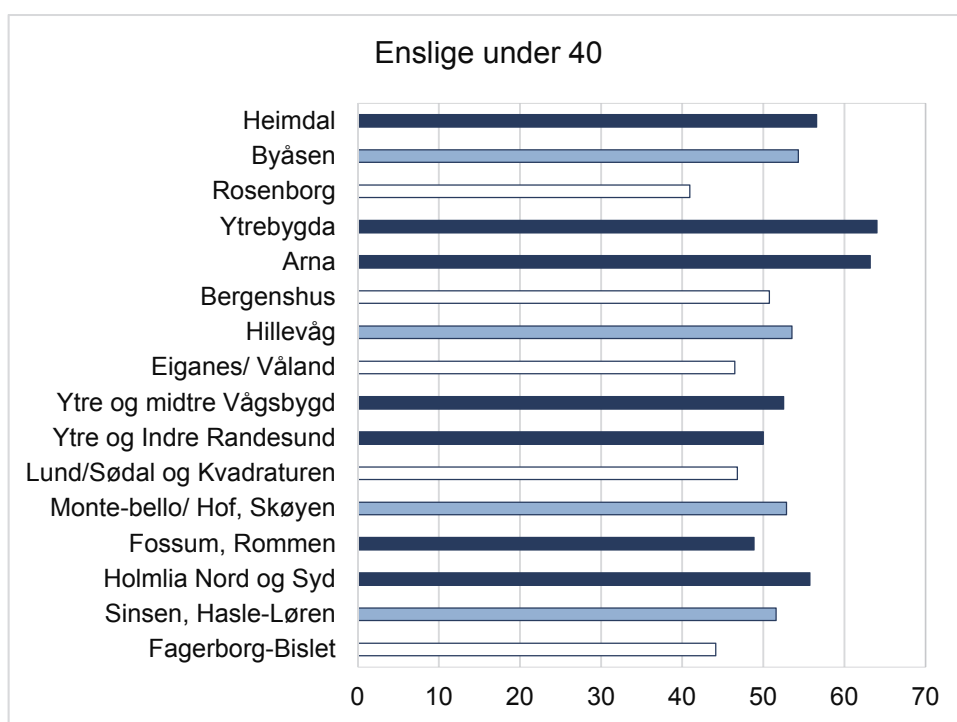
stabilitet som på lav attraktivitet. Sett i isolasjon er nok innflyttingsratene ikke noe godt mål på attraktivitet. Vi kommer tilbake til dette i neste avsnitt hvor vi beskriver tilbøyelighetene til å bli boende i områdene over tid.

Igjen, likheten mellom Fagerborg/Bislet og Sinsen/Hasle-Løren er nok litt tilfeldig. Det første området er preget av høy utskifting, mens det andre er preget av at det er et nytt område. For å uttrykke det samme på en annen måte: Hadde vi i stedet betraktet utflyttingsrater ville Fagerborg/Bislet fortsatt hatt en høy rate, mens raten hadde vært atskillig lavere i Sinsen/Hasle-Løren. På Fagerborg/Bislett skapes nye åpninger i boligmarkedet ved at et hushold flytter ut. Nybygging bryter sammenhengen mellom ut- og innflytting, det er nettopp dette som har skjedd på Sinsen/Hasle-Løren.

Hvem og hvor blir man boende?

Den siste demografiske indikatoren vi betrakter er andelen som blir boende over tid. Også denne rapporteres for utvalgte husholdstyper og for hvert av områdene. Primært betrakter vi dette som en indikator på stabilitet og tilfredshet, den kan imidlertid også fange noe av begrensningene i handlingsrommet. Vi har valgt å fokusere på andelen av dem som flyttet inn i løpet av 2008, og som fremdeles bor i samme område ved utgangen av 2011.

Figur 4. Andelen av 2008-innflyttere, som bor i samme område etter tre år

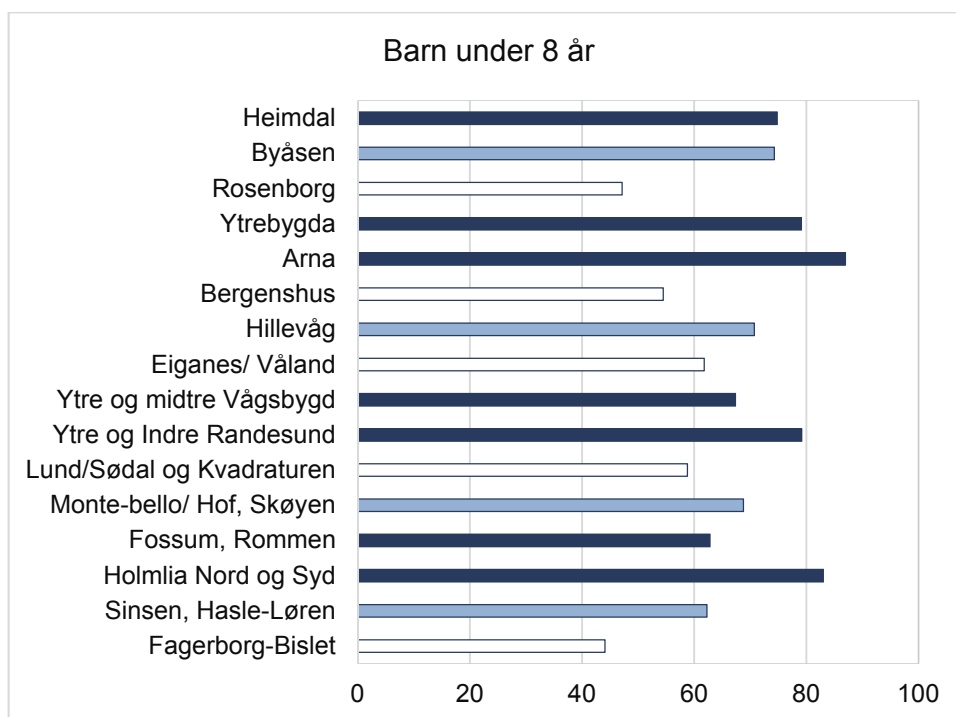


Kilde: Egne beregninger, mikrodata over bosted

Selv blant de enslige under 40 år er bostabiliteten på et relativt høyt nivå. Blant nylig innflyttede enslige under 40 år, er det en klart høyere andel som blir boende i mer enn tre–fire år i randsonene enn i de mer sentrale områdene. Dette mønsteret er mest markert i Bergen og i Trondheim. For Oslos del merker vi oss også at andelen som forblir boende er mer enn 10 prosentpoeng høyere på Holmlia enn den er på Bislet/Fagerborg. Som Ruud (2009) argumenterte, for mange av de relativt unge som ønsker å bo sentralt er dette et ønske om å bo sentralt i en avgrenset fase av livet.

Litt spissformulert kan en si at oppfatningen av de sentrale områdene som en magnet som trekker til seg unge enslige får støtte i våre data. En oppfatning av at disse områdene er magneter som holder på dem over tid, må imidlertid nyanseres noe. De fleste unge slutter å være unge (og å leve som unge) etter en viss tid.

Figur 5. Andelene av 2008-innflyttere som bor i samme område etter tre år



Kilde: Egne beregninger, mikrodata over bosted

Blant familier med barn under åtte år er andelene som blir boende klart høyere enn blant de yngre enslige. Dette er ikke spesielt overraskende. I relativt stor grad er det de samme områdene som holder på småbarnsfamiliene som dem som holder på de yngste enslige. Dette er kanskje noe mer overraskende. En

kan merkes seg at om vi hadde rapportert andeler som forblir boende blant familier med barn over åtte år hadde mønsteret vært veldig likt, men andelene hadde ligget på et noe høyere nivå.

Arna og Holmlia, som vi foran så hadde de laveste innflyttingsratene, har samtidig de klart høyeste andelene småbarnsfamilier som blir boende (Vi så for øvrig i figur 4, at disse to områdene også har høye andeler relativt unge enslige som forblir boende). Når familier flytter til disse områdene kan det se ut som om det er for å bli boende der. Sannsynligvis handler dette om at man ut fra egen økonomi og vurdering av attraktivitet velger et område som en ønsker å forbli boende i, og blir boende. Altså, disse yttersonene framstår som områder som helt klart spiller en positiv rolle i storbyenes demografiske arbeidsdeling. En mulig innvending mot denne fortolkningen av de høye andelene som blir boende er at dette er områder som har relativt lave boligpriser og at mulighetene for å selge og å kjøpe et annet sted kan være begrenset.

Tidligere har vi antydnet at likhetene i utfallene i indikatorene mellom Sinsen/Hasle-Løren og Fagerborg/Bislet skjulte ganske ulike mekanismer. Når vi ser på andelen som forblir boende, får vi støtte til denne påstanden. For yngre enslige, og i enda større grad for familier med små barn, finner vi klart lavere andeler som blir boende etter tre år på Bislet/Fagerborg. Disse to områdene spiller helt ulike roller i storbyenes demografiske arbeidsdeling.

Husleier

I et leiemarked hvor det ikke er strenge regler for fastsettelse av husleiene i nye leieforhold (som for eksempel i Norge) vil husleiene speile husholdenes relative verdsetting og knappheten på leide boliger. En kan derfor bruke husleier som grunnlag for å analysere den (marginale) relative attraktiviteten til boliger i ulike områder. Det er imidlertid begrenset hvilken nytte en kan dra ut av dette da det statistiske grunnlaget for å analysere husleienes spredning innen byene og hvordan denne varierer over tid, er svært begrenset. Husleieundersøkelsene til Statistisk sentralbyrå inneholder et noe for lavt antall observasjoner til at man kan bryte den ned på mindre områder i storbyene. Videre er de geografiske opplysningene som finnes i de filene som er gjort tilgjengelige for forskere også begrenset.

I dette arbeidet vil vi derfor utnytte data som er samlet inn av Opinion Perduco for Oslo kommunes Boligbygg⁴. Dette er ikke direkte observasjoner av husleier i eksisterende leieforhold. Det de samler inn er husleiekraft for boliger som annonseres under Bolig til leie på portalen Finn.no. Boligbygg rapporterer at de har gjort kvalitetsundersøkelser som gir tillitt til at de fanger opp både nivåer og utviklingen av husleier på en god måte. Boligbygg oppfatter kvaliteten som så pass god at de bruker disse dataene som et grunnlag for å fastsette gjengs leie i sine boliger. Tilsvarende datakilder finnes ikke for de andre storbyene, vi begrenser oss derfor til Oslo i husleieanalysene våre. Vi bruker de gjennomsnittlige husleiene som rapporteres for boliger med 1, 2, 3, 4 og 4+ rom til å konstruere indekser for hvert av de områdene Boligbygg rapporterer for. Dette innebærer at vi er nødt til å bruke deres inndeling av Oslo i fem soner.

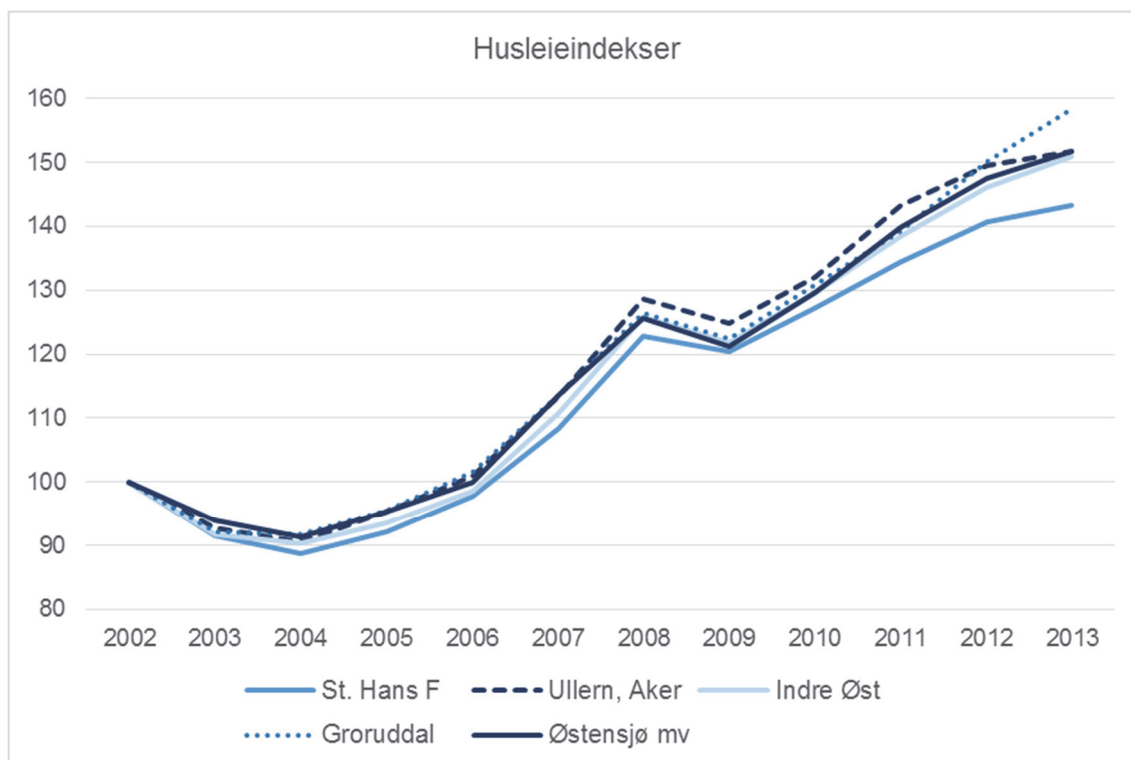
De fem sone som brukes er:

- St. Hanshaugen og Frogner
- Ullern, Vestre og Nordre Aker
- Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene
- Bjerke, Grorud, Stovner og Alna
- Østensjø, Nordstrand og Søndre Nordstrand

⁴ Se for eksempel:

<http://www.boligbygg.oslo.kommune.no/getfile.php/boligbygg%20oslo%20kf%20%28BBY%29/Internett%20%28BBY%29/Bilder/Dokumenter/leiepriser/2013-03%20-%20markedsleie.pdf>

Figur 6. Husleieindeks Oslo 2002-2013



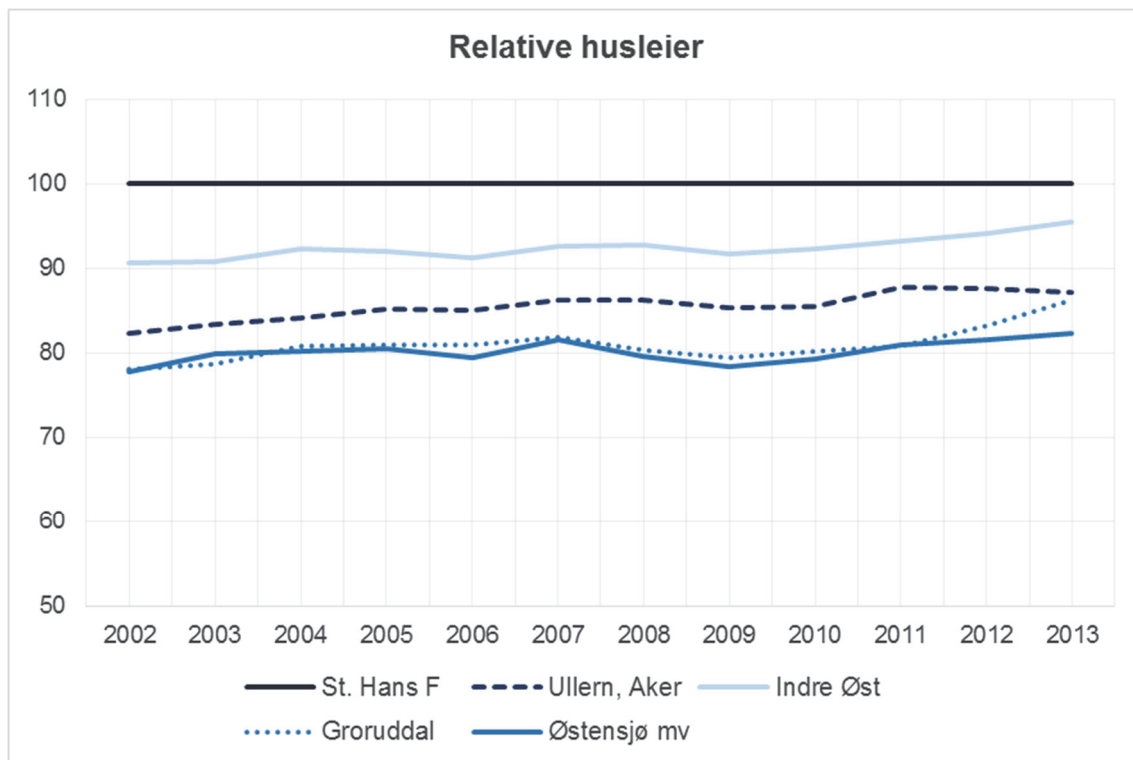
Kilde: Egne beregninger, Husleiedata fra Boligbygg

Indeksene som rapporteres i figuren over viser hvordan de nominelle husleiene utvikler seg over tid. De kan sies å være en sammenligning av husleiene i hver sone med husleien i samme sone i 2002. Når indeksen for St. Hanshaugen-Frogner er 143 i 2013, betyr det at husleie i 2013 var 43 prosent høyere enn i 2002. Man kan derfor ikke bruke disse indeksene til å sammenligne husleienivåer. Vi merker oss to interessante trekk ved disse indeksenes utvikling over tid:

- i) Bevegelsen i husleiene viser et svært likt bilde på tvers av de fem områdene. Dette er naturlig da vi ikke kan snakke om fem atskilte markeder. For en stor del av de potensielle leietakerne er boliger i de fem områdene alternativer til hverandre – men ikke nødvendigvis likeverdige alternativer.
- ii) Den svake forskjellen i endringen i husleiene over tid som kan spores, viser et mønster. Det området som var dyrest i utgangspunktet har steget minst. Det området som i utgangspunktet hadde de laveste husleiene har steget mest. Forskjellene er imidlertid ikke svært store. På St. Hanshaugen-Frogner steg husleiene med 43,3 prosent fra 2002 til 2013, i Groruddalen var stigningen 58,4 prosent. Over en 11 år lang periode utgjør dette årlige gjennomsnittlige nominelle veksttakter på hhv. 3,3 og 4,3 prosent.

Sammenligninger av nivået på husleiene er interessant når vi skal si noe om den relative attraktiviteten til hver av sonene. Vi viser derfor i figur 7 et veid gjennomsnitt av husleiene i hver sone i prosent av de tilsvarende veide husleiene i det dyreste området St. Hanshaugen-Frogner.

Figur 7. Relative husleiekraft, områder i Oslo



Kilde: Egne beregninger, Husleiedata fra Boligbygg

Sammenligningene av husleienivåene viser at det er en betydelig variasjon i husleienivåene mellom ulike områder i Oslo. I 2002 var forskjellen mellom det dyreste og det billigste området noe mer enn 20 prosent. Som vi skrev foran: områdene er alternative til hverandre, men for mange leietakere er de ikke likeverdige alternativer. I 2013 hadde forskjellen mellom det billigste og dyreste området, blitt redusert til noe mindre enn 20 prosent. Dette er ikke en kraftig utjevning av husleiene. Likevel, det kan være et uttrykk for at husleiene (i de dyreste områdene) har nådd et nivå som gjør at deler av etterspørselen rettes mot andre, for mange leietakere – noe mindre attraktive områder.

I fortolkningene her er det viktig å huske at om man hadde delt inn Oslo i flere og mindre områder ville den målte spredningen nok blitt større. En dristig fortolkning av utviklingen er at det er en tendens til konvergens i

husleiene i de fem områdene vi betrakter. Likevel oppfatter vi endringene i de relative husleiene som å være så små at å snakke om konvergens er en overdrivelse.

Når utviklingen i husleiene og nivåene på dem betraktes i sammenheng, ser vi konturene av et marked for leide boliger hvor ingen av de fem segmentene sakker akterut i forhold til de andre. Målt ut fra husleie(kravene) er det ingen av områdene som framstår med spesielt lav eller sviktende attraktivitet. Det er imidlertid viktig å huske at når vi bruker en så pass grov områdeinndeling som vi gjør her mister vi oversikten over mindre lommer av lav eller sviktende etterspørsel innen områdene.

Boligpriser

I dette avsnittet skal vi undersøke om, og i tilfelle i hvor stor grad, boligprisene faller når man beveger seg ut mot ytterkantene av boligmarkedet i en storby. Hvis (noen av) ytterkantene har svært mye lavere priser enn de mer sentrale områdene, er dette et uttrykk for lav relativ attraktivitet. Vi undersøker dette ved hjelp av såkalte hedonske regresjonsteknikker (se f.eks. Osland & Thorsen 2008, Herath & Maier 2010). Disse går, litt forenklet, ut på at man betrakter en bolig som et knippe av egenskaper og man antar at hver av egenskapene har en pris. Prisen på en bolig betraktes så som summen av prisene på hver av egenskapene som boligen innehar. Vi fokuserer på avstand fra sentrum som en av disse egenskapene, og vi lar prisene på denne egenskapen variere med retning. De estimerte koeffisientene som rapporteres nedenfor er derfor et uttrykk for 'prisen på avstand fra sentrum, gitt at alle andre egenskaper (som f.eks. boligtype, størrelse og eierform) holdes konstant.

Den empiriske modellen er spesifisert slik at vi får et direkte estimat på den prosentvise endringen i forventet boligpris når avstanden til sentrum økes med én prosent (en såkalt log-log spesifisering), og alle andre egenskaper holdes konstant. Koeffisientene estimeres på et datasett bestående av tilnærmet alle omsatte boliger i perioden 2009–2012 (disse dataene har vi fått tilgang til gjennom Eiendomsspar AS, som kombinerer tinglysningsdata og informasjon fra Finn.no). Utgangshypotesen er at prisene faller når man beveger seg ut fra bykjernene. Vi åpner våre statistiske spesifikasjoner for at prisvariasjonen langs stråler ut fra sentrum varierer med retningen til strålen. I valget av retning på

disse strålene har vi dels brukt kunnskap og sunn fornuft, dels har vi prøvd oss litt fram med ulike spesifikasjoner. Byenes geografi og deres historie er ulik, det ville derfor ikke være hensiktsmessig å tvinge prisstrålene til å ha samme retning i hver av byene.

De estimerte avstandseffektene må tolkes som en form for gjennomsnittlig endring i boligprisnivåene når man beveger seg ut langs de definerte strålene. To forhold bidrar til variasjon (en slags statistisk støy) rundt strålene. For det første er alle andre egenskaper konstante langs strålene. For det andre varierer byenes (naturgitte og skapte) topografi langs strålene. Når man beveger seg langs en stråle, beveger man seg bokstavelig talt fra sol til skygge og fra daler til utsiktspunkter – og tilbake igjen. Dette er ikke fanget inn i vår modell. Likevel tolker vi estimatene våre som gjennomsnittet av en avstandspris.

Et så stort datasett gjør at vi får estimert koeffisientene ganske presist. Vi rapporterer ikke alle koeffisientene som estimeres, men fokuserer heller på de koeffisientene som måler effekten av avstand og retning.

De norske storbyene er ulike når det gjelder utforming og geografi. Det gir derfor ikke spesielt god mening å måle avstand fra sentrum langs identiske stråler ut fra sentrum i hver av de fem storbyene. Eksempelvis, i Oslo måler vi prisvariasjonen langs både en vestlig, en sydlig og en nord-østlig tråle, mens vi i Trondheim bare bruker en østlig og en vestlig stråle. For Stavangers del har vi valgt å bare bruke avstand fra sentrum som avstandsmål, uten å skille mellom ulike retninger. Dette er årsaken til at tabellen under (Tabell 1) blir litt ‘hullete’.

Tabell 1. Endring i boligprisen når avstanden økes med en prosent, etter retning

	Bergen	Kristiansand	Oslo	Stavanger	Trondheim
Sydlig	-0,096		-0,194		
Vestlig			-0,097		-0,059
Sydvestlig		-0,054			
Nordøstlig			-0,203		
Nordlig	-0,114	-0,021			
Østlig	-0,120				0,028
Avstand				-0,022	
R²	0,724	0,681	0,816	0,736	0,747
N=	25 102	8 119	72 481	11 921	18 243

I en statistisk forstand fungerer de estimerte modellene svært bra. Alle de koeffisientene (eller elastisitetene) vi rapporterer i tabellen over er signifikant forskjellig fra null på et hvert meningsfullt signifikansnivå. To årsaker til dette peker seg ut. For det første at vi analyserer en faktor som faktisk har stor betydning for betalingsvilje og dermed for de prisene boliger oppnår i markedet. For det andre at modellene er estimert på et datasett med svært mange observasjoner. Merk at vi for Oslos del måler avstander i reisetid, mens vi for de andre storbyene bruker avstand målt i kilometer. Årsaken til dette ligger rett og slett i hvilken form data var lettest tilgjengelig i.

Estimatene kan brukes til å beregne forventede boligpriser mer konkret. La oss sammenligne prisene på boliger som ligger hhv 5, 10 og 20 minutter fra sentrum. Vi antar videre at prisen ville ha vært 2,5 millioner kroner om boligen lå på Rådhusplassen. Når vi beveger oss sydover vil prisen etter 5 minutter ha falt til 1,8 millioner, etter 10 minutter til 1,6 millioner og til 1,4 millioner etter 20 minutter. Utviklingen langs den nordlige strålen ligner mye på utviklingen langs den sydlige strålen. Langs den vestlige strålen er prisfallet langt svakere: etter 5 minutter er prisen nede i 2,1 millioner, 10 minutters reise vestover gir en pris på 2,0 millioner, mens den etter 20 minutter er nede i 1,87 millioner.

Når det gjelder Oslo, kan man merke seg at hvis vi estimerer modellen på prisdata for hele Stor-Oslo (definert som Oslo pluss de 10 nærmeste nabokommunene) finner vi noe sterkere avstandseffekter.

Oslo har den sterkeste sammenhengen mellom avstand og boligpriser, og som vist overfor er prisforskjellene langs strålene betydelige. Videre skiller den vestlige strålen seg klart fra den nordøstlige og den sydlige strålene. Disse to siste er ganske like.

Når det gjelder Stavanger, Trondheim og Kristiansand viser prisene (med ett unntak) det forventede fallende mønsteret, effektene er imidlertid ikke sterke. For Kristiansands og Trondheims del synes det som retning har betydning. I Trondheim finner vi faktisk en stigende østlig prisstråle, dette er ganske uvanlig. Når man øker avstanden til Olav Trygvason med én prosent i østlig retning stiger boligprisene med 0,03 prosent, effekten er statistisk signifikant, men ikke dramatisk i størrelse. Man kan nesten si at selv om det er en statistisk signifikant stigende tendens i boligprisene, så er effekten substansielt insignifikant. Uansett, dette resultatet er såpass uvanlig at vi i vedlegg 2 går litt nærmere inn på den østlige variasjonen i prisene på eneboliger i Trondheim.

Sammenhengene mellom avstand fra sentrum (definert som Torgalmenningen) og boligprisene skiller seg i Bergen fra de andre på to måter. For det første ligger styrken i prisfallet i Bergen mellom Oslo og de andre storbyene. Boligprisene faller mindre når man beveger seg ut fra sentrum i Bergen enn i Oslo, men de faller mer enn det de gjør i Trondheim, Stavanger og Kristiansand. For det andre synes det som om retning ikke har så stor betydning i Bergen.

Oppsummerende kommentarer

Byenes befolkning er svært heterogen og behovene (og preferansene) varierer både mellom personer og over livsløpet. Nettopp dette har vi forsøkt å fange opp i dette kapitlet ved å bruke begrepet «byens demografisk-geografiske arbeidsdeling». Når vi studerer ulike dimensjoner ved befolknings sammensetning og strømmer ut og inn i områder, viser resultatene at mindre sentrale delene av byene spiller en viktig rolle i den demografiske arbeidsdelingen. Spesielt synes det som om de mindre sentrale delene spiller en viktig rolle i spesielle faser i familiers livsløp. Om dette har sin forklaring i spesielle ikke-urbane kvaliteter eller om det henger sammen med at boliger her gir mindre press på familieøkonomi er fortsatt uklart. Boligpriser i norske storbyene (med et interessant unntak) faller når man beveger seg ut fra sentrum. Tilbudene i sentrum har en attraktivitet som avspeiler seg i prisene på boliger. Beveger man seg fra de ytre delene av bykjernen ut til randsonen er imidlertid ikke prisfallet veldig stort. Noe av det samme finner vi i studiet av husleier i Oslo. Studien gir empirisk støtte til antagelsene om at det finnes et handlingsrom for boligplanleggingen også i de mindre sentrale delene av randsonen til de norske storbyene. Resultatene advarer mot enkle og sikre konklusjoner av typen: 'Ingen vil bo ikke-sentralt om de har valgmuligheter', eller 'Nå er sentrum ikke lengre populært'.

Våre resultatene tyder ikke på at de norske storbyene skiller seg i noen særlig grad fra mønsteret i og rundt storbyene i våre naboland. Byene vokser ujevnt og nye attraktive områder oppstår også utenfor bykjernene. Vi finner også at en del av de mindre sentrale delene av de nordiske storbyene har sin lokalbefolkning som holder seg i og nær sin del av byen over lange deler av livsløpet.

Til sist er det på sin plass å minne om at vi her har drøftet lokaliseringspreferanser i lys av tre sett med indikatorer, på til dels et grovt aggregeringsnivå. En røff analyse av indikatorer kan være informativ, men den erstatter ikke lokal kunnskap, analyse og informasjonsutveksling med nybyggingsmarkedenes aktører.

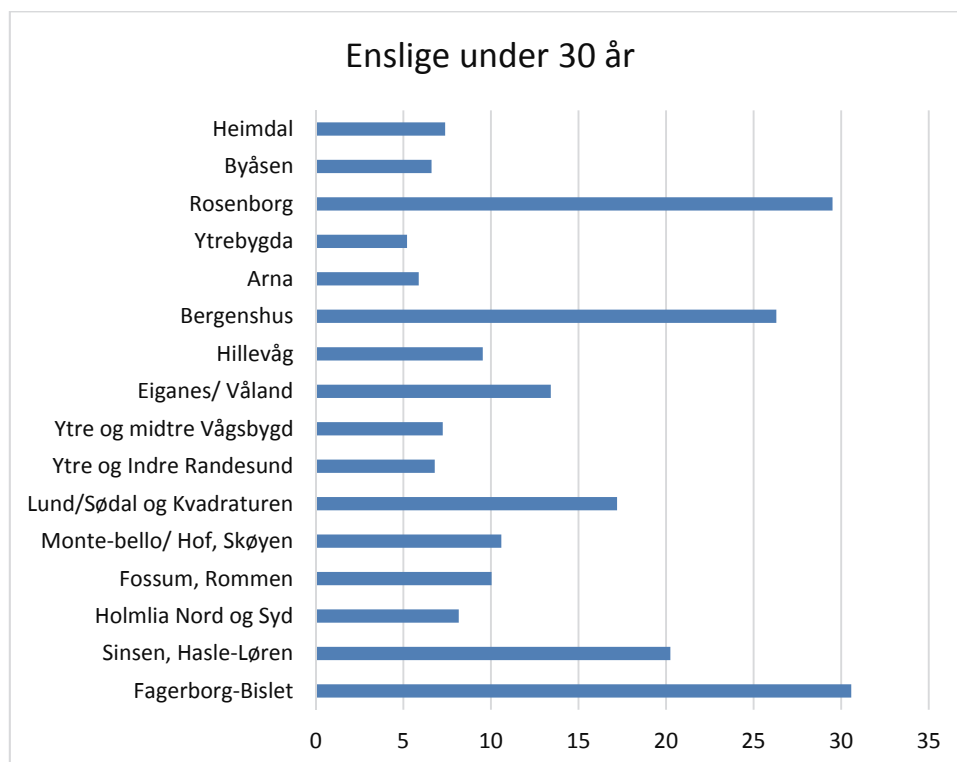
Litteratur

- Andersen, H. T., Møller-Jensen, L., & Engelstoft, S. (2011). The end of urbanization? Towards a new urban concept or rethinking urbanization. *European Planning Studies*, 19(4), 595–611.
- Andersen, H. T., & Winther, L. (2010). Crisis in the resurgent city? The rise of Copenhagen. *International Journal of Urban and Regional Research*, 34(3), 693–700.
- Barlindhaug, R., & Johansen, S. (2010). Tomtearealbehov 2010–2030 *NIBR rapport 2010:101*. Oslo.
- Barlindhaug, R., & Nordahl, B. (2011). Boligbyggingens prisrespons: for mange hensyn eller for lite tilrettelegging? In N. r. 2011:31 (Ed.): Norsk institutt for by- og regionforskning.
- Bulan, L., Mayer, C., & Somerville, C. T. (2009). Irreversible investment, real options, and competition: Evidence from real estate development. *Journal of Urban Economics*, 65(3), 237–251.
- Cheshire, P. (2012). Are mixed community policies evidence based? A review of the research on neighbourhood effects *Neighbourhood effects research: New perspectives* (pp. 267–294): Springer.
- Fertner, C. (2013). The Emergence and Consolidation of the Urban-Rural Region: Migration Patterns around Copenhagen 1986–2011. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 104(3), 322–337.
- Herath, S., & Maier, G. (2010). The hedonic price method in real estate and housing market research. A review of the literature.
- Hoff, K., & Sen, A. (2005). Homeownership, community interactions, and segregation. *American Economic Review*, 1167–1189.
- Juvkam, D., & Sørli, K. (2000). Demografiske hovedtrekk i fire storbyregioner *NIBR report 2000:4*.
- Juvkam, D., Sørli, K., & Texmon, I. (2010). *Demografisk utvikling i fem storbyer*: Norsk institutt for by- og regionforskning.
- Magnusson Turner, L. (2008). Who gets what and why? Vacancy chains in Stockholm's housing market. *European Journal of Housing Policy*, 8(1), 1–19.

- Nordvik, V. (2004). Vacancy chain models: do they fit into the economist's toolbox? *Housing, theory and society*, 21(4), 155–162.
- Osland, L., & Thorsen, I. (2008). Effects on housing prices of urban attraction and labor-market accessibility. *Environment and planning. A*, 40(10), 2490.
- Ottaviano, G. I., & Peri, G. (2006). The economic value of cultural diversity: evidence from US cities. *Journal of Economic Geography*, 6(1), 9–44.
- Ruud, M. E. (2009). Unges boligpreferanser *NIBR Notat: 2009: 106*. Oslo: NIBR.
- Turner, B. (2001). Varför byggs det så lite där efterfrågan är som störst. *Ekonomisk debatt*, 29(2 s 117), 129.
- Tyvimaa, T., Gibler, K. M., & Zahirovic-Herbert, V. (2013). The effect of ground leases on house prices in Helsinki. *Journal of Housing and the Built Environment*, 1–20.

Vedlegg 1

Fig. A1. Andel familier som er enslige under 30 år

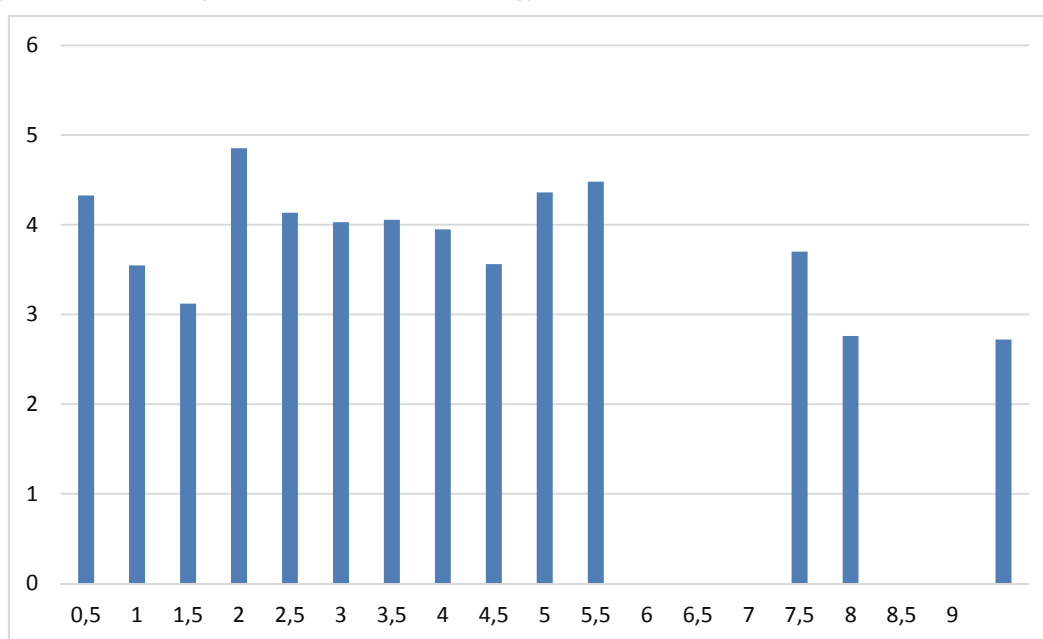


Vedlegg 2

Som påpekt foran, den (svakt) stigende tendensen i boligprisene langs den østlige strålen ut fra Trondheim sentrum er overraskende. For å sjekke, og for å illustrere mønsteret bak, har vi derfor sett på prisene på eneboliger ved ulike avstander fra sentrum i denne retningen. I denne analysen ser vi ikke på hvordan prisene korrigerert for andre egenskaper varierer med avstand fra sentrum, men rett og slett på hvordan prisene på alle eneboliger øst for Olav Tryggvason som er omsatt i perioden 2009–2012 varierer med avstanden til sentrum. Den analysen som presenteres i figuren kan betraktes som en form for ikke-parametrisk prisanalyse.

I figuren under har vi beregnet gjennomsnittsprisene i de sonene som ligger i halvkilometers avstandsgrupper fra sentrum i Trondheim. Det visuelle bildet som figuren viser er ikke entydig. De eneboligene som ligger mellom 0,5 og 1,5 kilometer fra vårt definerte sentrum oppnår relativt lave priser, mens de eneboligene som ligger rundt 5 kilometer fra sentrum oppnår relativt sett høye priser. Alt i alt så bekrefter figuren vår fortolkning av prisene som ikke-fallende. De boligene som ligger ytterst langs den østlige strålen har imidlertid lave priser.

Figur A2. Eneboligpriser i Trondheim øst, gjennomsnittspriser i ulike soner



De geografiske opplysningene våre er på postnummersone-nivå. En nærmere kikk på data viser oss at de sonene som oppnådde relativt lave priser var 7014 og 7015. De postnummersonene som ligger rundt 5 kilometer fra sentrum, og som oppnådde spesielt høye priser er: 7053, 7056, 7058 og 7059. Merk at vi våre data ikke har informasjon om beliggenhet innen postnummersonene.

Boligbygging etter boligpolitikken – Et essay om debatten om storbyenes boligforsyning 2011–2013

Jardar Sørvoll

Det er bred politisk enighet om at boligbyggingen i de største byene må økes for å holde tritt med forventet befolkningsvekst. Fra stortingets talerstol i april 2012 hevdet sågar Høyres leder Erna Solberg at «vi styrer mot en boligkrise, en mangel på boliger i Norge». ¹ I dette essayet analyseres den politiske debatten om boligbyggingen fra 2011 til 2013, en periode med relativt stor offentlig oppmerksomhet om «boligforsyningens problem». Det trekkes særskilt på eksempler fra debatten i Norges fem største bykommuner: Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger og Kristiansand.

I hvilken grad blir boligdekningen i storbyene oppfattet som et politisk ansvar? Hvilke løsninger har de politiske partiene foreslått som veier ut av «boligkrise»? Disse enkle spørsmålene er dette essayets utgangspunkt. I det som følger argumenteres det for at debatten om boligforsyningen i perioden 2011 til 2013 tidvis illustrerer et grunnleggende paradoks ved det boligpolitiske ordskiftet: diskrepansen mellom retorikk og praksis. Etter mitt skjønn er det en kjensgjerning at verken sosialdemokratisk retorikk om «politisk styring» eller høyresidens rop etter «hurtigere saksbehandling og mindre statlige krav» så langt har blitt fulgt opp av virkningsfull politisk handling. Gitt de selv-pålagte rammene for den markedsorienterte politikken i den boligosiale vendingens tidsalder fra 1990-tallet (Sørvoll 2011b), kan verken borgerlige eller sosialdemokratiske partier komme utenom at utbyggerne har avgjørende innflytelse på boligproduksjonens volum. Politikernes herredømme over boligforsyningen er dermed sterkt begrenset.

¹ [\(http://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Publikasjoner/Referater/Stortinget/2011-2012/120418/muntligspørretime/Sett:11.11.2013\)](http://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Publikasjoner/Referater/Stortinget/2011-2012/120418/muntligspørretime/Sett:11.11.2013). (Muntlig spørretime, 18.4.2012).

Etter min oppfatning utgjør avstanden mellom retorikk og praksis et kollektivt problem, et forstyrrende element som gjør boligdebatten lite retningsgivende for praktisk handling. Dette problemet kan løses på minst tre måter: vi kan lære oss å elske markedet, gjeninnføre omfattende offentlig styring, eller sette ord på, omfavne ambivalensene og reformere dagens boligforsyningspolitikk. Med dette utgangspunkt skisseres avslutningsvis tre idealtypiske strategier eller løsninger på «boligforsynings problem»: boligsosialisme, boligliberalisme og sosialdemokratisk pragmatisme» (se også: Sørvoll 2014b).

Empiri, teori og formål

Essayets empiriske grunnlag er et bredt utvalg skriftlige materiale: Bystyreforhandlinger, kommunestyremeldinger, stortingsmeldinger, stortingsforhandlinger, samt avisartikler fra internett og A-tekst – en søkbar elektronisk database med artikler fra de store regionale og nasjonale avisene. Materialet er ment å være uttømmende, i den forstand at alle relevante artikler, stortingsdebatter og kommunestyredokumenter om boligplanlegging og boligbygging i perioden 2011 til 2013 er forsøkt innlemmet. Jeg kunne valgt å konsentrere meg om et lang mindre antall skriftlige kilder. Denne alternative forskningsstrategien ville kanskje gitt mer rom for nærlesning og fyldig tolkning av språkbruken i en eller en håndfull tekster. Tanken er imidlertid at et bredt kildemateriale gir bedre grunnlag for generaliseringer om politisk retorikk.

I dette essayet drøftes i liten grad de dypeste eller «egentlige» motivene bak aktørenes utsagn. Enda mindre plass, om noe, er viet til diskusjoner om kausalitet og makt. Hvem som maktet å påvirke storbypolitikernes retorikk og forslag i perioden 2011 til 2013 – for eksempel boligprodusentene eller NBBL – er et interessant spørsmål, men det blir ikke grundig drøftet i det som følger. Dette essayet er primært en deskriptiv og fortolkende analyse av sentrale aktørers boligforsyningsretorikk og boligbyggingspolitikk.

Det er mulig å innvende at en slik studie, som i stor grad baseres på stortingsdokumenter og bystyreforhandlinger, med nødvendighet blir overfladisk. En kynisk forhåndsforståelse av politikk tilsier at stortings- og bystyredebatter har klare elementer av «show» eller sirkus. De virkelig tungtveiende begrunnelsene fremføres andre steder; de reelle avgjørelsene er tatt på forhånd (Kettunen & Ruonavaara 2014). Debatter i politiske organer er skuespill rettet

mot velgere, media og/eller partiorganisasjoner: de er i beste fall legitimerings-eksersiser, i verste fall tilsløringsarenaer. I lys av denne kyniske forforståelsen kan man derfor hevde at studiet av stortings- og bystyredokumenter sjelden vil avsløre politiske veivalgs egentlige motiver eller årsaker.

Det kan selvfølgelig diskuteres om denne kyniske fortolkningen av politikk er dekkende. Etter min oppfatning har historikeren Jens Arup Seip et poeng når han vektlegger at politikerne ofte holder sine kort tett til brystet (Seip 1963). For å parafrasere den gamle mester, bæres noen motiver som medaljer på brystet, mens andre ofte vel så viktige eller overordnede beveggrunner tilsløres eller nevnes i bisetninger. På den annen side er det et empirisk spørsmål hva som er de egentlige motivene bak politikernes handlinger. Det bør ikke postuleres *a priori* at avgjørende beveggrunner kun formuleres i de lukkede rom. Parlamentsforhandlinger vil derfor være en nødvendig kilde for alle samfunnsvitere som er interessert i politisk handling. I tillegg er det i alle tilfelle et interessant spørsmål hvorfor politikere gir forrang til bestemte argumenter fremfor andre. Det kan være like faglig og samfunnsmessig relevant å undersøke hvilke tankestrømninger og interesser politikerne knytter seg til når de argumenterer, som å spørre om hvorfor de dypest sett handler som de gjør (jf. Dahl 1975).

Så langt, men ikke lenger om Seip og Dahl. Dette essayet handler som kjent ikke om de egentlige motivene bak forslagene og retorikken på boligforsyningens område. Det tar snarere aktørenes egne diskurser eller representasjoner på alvor, og forsøker å diskutere disse i forhold til den faktisk førte boligforsyningspolitikken.² På denne måten oppnår jeg minst fire ting. For det første presenteres en grundig oversikt over boligforsyningsdebatten på

² Diskurs kan defineres som “‘ways of thinking and speaking/writing about some specific field or part of reality’ (Ruonavaara 1996, p. 90) shared by some subset of actors” (Kettunen & Ruonavaara 2014:4). I likhet med forskere som anlegger et sosialkonstruktivistisk perspektiv, mener jeg at språkbruk ikke bare speiler en ytre verden, men også bidrar til å skape sosial virkelighet eller aktørenes forståelse av verden. På den annen side avgrensar jeg meg fra den post-moderne ytterfløy, ved å anerkjenne at det er meningsfullt å snakke om en virkelighet utenfor språket, og gjennom å vektlegge betydningen av fortolkende og re-fortolkende aktører (handlende subjekter) som har mulighet til å endre denne virkeligheten.

nasjonalt nivå og i de fem største byene. For det andre peker jeg på diskrepanser og paradokser mellom retorikk og praksis i boligpolitikken. For det tredje identifiserer jeg eksempler på det som ikke sies eller sjelden problematiseres i boligbyggingsdebatten. For det fjerde skisserer jeg tre idealtypiske strategier eller løsninger på «boligforsyningsproblemet». På alle disse fire måtene bidrar essayet til å synliggjøre nye perspektiver og handlingsalternativer i boligforsyningspolitikken.

Teoretisk–historisk fortolkningsramme: Mellom marked og velferdspolitik 1945–2013

Det finnes åpenbart ulikheter mellom venstresiden og høyresidens politiske tradisjoner. Den sistnevnte tradisjonen har for eksempel stundom en kritisk brodd mot «statlig styring og planlegging». Likevel finnes det også noen brede fortolkningsrammer som er felles for partiene i norsk politikk. Etter min oppfatning er en slik ramme forståelsen av boligsektoren som plassert et sted mellom marked og velferdspolitik.

Forskere har påpekt at boligen er «velferdsstatens markedsvare» (Bengtsson 1995), og at norsk boligpolitikk i realiteten er «offentlig regulering, planlegging og subsidiering av en privat sektor» (Kiøsterud 2005:80). Boligsektoren har ett bein i velferdsstaten og dermed gjenstand for politisk-normative vurderinger, men er samtidig sterkt påvirket av markedsaktørers beslutninger. I *Hvordan målene ble nådd* skriver Tore Kiøsterud at norsk boligpolitikk:

... har vært basert på at boliger bygges, eies, forvaltes og betales av private bygherrer, private byggefirma, private eiere og leiere. Det offentlige, staten og kommunene, har regulert, planlagt, skattlagt, subsidiert og informert en privat sektor. Boligsektoren har vært organisert som en markedssektor, men med betydelig innslag av regulering av priser og omsetning (Kiøsterud 2005:80).

Kiøsteruds beskrivelse synes å være dekkende for årene mellom ca. 1950 og 1990, en periode jeg kaller for den lange etterkrigstiden i boligsektoren. Selv om markedstransaksjoner, private utbyggere og brukerbetaling også kjennetegnet boligsektoren i denne perioden, var det offentliges innflytelse over boligvolumet, boligbyggingene og boligfordelingen betydelig. I tidsrommet mellom 1950- og 1980-tallet påvirket staten boligbyggingens volum direkte gjennom

en streng rasjonering og prioritering av kreditt til boligformål. Omkring 75 prosent av alle nye boliger ble finansiert av statsbankenes subsidierte oppføringslån i denne perioden (Sørvoll 2008).³ Kommunene bidro også sterkt til boligreisningen i disse årene. De ervervet, klargjorde og solgte tomter – ofte til sterkt subsidierte priser – til private utbyggere og boligkooperasjonen.⁴ De fleste kommunene i pressområdene førte en aktiv tomtepolitikk allerede på 1950-tallet, men kommunene styrket sin innsats på tomte- og boligbyggingsområde i de to neste tiårene. Egne kommunale tomteselskaper for kjøp, tilrettelegging og formidling av byggegrunn ble opprettet fra starten av 1960-årene, gjerne i samarbeid med boligkooperasjonen (Tomtekomiteén 1962; NOU 1980:8; Annaniassen 1996). Etter svensk mønster ble boligbyggingsprogrammer utarbeidet fra slutten av samme tiår i alle kommuner med behov for omfattende nyproduksjon. Programmenes kvantitative målsettinger for boligforsyningen var basert på befolkningsprognoser og forventet boligbehov. På bakgrunn av programmenes prognoser forsøkte kommunene å fremskaffe en tilstrekkelig mengde byggetomter (Kiøsterud 2005; Sørvoll 2014a).

De kommunale boligbyggingsprogrammene er et av de beste uttrykkene for de behovsorienterte, ikke-kommersielle idealene bak boligpolitikken i den lange etterkrigstiden. Ifølge Kiøsterud bidro programmene «til å aktivisere

³ Husbanken var den største statlige långiveren til boligformål, men spesielt på 1940-, 50- og første delen av 60-tallet var Landbruksbanken også en stor offentlig kredittgiver til dette formålet. Landbruksbanken bidro for eksempel til å finansiere hele 49 prosent av de statsfinansierte boligene som ble oppført mellom 1951 og 1960 (Gulbrandsen 1998:20).

⁴ «Selvkost» var et mye anvendt begrep i etterkrigstidens boligdebatt (se eks. Sørvoll 2014a). Idealet var at kjøperen kun skulle betale det boliger og byggeklar tomter kostet å produsere. Kommunale tomter og husbankfinansierte boliger ble i regelen omsatt i tråd med «selvkostprinsippet». Beliggenhetsstyrte markedspriser var et prinsipp med begrenset gjennomslag i denne delen av boligmassen i boligsektorens lange etterkrigstid (1950-1990). I praksis ble imidlertid «selvkost» definert på til dels svært ulike måter. Prisen på tomtene solgt av kommunen varierte for eksempel mye fra by til by. Ifølge tomteformidlingskomiteen av 1978 skyldtes dette «delvis forskjell i synet på hvilke kostnadselementer som hører med i et boligfelts selvkostende» (NOU 1980 8:51). Kommunens kostnader ved fremskaffelse av boligtomter var for eksempel knyttet til planlegging, administrasjon, opparbeiding og renter (NOU 1980:8).

kommunene i boligplanleggingen og da særlig deres rolle i tomtetilretteleggingen i den store boligbyggingsperioden 1965–1981» (Kiøsterud 2005: 157). I denne perioden stod selvkostprinsippet meget sterkt. Idealet til kommunene og store boligselskaper som OBOS og Selvaag var at boliger og tomter skulle selges til selvkost, dvs. en pris som reflekterte det de kostet å produsere (jf. NOU 1980 8; Sørvoll 2014a).

Markedets rolle i boligforsyningen og boligomsetningen har imidlertid styrket seg kraftig i løpet av de siste tretti årene. Meget generelt talt er det snakk om en utvikling fra plan til marked: statlige måltall for boligbygging, generelle husbanksubsidier og kommunal tomteforsyning har blitt erstattet av en mer markeds- og utbyggerstyrt boligproduksjon. I samme periode ble tomte- og boligomsetningen deregulert og kommersialisert. 1980-tallet var tiåret hvor eiendomsmeglerbransjen fikk sitt gjennombrudd og prisreguleringen på tomter og borettslagsleiligheter i praksis ble opphevet (Gulbrandsen 1989; Sørvoll 2008; Nordahl 2012a). I løpet av dette tiåret beveget også de store boligselskapene seg gradvis bort fra selvkostidealet (jf. Killi & Skeie 1998; Bjørnsen & Kronborg 2009). Den nye normen for tomte- og boligpriser ble beliggenhetsstyrte markedspriser.

Fra midten av 1990-tallet forekom det jeg tidligere har kalt en boligsosial vending, en gradvis utvikling fra en generell boligforsyningspolitikk rettet mot store deler av befolkningen til en markedsorientert politikk supplert med selektive virkemidler rettet mot de mest vanskeligstilte husholdene (Sørvoll 2011a; Sørvoll 2011b). På kommunalt nivå ble den aktive tomtepolitikken i boligbyggings tjeneste tonet kraftig ned etter krakket på bolig- og tomtemarkedet på slutten av 1980- og begynnelsen på 1990-tallet. Mange kommunale tomteselskaper gikk konkurs eller ble nedlagt, og kommuneadministrasjonene erfarte at det fantes en betydelig økonomisk risiko knyttet til ikke-kommersiell tomteformidling. Selv om lokale myndigheter fortsatte å spille en viktig rolle for boligforsyningen, var perioden for omfattende kommunal bolig- og tomtesubsidiering tilsynelatende over. Det var betegnende for denne utviklingen at kommunale boligbyggingsprogrammer ble erstattet med boligsosiale handlingsplaner orientert mot vanskeligstilte hushold fra slutten av 1990-tallet (Kiøsterud 2005; Sørvoll 2011a; Nordahl 2012a).

I dag har private byggherrer og eiendomsselskaper i stor grad overtatt kommunenes dominerende stilling på tomtemarkedet. Fra midten av 1990-tallet hadde kommunene, slik Berit Nordahl påpeker, «fortsatt en viktig oppgave i den overordnede arealplanleggingen gjennom kommuneplanleggingen og utøvelse av reguleringsautoritet og bygningskontroll, men tomteframskaffelse og detaljplanlegging var overført til private» (Nordahl 2012a:27). Fra slutten av 1990-tallet begynte majoriteten av utbyggingsprosjekter med en reguleringsplan utarbeidet av profittmaksimerende private aktører. I dag er private forslag til reguleringsplaner hovedregelen: noe forenklet er de kommunale myndigheters rolle begrenset til å gi eller nekte tillatelse til bygging samt stille krav til private aktører, for eksempel gjennom utbyggingsavtaler (Nordahl m.fl. 2008; Barlindhaug & Nordahl 2011). Til forskjell fra den behovsorienterte og ikke-kommersielle boligbyggingen som preget den lange etterkrigstiden, synes det rimelig å omtale boligforsyningen de siste tjue årene som «markeds sensitiv» eller «markedsbasert». Nordahl beskriver hovedtrekkene i den markedsbaserte boligbyggingen i en fersk artikkel om kommunenes rolle i boligforsyningen:

I dag erverver private kommersielle aktører arealer egnet for boligbygging, regulerer disse for den type boliger som de ser at etterspørres i markedet, skaffer kreditt på det private kredittmarkedet, oppfører boligene og avhender disse uten restriksjoner i pris eller målgruppe. Det er dette som inngår i begrepet *markedsbasert boligforsyning*.

Markedsbasert boligforsyning har som premiss at forsyningen er markeds sensitiv: Boligen selges som en vare til den prisen markedet er villig til å betale. Dersom det ikke er tilstrekkelig etterspørsel, eller betalingsvilligheten er for lav til å gi utbygger tilstrekkelig fortjeneste, vil boligutvikleren la være å bygge. Dette er i kontrast til køordningen som lå bak den omfattende boligbyggingen på 1960- og 1970-tallet. Markedsbasert boligbygging har også som premiss at byggevirksomheten er avhengig av *kommunal tillatelse*. Utbyggerne har alltid måtte ha tillatelse til å oppføre bygg, men nå er det utbyggerne som selv foreslår hvor boligene skal komme, og hvordan byggeprosjektene skal utformes (Nordahl 2012b:93–94).

I lys av boligforsyningspolitikkenes forskyvning mot markedet kan det argumenteres for at det har vært spesielt vanskelig for politikerne å være «utviklingens herrer» i boligsektoren de siste tiårene (Sørvoll 2011a). I realiteten har

det politiske flertallet selv vedtatt å nedjustere styringsambisjonene. Sagt litt jålete kan det hevdes at debatten om boligbyggingen i perioden 2011 til 2013 fant sted etter boligpolitikken, eller i det minste etter etterkrigstidens boligpolitikk, gikk i graven.⁵

Likevel er det fortsatt fruktbart å analysere den offentlige debatten om bolig-, utbyggings- og arealpolitikken i lys av tolkningen av boligen som både «markeds vare» og «velferdsgode». På tross av boligpolitikkenes vending mot markedet siden 1980-tallet, velger sosialdemokratiske og sosialistiske politikere tidvis å omtale boligen som et «velferdsgode». Da Bondevik-regjeringens boligmelding ble stortingsbehandlet i 2004 var Arbeiderpartiet, SV og Senterpartiets representanter samstemte når det gjaldt å vektlegge boligens plass som en del av velferdspolitikken. Også i den rødgrønne regjeringens boligmelding og Soria Moria-erklæringene er dette klart uttrykt (Sørvoll 2011a; Meld. St. 17 2012–2013). Endelig knyttes boligforsyningen til «andre sentrale velferdsgoder» («arbeid, utdanning, helsetjenester, barnehager, eldreomsorg») i sluttrapporten til Arbeiderpartiets boligutvalg fra 2012 (Arbeiderpartiets boligutvalg 2012:2).

Også dagens borgerlige politikere forutsetter eksplisitt og implisitt at lokale og sentrale myndigheter har et ansvar for boligbyggingen. Høyre-leder Erna Solberg anklaget for eksempel den rødgrønne regjeringen for å neglisjere den lave nybyggingstakten i storbyene i sitt stortingsinnlegg fra april 2012. Ifølge Solberg var det «en velferdsutfordring hvis ikke utbyggingstakten økes».⁶ Hun etterlyste i den sammenheng en tydeligere strategi på boligforsyningens område fra regjeringens side.⁷

Hva politikerne egentlig mener når de sier at boliger er et «politisk ansvar» er riktignok ikke alltid like klart. Dette diskuteres i neste avsnitt.

⁵ Den boligpolitiske utviklingen i Norge fra 1970 til 2010 og dens årsaker dokumenteres og drøftes utførlig i Sørvoll 2011a.

⁶ <https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Publikasjoner/Referater/Stortinget/2011-2012/120418/muntligsporretime/> sett:30.12.2014.

⁷ <https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Publikasjoner/Referater/Stortinget/2011-2012/120418/muntligsporretime/> sett:30.12.2014

Boligforsyningen: Et politisk ansvar?

I hvilken grad og på hvilken måte ble boligforsyningen betraktet som et politisk ansvar på nasjonalt og lokalt nivå i perioden 2011 til 2013? Hvordan setter politikerne ord på sine forpliktelser i en (hovedsakelig) markedsstyrt boligsektor? Hva mener de egentlig når de sier at bolig er et «velferdsgode»?

Husholdningene har riktignok alltid blitt forventet å ta et stort ansvar for sin egen boligsituasjon. Sammenlignet med de første tiårene etter 2. verdenskrig understrekes imidlertid individenes personlige ansvar langt sterkere i sentrale policydokumenter i den boligsosiale vendingens tidsalder. I den rødgrønne regjeringens boligmelding *Byggje – bu – leve* fra 2013 heter det for eksempel at bolig «først og fremst» er «eit personleg ansvar. Folk kjøper og sel bustad på ein fri marknad, og bustadbygginga skjer på ein marknad. Det offentlege si oppgåve er å leggje til rette slik at folk kan klare seg best mogleg på eiga hand» (Meld. St. 17 2012–2013:7). Sammenlignet med den andre Bondevik regjeringens stortingsmelding *Om boligpolitikken* fra 2003 (St.meld. 23 2003–2004; Sørvoll 2011a), er den markedsvennlige retorikken riktignok tonet ned i *Byggje – bu – leve*. Etter min oppfatning er det imidlertid lite som skiller de to meldingene hva gjelder det prinsipielle synet på statens rolle i boligsektoren. Det offentlige fremstår primært som en tilrettelegger for markedsaktørene i begge meldinger. I tråd med dette formuleres det ikke ambisiøse målsettinger på vegne av staten og kommunene i boligforsyningspolitikken i *Byggje – bu – leve*. Det er kun det offentliges rolle å «legge til rette for bustadbygging» (Meld. St. 17 2012–2013:7). I de rødgrønnes boligmelding fremheves det at markedsreguleringer «har ein kostnad» og dermed må en i «politikkutforminga [...] søkje å finne balansen mellom offentlege inngrep og marknadseffektivitet» (Meld. St. 17 2012–2013:19).

I de rødgrønnes boligmelding knyttes videre boligens karakter av «velferdsgode» og boligpolitikkenes status som «velferdspolitik» til målrettede virkemidler rettet mot vanskeligstilte hushold (Meld. St. 17 2012–2013:9, 19). Slik jeg ser det, innebærer dette en implisitt nedtoning av det offentliges ansvar for den generelle boligforsyningen i tråd med den boligsosiale vendingens idealer. Arbeiderpartiets boligutvalg går imidlertid lenger enn *Byggje – bu – leve* når det gjelder å fremheve det offentlige ansvar på dette området. Sammenlignet med de rødgrønnes stortingsmelding legger utvalget på denne

måten til grunn en videre forståelse av hva det vil si at bolig er et «velferds-gode». I utvalgets rapport fra 2012, *Boligbygging – et politisk ansvar* hevdes det at ingen statlig myndighet har et klart ansvar for boligforsyningen, noe som omtales i kritiske ordelag. Dette til forskjell fra for eksempel omsorgs-, helse- og barnehagesektoren. Ifølge utvalget må det «være et overordnet politisk ansvar å sørge for stabilt nivå på boligforsyningen» (Arbeiderpartiets boligutvalg 2012:2). Det omtales videre som et paradoks «at vi et land hvor mye annet er et offentlig ansvar, ikke har en tydeligere politisk ansvars plassering av det å sikre folk flest et sted å bo» (ibid.:2). Utvalget konkluderer med at det både «nasjonalt og lokalt er [...] behov for en tydeligere plassering av det politiske ansvaret for boligbygging. I dag er ansvaret for bolig fragmentert og fordelt på flere statsråder og i flere stortingskomiteer» (ibid.:3). På denne bakgrunn foreslår utvalget en egen boligminister.

Etter min oppfatning må boligutvalgets offensive retorikk delvis forstås på bakgrunn av det en kan kalle for en sosialdemokratisk ambivalens til den markeds- og eiervennlige boligpolitikken. Eller sagt på annet vis, strever mange sosialdemokrater og sosialister med en ulykkelig kjærlighet til boligpolitikken fra de første tiårene etter krigen. Mange sider ved dagens norske boligpolitikk er tilsynelatende i konflikt med sosialdemokratiske honnørord som «likhet», «rettferdig fordeling» og «politisk styring». I den rødgrønne regjeringens boligmelding blir det for eksempel hevdet at det eiervennlige skattesystemet i Norge har «uheldige fordelingskonsekvensar». Det påpekes at «den samla skattefavoriseringa av bustader er først og fremst til gagn for høginntektsgrupper» (Meld. St. 17 2012–2013:22). I et intervju fra 2013 viste videre Jens Stoltenberg til at krefter på boligmarkedet fører til økt økonomisk ulikhet som måtte bekjempes (*Morgenbladet* 11–17.10.2013). Arbeiderpartiets daværende finanspolitiske talsmann og medlem av boligutvalget, Torgeir Michaelesen, uttalte på sin side at boligpolitikken «var ute av kontroll» og «et forsømt kapittel» i 2012.⁸ I en tale om boligens plass i velferdsstaten på NBBLs boligpolitiske konferanse i juni 2013 fremhevet videre den rødgrønne regjeringens tungveker Karl Eirik Schjøtt-Pedersen, at det var på tide å ta tak i den brede

⁸ NRK på nett, 12.01.2012. «Innrømmer feilslått boligpolitikk».

www.nrk.no/norge/innrommer-feilslatt-boligpolitikk-1.7950573 sett: 29.1.2014.

boligpolitikken rettet mot folk flest. Schjøtt-Pedersen knyttet tanken om at «bolig er et grunnleggende velferdsgode» til en vektlegging av nyproduksjonens rolle for å dempe prisstigningen på boligmarkedet (Schjøtt-Pedersen 2013). Endelig diskuteres sosial ulikhet, manglende nybygging og offentlig styring i boligsektoren relativt utførlig i Jonas Bals og Jonas Gahr Støres nye debattbok *I Bevegelse* (Støre & Bals 2014).

I lys av sosialdemokratenes bekymring for utviklingen på boligmarkedet er det ikke rart at Arbeiderpartiets boligutvalg valgte en offensiv retorikk som fremhevet idealer som offentlig styring og politisk handlekraft. Dette gjelder også Arbeiderpartiets partiprogram og de rødgrønnes to regjeringserklæringer fra 2005 og 2009. Her tegnes et bilde av Husbanken som et redskap i den høye og stabile boligforsyningens tjeneste. Slik sett peker partiprogrammet og regjeringserklæringene tilbake på boligpolitikken fra perioden ca. 1950 til 1990, med sin omfattende statlige boligfinansiering og aktive kommunale tomtepolitikk (Sørvoll 2011a:320–324; Arbeiderpartiets program 2009–2013:45–46).

Når dette er sagt, adskiller ikke Arbeiderpartiets boligutvalg og regjeringens boligmelding seg så mye hva gjelder det prinsipielle synet på det offentlige rolle i boligforsyningen. Også boligutvalget synes implisitt å erkjenne at boligforsyningen er en størrelse det offentlige ikke kan kontrollere, men kun bidra til å fremme i større eller mindre grad.⁹ I denne meget vide forstand er Arbeiderpartiet og den rødgrønne regjeringen også på linje med de borgerlige partiene på nasjonalt nivå (se eks., Dokument 8:72 S 2011–2012:1–2).

I de fem bykommunene diskuteres det heftig hvem som har ansvaret for den lave nybyggingen: staten, lokalpolitikere, kommuneadministrasjonen eller utbyggerne. Som vil bli vist nedenfor, er det videre uenighet om i hvilken grad og på hvilken måte boligforsyningen er kommunens ansvar i de fem byene. Noen politikere forutsetter i praksis at kommunene bør holde seg til ansvaret eksplisitt pålagt dem av den nasjonalt vedtatte boligpolitikken. Det vil si at kommunenes ansvar primært er å bidra til en tilstrekkelig forsyning av byggeklare tomter. Som vil bli vist nedenfor, tar imidlertid andre politikere til orde

⁹ I sluttrapporten til Arbeiderpartiets boligutvalg heter det at, «Arbeiderpartiet mener det er en sentral politisk oppgave å bidra til at det bygges nok boliger» (Arbeiderpartiets boligutvalg 2012:2). I klartekst vil det si at staten og kommunene forutsettes å legge til rette for økt boligbygging, men ikke bryte med dominansen til de private utbyggerne.

for virkemidler som går utover forpliktelsene knyttet til den nasjonale boligpolitikken; de snakker for eksempel om en offensiv tomtepolitikk etter etterkrigsmønster eller kommunale utbyggingselskaper.

Det nesten alle er enige om: det bygges ikke nok

På tross av en viss uenighet omkring det offentlige ansvaret i boligpolitikken, var det stor enighet om å øke boligbyggingen i perioden januar 2011 til desember 2013. På ulike måter signaliserte samtlige politiske partier at det var en prioritert oppgave å øke boligproduksjonen (se for eksempel, Arbeiderpartiets boligutvalg 2012:4–6; Dokument 8:72 S 2011–2012:1–4; Dokument 8:130 S 2011–2012:1–2, 6–7; Innst. 506 S. 2012–2013:9; St. forh. Nr. 102 20.6.2013:4776, 4783, 4787; Innst. 56 S 2012–2013:2, 4).

I alle de fem bykommuner (Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger, Kristiansand) var det også bred konsensus om å øke den årlige nybyggings- takten i undersøkelsesperioden. Da Oslos kommuneplan for 2013 ble behandlet i bystyret, uttalte en samlet byutviklingskomité at det var «behov for et taktskifte i arbeidet med å skaffe byen flere boliger» (Obyutvk. 2012 29.8.2012 sak 119:1). I Trondheim vedtok flertallet i bystyret å øke det årlige måltallet for boligbygging i kommunen fra 1350 til 1750 boliger i 2011 (TBS. 2011 29.9.2011 sak 97/11:5). Det borgerlige byrådet i Bergen er også opptatt av å øke tempoet i boligproduksjonen. I den politiske plattformen fra 2011 står det at byrådet ønsker, å «øke ambisjonsnivået for bygging av nye boliger i Bergen [...]» (Byrådet i Bergen 2011:10). Senere uttalte Filip Rygg, byråden for byutvikling, klima og miljø, at kommunen tok sikte på en tredobling av den årlige boligproduksjonen i Bergen frem mot ca. 2020 (*Bergens Tidende* 7.8.2012). Boligbygging synes også høyt prioritert blant politikerne i Norges oljehovedstad. Et stort flertall i Stavanger kommunes formannskap stilte seg bak følgende formuleringer i januar 2013:

Formannskapet ser det som særdeles strategisk viktig at Stavanger kommune og regionen klarer å tilby et høyere antall boliger enn det som ligger i eksisterende planer. Måltall som er satt må ikke sees som noen øvre mål, men som minimumsnivå. Innsats og arbeidsformer må strømlinjeformes, for å drive frem planlagte og nye prosjekter

raskt. I den sammenheng må planlegging og bygging veier, barnehager og annen infrastruktur drives frem i parallell med boligutbyggingsplaner (Sfor. 31.1.2013 sak 17/13:5).

I Kristiansand ble forslag til nytt boligprogram lagt ut på høring i oktober 2013. I boligprogrammet blir det tatt til orde for å øke den årlige boligbyggingen i kommunen fra 600–700 boliger i året til ca. 900. Senere, i desember samme år, ble denne målsettingen godkjent av bystyret (Krifformannskap 20.11.2013:1–15; KB 27.11.2013).

Hvorfor denne brede konsensus om behovet for å øke takten i boligbyggingen? Et mulig svar er at denne enigheten reflekterer normalsituasjonen på 2000-tallet. Det er verdt å merke seg at en samlet kommunalkomite i 2003 uttalte at det var «et helt sentralt siktemål å øke nybyggingen av boliger i storbyregionene», da Bondevik regjeringens storbymelding ble behandlet i stortinget (Innst. S. nr. 117 2003–2004:29). I de fem storbykommunene har det også vært vedvarende oppmerksomhet omkring hensynet til å medvirke til en høy og stabil boligbygging etter sammenbruddet på boligmarkedet på begynnelsen av 1990-tallet. Kristiansand, Stavanger, Trondheim, Bergen og Oslo har hatt lignende utfordringer knyttet til høy tilflytting, befolkningsvekst, boligprisvekst og arealbegrensninger på 2000-tallet (Nordahl m.fl. 2008). Målsettingen om høyere boligproduksjon er en naturlig konsekvens av disse utfordringene. Likevel synes det rimelig å hevde at den politiske oppmerksomheten om boligforsyningen i pressområdene ble større i perioden 2011 til 2013. Det kan argumenteres for denne påstanden både kvantitativt og kvalitativt. På stortinget økte for eksempel antallet innlegg og forslag som tok til orde for økt boligbygging i dette tidsrommet. Et søk på stortingets nettsider viste at frekvensen på søkeordet «boligbygging» økte fra 24 til 64 mellom 2010 og 2012.¹⁰ Videre er det påfallende at alle partiene representert

¹⁰ Det er viktig å påpeke at det finnes tomtepolitiske unntak i den markedsbaserte boligforsyningens tidsalder. Noen kommuner kjøper fortsatt opp tomter og videreformidler dem til private byggherrer. Selv om mange selskaper forsvant på 1990-tallet ble noen tomteselskaper også etablert. Det siste skjedde blant annet i Sandnes kommune i år 2000. Her spiller tomteselskapet fortsatt en viktig rolle i kommunens utbyggingspolitikk (Barlindhaug m.fl. 2012).

på stortinget markerte sin støtte til boligbygging gjennom media, private lovforslag eller på annet vis i undersøkelsesperioden (se ovenfor).

En viktig årsak til konsensusen og den økte oppmerksomheten omkring boligforsyningen i perioden 2011 til 2013 er antagelig publiseringen av nye befolkningsprognoser for storbyene og deres omegnskommuner. Ifølge Statistisk sentralbyrås såkalte «mellomalternativ» vil befolkningen i Oslo øke fra 613 000 til 832 00 frem mot 2040 (Brunborg m.fl. 2012:55). Oslo kommunes utviklings- og kompetanseenhet anslår imidlertid en enda sterkere og raskere befolkningsøkning i hovedstaden. «Hovedalternativet» til etatens fagenhet for statistikk og analyse forutsetter en økning i Oslos innbyggertall fra 613 285 til 834 176 mellom 2012 og 2030 (Oslo kommune 2012:23). På sin side regner SSB også med betydelig befolkningsvekst i fylkene hvor de fire andre bykommunene hører hjemme: Hordaland, Sør-Trøndelag, Rogaland og Vest-Agder (Brunborg m.fl. 2012:55). Tabellen nedenfor viser at SSB forventer kraftig folketallsøkning i Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger og Kristiansand frem mot 2040:

Tabell 1: Befolkningsvekst i byregioner, alternativ MMMM, indeks 2012=100 (basert på tall fra SSB).

	2012	2020	2030	2040
Oslo	100	113.0	125.8	134.6
Kristiansand	100	112.8	128.2	134.9
Stavanger	100	113.4	127.9	138.2
Bergen	100	111.6	124.4	133.8
Trondheim	100	110.5	121.8	129.6
Tromsø	100	106.2	111.9	114.6

Kilde: Bjørnstad m.fl. 2013:13.

Politikere på sentralt og lokalt nivå knyttet ofte sitt ønske om høyere boligbygging ved å vise til den demografiske utfordringen de nye befolkningsprognosene representerte. I et privat lovforslag fra fire Høyrerepresentanter ble det for eksempel pekt på beregninger gjort av Prognosesenteret: «For et scenario med middels befolkningsvekst må det bygges 38 000 nye boliger hvert år for å dekke etterspørselen. I 2011 ble det bygget om lag 30 000 boliger. Det bygges altså for få boliger i Norge» (Dokument 8:72 S 2011–2012:1; se også: Arbeiderpartiets boligutvalg 2012:2; St. forh. Nr. 102 20.6.2013:4787–4788). Byutviklingskomiteen i Oslo bystyre leverte også klar tale da den behandlet

planstrategi og planprogram for kommuneplanen i august 2012: «Innen 2030 regner man med at folketallet i byen stiger med 200 000 mennesker. Boligbyggingen er ikke tilstrekkelig for å dekke dette store behovet. Komiteen mener det er behov for et taktskifte i arbeidet med å skaffe byen flere boliger» (Obyutvk. 2012 29.8.2012 sak 119:1). Politikere eller kommunale byråkrater i Bergen, Trondheim, Stavanger og Kristiansand viste også til den demografiske utviklingen da de argumenterte for økt boligbygging (Se eks. Tbyutvk. 2013 sak 10/13 7.3.2013:2; Kformannskap. Møtedato 25.9.2013:1; Stavanger kommune 3.6.2013:9; *Bergens Tidende* 7.8.2012).

I tillegg synes det klart at mange politikere på lokalt og nasjonalt nivå betrakter økt boligproduksjon som en av de beste medisinene mot sterk prisstigning på boligmarkedet. Dette betyr i klartekst at utilstrekkelig boligbygging regnes som en av årsakene til den eksplosive prisstigningen etter årtusenskiftet (Dokument 8:72 S 2011–2012:1; Arbeiderpartiets boligutvalg 2012:2; Innst. 56 S 2012–2013:3; Innst. 154 S 2012–2013:3; Innst. 262 S 2012–2013:21).¹¹ Ifølge eiendomsmeglerbransjens boligprisstatistikk økte kvadratmeterprisen på en gjennomsnittsbolig i Oslo fra 18 700 NOK til 45 100 NOK mellom 2000 og oktober 2013.¹² I den politiske debatten ble denne prisutviklingen omtalt som et problem for ungdom og andre grupper med lave eller midlere inntekter (Sørvoll 2012).

Til sist synes stortingsvalget i 2013 å være en del av bakgrunnen for den økte oppmerksomheten om «boligforsyningens problem». Det virker som om alle partier posisjonerte seg foran valget: for et Høyre i medvind ble den lave boligbyggingen et eksempel på den rødgrønne regjeringens påståtte manglende handlekraft. For alle partier gjaldt det antagelig å signalisere initiativ på et område som kanskje ville bli aktualisert i valgkampen (Sørvoll 2012).

Hva må gjøres for å øke boligbyggingen?

Hva var så de konkrete løsningsforslagene? Hva bør gjøres for å øke nybyggingen ifølge norske storbypolitikere?

¹¹ Boligbygging (Frogn Høyre). <http://www.hoyre.no/Boligbygging.d25-TNdHW4b.ips> Sett:28.11.2013.

¹² http://www.nef.no/xp/pub/topp/boligprisstatistikk/historiske_priser/index.html Sett: 28.11.2013.

På nasjonalt nivå var høyresiden (H og Frp) primært opptatt av å fremme hurtigere saksbehandling samt redusere statlige reguleringer. I Høyres retorikk ble det fremhevet at «unødige reguleringer og byråkrati må fjernes» for å fremme økt boligproduksjon (Dok 8:72 S 2011–2012:1). For Høyre gjaldt å skape et mer velfungerende boligmarked ved å fjerne statlige myndigheters muligheter til å komme med innsigelser til reguleringsplaner, og gi uttelling for høy boligbygging i kommunenes inntektssystem. Ifølge partiet var det spesielt viktig at «kommunene får anledning til å regulere et tilstrekkelig antall tomter til boligformål» og at «statlige og fylkeskommunale myndigheters muligheter til å overprøve kommunenes avgjørelser på dette området» ble redusert (Dok 8:72 S 2011–2012:2). Partiets representanter fremhevet at kommunene hadde «begrensede muligheter for å legge til rette for rask økning i boligoppføringen, både på grunn av manglende incentiver i inntektssystemet og på grunn av dagens langvarige planprosesser» (Dok 8:72 S 2011–2012:2). Kort fortalt ønsket ikke Høyre å fjerne statlig påvirkning i boligsektoren, men å legge til rette for økt boligbygging gjennom det som ble betraktet som mer hensiktsmessig statlig styring. Likevel synes det rimelig å understreke at det primært er staten som utgjør problemet i Høyre og Fremskrittspartiets retorikk. Ifølge for eksempel Fremskrittspartiets Gjermund Hagesæter, var «problemet i Noreg ikkje [...] for lite bustadpolitikk, men for mykje og dårleg bustadpolitikk. Ein har rett og slett for mange reglar og for mykje detaljstyring».¹³ Boligprodusentene maktet ikke å tilfredsstille etterspørselen etter boliger på kort sikt som følge av offentlige krav og reguleringer, ifølge Hagesæter og andre representanter for høyresiden.¹⁴

¹³ Debatt i Stortinget om St. meld. 17 2012-2013, 20.6.2013:

<https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Publikasjoner/Referater/Stortinget/2012-2013/130620/1/#a2> Sett: 2.1.2015.

¹⁴ Høyresidens forslag og retorikk er sannsynligvis påvirket av utbyggerne og deres interesseorganisasjoner. Både boligbyggelagene og de private boligprodusentene har argumentert for at en del av «boligforsyningens problem» – som høye priser og utilstrekkelig nybyggingstakt – er en følge av politiske krav og reguleringer. Se for eksempel: «Politikerskapt boligpriser», kronikk av Per Jæger, administrerende direktør i Boligprodusentene, 14.5.2013: <http://www.nrk.no/ytring/politikerskapt-boligpriser-1.11026341> sett: 28.1.2014.

Venstresiden (Ap og SV) var – som på motsatt side av det politiske spektrumet – ikke fremmed for å se på hvordan man kunne fremme hurtigere kommunal saksbehandling og kortere planprosesser. I tillegg ønsket venstresidens representanter å fremme økt boligproduksjon gjennom tiltak som kan sammenfattes ved hjelp av overskriften «statlig styring og planlegging». Arbeiderpartiets boligutvalg lanserte en rekke slike forslag i sin sluttrapport fra 2012. Under overskriften «økt boligbygging, bygg flere boliger» foreslo utvalget blant annet «rikspolitiske retningslinjer for tilstrekkelig boligforsyning i områder med vekstpress» og «offentlige modeller for beregning av fremtidig byggebehov», «klare og tallfestede mål for boligbygging», «lovpålagte boligplaner i kommunene» og etableringen av en «låneordning for strategiske tomtekjøp». Til sist tok utvalget til orde for innføringen av en samling av det boligpolitiske ansvaret i ett departement under en egen boligminister (Arbeiderpartiets boligutvalg 2012:4–5). Alt i alt peker retorikken til boligutvalget tilbake til betoningen av boligbehov og boligplaner i den lange etterkrigstiden.

Det er verdt å merke seg at den rødgrønne regjeringens boligmelding ikke deler utvalgets ambisjoner om en mer behovs- og planstyrt boligforsyning. I slutten av avsnittet med tittelen «Bustadbygging i pressområda» oppsummeres meldingens meget forsiktige og uforpliktende forslag:

Regjeringa vil

- utarbeide nye statlege planretningslinjer som handlar om både bustad-, areal- og transportplanleggingen med utgangspunkt i eksisterande rikspolitiske retningslinjer for samordna areal- og transportplanlegging.
- gje tydelegare føringar for bustadbygging ved neste revisjon av dokument for Nasjonal forventningar til kommunal og regionalplanlegging.
- samle og spreie erfaringar som viser korleis kommunane kan stimulere bustadbygging.
- undersøkje om ekspropriasjonsreglane kan forenklast.
- evaluere reglane for utbyggingsavtalar

(Meld. St. 17 2012–2013:63).

Michael Tetzschner (H) harselerte med meldingens forslag fra stortingets talerstol. Han sammenlignet meldingen med samtaleterapi: «om man ikke får gjort noe med de underliggende problemene, er det ofte fint å snakke om dem i alle fall».¹⁵ Fremskrittspartiets Gjermund Hagesæther påpekte at forfatterne av *Byggje – bu – leve* hadde en forkjærlighet for formuleringer som «evaluere», «vurdere» og «se nærmere på». Han etterlyste i den sammenheng mer substans og konkrete reformer. Ifølge Hagesæther hadde den rødgrønne regjeringen dermed «brukt nesten åtte år på å vurdere kva som skal vurderast. Det blir det [...] ikkje mykje handling av. Det blir det stillstand av».¹⁶

På tross av opposisjonsleder Solbergs snakk om «boligkrise», mange medieutspill om behovet for avregulering i boligsektoren og Tetzschner og Hagesæthers underholdende harselas, har ikke etableringen av Høyre-Frp regjeringen (2013-) snudd opp ned på norsk boligforsyningspolitikk. Så langt har den nye regjeringen nøydt seg med å gjennomføre moderate endringer i plan- og bygningsloven (Sørvoll 2014b).

I de fem storbyene varierer forslagene lansert i boligforsynings tjeneste en del. Dette er i tråd med det relativt store formelle handlingsrommet i den kommunale boligpolitikken. Innad i hver enkelt kommune er det videre mulig å trekke et grovt skille mellom tilhengere av en (hovedsakelig) utbyggerstyrt boligbygging og forkjempere for en mer aktiv kommunal rolle i boligforsyningen.

I Oslo vektla det borgerlige flertallet i byutviklingskomiteen at kommunens «primæroppgaver i boligforsyningen er å regulere nok byggeklare tomter slik at eiere og utbyggere kan begynne å bygge den dagen behov og etterspørsel er der» (OBYK. 18.09.2013:1). Flertallet i komiteen fremhevet videre at det i hovedstaden planlegges og reguleres tomter «for flere boliger enn det utbyggere for tiden vil bygge» (ibid.:1). Ifølge flertallet var «hovedårsaken til at utbyggere ikke setter i gang med enkelte prosjekter» høye byggekostnader: «Et økende krav til nye boliger bidrar til at utbyggere ikke greier å konkurrere med brukt-boligmarkedet» (ibid.:1). Det borgerlige byrådet hevdet på sin side at det

¹⁵ <https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Publikasjoner/Referater/Stortinget/2012-2013/130620/1/#a2> Sett: 2.1.2015.

¹⁶ <https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Publikasjoner/Referater/Stortinget/2012-2013/130620/1/#a2> Sett: 2.1.2015.

viktigste virkemiddelet for å fremskaffe flere boliger var å «reducere saksbehandlingstiden for plan og byggesaker» (OB. 27.06.2013:11). Dermed er det statlige krav, byråkrati og reguleringer som utgjør «boligforsyningens problem», ifølge det borgerlige flertallet i bystyret.

På motsatt side av det politiske spektrumet i hovedstaden ønsket Ingvild Reymert fra SV og Anders Røberg Larsen fra Arbeiderpartiet økt statlig plan og styring i den allmenne boligforsyningens tjeneste. De ba byrådet presentere «en langsiktig og helhetlig plan for arealanvendelse og boligbygging og utvikling av infrastruktur basert på forventet befolkningsutvikling og kommunenes tomtetilgang» (OBYK. 18.09.2013:3). De fremhevet at «planen må ha klare målsettinger og strategier for hvordan man gjennom å utnytte de verktøyene som kommunene har tilgjengelig og å være en aktiv pådriver, vil oppnå en økt boligbyggingstakt» (ibid.:3-4). Reymert og Røberg Larsen ønsket også å etablere egne kommunale tomte- og utbyggingsselskaper. Ifølge Reymert burde det etableres «et kommunalt tomte- og utbyggingsselskap som sørger for planlegging, oppkjøp og bygging av tomter» (ibid.:3).

I Bergen lanserte KrF-byråd Filip Rygg en fempunktsplan for økt boligbygging i august 2012. Selv om Rygg uttrykte en målsetting om å tre-doble boligbyggingen innenfor bygrensene frem mot 2012, representerte ikke planen en fundamental omlegging av kommunens boligpolitikk. Bergens Tidende oppsummerte de fem punktene 7. august 2012:

1. Invitere Fylkesmannen, fylkeskommunen og Husbanken til eit felles møte for å bli einige om store bustadprosjekt.
2. Starte opp kommunedelplan for Åsane nord (om lag 10.000 husvære).
3. Dialog med Miljødepartementet for å løyse bustadprosjektet Vårheia i Arna (1500 husvære)
4. Fortetting langs bybaneaksen mot Åsane (grovt vurdert til om lag 3000 husvære)
5. Transformasjon av Bygarasjen og Dokken, Bergen sjøfront

(Bergens Tidende 7.8.2012).

Ryggs plan ble møtt med hard kritikk av stemmer som ønsket sterkere kommunal styring av boligmarkedet. Stortingsrepresentant og leder av Bergen

SP, Kjersti Toppe, hevdet at målet om en tredobling av boligproduksjonen umulig kunne virkeliggjøres hvis ikke kommunens tomteselskap ble revitalisert som redskap for den generelle boligforsyningen. Hun viste i den sammenheng til erfaringene fra Sandnes (*Bergens Tidende* 12.8.2012). Her bruker kommunen Sandnes tomteselskap aktivt i utbyggingspolitikken. Selskapet overdrar byggeklare tomter til utbyggere som konkurrerer om å tilby lavest mulig boligpriser (Barlindhaug m.fl. 2012).¹⁷ Det er ment å være et politisk korrektiv til utbyggerdominansen på boligmarkedet og «sørge for en jevn tilgang til boliger og tomter [...] uavhengig av markedet» (Hegelstad 2010:40).

I Trondheim ble den kommunale boligpolitikken gjenstand for en kursjustering i perioden 2005 til 2008. Boligprogrammet vedtatt i 2005 la vekt på kommunal styring av boligmarkedet gjennom bruk av strategiske grunn-erhverv, subsidierte tomter og salgsavtaler som sikret en viss mengde rimelige eierboliger og leieboliger i nye boligområder (TK. Boligprogram 2005–2008). Delvis basert på erfaringene med dette programmet, foreslo rådmannen en nedjustering av styringsambisjonene da et nytt boligprogram ble lagt frem for bystyret i 2011. Rådmannen frarådet således både utstrakt bruk av salgsavtaler, grunnkjøp og tomtesubsidier. I det nye forslaget til boligprogram ble det i stedet tatt til orde for «styring av boligmarkedet gjennom kommuneplanens arealdel og reguleringsbestemmelser [...] for å oppnå en ønsket boligbygging» (TK Boligprogram 2011–2014:22).

SV, Rødt og Miljøpartiet De Grønne opponerte kraftig mot rådmannens forslag til boligprogram i Trondheim bystyre.

Bystyret er uenig i flere av de strategier som velges i forslag til Boligprogram. Det forventes i dette at det ordinære boligmarkedet i seg selv og gjennom enkelte regulerende og støttende tiltak skal gi tilstrekkelig antall og type boliger. Bystyret er uenig i dette. Bystyret ber om at kommunen fremdeles skal være en aktiv aktør i forbindelse med tomtekjøp og gjennom egenbygging, videresalg og samarbeid med andre kunne støtte ønsket boligbygging. Bystyret ber Rådmannen utarbeide en strategi for at en større del av boligbyggingen

¹⁷ «Presser boligprisene med kommunal bygging», 3.8.2012:
<http://www.aftenposten.no/okonomi/Presser-boligprisene-ned-med-kommunal-bygging.6956617.html#vwy4n4V5Ha1> sett:25.2.2014.

skjer som utleieboliger og som borettslag gjennom seriøse utbyggere (TBS 29.09.2011:1-2).

I motsetning til rådmannen ønsket også bystyrets flertall å tilby subsidierte tomter til utbyggere (TBS 29.09.2011:5).

Et samlet bystyre i Stavanger var i 2013 enige om å legge til rette for rask utbygging av både ferdigregulerte og (foreløpig) uregulerte tomter på stedene definert som hovedutbyggingsområder (SB 13.05.2013). Arbeiderpartiets gruppeleder i bystyret Cecilie Bjelland, tok imidlertid et retorisk oppgjør med den «passive» boligpolitikken til det borgerlige byrådet i Stavanger i 2012. Hun ønsket seg tilbake til «Stavangermodellens» dager på 1970- og 80-tallet. I denne perioden kjøpte kommunen opp store tomteområder i den allmenne boligforsynings tjeneste. Bjelland og Arbeiderpartiet pekte på erfaringene fra nabokommunen Sandnes, og ønsket å undersøke muligheten for opprettelse av et interkommunalt tomteselskap (Stavanger Aftenblad 11.10.2012). I Stavanger Arbeiderpartis budsjettforslag for 2013 ble det avsatt 350 millioner til tomtekjøp (*Stavanger Aftenblad* 23.11.2012).

I boligdebatten i Kristiansand i perioden 2011 til 2013 snakket man om et «kjøpers marked». Det synes å være en utbredt oppfatning at kommunen har bidratt til høy boligbygging gjennom hurtig regulering av tomter (*Fædrelandsvennen* 05.08.2013).¹⁸ Ifølge boligprogrammet for 2014 til 2017 skal kommunen ved den kommunale enheten Kristiansand Eiendom «være aktiv i boligmarkedet med oppkjøp av grunn, regulering av områder og tilrettelegge for en utvikling av boligområder» (Krifformannskap 25.09.2013:3).

Boligforsynings problem etter boligpolitikken

«Mange mål, få virkemidler» og lignende formuleringer er kjente overskrifter fra de siste årenes svenske boligforskning og boligutredning. Med dette menes grovt sett at staten og kommunene har djerve politiske mål som ikke motsvares av effektive boligpolitiske virkemidler (Bengtsson & Sandstedt 1999; Boverket 2005; Holmqvist 2009). Det er nærliggende å spørre hvorvidt norske politikeres ønsker om å øke boligproduksjonen er nettopp en boligpolitisk målsetting som ikke motsvares av formålstjenlige redskaper?

¹⁸ «Kristiansand bygger seg til boligprisnedgang», 1.8.2013: <http://e24.no/eiendom/kristiansand-bygger-seg-til-nedgang-i-boligprisene/211118> sett:11.14.2013.

En kan for eksempel undres over om sosialdemokratene og kommunenes vektlegging av boligplaner og måltall gir noen mening i den markedsbaserte boligforsyningens tidsalder? Slik Ragnhild Skogheim påpeker i et NIBR-notat fra 2001, er det «vanskelig å styre boligutviklingen selv om man har kommuneplaner, handlingsplaner og strategidokumenter som angir ønsket utvikling» (Skogheim 2001:4). Ifølge Skogheims informanter fra bydelsadministrasjonene i Oslo og kommuner i Akershus var det, «i stor grad opp til utbyggere å fastlegge om det bygges, samt hvor mange boliger og hva slags type boliger» (ibid.:4). Delvis som følge av denne erkjennelsen fastsetter ikke Oslo kommune egne måltall for den årlige boligforsyningen (Carlander 2009:93). Boligplanenes og måltallenes begrensninger som virkemidler kommer også til uttrykk i avisartikler, bystyrepapirer og plandokumenter fra de fem bykommunene.

I forslaget til boligprogram utarbeidet av staben til direktøren for teknisk sektor i Kristiansand, presiseres det at byggevolumet i kommunen vil avvike fra programmets prognoser. Dette fordi «utbyggingen gjennomføres i et deregulert marked» (KK. Forslag til boligprogram 2014–2017:3). I sammendraget til det endelige boligprogrammet i Kristiansand erkjennes det at kommunepolitikerne har begrenset makt over hva og hvor det bygges. På første side i sammendraget heter det at: «Vi er i et deregulert marked som medfører at vi har liten oversikt» over «hvor utbyggingen til en hver tid vil gjennomføres» (KF. forslag til boligprogram 2014–2017:1). I Stavanger har på sin side SVs Eirik Faret Sakariassen påpekt manglende samsvar mellom kommunens måltall og den årlige boligbyggingen: «I 2012 var bystyrets mål at det skulle bygges 1000 boliger i Stavanger kommune. Resultatet ble 650 nye boliger. Vi når litt over halvparten av det bystyret har bestemt» (SB. 04.02.2013:16). Også byråd Filip Rygg i Bergen har pekt på at kommunen planlegger og regulerer tomter for langt flere nye boliger enn det antallet som produseres av utbyggerne (*Bergens Tidende* 7.1.2013). I Bergen kommunes boligmelding for perioden 2014 til 2020 påpekes det at det finnes et «potensiale på 8000 boliger (pr. 2012) i allerede vedtatte planer som er viktig for å utløse utbygging» (BK., Boligmelding 2014-2020:24).

I lys av produsentenes makt og de politiske målsettingenes begrensede betydning for praksis kan prat om «politisk ansvar» og «boligplanlegging» (jf. Arbeiderpartiets boligutvalg 2012) lyde hult. Hvis ikke sosialdemokratene tar

steget fullt ut og argumenterer for å bryte med utbyggernes dominans på boligmarkedet, for eksempel gjennom offentlige tomte- og utbyggingselskaper, virker det som de ikke rår over tilstrekkelige virkemidler til å gjøre en stor forskjell med hensyn til nybyggingstakten. Politikere som snakker eller skriver om obligatoriske «boligforsyningsplaner» og «kommunenes ansvar», slik Arbeiderpartiets boligpolitiske talsmann Håkon Haugli gjør i en kronikk fra mars 2013, mangler både pisk og gulrot (*Adresseavisen* 30.3.2013). De rår ikke over maktmidlene som kreves for å lokke eller presse utbyggerne til å oppfylle boligprogrammernes mer eller mindre optimistiske ambisjoner. Eller som det står i Bergen kommunes boligmelding: «Kommunen kan vedta reguleringsplaner, men kan ikke pålegge utbygging» (BK., Boligmelding 2014–2020:24).

På samme tid er det grunn til å spørre om høyresidens rop om «hurtigere saksbehandling», flere regulerte tomter og færre statlige krav og reguleringer, virkelig representerer løsningen på boligforsyningsproblemet? Høyre kan heller ikke komme utenom utbyggernes makt i den markedsbaserte boligbyggingens periode. Selv i en verden hvor statlige reguleringer og saksbehandlingstid hadde blitt skrudd ned mot null, ville boligprodusentene bare bygget på tomter de vurderte som kommersielt interessante. I Bergen har for eksempel mange klaget på sendrektighet i den kommunale saksbehandlingen. Som antydning ovenfor, er det ikke bare manglende reguleringer av tomter som er problemet. Utbyggerne bygger heller ikke på flertallet av tomtene som er ferdigregulerte (jf. BK., Boligmelding 2014–2020:24). I Oslo har man en lignende situasjon. Ifølge Aftenposten fantes det 22 000 byggeklare tomter i hovedstaden pr. 2012. Mange av disse ble av ulike årsaker ikke vurdert som gode nybyggingstomter av boligbyggere og tomteeiere.¹⁹

Dermed finnes det en diskrepans mellom retorikk og praksis i den norske boligforsyningsdebatten: etter min oppfatning backer verken høyresiden eller venstresiden opp sitt ønske om høyere boligbygging med virkningsfulle politiske virkemidler.

Spørsmålet er om retorikken som brukes på tvers av det politiske landskapet tidvis bidrar til å tilsløre produsentenes makt og markedets logikk.

¹⁹ «Oslo ikke i nærheten av å bygge boligene som trengs», <http://www.osloby.no/nyheter/Oslo-ikke-i-narheten-av-a-bygge-boligene-som-trengs-6954647.html> sett:28.8.2014.

Det er en kjensgjerning at utbyggerne kun bygger på tomter de vurderer som kommersielt interessante. I en verden uten store offentlige bygge- og tomte-subsidier, kresne konsumenter og høye kostnader, er OBOS og Selvaag med flere tvunget til å være forsiktige. Fra og med 1980-tallet har boligprodu-sentene vært nødt til å forholde seg til større risiko: den store bolignødens og de store boligsubsidienes tid var et tilbaketrukket stadium, og nye boliger utenfor de mest sentrale strøkene ble vanskeligere å selge for en tilfredsstillende pris sett fra utbyggernes synspunkt. Poenget er like banalt som det er enkelt: pro-dusentene er i dag profittsøkende bedrifter som bare kan stole på sine egne lønnsomhetsvurderinger. OBOS har for eksempel eid tomter i Gjerstad/ Stensrud-området i mange år, men avventer tydeligvis offentlige investeringer i kommunikasjon og infrastruktur som vil dytte boligprisene i Oslo sør oppover (Sørvoll 2014b).

Hva sies ikke eller lite?

Den norske boligforsyningsdebatten i perioden 2011 til 2013 er også interessant på grunn av hva som glimrer med sitt fravær eller lite påtalt. Få problematiserte eierlinja, enda færre stilte spørsmål ved at «samfunnsskapte» gevinster tilfalt private utbyggere og eiendomsutviklere. Betydningen av en mer rasjonell utnyttelse av den eksisterende boligmassen var også lite påtalt i den politiske debatten. Endelig kjennetegnes det aktuelle ordskiftet av liten problematisering av de demografiske prognosene som ligger til grunn for bekymringen om en «boligmangelkrise».

Eierlinja og leiemarkedet: Norsk boligpolitikk etter 2. verdenskrig har vært preget av den såkalte eierlinja. Omkring fire av fem norske hushold eier sin egen bolig, og dette er i noen grad et resultat av en villet politikk: Direkte og indirekte subsidier har havnet i boligeiernes lommer, og store offentlige satsinger som den planmessige byfornyelsen på 1980-tallet og Willoch regjeringens boligreformer (1983–86) la opp til en overgang fra leie til eie (Sørvoll 2011a). Fra midten av 1980-tallet fremhevet imidlertid flere politiske partier og boligkooperasjonen at det var behov for et større tilbud av leieboliger rettet mot ungdom, og andre grupper som hadde vansker med å etablere seg som boligeier (Sørvoll 2014a). I storbyenes boligforsyningsdebatt mellom 2011 til 2013 argumenterte likeledes mange for at det var grunn til å øke innslaget av leieboliger i nyproduksjonen. I

Trondheim lanserte bystyrepolitikerne Geir Waage fra Arbeiderpartiet og Ottar Michelsen fra SV et forslag om «flere utleieboliger i samråd med ideelle aktører» i november 2012 (TBS., Privat forslag fra Waage og Michelsen 15.11.2012). To bystyrerepresentanter fra Oslo SV – Ingvild Reymert og Trine Dønhaug – argumenterte på lignende vis for at det var nødvendig å øke antallet leieboliger gjennom kommunalt samarbeid med ikke-kommersielle aktører (OBYK., Privat forslag fra Reymert og Dønhaug 26.9.2012). Også byråkrater og politikere i andre storbykommuner er på jakt etter virkemidler som kan øke andelen utleieboliger i nyproduksjonen. Dette har mellom annet gitt opphav til de såkalte Bergens- og Osломodellene. I våre to største byer forsøker lokale myndigheter å bidra til flere leieboliger gjennom å fremme samarbeid mellom kommunen, Husbanken og utbyggere (Barlindhaug m.fl. 2014; Sørvoll & Sandlie 2014).

Storbypolitikernes ønske om flere leieboliger begrunnes på ulikt vis. Oslo- og Bergensmodellen synes primært å være motivert av hensynet til å spare penger på kommunenes investeringsbudsjett, samt skaffe anstendige boliger til vanskeligstilte boligsøkere. Utleieboligenes tilhengere ønsker også å øke andelen leieboliger for å dempe prisveksten på boligmarkedet, og argumenterer gjerne med at flere profesjonelle kommersielle og ikke-kommersielle aktører på leiemarkedet er forenelig med mer «lov og orden», mindre diskriminering og sterkere offentlig regulering av leiesektoren (Sørvoll & Sandlie 2014; Sørvoll 2014c).

De utleievennlige forslagene og utspillene nevnt ovenfor viser at boligforsyningsdebatten i storbyene mellom 2011 og 2013 ikke kun har kretset rundt eierboligene. Likevel savner jeg en mer dyptgående problematisering av eierlinja i storbyenes politiske ordskifte. Flere spørsmål fortjener mer oppmerksomhet i boligforsyningsdebatten: Hva er gevinstene og kostnadene ved å føre en politikk som gir forrang til eierboliger? Kan mange politikeres ønske om en vesentlig økning i andelen leieboliger virkeliggjøres innenfor rammen av en eiervennlig bolig- og skattepolitikk? Hva slags statlige virkemidler (pisk og gulrot) er nødvendig for å lokke eller pålegge boligprodusenter å bygge leieboliger?

Det synes verdt å presisere at det siste offentlige boligutvalget, som leverte sin innstilling *Rom for alle* i 2011, ikke har tro på en revitalisering av leie-sektoren innenfor rammen av dagens skattepolitikk (NOU 2011:15). I dag høster boligeierne gevinsten av fradragsretten for gjeldsrenter, lav formuesskatt og avskaffelsen av fordelsbeskatningen på boliger i 2004. I tillegg kan boligeiere leie ut en del av egen bolig, for eksempel en sokkel eller et rom, skattefritt. Leieboere får ingen slike fordeler, og vil i motsetning til boligeiere også lide økonomisk tap som følge av prisoppgang på boligmarkedet. Alt i alt er det derfor rimeligere å eie sin egen bolig på langt sikt under «normale omstendigheter», og dermed vil også den «vellykkede majoriteten» søke seg bort fra leiemarkedet. Som jeg har skrevet i en annen sammenheng: «Mens store deler av befolkningen er inntom leiemarkedet i en eller flere av livets overgangsfaser (ungdom, alderdom, ved samlivsbrudd, jobbskifte etc.), er langtidsleie stort sett forbeholdt grupper med beskjedne økonomiske ressurser» (Sørvoll 2014c:24). I sin tur får dette konsekvenser for leiemarkedets tilbuds-side; noe som understrekes i *Rom for alle*: «Da langtidsleie er lite økonomisk gunstig, er det liten etterspørsel etter slike boliger. Derfor er det få som driver kommersiell utleievirksomhet i Norge» (NOU 2011 15:66). Senere i sin sluttrapport oppsummerer boligutvalget sitt syn på skattesystemets betydning for strukturene på leiemarkedet:

Forholdene på det private leiemarkedet er i stor grad et resultat av reglene for boligbeskatning. De fleste ønsker å bo i eid bolig, og leiemarkedet får dermed en høy andel personer som ikke kommer inn på eiermarkedet. Grunnet mekanismene, som er beskrevet i avsnitt 8.2.1, kan det bety at utleiere tar høyde for et skjevt utvalg av leiere ved å sette en husleie som dekker høyere vedlikeholdskostnader enn normalt. Dette gjør igjen leiemarkedet mindre attraktivt for husstander som er på vippen mellom å eie og leie. Slike mekanismer kan danne en spiral som reduserer størrelsen på leiesektoren, fører til konsentrasjon av vanskeligstilte og som gir et høyere nivå på husleiene. Etterspørselen etter større leieboliger og/eller for lengre perioder er tilsvarende lav. Siden det er skattefritt å leie ut del av egen bolig er det også et stort tilbud av sokkelboliger. Den skattemessige favoriseringen av boligeie bidrar dermed til å skape et leiemarked preget av korte kontrakter og mindre boliger, hvor ikke-profesjonelle utleiere dominerer (NOU 2011 15:68).

I lys av boligutvalgets resonnementer kan man spørre om storbypolitikere bør legge sine bestrebelser for å fremme økt produksjon av private leieboliger i skuffen. Hvis de ikke er villig til å endre skattesystemet – for eksempel ved å begrense boligeiernes privilegier eller innføre skattefradrag for husleieutgifter – er da det hele formålsløst? En alternativ tolkning er at erfaringene fra Oslo og Bergen viser at det er mulig for Husbanken, kommunene og private og samarbeide effektivt om etableringen av nye leieboliger for vanskeligstilte og andre grupper – selv innenfor rammen av dagens skattesystem. På den annen side kan det godt hende at en storstilt etablering av nye leieboliger krever mer grunnleggende reformer (Sørvoll & Sandlie 2014). OBOS og andre aktuelle utbyggere er for eksempel skeptisk til å bygge nye leieboliger som følge av den «skatteskapte» beboersammensetningen i norske leiegårder (Sørvoll 2014c). Ifølge boligadministrasjonen i Bergen er utbyggerne videre skeptisk «til kommunens målgrupper, og da særlig vanskeligstilte med utfordringer knyttet til rusmiddelavhengighet» (BK., Boligmelding 2014-2020:51). Boligadministrasjonen hevder også at «utbyggere vegrer seg for å tilby prosjekter til kommunen, i frykt for at dette vil påvirke fremtidig salg av nærliggende boliger» (ibid.:51).

For storbypolitikere kan det dermed være flere gode grunner til å problematisere hva som må til for å realisere målsettingen om å øke leieboligenes andel av nyproduksjonen. Spesielt venstresiden var i perioden 2011 til 2013 primært opptatt av å fremme produksjon av såkalte «ikke-kommersielle leieboliger» (jf. TBS., Privat forslag fra Waage og Michelsen 15.11.2012; OBYK., Privat forslag fra Reymert og Dønhaug 26.9.2012). Dette er i tråd med de lange linjene i etterkrigstidens boligpolitikk, Arbeiderpartiets målsetting om å bekjempe det «private gårdeiervelde», og Trygve Brattelis uttalelse om at det ikke er en legitim næringsvei å «eie andre menneskers hjem» (Sørvoll 2008:21). Det kan imidlertid argumenteres for at hovedgrunnen til at det stort sett ikke bygges leieboliger, er at avkastningen vurderes som utilstrekkelig av utbyggerne (Sørvoll 2014c). Dermed må kanskje storbypolitikere revurdere eller omformulere sine anti-kapitalistiske holdninger på dette området. Hvis målet er å øke andelen leieboliger må man kanskje først og fremst legge til rette for at leiesektoren er et attraktivt sted «å være» for boligforvaltere, boligprodusenter og leieboere? I dag er det legitimt å tjene penger på å eie sin egen bolig,

men vurdert som mer problematisk å tjene penger på andres hjem. Spørsmålet er om dette er rimelig?

Den eksisterende boligmasse: Den årlige boligproduksjonen utgjør kun en liten andel av den samlede boligmassen i storbyene. Brorparten av den nærmeste framtidens boliger er allerede oppført. Etter mitt skjønn burde derfor boligforsyningsdebatten i storbyene i langt større grad omhandle den eksisterende boligmassen.

Mange av beboerne i den eldre eneboligmassen tilhører gruppen 60+. Dette er også en gruppe som vil øke sin andel av befolkningen de to neste tiårene. Omtrent 15 prosent av den norske befolkningen var 65 år eller eldre i 2011, i 2040 forventes denne gruppen å vokse til rundt 22 prosent, ifølge SSBs befolkningsprognoser (Sørvoll m.fl. 2014). I dag flytter gruppen 60+ relativt sjelden, og mindre hyppig enn andre alderskohorter (Ruud m.fl. 2013, Sandlie 2013). Den lave boligbeskatningen betyr at personer over 60, som også generelt sett har små boliglån og store boligverdier, ofte har lave boutgifter. Dette reduserer deres insentiver til å flytte til mindre boliger i bykjernen (Sørvoll m.fl. 2014; Gulbrandsen 2014). Dette kan bidra til en lite hensiktsmessig utnyttelse av den eksisterende boligmassen. En høyere eiendoms- og boligbeskatning kunne teoretisk sett frigjort flere romslige eneboliger for barnefamilier med ønske om større boareal. I mitt kildemateriale fra den norske boligforsyningsdebatten glimrer imidlertid slike perspektiver med sitt fravær.

Privat profitt og «samfunnsskapte verdier»: Bygging av boliger, kommunikasjoner (veier, jernbane og andre kollektivtilbud) og infrastruktur (skoler, barnehager osv.) krever store, skattefinansierte investeringer. Slike investeringer bidrar til at prisene på boliger og tomter øker, og mye av denne verdistigningen tilfaller private – boligprodusenter, boligeiere og tomteselskaper. I boligforsyningsdebatten i storbyene problematiseres ikke dette faktum nevneverdig. Det synes i den sammenheng rimelig å etterlyse refleksjoner rundt i hvilken grad «samfunnsskapte gevinster» i sin helhet bør innkasseres av private? Hvis staten hadde trukket inn noe av verdistigningen via en økt tomte- og boligbeskatning, kunne den brukt midlene herfra til å finansiere infrastruktur som kommer hele samfunnet til gode, for eksempel i form av økt boligbygging i storbyene (*Viten+praksis* 2/2014).

Demografi og boligfrekvenser: I perioden 2011 til 2013 var det også uvanlig å gå dypt inn i diskusjonen om befolkningsprognoser, boligfrekvenser og boligbehov i debatten om storbyenes boligbygging (jf. Lena Magnusson Turners bidrag i denne rapporten: «Demografisk utveckling och bostadsbehov i norska storbyar»).

Befolkningsprognosene – selve hovedgrunnen til at boligbyggingsdebatten blusset opp igjen – må ikke forveksles med fasiter. Mye av befolkningsøkningen i storbyene forventes for eksempel utgjort av innvandring og innflytting fra andre byer, bygder og tettsteder. Dette er imidlertid svært usikre størrelser, et faktum kommunene bør forsøke å ta høyde for i sin bolig- og arealplanlegging. Kommunene må også ta med i betraktningen at demografien i storbyene er i ferd med å endre seg. I årene som kommer øker gruppene 60+ og (fremfor alt) 80+ sitt antall og andel av befolkningen. I tillegg er det en tendens, spesielt i Oslo, men også i de andre storbyene, at befolkningen med innvandrerbakgrunn vokser. Storbykommunene må i sin boligforsyningspolitikk forsøke å ta høyde for disse gruppenes boligmarkedsatferd (Magnusson Turners bidrag i rapporten).

Avslutning: må vi lære oss å elske markedet?

Finnes det så en løsning på «boligforsynings problem», en vei ut av uføret? Hvordan kan vi legge til rette for produksjon av et tilstrekkelig antall boliger for en voksende storbybefolkning? Kan politikerne bli utviklingens herrer i boligpolitikken? Hva er korrekt diagnose og riktige medisin?

Svaret på disse spørsmålene er selvsagt avhengig av øynene som ser. Eller sagt på en annen måte: Medisinen vil variere med betrakternes diagnose. Avslutningsvis vil jeg skissere tre idealtypiske strategier eller løsninger på «boligforsynings problem»: boligsosialisme, boligliberalisme og pragmatisk sosialdemokrati.

Den boligliberalistiske strategiens diagnose er at utilstrekkelig boligbygging i storbyene er et produkt av statlige krav og reguleringer. Utgangspunktet er at stat og kommune skal trekke seg mest mulig tilbake – ved å fjerne krav til leilighetsstørrelser, redusere kravene til universell utforming og tillate flere høyhus. Markedet og utbyggerne vil ordne resten, ifølge den idealtypiske boligliberalisten. Det er mulig å argumentere for at sosialdemokrater, som mer

eller mindre motvillig aksepterer markedet som den grunnleggende fordelingsmekanismen i boligsektoren, burde lære seg å elske det. Det utskjelte markedet har i hvert fall høstet en stor, men lite påaktet triumf i boligsektoren de siste tjue årene: Andelen leieboliger økte fra 23,6 til 29,3 prosent av boligmassen i hovedstaden mellom 1990 og 2001. Denne økningen skjedde ikke som et resultat av lokalpolitikernes ønske om å bygge flere leieboliger fra midten av 1990-tallet, men ble drevet frem av konsumenters etterspørsel og boligeieres tilbud på boligmarkedet (jf. Nordvik m.fl. 2003; Nordvik 2012).

Det er imidlertid lett å peke på problemer knyttet til en rendyrket boligliberalistisk strategi. NIBR-arkitektene Lene Schmidt og Jon Guttu har for eksempel argumentert for at det frie markedet er en dårlig garantist for god kvalitet i nye boliger (Guttu & Schmidt 2012). En mer liberalistisk politikk kan også føre med seg uønskede sideeffekter som økt trafikkbelastning, miljøproblemer og segregerte bomiljøer. Det er for eksempel mulig at små boliger i bykjernen etterspørres av kjøpesterke grupper. På den annen side, hvis utbyggerne får lov til å satse ensidig på denne typen boliger kan det føre til at barnefamilier raskere rømmer bort fra sentrumsnære områder. Endelig er det langt fra sikkert at en boligliberalistisk strategi vil føre til økt boligproduksjon. Selv i en boligsektor hvor staten spiller en mer tilbaketrukket rolle, vil nybygging være avhengig av at boligprodusentene vurderer et område som kommersielt interessant.

Bør vi slutte å plage oss selv? Er det liten grunn til å elske markedet? Må vi isteden gå til det andre ytterpunktet? Diagnosen til det sosialistiske perspektivet er at «boligforsyningens problem» er et produkt av utbyggernes dominerende posisjon og det offentliges avmakt. Dermed er den riktige medisinen at stat og kommune må tilbake i førersetet etter mønster av boligpolitikken fra de første tiårene etter 1945. Dette kan skje i form av egne utbyggings- og tomteselskaper, boligbyggingssubsidier og strategiske tomtekjøp.

Den boligsosialistiske strategien kan åpenbart lykkes, i den forstand at den kan bidra med piskene og gulrøttene som kreves for at boligbyggingen skal kunne holde tritt med befolkningsveksten.

Når det er sagt, er de potensielle problemene knyttet til den boligsosialistiske strategien mange. For det første kan europeisk konkurranselovgivning

være en mulig barriere for en kraftfull boligsosialisme. Svenske og nederlandske erfaringer viser riktignok at EU-retten er forenelig med betydelige subsidier, hvis alle selskaper kan konkurrere om offentlige tilskudd på like vilkår eller statsstøtten kanaliseres til avgrensede sosiale formål (Elsinga & Lind 2013). Et andre og mer tungtveiende argument mot den boligsosialistiske strategien, kan derfor være at den sannsynligvis vil være dyr og risikabel. Selv i en verden hvor det offentlige styrer og subsidierer boligproduksjonen finnes det ikke nødvendigvis kjøpere til nye boliger. I en tid med større offentlige subsidier enn i dag, brant mange utbyggere og kommuner seg på overekspansjon når boligbobla sprakk på slutten av 1980-tallet. En boligsosialistisk strategi kunne på denne måten vist seg å være lite bærekraftig – heller ikke statsstøttede boliger er garantert avsetning.

For det tredje kan den boligsosialistiske medisinen føre med seg bieffekter i form av uforutsette konsekvenser. I boligprogrammet (2011–2014) advarer for eksempel rådmannen mot Trondheim kommunes offensive utbyggingspolitikk fra perioden mellom 2005 og 2011. Han peker på negative, utilsiktede konsekvenser av både strategiske tomtekjøp og salgavtaler med utbyggere. Ifølge rådmannen førte kommunale oppkjøp av tomtegrunn til understøttelse av «et allerede høyt prisnivå i tomtemarkedet» og eksponering av «kommunen for en betydelig økonomisk risiko» (TK., Boligprogram 2011–2014:21). I boligprogrammet pekte rådmannen på at kommunen derfor i begrenset grad hadde brukt tomtekjøp som boligpolitisk virkemiddel. Rådmannen konkluderte med at han «ut fra en risikobetraktning» ikke kunne «tilrå at kommunen gjør massive investeringer i tomtemarkedet i kommende programperiode» (ibid:21). Økonomiske betraktninger lå også til grunn for rådmannens skepsis til salgavtaler som virkemidler i boligforsyningens tjeneste:

Slike salgsvilkår innebærer at kommunen må selge til lavere pris enn markedspris. Dersom en slik strategi skal ha nevneverdig betydning, betinger det formidable overføringer fra bykassen. Rådmannen har i perioden ikke funnet økonomisk rom for å etablere salgavtaler som en boligpolitisk strategi. Rådmannen mener dessuten at salg av tomter til redusert pris ikke gir boligpolitiske gevinster som står i samsvar med kostnaden (TK., Boligprogram 2011–2014:21).

Utfordringene knyttet til den liberalistiske og sosialistiske strategien kan trekke oss i retning av en mer forsiktig strategi mellom plan og marked. Diagnosen bak en slik pragmatisk sosialdemokratisk strategi er at boligsektoren er full av farer og uforutsette konsekvenser. De nære historiske erfaringene viser at en aktiv kommunal boligforsyningspolitikk er forbundet med betydelig risiko. Derfor gjelder det å gå varsomt fram. Et godt sted å starte kan være erfaringene og forslagene hentet fra boligforsyningsdebatten i de fem største byene. En fersk NIBR-rapport – *Boligbygging i storbyene – virkemidler og handlingsrom* – er et godt supplement til gjennomgangen av debatten i dette essayet. Informantene intervjuet av NIBR viser blant annet til et ønske om et rente- og avdragsfritt infrastrukturlån for å fremme nybyggingen (Barlindhaug m.fl. 2014).

Mange vil sikkert spørre om den pragmatiske sosialdemokratiske strategien er tilstrekkelig for å løse «boligforsyningsproblemet»? Hvis opposisjonsleder Erna Solberg anno 2012 har rett i at vi er på vei inn i en «boligmangelkrise», er det virkelig den beste medisinen å skynde seg langsomt?

Litteratur

- Annaniassen, A. (1996). *Nå bygger vi den nye tid. Boligsamvirkets historie i Norge*, bd. 2, Oslo: Exil.
- Barlindhaug, R. & B. Nordahl (2011). *Boligbyggingens prisrespons. For mange hensyn eller for lite tilrettelegging?*, NIBR-rapport 2011:31.
- Barlindhaug, R., A. Holm, F. Holth & B. Nordahl (2012). *Boligbygging med sosial profil. Muligheter og begrensninger i den kommunale utbyggingspolitikken*, NIBR-notat 2012:114
- Barlindhaug, R., Holm A., Nordahl B. & H. Renå (2014). *Boligbygging i storbyene – virkemidler og handlingsrom*, NIBR-rapport 2014:8.
- Bengtsson, B. (1995). *Bostaden – välfärdsstatens marknadsvara*, Doktoravhandling, Institutt for Statsvitenskap, Universitet i Uppsala.
- Bengtsson, B. & E. Sandstedt (1999). *Systemskifte i bostadspolitikken?* Boinstitutets årsbok 1999, Stockholm: Boinstitutet.
- Bjørnstad, R., B. Gran, F. B. Kostøl (2013). *Møter forslaget for boligprogrammet i Kristiansand boligbehovet*, Samfunnsøkonomisk analyse, Rapport 6/2013.

- Boverket (2005). *Många mål – få medel. Boverkets utredning av statliga stöd till bostadsbyggandet 1993–2004*, Boverket: Växjö.
- Brunborg, H., I. Texmon, M. Tønnesen (2012). «Befolkningsframskrivninger 2012–2100: Modeller og forutsetninger», *Økonomiske analyser* 4/2012.
- Carlander, C. (2009). “Oslo”, i A. Lindbom (red.), *Bostadsförsörjning i storstadsregioner: En studie av Amsterdam, Helsingfors, Köpenhamn och Oslo*, Forskningsrapport 2009/1, Institutet för bostads- och urbanforskning, Uppsala Universitet.
- Dahl, O. (1975). “Politikk, makt og motiv”, i O. Dahl m. fl. (red.), *Makt og motiv. Et festskrift til Jens Arup Seip 1905–11. oktober – 1975*, Oslo: Gyldendal.
- Elsinga, M. og H. Lind (2013). “The Effect of EU-Legislation on Rental Systems in Sweden and the Netherlands”, *Housing Studies*, 28:7, 960–970, DOI:10.1080/02673037.2013.803044
- Gulbrandsen, L. (1989). *Boligomsetning under nye rammebetingelser*, INAS-notat 89:6.
- Gulbrandsen, L. (1998). *Husholdningenes boligfinansiering*, NOVA's skriftserie 3/1998.
- Gulbrandsen, L. (2014). *Husholdningenes gjeld og formue høsten 2014*. NOVA-notat 1/2014.
- Guttu, J. og L. Schmidt (2012). «Nye byboliger i et kvalitetsperspektiv», i *Boligmarked og boligpolitikk*, B. Nordahl (red.), Trondheim: Akademika forlag.
- Hegelstad, G. H. (2010). Utbyggingspolitikk og kommunal styring – utvidede styringsgrep for gjennomføring i Sandnes kommune, Masteroppgave, Institutt for landskapsplanlegging, Universitetet for miljø- og biovitenskap.
- Holmqvist, Emma (2009). Politik och planering för ett blandat boende och minskad boendesegregation – Ett mål utan medel?, *Geografiska Regionstudier* nr. 79, Doktoravhandling, University of Uppsala.
- Kettunen, H. & H. Ruonavaara (2014). “Discoursing deregulation: the case of the Finnish rental housing market”, Working paper (forthcoming).
- Kili, T. & J. Skeie (1998). *Pionér i 50 år. USBL fra selvbygging til økologi*, Oslo: Boligbyggelaget USBL.
- Kjøsterud, T. (2005). *Hvordan målene ble nådd. Hovedlinjer og erfaringer i norsk boligpolitikk*, NOVA Temahefte 1/2005, Oslo: NOVA.
- Nordahl, B., R. Barlindhaug & M. E. Ruud (2008). *Markedsbasert utbyggingspolitikk. Møte mellom kommune og utbygger i pressområder*, Samarbeidsrapport NIBR/SINTEF/Byggforsk/NOVA 2007.
- Nordahl, B. (2012a). «Boligpolitikken og markedet», i *Boligmarked og boligpolitikk*, B. Nordahl (red.), Trondheim: Akademika forlag.

- Nordahl, B. (2012b). «Kommunenes rolle i boligforsyningen», i *Boligmarked og boligpolitikk*, i B. Nordahl (red.), Trondheim: Akademika forlag.
- Nordvik, V. (2012). Sarpsborg kommune: *En boligsosial forstudie*, NOVA-notat 4/2012.
- Nordvik, V. m.fl. (2003). *Bo i storby. Boforhold og boligmarked i norske storbyregioner*, Prosjektrapport 349, Norges Byggeforskningsinstitutt.
- Oslo kommune (2012). Rapport fra Oslo kommunes utviklings- og kompetanseenheter, fagenhet for statistikk og analyse.
- Ruud, M. E., L. Schmidt, K. Sørli, R. Skogheim & G. M. Vestby (2014). *Boligpreferanser i distriktene*, NIBR-rapport 2014:1.
- Skogheim, R. 2001. *Boligpolitikk i et utbyggerstyrt marked. Boligutvikling i Oslo og Akershus*, NIBR-notat 2001:108.
- Sandlie, H.C. (2013). Eldre husholdningers boligsituasjon, i H. C. Sandlie and A. S. Grødem, (Red.) *Bolig og levekår i Norge 2012*. NOVA-rapport 13/2014.
- Seip, J. A. (1963). *Fra embedsmannsstat til ettpartistat og andre essays*, Oslo: Universitetsforlaget.
- Støre, J. G. & J. Bals (2014). *I bevegelse. Veivalg for det 21. århundret*, Oslo: Cappelen Damm.
- Sørvoll, J. (2008). *Fra totalreguleringsambisjoner til markedsstyring. Arbeiderpartiet og reguleringen av boligomsetningen 1970–1989*, NOVA-rapport 1/2008.
- Sørvoll, J. (2011a). *Norsk boligpolitikk i forandring 1970–2010. Dokumentasjon og debatt*, NOVA-rapport 16/2011.
- Sørvoll, J. (2011b). ”Den boligsosiale vendingen. Norsk boligpolitikk fra midten av 1990-tallet i historisk perspektiv”, vedlegg 2 til NOU 2011:15 Rom for alle.
- Sørvoll, J. (2014a). *The Politics of Cooperative Housing in Norway and Sweden 1960–1990 (1945–2013) – The Swedish Deregulation of 1968 and the Norwegian Liberalization of the 1980s*, Doktoravhandling, Universitetet i Oslo.
- Sørvoll, J. (2012). «Venstresiden og boligpolitikken. Et nytt forsøk?», *Manifest tidsskrift*, August 2012. Se også Aftenpostens nettsider: <http://www.aftenposten.no/meninger/Venstresiden-og-boligpolitikken-Et-nytt-forsok-6982461.html> sett: 9.1.2015.
- Sørvoll, J. (2014b). “Boligbygging i Storbyene – retorikk og praksis”, *Eiendomsmeglere* 7–8/2014.
- Sørvoll, J. & H. C. Sandlie (2014). *Et velfungerende leiemarked? Profesjonell utleie og offentlig–privat samarbeid*, NOVA-notat 4/2014.
- Sørvoll, J., C. T. Martens & S. O. Daatland (2014). *Planer for et aldrende samfunn? Bolig og tjenester for eldre i kommunene*, NOVA-rapport 17/2014.

Kilder

- Arbeiderpartiets boligutvalg 2012. Boligbygging – et politisk ansvar.
- Arbeiderpartiets program 2009–2013. Skape og dele.
- Adresseavisen 30.3.2013. «Vi trenger en ny boligpolitikk» (Håkon Haugli – Arbeiderpartiet).
- Bergens Tidende 7.8.2012. «Slik skal Bergen vekse».
- Bergens Tidende 12.8.2012. «Aktiv tomtepolitikk» (Kjersti Toppe – Senterpartiet).
- Bergens Tidende 7.1.2013. «Vedtar boligplaner som ikke bygges ut».
- BK. (Bergen kommune) Boligmelding 2014–2020. Herfra til leiligheten.
- Boligbygging (Frogn Høyre). <http://www.hoyre.no/Boligbygging.d25-TNdHW4b.ips> Sett:28.11.2013.
- Dokument 8:72 S (2011–2012). Representantforslag fra stortingsrepresentantene Michael Tetzschner, Trond Helleland, Ingjerd Schou og André Oktay Dahl om tiltak for økt boligbygging.
- Dokument 8:130 S 2012–2013. Representantforslag fra stortingsrepresentantene Geir Jørgen Bekkevold, Knut Arild Hareide, Line Henriette Hjemdal og Hans Olav Syversen (Kristelig Folkeparti).
- Fædrelandsvennen 5.8.2013. «Skryter av politikerne i Kristiansand».
- Innst. S. nr. 177 (2003–2004). Innstilling fra kommunalkomiteen om storbymeldingen.
- Innst. 56 S. (2012–2013). Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om representantforslag fra stortingsrepresentantene Michael Tetzschner, Trond Helleland, Ingjerd Schou og André Oktay Dahl om tiltak for økt boligbygging.
- Innst. 154 S (2012–2013). Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om representantforslag fra stortingsrepresentantene Geir Jørgen Bekkevold, Knut Arild Hareide, Line Henriette Hjemdal og Hans Olav Syversen om en ny bolig- og byutviklingspolitikk for bærekraft og livskvalitet.
- Innst. 262 S (2012–2013). Innstilling fra finanskomiteen om Perspektivmeldingen 2013.
- Innst. 506 S. (2012–2013). Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om Byggje – bu – leve. Ein bustadpolitikk for den einskilde, samfunnet og framtidige generasjonar.
- Jæger, Per 2013. «Politikerskapte boligpriser», 14.5.2013.
- KB. (Kristiansand Bystyre) 27.11.2013. Endelig forslag til boligprogram 2014 – 2017.
- KK. (Kristiansand kommune) forslag til boligprogram 2014–2017.
- Kriformannskap. 25.9.2013. Forslag til boligprogram.

Kriformannskap. 20.11.2013. Forslag til boligprogram.
«Kristiansand bygger seg til boligprisnedgang», 1.8.2013: <http://e24.no/eiendom/kristiansand-bygger-seg-til-nedgang-i-boligprisene/211118> sett:11.14.2013.
Meld. St. 17 (2012–2013). Byggje – bu – leve.
Morgenbladet 11–17.10.2013. «Morn, Jens!».
NOU 1980:8. Kommunal tomteformidling.
NOU 2011:15. Rom for alle.
NRK på nett, 12.01.2012. «Innrømmer feilslått boligpolitikk».
www.nrk.no/norge/innrommer-feilslatt-boligpolitikk-1.7950573 sett:
29.1.2014.
OB. (Byrådet i Oslo) 27.6.2013. Kommunale normer og retningslinjers betydning for takten i boligbyggingen.
Obyutvik. (Oslo bystyres byutviklingskomité) 2012 29.8.2012. Sak 119 Planstrategi og planprogram for Kommuneplan 2013 – Oslo mot 2030.
Obyutvik (Oslo bystyres byutviklingskomité). Privat lovforslag fra Reymert og Dønhaug om boligpolitikk (SV) 26.9.2012.
Obyutvik. 18.9.2013. Sak 193 Privat forslag av 07.08.2012 fra Ingvild Reymert og Trine Dønhaug (SV) – Om Boligpolitikk.
Oslo ikke i nærheten av å bygge boligene som trengs»,
<http://www.osloby.no/nyheter/Oslo-ikke-i-narheten-av-a-bygge-boligene-som-trengs-6954647.html> sett:28.8.2014.
«Presser boligprisene med kommunal bygging», 3.8.2012:
<http://www.aftenposten.no/okonomi/Presser-boligprisene-ned-med-kommunal-bygging.6956617.html#vwy4n4V5Ha1> sett: 25.2.2014.
SB. (Stavanger Bystyre) 4.2.2013. Interpellasjon fra Eirik Faret Sakariassen (SV) stilt i møte 04.02.2013 vedrørende boligbygging
SB. (Stavanger bystyre) 13.5.2013. Møteprotokoll.
Sfor. (Stavanger formannskap) 31.1.2013. Sak 17/13 Status i oppfølging av Utbyggingsplan 2011–2015.
Stavanger kommune 3.6.2013. Saksfremlegg: Boligbygging i Stavanger.
Stavanger Aftenblad 11.10.2012. «Byen trenger en ny boligpolitikk» (Cecilie Bjelland, Arbeiderpartiet).
Stavanger Aftenblad 23.11.2012. «Ap vil få fart på boligbyggingen».
St. forh. Nr. 102 20.6.2013. Sak nr 1: Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om Byggje – bu – leve. Ein bustadpolitikk for den einskilde, samfunnet og framtidige generasjonar (Innst. 506 S), (2012–2013), jf. Meld. St. 17 (2012–2013).

- St. forh. Muntlig spørretime 18.4.2012: <http://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Publikasjoner/Referater/Stortinget/2011-2012/120418/muntligsporretime/> Sett: 11.11.2013.
- TBS. 2011 29.9.2011. Sak 97/11 Boligprogram 2011–2014. Rådmannens forslag til sluttbehandling.
- TBS. (Trondheim Bystyre) Privat lovforslag fra Waage (AP) og Michelsen (SV) 15.11.2013. Privat forslag – Flere utleieboliger i samarbeid med ideelle aktører.
- TK. (Trondheim kommune) Boligprogram 2005–2008.
- TK. (Trondheim kommune) Boligprogram 2011–2014.
- Tbyutv. (Trondheim bystyres byutviklingskomité) 2013. Sak 10/13 7.3.2013 Kommuneplanens arealdel 2012 – 2024.

Summary

The main goal of the project ‘Housing needs and imbalances in large cities’ is to enhance the knowledge underpinning the planning of housing and the built environment in the so-called “big Norwegian cities”: Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger, Kristiansand. The project’s three studies are presented in this research report.

Lena Magnusson Turner’s study is an analysis of household headship rates and household formation among three groups: young adults (aged 20-35), seniors above 60 years and people with immigrant background. The study’s empirical backbone is a database constructed by Statistics Norway for the research project ‘Neighbourhoods at risk’, funded by the Research Council of Norway. The database includes demographic-, geographic- and socioeconomic information for all inhabitants living in selected municipalities in the period from 1990 to 2011, as well as data from the Norwegian census of housing and people for 2001 and 2011.

Magnusson Turner asks what mechanisms drive population growth in the five largest cities in Norway, and analyses changes over time in household formation among young adults, individuals above sixty years old, and individuals with an immigrant background. She argues for the importance of focusing on both the number of households, the household composition and the household headship rate in analyses of housing needs. In addition, the heterogeneity that has emerged in Norway’s largest cities because of high immigration also has a profound impact on the housing market. Even among immigrants who have lived for several years in Norway and their descendants, there is a tendency for traditional household and residential patterns to endure. In the Norwegian housing sector, this is a novel phenomenon.

Viggo Nordvik analyses the preferences of the population in the large Norwegian cities for certain residential areas. He employs household mobility, house prices and rent levels as indicators for assessing a neighbourhood’s relative popularity amongst consumers. Based on these indicators he concludes that the peripheries play an important role in the ‘division of labour’ of residential areas: some neighbourhoods attract families with children, others

are popular among couples and singles. Most importantly, Nordvik argues that there is commercial potential for housing construction in the periphery of the largest Norwegian cities.

Jardar Sørvoll studies the political debate on housing construction at the national level and in the large cities between 2011 and 2013. He draws on an analytical framework, stressing that all relevant political actors accept, explicitly or implicitly, that the housing sector is conceptually situated between the market and the welfare state. Thus, even in the era of market based housing construction (1990 -) and deregulated housing policy, politicians formulate political goals for the housing market. Sørvoll argues that there is a discrepancy between rhetoric and policy in the Norwegian debate on housing construction: the goal of increasing housing construction is not matched by powerful political reforms. In addition, he claims that both right- and left-wing politicians are in danger of obscuring the power of housing producers. Politicians do not have the necessary carrots or sticks at their disposal. Housing producers only build in where and when they find it profitable, regardless of the promises of politicians.

VEDLEGG:
Boligbehov og ubalanser i storbyer.
En synteserapport. NOVA Notat 3/15

Boligbehov og ubalanser i storbyer

En synteserapport

VIGGO NORDVIK

Norsk institutt for forskning om
oppvekst, velferd og aldring

NOVA Notat 3/2015

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 2015

ISBN (trykt utgave) 978-82-7894-552-0

ISBN (elektronisk utgave) 978-82-7894-553-7

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

Forord

NOVA har gjennomført prosjektet *Boligbehov og ubalanser i storby* med finansiering fra Programmet for storbyrettet forskning. Dette prosjektet har blitt rapportert med tre tematiske notater skrevet av historiker Jardar Sørvoll, urbangeograf Lena Magnusson Turner og samfunnsøkonom Viggo Nordvik. Lena Magnusson Turner har vært vår prosjektleder.

Denne rapporten avrunder prosjektet gjennom å sette funn og analyser inn i en boligplanleggingsramme og å reflektere rundt våre funn innen en slik ramme. Rapporten kan sies å være en form for syntese av arbeidet i prosjektet. Rapporten er ført i pennen av Viggo Nordvik på vegne av prosjektgruppen. Storbyprogrammets kontaktperson har vært Monica Lund, fagsjef i Plan og strategiseksjonen i Oslo kommunes Byrådsavdeling for finans. Tidligere versjoner av denne synteserapporten har blitt kommentert av Monica Lund, Ivar Alnæs og Peter Austin fra Oslo kommune. De takkes for gode innspill og retting av noen feil.

Oslo, juni 2015

Viggo Nordvik

Innhold

Sammendrag	7
1 Innledning.....	9
2 Empirisk bakteppe	13
3 Noen enkle dekomponeringer	18
4 Boligbehov og befolkningsendring, et sett av framskrivinger	21
5 Innvandrere i byene	24
6 Noen flere variasjoner.....	29
7 Boligplanleggingens utfordringer: noen refleksjoner	32
Litteratur	34

Sammendrag

Det har vært uttrykt bekymring om hvorvidt det markedsbaserte boligforsyningsregimet er i stand til å dekke boligbehovet. Slike bekymringsmeldinger har kommet både fra bransjehold og fra politikere – ofte fra opposisjonspolitikere. Gjennom å sammenholde tall for boligmasse, -bygging og befolkning viser denne rapporten at det er grunn til å stille spørsmålstegn ved disse bekymringene når det gjelder de norske storbyene Oslo, Kristiansand, Stavanger, Bergen og Trondheim. Med unntak av Oslo har boligmassen fra 2001 til 2011 i de fem norske storbyene vokst sterkere enn voksenbefolkningen har gjort. Dette har muliggjort en økning av boligfrekvensene blant unge, spesielt blant dem mellom 23 og 28 år. Blant de eldste ser vi en ganske svak nedgang i boligfrekvensene over denne perioden.

Fram mot 2025 vil befolkningen (over 20 år) i de fem storbyene ifølge hovedalternativet (middels nasjonal vekst – MMMM) øke med 18,8 prosent. En stor del av denne befolkningsveksten vil komme blant eldre. Om lag 35 prosent av folketallsveksten kommer blant de over 60 år. Et slikt mønster gjenfinnes i alle fem storbyene, men er kraftigst i Stavanger og Trondheim. Dette handler først og fremst om store fødselskull på 50- og det tidlige 60-tallet. Økningen i den forventede levealderen bidrar også til dette.

Det er naturligvis ikke gitt at husholdsdannelse og dermed boligfrekvenser i framtiden vil følge det samme mønsteret som det tidligere kohorter gjorde. For å undersøke betydningen av dette har vi formulert noen mulige framtidbilder (eller scenarier) og undersøkt konsekvensene av dem for framtidens (her: 2025) boligbehov. Dette er eksempelvis a) økt innvandrerbefolkning og fortsatt lavere boligfrekvenser for denne gruppen (spesielt blant de yngste) og b) økt tilbøyelighet til å leve sammen med en partner etter fylte 60 år. Under begge disse scenariene reduseres boligbehovet, men reduksjonen er svak.

En videreføring av familie-/husholdsmønsteret blant innvandrere og deres etterkommere reduserer boligbehovet med rundt 0,5 prosent sammenlignet med et referansealternativ. Antar vi at andelen av dem over 60 år som lever sammen med en annen voksen, økes med 10 prosentpoeng, reduseres

boligbehovet med 2,1 prosent, noe som tilsvarer en reduksjon i det årlige nybyggingsbehovet på 13 prosent. Den overordnede konklusjonen vi trekker ut av disse regneøvelsene, er at usikkerheten i befolkningsprognosene er en klart større kilde til usikkerhet om framtidens boligbehov i storbyene enn det usikkerhet om framtidens husholdstruktur og boligmarkedsatferd er.

På tross av at vi argumenterer for kommunenes muligheter til å påvirke boligbyggingen er begrenset, og at empirien over befolkning, boligmasse og nybygging peker i retning av at det ikke er noe etterslep i form av et akkumulert boligunderskudd, er det litt forhastet å konkludere med at debatten om boligunderskudd var unødvendig, og at kommunene kan 'ta det rolig'. Videre er det viktig at kommunene fortsatt har et øye for demografisk endring, det vil si avvik fra de befolkningsprognoser en legger til grunn for sin politikk. Kanskje var det nettopp debatten om boligunderskudd og det fokuset den skapte som bidro til at kommunen og andre aktører la til rette for at boligproduksjonen ble tilstrekkelig. Kommunene må videre sørge for at deres rolle som reguleringsmyndighet i produksjon og koordinering av infrastruktur og byggesaksbehandling ikke skaper unødvendige skranker for nybygging.

1 Innledning

Den delen av boligpolitikken som handler om boligbygging og hvordan boligmassen brukes og ivaretas, arter seg ganske ulikt i ulike deler av landet. En strofe fra en gammel tekst av Ole Bremnes fanger dette: *De sku bo folk i husan, folk treng hus og hus treng folk*. Deler av utkant-Norge sliter med nedgang i befolkningen og i aktiviteten i lokalsamfunnene og vansker med å ta vare på den boligmassen man allerede har: *Hus treng folk*. I de norske storbyene handler denne politikken mer om siste del av strofen, *folk treng hus*.

Folk treng hus: Bolig er et grunnleggende behov for oss alle, og det er en grunnleggende sammenheng mellom boligbehovet på samfunnsnivå og folketallet. Det har vært anerkjent som et politisk ansvar at det dels legges til rette for at boligmarkedets aktører frambringer de boligene som trengs, og dels for at det gis et tilbud til dem som ikke greier å skaffe seg tak over hodet ved hjelp av egne ressurser. Den siste delen er det som kalles den boligsosiale politikken, og det er nok rett å si at det er denne som har fått mest oppmerksomhet gjennom årene etter den boligsosiale vendingen, (Sørvoll, 2011) og (Nordvik, 2008).

På oppdrag fra Program for storbyrettet forskning har NOVA gjennomført et prosjekt som studerer nettopp forholdet mellom forventede endringer i befolkningen og behovet for boliger. Et av de sentrale begrepene i våre analyser av dette er boligfrekvenser. Boligfrekvensen uttrykker hvor mange boliger som trengs for å huse en gruppe bestående av 100 personer på et bestemt alderstrinn. Hvis alle bor alene trenger man hundre boligenheter for å huse gruppen – boligfrekvensen for denne gruppen er da lik 100, lever alle i et par trengs det bare 50 boliger og gruppens boligfrekvens er 50. Boligfrekvensene beskriver husholdsdannelsen og konsekvensene for boligbehovet av mønstrene i husholdsdannelsen.

Den delen av politikken som handler om boforholdene til de brede lag av befolkningen har på mange måter forblitt det som Ulf Torgersen på slutten av 1980-tallet kalte Velferdsstatens vaklende pilar (The wobbly pillar under the Welfare State), Torgersen (1987). Det finnes ikke ett enkelt plasserbart

politisk ansvar for boligforsyningen i Norge¹. Staten tar et ansvar for at det finnes finansieringsordninger (som eksempelvis Husbankens Grunnlån) og forvalter lovverk som skal gi trygge og forutsigbare rammebetingelser for produksjon og omsetning av boliger. Samtidig har ulike statlige organer ansvar for krav som stilles til nybyggingen, primært formulert gjennom Plan- og bygningsloven og de tekniske forskriftene (TEK).

Kommunen har et sammensatt ansvar. Den har ansvar for arealpolitikken, regulering og at det finnes en tilstrekkelig teknisk og sosial infrastruktur – kort sagt: kommunen skal sørge for at det finnes et tilstrekkelig tilbud av byggeklare tomter. Samtidig skal kommunene sørge for en ansvarlig byggesaksbehandling, som ikke skaper en unødvendig lang vei fra byggebeslutning til innflytting kan finne sted. Beslutningen om å faktisk starte et byggeprosjekt er det den enkelte private utbygger som står for, og det er hun som bærer risikoen for tap og som kan innkassere en gevinst. Den enkelte boligeiterspørter (hushold) er den som i siste instans betaler for anskaffelse og drift av boligene – gjennom sine valg avslører de sin betalingsvillighet for (ulike) boliger. For utbyggerne blir etterspørternes betalingsvillighet² både et signal om behov og en skranke for hva som kan/bør bygges hvor. På et teoretisk plan kan det godt argumenteres godt for at denne arbeidsdelingen er effektiv på mange måter, her går vi ikke inn i denne diskusjonen, vi tar bare arbeidsdelingen for gitt.

Med referanse til et opplevd misforhold mellom befolkningsutvikling og boligbygging, sa den daværende ledende opposisjonspolitikeren Erna Solberg i 2012 at «Vi styrer mot en boligkrise, en mangel på boliger i Norge». I innledningen til essayet Boligbygging etter boligpolitikken, skriver Jardar Sørvoll:

Etter mitt skjønn er det en kjensgjerning at verken sosialdemokratisk retorikk om «politisk styring» eller høyresidens rop etter «hurtigere saksbehandling og mindre statlige krav» så langt har blitt fulgt opp av virkningsfull politisk handling. Gitt de selvpålagte rammene for

¹ Dette ble da også gjort til et poeng av Arbeiderpartiets Boligpolitiske utvalg i 2012, Sørvoll (2015).

² Her kan en faktisk med fordel innføre et analytisk skille mellom etterspørternes betalingsvillighet og utbyggernes oppfatning av denne betalingsvilligheten (og evnen). Denne distinksjonen forfølges ikke videre her i innledningen.

den markedsorienterte politikken i den boligsosiale vendingens tidsalder fra 1990-tallet (Sørvoll 2011b), kan verken borgerlige eller sosialdemokratiske partier komme utenom at utbyggerne har avgjørende innflytelse på boligproduksjonens volum. Politikernes herredømme over boligforsyningen er dermed sterkt begrenset.

Essensen i dette utsagnet er det samme som fanges av Ulf Torgersens begrep om boligpolitikken som velferdsstatens vaklende pilar.

Selv om verken boligmasse eller den årlige boligbyggingen er størrelser som kan vedtas gjennom politiske beslutninger, er kunnskap om disse sammenhengene viktig – også på et politisk og administrativt nivå. I denne rapporten presenterer vi resultater fra et prosjekt som har satt sammenhengen mellom boligbehov og befolkningsutvikling i de norske storbyene i fokus. En av de bærende ideene bak prosjektet er at for å forstå sammenhengen mellom boligbehov og befolkningsutviklingen må man ta hensyn til at det ikke er en én-til-én sammenheng mellom folketall og behovet for boliger – boligbehovet varierer mellom personer. Den mellomliggende faktoren som skaper variasjoner i sammenhengen mellom befolkningsutvikling på individnivå og boligbehovet er husholdsdannelsen.

Vi lar disse resultatene danne et utgangspunkt for refleksjoner og spekulasjoner rundt boligdekning, boligfrekvenser og nybygging. Det empiriske bakteppet er den økningen i befolkningen vi har hatt, og ikke minst forventer å få de neste ti årene, i de norske storbyene og det etterslepet i boligbyggingen som har fått mye oppmerksomhet.

Det primære analytiske grepet i denne rapporten er ulike former for dekomponering. Vi dekomponerer befolkningsveksten i ulike aldersgrupper og sammenholder dette med disaggregerte boligfrekvenser i ettårsgrupper. Vi dekomponerer videre veksten i boligmassen i nybygging og andre former for endring i boligmassen. I den siste delen undersøker vi konsekvenser av å variere boligfrekvensene i det vi kaller et sett av empirisk relevante regne-eksempler.

Dette notatet gir en reflekterende oppsummering av prosjektet *Boligbehov og ubalanser i storby*. Innen prosjektet har vi også skrevet en rapport bestående av følgende studier:

- *Lena Magnusson Turner*: Demografisk utvikling og bostadsbehov i norske storbyar.
- *Viggo Nordvik*: Lokaliseringspreferanser – noen indikasjoner
- *Jardar Sørvoll*: Boligbygging etter boligpolitikken – Et essay om debatten om storbyenes boligforsyning 2011-2013

Dette notatet bruker kunnskap hentet fra alle disse tre studiene i en syntetiserende drøfting av hovedproblemstillingene i prosjektet. Det er imidlertid ikke et balansert sammendrag som har som ambisjon å yte rettferdighet mot alle disse tre bidragene.

2 Empirisk bakteppe

Vi starter beskrivelsen av det empiriske bakteppet med å vise noen enkle tall for boligmassen i de fem storbyene, tallene henter vi fra Folke- og bolig-tellingene (FoB). Vi rapporterer tall for bebodde boliger.

Tabell 1. Boligmasse i de fem storbyene

	2001	2011
Oslo	266 865	305 714
Kristiansand	31 867	37 039
Stavanger	47 705	56 875
Bergen	105 105	122 871
Trondheim	69 101	83 344

Kilde: Statistisk sentralbyrås Statistikkbank, Folke- og bolig-tellingene

Folke- og bolig-tellinger og boligstatistikken er i sin allmenhet kilder av høy kvalitet. Likevel er det nok slik at vi ikke kan slå fast at det er en én-til-én sammenheng mellom boligmassen og våre statistiske opplysninger. Dels handler dette om statistisk støy i registreringer av opplysninger fra ulike kilder og dels handler det om at definisjonen av hva som er en bolig kan variere noe over både tid og rom. Dette er naturligvis et problem i analyser av sammenhengene mellom boligmasse og befolkning. I tabell 2 illustrerer vi noen problemer med tallene for boligmassen.

Tabell 2. Boligmasse, nybygging og bebodde boliger

	2001 FoB	Nybygging	A+B	2011 FoB	2011 FoB
	Bebodde boliger	Byggeareal, fullførte		Bebodde boliger	Boliger i alt
	A	B		C	D
Oslo	266 865	27 942	294 807	305 714	316 373
Kristiansand	31 867	4 904	36 771	37 039	39 337
Stavanger	47 705	8 650	56 355	56 875	60 312
Bergen	105 105	11 501	116 606	122 871	131 096
Trondheim	69 101	11 830	80 931	83 344	92 191
Sum	520 643	64 827	585 470	605 843	639 309

Kilde: SSBs Byggearealstatistikk, Folke- og bolig-tellingene, SSBs Statistikkbank

Den viktigste lærdommen vi trekker ut av tabell 2 er at selv om vi bruker autorative statistiske kilder av høy kvalitet, varierer anslaget på boligmassen i ganske stor grad. Kolonnene (A+B), C og D gir oss tre ganske ulike anslag for størrelsen på boligmassen i 2011. Hvis vi tar utgangspunkt i Folke- og boligtellings tall for Beboede boliger i alle fem storbykommunene, finner vi at summen av antall beboede boliger i 2001 pluss nybyggingen (A+B) ligger 3.4 prosent lavere. En annen måte å si dette på er å si at vi har en negativ avgang i storbyene som ligger på nivå med tre års nybygging.³ En slik negativ avgang er dokumentert tidligere, Gulbrandsen, Barlindhaug, and Nordvik (1994), Kiøsterud (2005), og det er rimelig å tro at det handler om oppdeling av boliger og/eller reduksjon i antall ubebodde boliger.

Vi finner videre at antall boliger rapportert i FoB 2011 ligger i gjennomsnitt 4,5 prosent høyere enn tallet for beboede boliger – dette utgjør mer enn fem års boligbygging på det nivået boligbyggingen lå på i 2002–2012. En kan merke seg at SSB uttaler at de vil fraråde at differansen mellom publiserte tall for boliger i alt og beboede boliger benyttes som et mål for ubebodde boliger. Man kan ikke tolke differansen som en ubrukt boligreserve

Negativ avgang er selvfølgelig et begrep som er intuitivt vanskelig. Det som vi her kaller negativ avgang, er dels en ikke registrert mengde bruksendringer og ombygginger, dels er det endringer i massen av tomme boliger. Når vi her går gjennom og sammenholder tall fra boligmassen fra ulike autorative kilder, er det ikke for å argumentere for at noen tall er korrekte og noen tall er feil. Hovedpoenget er mer å illustrere at det statistiske grunnlaget for den offentlige debatten om boligbehov og nybygging ikke er entydig, og at den skråsikkerheten som enkelte av bransjens aktører framfører kunne med fordel ha blitt nyansert.

Samlet sett steg folketallet i de fem storbykommunene med 16,9 prosent fra 1.1 2002 til 1.1. 2012 (en årlig veksttakt over 10-årsperioden på i gjennomsnitt 1,58 prosent), til sammenligning var veksten i Norge utenfor disse fem kommunene på 8,1 prosent i den samme perioden (en årlig vekstrate på 0,78 prosent). Merk at vi her bruker folketall per 1.1.2002 og 2012, dette gjør vi

³ Framkommer som $(605843-585470)/(64827/10)$.

for å kunne sammenligne med boligall fra FoB 2001 og 2011. Tellings-
tidspunktene for både 2001 og 2011 var i slutten av november.

Tabell 3. Befolkningen i storbyene⁴

	2002		2012		Vekst
	Alle	20 år +	Alle	20 år +	20 år +, i prosent
Oslo	512 589	404 271	613 285	479 214	18,5
Kristiansand	73 977	53 819	83 243	61 549	12,5
Stavanger	109 710	80 503	127 506	95 024	16,2
Bergen	233 291	173 809	263 762	200 277	13,1
Trondheim	151 408	113 204	176 348	134 305	16,5
Sum	1 080 975	825 606	1 264 144	970 369	16,9

Kilde: SSBs befolkningsstatistikk, Statistikkbanken

En røff første beregning av utviklingen i boligdekningen får vi ved å sammenholde vekstraten for voksenbefolkningen med vekstraten for antall boliger. I denne bruker vi hovedtallene fra Folke- og boligtellingsen 2011, dvs. tall fra tabell 1. Tabellen rapporterer også et grovt anslag for underdekning. Det er rett og slett den ekstra veksten en måtte ha hatt i boligmassen for å ha holdt forholdet mellom antall boliger og antall personer på 20 år eller mer, konstant på 2001-nivået.

Tabell 4. Endringer i befolkning og boligmasse 2001–2011, i prosent

	Bolig- vekst	Bygging andel av masse -01	Befolknings- vekst	Under- dekning
Oslo	14,6	10,5	18,5	10 521
Kristiansand	16,2	15,4	12,5	-1 189
Stavanger	19,2	18,1	16,2	-1 442
Bergen	16,9	10,9	13,1	-3 997
Trondheim	20,6	18,6	16,5	-2 841
Sum	16,4	12,5	16,9	2 789

Kilde: Befolknings- og boligstatistikk – Statistikkbanken, og egne beregninger.

Befolkningsutviklingen framover i tid er usikker, dette gjenspeiler seg i SSBs rutiner for publisering av befolkningsprognoser. De presenterer et stort antall

⁴ Dette er de offisielle befolkningstallene som ikke inneholder noe anslag for verken illegitimt opphold eller ikke-registrerte beboere fra EU-/EØS-området.

ulike framskrivinger som bygger på ulike sett av antakelser om flytting, fertilitet og forventet levealder. Den forventede veksten i befolkningen, og dermed i det framskrevne boligbehovet, under hver av disse framskrivingsalternativene (eller om man vil: scenariene), er svært ulik. For kommunenes boligplanlegging har både nivåene og variasjonen mellom ulike alternativer betydning.

Under tre av alternativene (MMMM, LLML og HHMH) har vi beregnet veksten fra 2012 til 2025 i den voksne befolkningen (dvs. dem over 20 år) for de fem storbykommunene samlet sett. Veksten gjennom denne 13-årsperioden er hhv 18,8, 15,3 og 23,4 prosent i de tre alternativene. For at boligmassen skal 'holde tritt' med den voksne befolkningen må boligmassen vokse prosentvis like mye som den voksne befolkningen.

Når vi oversetter befolkningsveksten til en vekst i behovet for boliger, finner vi at en trenger en samlet årlig boligbygging i de fem storbykommunene på 8.760, 7.130 og 10.905 i de tre alternativene. Disse nivåene kan sammenlignes med den faktiske boligbyggingen mellom 2002 og 2012 som lå på 6.500 boliger.

Flere har tatt utgangspunkt i sammenligninger som dem over og uttrykt bekymring for at boligbyggingen ikke responderer tilstrekkelig på befolkningsendringene. Spørsmålet som stilles er hvorvidt priser fungerer godt som signal på knapphet på bolig i et markedsbasert boligsystem, se f.eks. Barlindhaug & Nordahl (2011) og Nordahl et al. (2012). Når vi betrakter tabell 4 ser vi at situasjonen er ganske ulik i Oslo og i de andre fire storbyene. Vi kommenterer dem derfor hver for seg.

For storbyene utenom Oslo ser situasjon mer stabil ut når det gjelder boligdekning og nybygging. For Kristiansand, Stavanger og Trondheim er nybyggingen i prosent av boligmassen i 2001 sterkere enn veksten i befolkningen over 20 år, mens nybyggingen i Bergen lå 2,2 prosentpoeng lavere enn befolkningsveksten (20+). I alle disse fire kommunene har man hatt en boligvekst ut over nybyggingen (det vi foran kalte for en negativ boligavgang). Dette gjør at også i Bergen har boligmassen vokst mer enn det 'voksen'-befolkninga har gjort.

I Oslo steg befolkningen med 18,5 prosent, mens nybyggingen mellom de to folke- og boligtellingsene utgjorde bare 10,5 prosent av boligmassen i

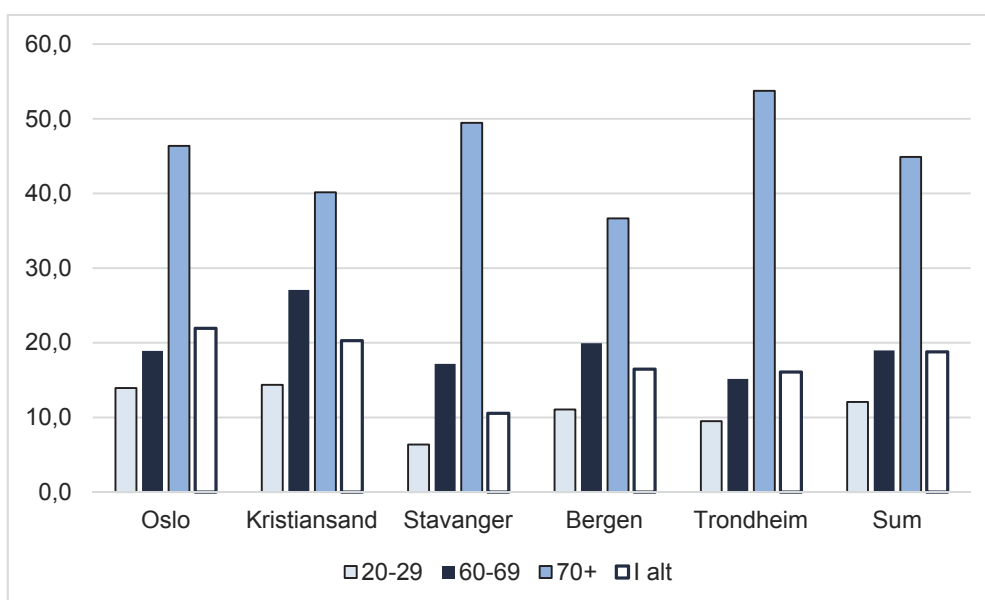
2001. I utgangspunktet peker dette mot en akkumulert underdekning på 8,5 prosent av boligmassen i 2001. Dette er ganske mye og man forstår godt den bekymringen som f.eks. opposisjonspolitikeren Erna Solberg luftet i 2012 (før tallene fra FoB2011 var publisert). Folke- og boligtellingsvise viste at boligmassen (beboede boliger) hadde steget med 4 prosent utover det som nybyggingen ga. Vi er usikre på hvordan denne negative avgangen skal fortolkes: representerer den en mer effektiv utnyttelse av boligmassen eller representerer den en uheldig overutnyttelse av massen. Uansett, fra 2001 synes det som om det har bygd seg opp et boligunderskudd på 10.000 boliger i Oslo.

I dette kapitlet har vi vist og sammenholdt aggregerte tall for boligmasse og befolkning, både bakover og framover i tid. Disse tallene gir oss en viss pekepinn på behovene, de har imidlertid ikke tatt innover seg at boligfrekvenser varierer betydelig med alderen og at befolkningens sammensetning etter alder også varierer over tid. Den viktigste driveren for dette er at andelen som bor sammen med en annen voksen i et par, varierer med alderen. Dette går vi inn på i neste kapittel.

3 Noen enkle dekomponeringer

I middelalternativet (MMMM) vokser altså den voksne befolkningen med 16,7 prosent fra inngangen til 2012 og fram til inngangen av 2025. I de fem storbyene utgjør dette en absolutt befolkningsvekst på vel 182.191 personer. Årsaken til at de røffe beregningene i forrige kapittel kan være noe misvisende, er at befolkningsveksten ikke forventes å komme jevnt fordelt over alle aldersgrupper. Den ujevne veksten fordelt etter alder kommer klart fram i figur 1 nedenfor.

Figur 1. Forventet vekst i folketall innen aldersgrupper, 2012-2025MMMM



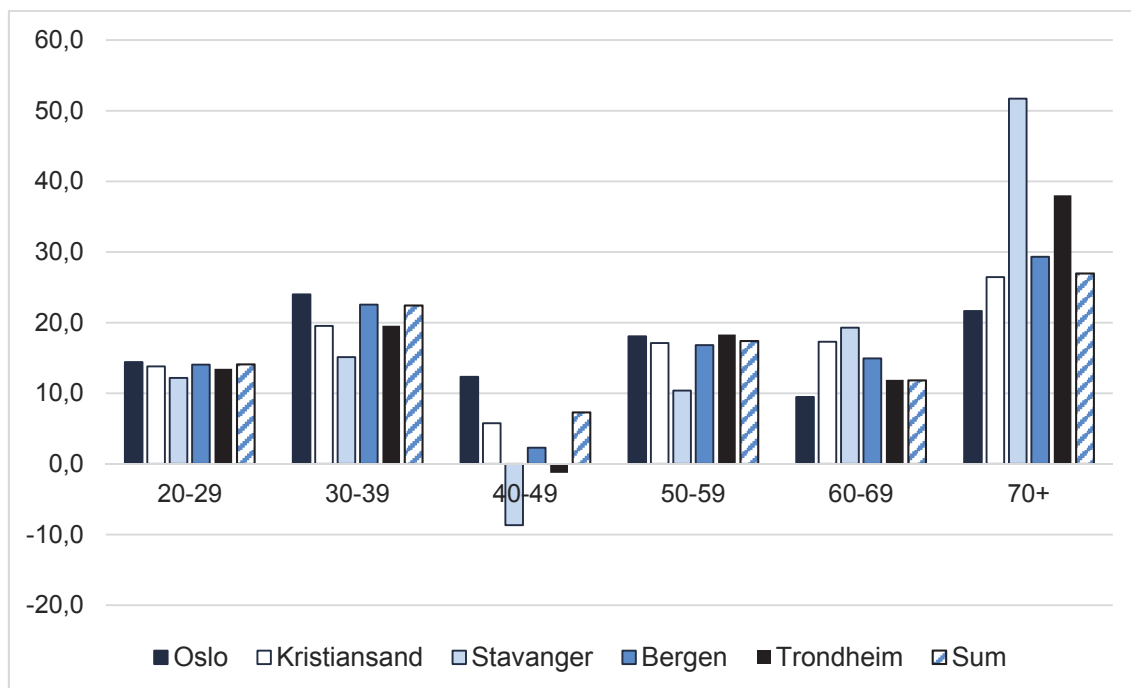
Kilde: SSBs Befolkningsframskrivinger

Den høyeste veksten i antall personer forventes å komme i gruppen som er over 70 år. Totalt sett er den forventede veksten i gruppen over 70 år mer enn dobbelt så stor som gjennomsnittsvæksten. I alle kommunene unntatt i Oslo og Trondheim forventes også gruppen mellom 60 og 69 år å vokse sterkere enn det den samlede befolkningen over 20 år forventes å gjøre. Det mønsteret som framgår i figur 1 er drevet fram av et bredt sett av mekanismer. Det handler dels om den generelle befolkningsveksten og dels handler det om en økning i den forventede levealderen. Til sist bidrar også variasjoner i størrelsen

på årskullene av nyfødte over de siste hundre årene (Østby, 2004). Vi går ikke inn i noen analyse av det relative bidraget fra hver enkelt av disse faktorene.

Figuren slik den er framstilt over, kan være litt forførende da gruppen over 70 år i utgangspunktet ikke var så stor. Vi viser derfor i figur 2 hvordan den totale veksten gjennom perioden 2012–2025 forventes å fordele seg på aldersgrupper.

Figur 2. De ulike aldersgruppenes bidrag til befolkningsveksten 2012-2025MMMM



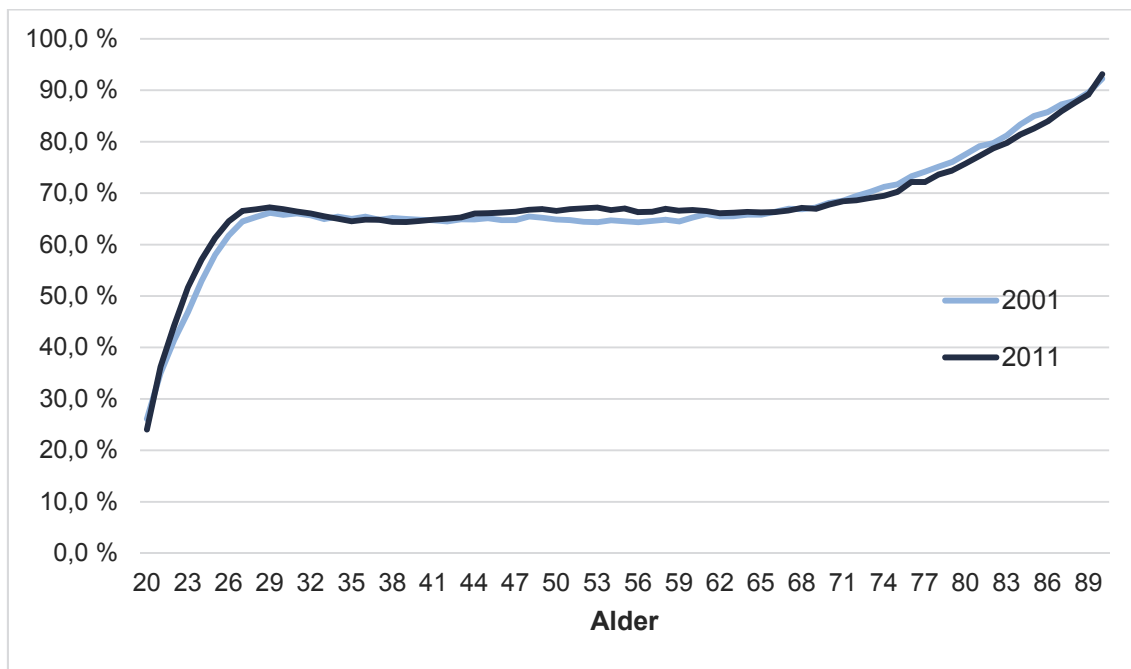
Kilde: SSBs befolkningsframskrivinger

Figur 2 viser enda tydeligere at eldre og spesielt eldre over 70 utgjør en stor andel av den forventede økningen i den voksne befolkningen over de neste 10 årene. Dette har betydelige konsekvenser for sammensetningen av endringen i boligetterspørselen i tiden framover. Videre ser vi at de eldstes andel av den totale befolkningsveksten varierer en god del mellom de fem storbykommunene. Spesielt ser vi at veksten blant de eldste er stor i Stavanger og i Trondheim. Oslo skiller seg ut ved at en relativt lav andel av den samlede veksten kommer i de eldste aldersgruppene.

Befolkningsvekst påvirker, som vi har gjentatt flere ganger, boligbehovene, men noen aldersgrupper har behov for og etterspør bolig mer intensivt enn det andre grupper gjør. Intuitivt kan en si at denne variasjonen følger vanlige

familiemønstre og disse avhengighet av alder, se figur 3 som viser hvordan boligfrekvensene varierer med alder i 2001 og 2011.

Figur 3. Boligfrekvenser etter alder – gjennomsnitt fem norske storbyer, 2001 og 2011



Kilde: Magnusson Turner 2015

To viktige trekk kan leses direkte ut av figur 3. For det første er det slående hvordan (ideal)typiske livsløp slår gjennom statistikken og blir synlige i aldersfordelingen til boligfrekvensene. Dernest, mønstret i 2011 ligner veldig på det i 2001. To endringer kan imidlertid identifiseres: En ganske sterk økning i boligfrekvensene hos yngre (spesielt i aldersgruppen 23–28 år) og kanskje en svak tendens til lavere boligfrekvenser i 2011 for de eldste aldersgruppene.

4 Boligbehov og befolkningsendring, et sett av framskrivinger

De boligfrekvensene som ble rapportert i figuren over kan vi tolke som et uttrykk for en forventet boliggetterspørsel fra hver person på de ulike aldersrinnene. Alternativt kan vi betrakte dem som et uttrykk for en samfunnsmessig norm av typen: For å huse ett hundre 28-åringer i Oslo i 2025 bør vi ha like mange boliger til dem som vi hadde i Oslo i 2011. En boligfrekvens på 69,15 i Oslo i 2011⁵, sier nettopp at 100 28-åringer i 2011 la beslag på 69,15 boliger. Ved å holde boligfrekvensene fast på 2011-nivået og å koble dem sammen med forventet befolkning i 2025 innen ettårige aldersgrupper, får vi en beregnet størrelse for boligbehovet (eller om man vil: boliggetterspørselen) i 2025.

I første omgang antar vi at variasjonen i boligfrekvenser mellom de fem storbyene er et uttrykk for et varig (kulturelt eller tradisjonsbundet) mønster. Vi bruker med andre ord boligfrekvenser for hver av de fem storbyene i beregningene våre. For enkelthets skyld kaller vi differansen mellom den beregnede boligmassen for 2025 og 2011 (FoB) for en vekst i boligbehovet.

Tabell 5. Beregnet boligbehov og vekstbehov, Referanseberegningen

	Boligmasse FoB 2011	Beregnet boligbehov 2025	Vekstbehov	
			Antall pr år	Endring 2001- 2011, Prosent
Oslo	305 714	374 330	5 728	22,4
Kristiansand	37 039	45 360	609	22,5
Stavanger	56 875	63 300	494	11,3
Bergen	122 871	144 100	1 633	17,3
Trondheim	83 344	97 520	1 090	17,0
Sum	605 843	724 610	9 104	19,6

Kilde: Statistikkbanken og egne beregninger

Boligbehovet forventes altså å stige med noe mer enn hundre tusen boliger i de fem norske storbyene fram mot 2025, eller med 19,6 prosent. Vi merker oss at når vi kun betraktet den samlet veksten i den voksne befolkningen, anslo

⁵ På FoB-tidspunktet i slutten av november.

vi at veksten i boligbehovet var på 18,8 prosent. Årsaken til at veksten i behovet er sterkere enn veksten i den voksne befolkningen, ligger i det mønstret som vi viste i figurene 1 og 2, mye av befolkningsveksten kommer blant folk over 60 (og spesielt over 70) år. Nettopp i disse aldersklassene har andelene som bor sammen med en annen voksen begynt å gå nedover, dermed går boligfrekvensene og boligbehovet pr. person oppover. Senere i rapporten vil vi omtale den beregningen som er rapportert i tabellen over som referanseberegningen.

Hvordan skal man så fortolke det årlige vekstbehovet: er det et mål for hvor mye som bør bygges eller er det en prognose for hvor mye som kommer til å bli bygd? Uansett, fra en kommunal synsvinkel utgjør slike behovsberegninger et tydelig signal om hva som bør tilrettelegges av tomter og infrastruktur. Videre, vekstbehovet er et slags nettomål. Tradisjonelt sett har man snakket om at nybyggingen må dekke netto vekstbehov for boliger pluss den naturlige avgangen. Den senere tidens erfaring med en negativ beregnet avgang er vanskelig å tolke inn dette tankeskjemaet. Kan man vente fortsatt negativ avgang, eller er potensialet for intensitet i utnyttelsen av boligmassen nå uttømt slik at vi kanskje kan vente positiv boligavgang i tiden framover? Her reiser vi bare disse spørsmålene, uten å gi noen svar. For å klargjøre hvordan boligbehovet framkommer og hvordan det er sammensatt, dekomponerer vi det i endringer i etterspørselen fra noen aldersgrupper.

Tabell 6. Sammensetning av veksten i boligbehovet 2025, etter alder

	20-29 år	30-49 år	50-59 år	60-69 år	70-79 år	80 år +
Oslo	13,4	35,7	18,3	9,6	20,5	2,5
Kristiansand	12,2	24,6	17,0	17,0	22,2	7,0
Stavanger	10,7	6,2	10,0	18,5	46,6	7,9
Bergen	13,2	23,9	16,4	14,6	24,0	8,0
Trondheim	12,8	17,5	17,8	11,6	31,9	8,4

Kilde: Egne beregninger

Tabell 6 søker å svare på spørsmålet: Hvis vi trenger hundre flere boliger, hvilke aldersgrupper er det vi trenger flere boliger til? Eksempelvis, i Bergen ligger det beregnede boligbehovet i 2025 på 144.100, mens massen i 2011/12 var på 122.871 enheter. En vekst på 22.229 i behovet. Ut fra FoB-data finner vi at 47.296 boliger da var bebodd av folk mellom 30 og 49 år. Ved hjelp av boligfrekvensene finner vi at det trengs 52.360 boliger for å huse dem mellom

30 og 49 år i 2025. Setter vi dette sammen finner vi, som rapportert i tabell 6, at veksten i behovet for boliger til gruppen 30-49 år er 23,9 prosent av hele veksten i boligbehovet i Bergen fram mot 2025.

Når vi dekomponerer veksten i boligbehovet på denne måten, så er det et poeng som er særdeles viktig å minne om. Selv om veksten i antall personer mellom 30 og 49 år fram til 2025 alene fører til at Bergen kommune trenger 5.060 boliger, så er det ikke sikkert at det er folk i denne aldersgruppen som skal bo i nye boliger. Det kan jo godt hende at for å huse et voksende antall småbarnsfamilier så bør man bygge flere aldersboliger. Dette for å få til en mer effektiv utnyttelse av boligmassen, (Nordvik, 2004).

Opplysningene om sammensetningen av det økte boligbehovet etter alder gir oss, sammen med vurderingene av lokaliseringspreferanser i Nordvik (2015), håndtak til å drøfte hvor i storbyene nybygging vil kunne dekke behovet for flere boliger. Gjennom å betrakte flyttestrømmer og den romlige variasjonen i husleier og boligpriser fant Nordvik klare indikasjoner på at det finnes en attraktivitet og en etterspørsel etter boliger også i byenes mindre sentrale utkanter. I lys av de faktiske bosetningsmønstrene og den utbyggingen som faktisk har skjedd gjennom de siste 30–50 årene, kan man si at dette er en ganske så triviell konklusjon. Ikke desto mindre mener vi det er en nyttig påpeking i lys av en del vurderinger og utsagn om at det er bare i de sentrale deler av byene at det finnes en etterspørsel etter nye boliger.

Når vi ser at den største delen av veksten kommer blant folk over 60 år, blir det viktig hvor disse ønsker å bo. For å fortsette med trivialiteter: Noen ønsker å flytte mer sentralt, noen ønsker å holde seg i 'sitt eget' område, men å bo i en mer lettvent bolig, mens andre igjen vil tilbringe resten av livet i den eneboligen de selv har bygd, (Ytrehus, 1999). Uansett er det grunner til å tro at det vil finnes boliggetterspørsel også i de delene av byene hvor det er arealmessig rom for et visst kvantum nybygging. Vi ser også av tabell 16 i Magnusson Turner (2015) at blant de over 60 år som faktisk flytter er det en majoritet som flytter innen 'sin egen del av byen' – dette gjelder også i Ytre vest og i Ytre øst.

I fortolkningene av disse framskrivningene må vi ta med oss de to mulige tolkningene vi innledet kapittelet med, enten som en prognose for etterspørselen eller som en samfunnsmessig ønsket boligmasse.

5 Innvandrere i byene

Gjennom de siste 30 årene har antall personer med ikke-norsk bakgrunn steget betydelig i Norge generelt og i de norske storbyene, spesielt, se f.eks. Friedrichs, m.fl. (2014) som viser at andelen med en ikke-norsk landbakgrunn i Oslo steg fra 12,0 prosent til 27,8 prosent i 2011. Gjennom den samme perioden steg andelen personer med en asiatisk eller afrikansk landbakgrunn i Oslo fra 6,9 til 17,2 prosent. Friedrichs m.fl. (op. cit.) viser også at det har skjedd en økning av heterogeniteten i den ikke-norske befolkningen gjennom denne mer enn 20 år lange perioden.

Andelene med ikke-norsk bakgrunn varierer mellom storbyene, og er noe lavere i de fire andre storbyene enn den er i Oslo. Av de fire andre ligger Stavanger høyest med om lag 18 prosent mens Trondheim ligger lavest med 10 prosent. Sammensetningen av innvandrer-befolkningen varierer også mellom storbyene. Eksempelvis utgjør de med en asiatisk eller afrikansk landbakgrunn fra 43 til 48 prosent av innvandrerbefolkningen i de fire minste storbyene. I Oslo er den tilsvarende andelen 60 prosent. For mer detaljert informasjon om dette se Magnusson Turner (2015). I vår sammenheng er andelene fra land som Pakistan, Somalia og India interessante fordi de kan tenkes å ha et annet familie-, og dermed boligmønster, enn det folk med bakgrunn fra Namsos, Oslo og Vinstra har. Korrigert for alder er det imidlertid sannsynlig at svensker, franskmenn og tyskere har et mønster som ligner mer på dem med norsk landbakgrunn.

Nå er det selvfølgelig slik at *Folk treng hus* uansett om de er norske eller om de har en annen landbakgrunn. Således kan en spørre om en endring i antall innvandrere i en av storbyene har noen betydning for behov for eller etterspørsel etter boliger, utover det faktum at hver innvandrer representerer en person ekstra som skal huses. Svaret på dette spørsmålet er å hente i kunnskap om (variasjon i) husholdsdanning og familiemønstre mellom landbakgrunnsgrupper, og i hvilken grad disse gjenfinnes også når man bor i Norge. I vår sammenheng kan vi videre oversette dette spørsmålet til tre instrumentelle spørsmål:

- i) Er det noen innvandrergrepper som nå har et annet aldersspesifikt sett av boligfrekvenser enn det andre norske storbyboere har?

Som vi vil vise nedenfor er svaret på dette spørsmålet opplagt ja, og det igjen leder oss til neste spørsmål:

- ii) Kan vi vente at det fortsetter å være sånn for noen (alle?) ikke-norske gruppene også framover i tid? Skjer det en bolig- og familiemessig assimilering etter som grupper får større innslag med lang botid?
- iii) Er det samfunnmessig greit at bomønstret er annerledes for noen landbakgrunnsgrupper, eller skal politikken ha ambisjoner om at boligfrekvenser skal nærme seg det norske mønsteret?⁶

Svarene på de to siste spørsmålene er ikke like opplagte som svaret på det første spørsmålet. Spørsmål iii) er et (godt stykke på vei et) politisk spørsmål, som det ikke er naturlig for oss å svare på her. Vi vil imidlertid peke på at svaret må avhenge av om faktisk observerte ulikheter i boligfrekvensene er et resultat av at noen grupper har en (varig) svakere finansiell posisjon enn det majoritetsbefolkningen har, om de møter diskriminering på boligmarkedet, (Andersson, Jakobsson, & Kotsadam, 2012) (Søholt, 2001), eller om kulturelle faktorer gjør at de har et annet mønster i husholds- og familiedannelse.

Spesielt blant pakistanere i Oslo finner vi ganske lave boligfrekvenser, totalt sett lå den i 2011 om lag 10 prosentpoeng lavere enn gjennomsnittet i Oslo. Figur 19 i Magnusson Turner (2015) viser at det er først og fremst i de yngre aldersgruppene at boligfrekvensene er lavere for 'ikke-vestlige innvandrere'.

Folk med asiatisk eller afrikansk landbakgrunn er selvfølgelig ikke noen homogen gruppe. Vi skal likevel trekke fram noen (karikaturer av) mønstre det er grunn til å tro er klart mer frekvent i denne gruppen. For det første flytter mange unge senere hjemmefra enn det unge med norsk landbakgrunn gjør. Mange bor sammen med foreldrene fram til de gjennom å gifte seg, danner en egen familie. Noen flytter for seg selv først etter en tid som gift.

⁶ Dette spørsmålet henger nært sammen med det generelle spørsmålet om hvorvidt vi skal tolke boligfrekvenser som en ønskelig norm eller som et uttrykk for en forventet framtidig etterspørsel etter bolig 'per person'.

Igjen bruker vi pakistanere som eksempel, i 2011 var andelen aleneboende i gruppen av pakistanere i Oslo mindre enn halvparten av det den er i majoritetsbefolkningen. Videre finner vi i gruppen 20–35 år at boligfrekvensene for andre generasjons innvandrere er ganske mye lavere enn for unge med norsk landbakgrunn. I Oslo er differansen hele 22 prosentpoeng, mens den er hhv. 18, 14, 22 og 12 prosentpoeng lavere i Kristiansand, Stavanger, Bergen og Trondheim. For det andre er tilbøyeligheten til å danne flerfamiliehushold større i en del afrikanske og spesielt asiatiske grupper. Til sist; man kan ikke se bort fra at lavere boligfrekvenser kan være et resultat av lavere inntekter og mindre formuesakkumulasjon.

Spørsmålet som reiser seg i forbindelse med dette, er hva som skjer med de totale boligfrekvensene når vi i framtiden (f.eks. i 2025) får en befolkning i storbyene med en fortsatt økende innvandrerbefolkning. Dette kan vi ikke gjøre presise beregninger av. Dels fordi det er stor og genuin usikkerhet i både framtidige boligfrekvenser for denne gruppen og fordi SSB ikke publiserer prognoser for utviklingen av innvandrer-befolkningen på kommunenivå. Vi formulerer derfor bare to empirisk relevante regne-eksempler (eller scenarier) som illustrerer hvordan ulike antakelser om boligfrekvenser i innvandrer-befolkningen påvirker det beregnede boligbehovet.

I begge de to scenariene beregner vi befolkningens fordeling på alder og landbakgrunn i 2025 ved at vi tar utgangspunkt i SSBs MMMM-prognose for befolkningens fordeling på landbakgrunn og alder for 2025 sammen med prognosene for totalbefolkningen i byene fordelt på ettårige aldersgrupper. Deretter antar vi at hver av de fem byene har samme andel av den samlede befolkningen med afrikansk og asiatisk landbakgrunn i 2025 som det de hadde i FoB 2011. Dette er naturligvis ikke noen gjennomarbeidet prognose, men må mer forstås som en systematisk og gjennomsløst framskriving.

Scenarium 1: Stabilt familie- og husholdsmønster blant dem med afrikansk og asiatisk landbakgrunn

I dette scenariet antar vi at boligfrekvensene for dem med asiatisk eller afrikansk landbakgrunn ligger 10 prosentpoeng lavere enn de andre i alderen mellom 20 og 26 år for deretter å være 6 prosentpoeng lavere fram til fylte 35 år. Etter dette lar vi boligfrekvensene for den asiatisk-afrikanske gruppen ligge 3 prosentpoeng lavere enn for majoriteten. Dette skal fange noe lavere skilsmissetall og høyere tilbøyelighet til å leve som par. Scenariet som vi har formulert det, kan virke litt drastisk med en permanent forskjell i boligfrekvensene som er relativt stor. Vi går her ikke inn i en drøfting av realismen i scenariet, men bare beregner konsekvensene av det i form av boligbehov.

De gjennomsnittlige boligfrekvensene holdes konstant i simuleringene. Dette innebærer at vi antar at de med annen landbakgrunn enn afrikansk og asiatisk, i 2011 hadde en høyere boligfrekvens enn de gjennomsnittsfrekvensene på hvert årstrinn som vi la til grunn i beregningene av boligbehov i kapittel fire.

For Kristiansand, Stavanger, Bergen og Trondheim ser vi at det å holde boligfrekvensene for gruppene med asiatisk og afrikansk fast på et lavt nivå kun reduserer boligbehovet med bare noen hundre boliger (i størrelsesorden 0,5 prosent av boligmassen). Oslo har den største boligmassen og den største befolkningen med afrikansk og asiatisk bakgrunn, målt både som andel og i absolutt størrelse. Naturlig nok er det da også der den sterkeste effekten av å holde de aktuelle frekvensene lave. Behovet ligger 2.500 lavere under scenariet 1, enn når gjennomsnittsfrekvensene brukes, et ikke helt ubetydelig tall, men det utgjør ikke mer enn 0,7 prosent av boligmassen. I det store og hele viser simuleringene av boligfrekvensene i scenariet 1 at selv med en økende befolkning fra deler av verden med andre familiemønster enn det som over tid har utviklet seg i de norske storbyene, så kan man ikke vente at dette gir seg kraftige utslag i verken beregnet boligbehov eller i den forventede boliggetterspørselen.

Scenarium 2: Full assimilering, like boligfrekvenser

Som under scenarium 1 tar vi utgangspunkt i at gjennomsnittsfrekvensene i 2011 er satt sammen av høye frekvenser for majoritetsbefolkningen og noe lavere for dem med asiatisk og afrikansk landbakgrunn. Vi spør oss så hva som skjer om boligfrekvensene for denne innvandrerguppen i 2025 har steget til

det samme nivået som majoriteten hadde i 2011 (FoB). Altså at familie- og husholdsmønsteret blant dem med asiatisk og afrikansk landbakgrunn nærmer seg 'det norske'. Igjen, det er ingen prognose, vi undersøker bare noen boligmessige konsekvenser hvis dette skjer.

Som under scenarium 1 finner vi her at effekten av endringer i familiedannelse og boligmarkedsatferd blant dem med asiatisk eller afrikansk landbakgrunn ikke ser ut til å skape veldig store endringer i den aggregerte etterspørselen etter boliger, eller i boligbehovet. Den assimilering vi simulerer her øker det totale boligbehovet i de fem storbyene med 0,8 prosent (vel 6.000 boliger). Den største økningen med 1,2 prosent finner vi i Oslo, mens den laveste økningen er å finne i Trondheim med 0.3 prosent.

6 Noen flere variasjoner

Simuleringene av effektene av endringer i boligfrekvensene for personer med asiatisk eller afrikansk landbakgrunn ovenfor, antyder at variasjoner i boligfrekvensene ikke driver fram store endringer i et beregnet boligbehov. Vi fortsetter likevel med tre andre scenarier: Endret tilbøyelig til å bo hjemme med foreldrene, økningen i andelen personer over 60 år som lever som en del av et par og til slutt det vi kaller konvergens mellom byene.

Scenarium 3: Senere utflytting fra foreldrene og mer tilbakeflytting

I store deler av Europa opplever man en utsatt utflytting fra foreldrehjemmet og en tendens til at unge som har flyttet ut returnerer til gutterommet en eller flere ganger (Settersten Jr & Ray, 2010) og (McLoughlin, 2013). Den primære driveren bak dette utviklingstrekket er arbeidsledighet og vansker med å etablere seg både på bolig- og arbeidsmarkedet. At en slik situasjon reduserer boligfrekvenser og etterspørsel er opplagt, det er mindre plausibelt å kalle det for en reduksjon i behovet for boliger.

Vi regner her likevel på konsekvensene i form av endringer i det beregnede boligbehovet når boligfrekvensene for alle unge under 30 år får en reduksjon på 4 prosentpoeng.

Det beregnede boligbehovet vil reduseres med mellom 2,5 og 1,5 prosent om de unges boligfrekvenser endrer seg slik som beskrevet i dette scenarieret. Dette vil vi karakterisere som en relativt lav endring.

På grunn av at det beregnede boligbehovet er lineært i endringer i frekvensene kan vi endre fortegnet på alle de tallene som er rapportert for scenarium 3, og tolke dem som effekten av økte boligfrekvenser. En slik økning kan f.eks. være et resultat av den generelle velstandsutviklingen.

Scenarium 4: Økt tendens til å bo i par blant personer over 60 år

I gjennomsnitt giftet menn født i 1930 seg med en kvinne som var 3,3 år yngre enn han selv. For dem som er født i 1960 er denne forskjellen sunket med om lag ett år. Siden har den fortsatt å synke. Samtidig vet vi at forskjellen i forventet levealder mellom menn og kvinner har sunket gjennom de siste 10–15

årene. Setter vi sammen disse enkle observasjonene ser vi at antall år kvinner kan vente å leve som enker går ned. Flere over 60 år lever derfor i et par.

I tillegg er det grunn til å tro at overgangen fra enslig til par er mer frekvent for de kohortene som når 60 år i årene fram mot 2025 enn det det har vært gjennom de siste 20–30 årene. Dels handler dette om en generell bedring i folkehelsen og dels handler det nok også om kulturelle forskjeller mellom kohorter. Kort sagt tenker vi at det er utviklingstrekk som gjør at par varer lengre etter 60 år og at det kanskje også nydannes flere par hvor minst en av deltakerne er over 60 år gammel. Analysene av forekomsten av par i denne aldersgruppen i Magnusson Turner (2012) tyder på at en slik utvikling allerede har startet, spesielt er det tydelig blant de eldste eldre.

I scenarium 4 undersøker vi hva som skjer med det totale boligbehovet i de fem storbyene om boligfrekvensene for alle over 60 år reduseres med 5 prosentpoeng. Det er jo en kraftig endring da dette innebærer en økning i andelene som lever i par med så mye som 10 prosentpoeng. Simuleringene må derfor betraktes som en illustrasjon.

Denne kraftige økning i parforekomsten vi simulerer her gir en relativt sterk effekt på boligbehovet. I forhold til referanseberegningen i kapittel 4 reduseres boligbehovet i storbyene samlet med 15.175 boliger – 2,1 prosent. Dette gir en reduksjon i det årlige nybyggingsbehovet på nesten 13 prosent, eller med 1.170 boliger. En av driverne bak denne sterke effekten er selvfølgelig at det er snakk om en gruppe som utgjør en stor og økende andel av befolkningen. For å følge utviklingen i boligbehovet i årene som kommer er det derfor viktig å følge nettopp den gruppen som betraktes her.

Reduksjonen i boligbehovet er minst i Oslo med 1,8 prosent, og størst i Kristiansand med 3,5 prosent. De tre andre storbyene har reduksjon i behovet på 2,2 prosent. Dette forklares naturlig nok av ulikheter i andelen av befolkningen som forventes å være over 60 år i 2015.

Merk at effektene er lineære i den endringen i boligfrekvensene vi simulerer. En reduksjon av boligfrekvensene med 2,5 prosentpoeng gir en effekt som er halvparten av den vi rapporterer her.

Scenarium 5: Konvergerende boligfrekvenser

Som demonstrert i Magnusson Turner (2015), varierer boligfrekvensene en del mellom de fem norske storbyene. Årsakene til dette ligger nok i at de fem storbyene kanskje spiller litt ulike roller i både den regionale og den nasjonale arbeidsdelingen, og i kulturelle/tradisjonelle ulikheter. Kulturelle/tradisjonelle forskjeller kan handle om variasjoner i hvor lenge man bor hjemme hos foreldrene. Vi tror kanskje den viktigste forskjellen ligger i tilbøyeligheten til å bo som enslig forsørger og i å skille seg. Magnusson Turner observerte at forskjellene har blitt noe svekket gjennom perioden fra 2001 til 2011. Vi skal her undersøke hva det vil si for boligbehovet om frekvensene i 2025 konvergerer til gjennomsnittet i de fem byene.

Det resultatet vi får når vi jevner ut alle variasjoner mellom byer i boligfrekvensene, slik at alle storbyer påføres en boligfrekvens som er lik gjennomsnittet beregnet over alle 'våre' fem byer, er ved første blick noe overraskende. Det samlede boligbehovet i de fem byene faller med 1,5 prosent (10.700 boliger) som følge av utjevning av alle forskjeller i boligfrekvenser. Ved nærmere ettertanke ser vi at det aller meste av årsaken er å finne i Oslo hvor det er både en høyere andel unge enslige enn de andre storbyene – og resten av landet, og Oslo har høye boligfrekvenser i nettopp de unge aldersgruppene. Konvergens i boligfrekvenser reduserer boligbehovet i Oslo i 2025 med 12.600 boliger.

Storbyene Kristiansand, Stavanger og Bergen får en økning i boligbehovet under dette konvergens-scenariet. Den største økningen finner vi i Stavanger, hvor boligbehovet stiger med 3 prosent. Trondheim er den eneste storbyen ved siden av Oslo som får redusert sitt boligbehov hvis boligfrekvensene konvergerer til gjennomsnittet, økningen i Trondheim er med 1,3 prosent lavere enn i Oslo (med 3,4 prosent). Når vi her snakker om økning og reduksjon er det målt i forhold til referansealternativet fra kapittel 4.

7 Boligplanleggingens utfordringer: noen refleksjoner

På et vis viser denne sammentrekningen av resultater fra prosjektet hvor vanskelig, kanskje umulig, det er å drive en presis demografi-basert boligplanlegging i kommunene. Demografiske prognoser er usikre, og som vi har vist i dette rapporten er tallene for boligmassen heller ikke helt entydige i den forstand at tilvekst er lik nybygging. Samtidig er kommunene og deres planleggere på sett og vi dømt til å prøve å få til en bolig- og områdeplanlegging som møter boligbehov og demografi på en adekvat måte. Kommunene har i dagens klima ikke mye myndighet til å stimulere og å få opp boligbyggingen. I denne situasjonen blir det desto viktigere å ha en plan og reguleringsberedskap og en infrastruktur som ikke skaper unødvendige skranker for boligbygging.

Med unntak for Oslo ser det ikke ut som om det i perioden 2001 til 2011 har bygd seg opp noe boligunderskudd. Nybyggingen har holdt tritt med befolkningsveksten, i den betydning at samlet nybygging utgjør om lag samme andel av boligmassen som veksten i antall personer over 20 år i kommunene. Ut over dette er det også en ekstra vekst, som en kan kalle for negativ avgang som 'dukker opp' i form av en vekst i boligmassen utover nybyggingen når man sammenligner den bebodde boligmassen ifølge Folke- og boligtellingsene i 2001 og 2011. En slik negativ avgang finner man i alle fem storbykommunene. I lys av støynivået i den offentlige debatten om dette, synes det noe overraskende.

Analysene våre av et sett av scenarier som fanger opp mulig utviklingstrekk i boligfrekvensene innen grupper som innvandrere, personer over 60 år og unge viser at det samlede boligbehovet ikke påvirkes veldig sterk av variasjoner i boligfrekvensene. Usikkerhet i selve framskrivningene av befolkningen er en klart større kilde til usikkerhet i framtidig boligbehov enn det endringer i boligmarkedsatferden er.

På tross av at de kvantitative utslagene av endringer i boligfrekvensene ikke synes å være så store er det kanskje grunn til å følge utviklingen av dem

der de er som mest usikre. Videre forskning på disse temaene bør betrakte blant annet husholdsdannelse hos innvandrerfamilier og hvordan denne utvikler seg over tid. En slik analyse bør eksplisitt studere to forskjellige mekanismer. For det første om, og i tilfelle, hvordan boligmarkedsatferden og husholdsdannelsen endres med lengden på botiden og varierer mellom første- og andre generasjons innvandrere? For det andre må den ta innover seg heterogeniteten mellom ulike innvandrergrupper. Eldre, uansett om man definerer denne gruppen som 60+ eller 70+, vil i årene som kommer utgjøre en stadig mer dominerende del av befolkningen i våre storbyer. De nye eldre vil ha bedre helse, større pensjonsopptjening og et mye høyere utdanningsnivå enn det de kohortene som kom før dem hadde. Det er derfor viktig å følge endringer i både husholdsdannelse, -struktur og boligmarkedsatferd i denne gruppen.

Litteratur

- Andersson, L., Jakobsson, N., & Kotsadam, A. (2012) A Field Experiment of Discrimination in the Norwegian Housing Market: Gender, Class, and Ethnicity. *Land Economics*, 88(2), 233-240.
- Barlindhaug, R., & Nordahl, B. (2011) *Boligbyggingens prisrespons: for mange hensyn eller for lite tilrettelegging?* Norsk institutt for by- og regionforskning.
- Friedrichs, J., Magnusson Turner, L., & Nordvik, V. (2014) Migrant Diversity and segregation in Oslo 1990-2011. Paper presented at the ENHR, Edinburg.
- Gulbrandsen, O., Barlindhaug, R., & Nordvik, V. (1994) *Endring av bolimassen – boligavgang*. Byggforskrapport 140. Oslo: Norges Byggforskningsinstitutt.
- Kjøsterud, T. W. (2005) *Hvordan målene ble nådd*. NOVA Temahefte 1.
- McLoughlin, P. J. (2013) Couch surfing on the margins: the reliance on temporary living arrangements as a form of homelessness amongst school-aged home leavers. *Journal of Youth Studies*, 16(4), 521-545.
- Nordahl, B. I., Astrup, K. C., Barlindhaug, R., Medby, P., Johannessen, K., Dyb, E., & Søholt, S. (2012) *Boligmarked og boligpolitikk*. Akademika Forlag.
- Nordvik, V. (2004) Vacancy chain models: do they fit into the economist's toolbox? *Housing, theory and society*, 21(4), 155-162.
- Nordvik, V. (2008) Virkemidler i den boligsosiale politikken. *Plan*, 40(04), 28-30.
- Settersten Jr, R. A., & Ray, B. (2010) What's going on with young people today? The long and twisting path to adulthood. *The future of children*, 20(1), 19-41.
- Søholt, S. (2001) Ethnic minority groups and strategies in the housing market in Oslo. *European Journal of Housing Policy*, 1(3), 337-355.
- Sørvoll, J. (2011) *Norsk boligpolitikk i forandring 1970–2010. Dokumentasjon og debatt*. NOVA Rapport 16/11, Oslo, NOVA.
- Torgersen, U. (1987) Housing: the wobbly pillar under the welfare state. *Scandinavian Housing and Planning Research*, 4(sup1), 116-126.
- Turner, L. M., Nordvik, V. & Sørvoll, J. (2015) *Boligbehov og ubalanser i norske storbyer*. NOVA Rapport 5/15, Oslo, HiOA, NOVA.
- Ytrehus, S. (1999). *Perspektiver på boligforskning*: Prosjektrapport 99, Norges Byggforskningsinstitutt.
- Østby, L. (2004) Den norske eldrebølgen: Ikke blant Europas største, men dyrt kan det bli. *Samfunnsspeilet* 2004; 1:2-17.