



Boligbygging i Norge

Hvor mye (1983–2023) og hvor stort har det blitt bygget (2007–2023)

TALL

SOM
FORTELLER

Magnus Espeland

RAPPORTER / REPORTS

2024/39

I serien Rapporter publiseres analyser og kommenterte statistiske resultater fra ulike undersøkelser. Undersøkelser inkluderer både utvalgsundersøkelser, tellinger og registerbaserte undersøkelser.

© Statistisk sentralbyrå

Publisert: 4. november 2024

ISBN 978-82-587-1061-2 (elektronisk)

ISSN 1892-7513 (elektronisk)

Standardtegn i tabeller	Symbol
Ikke mulig å oppgi tall Tall finnes ikke på dette tidspunktet fordi kategorien ikke var i bruk da tallene ble samlet inn.	.
Tallgrunnlag mangler Tall er ikke kommet inn i våre databaser eller er for usikre til å publiseres.	..
Vises ikke av konfidensialitetshensyn Tall publiseres ikke for å unngå å identifisere personer eller virksomheter.	:
Desimaltegn	,

Forord

I denne rapporten blir det sett nærmere på utviklingen i bruksareal for nyoppførte boliger i perioden 2007 til 2023, for hele landet, fylker og storbykommunene, Oslo, Bergen, Stavanger og Trondheim. Videre sees det på utviklingen i boligbyggingen i et lenger perspektiv, fra 1983 til 2023.

Publikasjonen er laget på oppdrag fra Kommunal- og distriktsdepartementet og er utarbeidet av rådgiver Magnus Espeland. Ansvarlig seksjonssjef er Dagfinn Sve, Seksjon for eiendoms-, areal- og primærnæringsstatistikk.

Statistisk sentralbyrå, 4. november 2024

Per Morten Holt

Sammendrag

Formålet med denne rapporten er å gi et oversiktsbilde over hvordan både boligstørrelsen på nybygg og boligbyggingen har utviklet seg over tid. Vi undersøker tall for hele landet samlet, fylkene og storbykommunene Oslo, Bergen, Stavanger og Trondheim.

Rapporten starter med en beskrivelse av datagrunnlaget som er brukt. Datagrunnlaget er SSBs byggearealstatistikk og boligstatistikk. Byggearealstatistikken viser utviklingen i byggeaktiviteten, mens boligstatistikken viser hele boligmassen i Norge. Begge disse statistikkene benytter matrikkelen som hovedkilde. Byggearealstatistikken og boligstatistikken kobles sammen for å hente bruksarealet til de enkelte boligene som har blitt ferdigstilt i de ulike årene. Perioden som undersøkes for bruksareal er 2007–2023, fordi det er så langt tilbake man har bruksareal i boligstatistikken i SSB. Boligstatistikken henter bruksareal fra matrikkelen i tillegg til å koble på bruksareal fra andre kilder der det mangler i matrikkelen. Når vi har fokus på hvor mange boliger som har blitt ferdigstilt bruker vi kun byggearealstatistikken som kilde og har da mulighet til å se på en lenger tidsperiode, 1983–2023. Tallene for antall boliger i denne rapporten skiller seg fra tallene i byggearealstatistikken statistikkbanktabeller på ssb.no. I denne rapporten tar vi utgangspunkt i datoen boligene faktisk ble ferdigstilt i motsetning til statistikkbanktabellene som har utgangspunkt i datoen boligene ble registrert ferdigstilt i matrikkelen. Ulikhetene mellom disse datoene beskrives nærmere i kapittel 2.

Rapporten viser at boligsektoren er sterkt påvirket av den økonomiske situasjonen. Økonomiske nedgangstider merkes godt både i boligbygging og størrelsen på boligene som bygges. Det var en merkbar nedgang i boligbyggingen under bankkrisen og finanskrisen. I første omgang ser vi en nedgang i antall igangsettingstillatelser. Nedgangen i antall ferdigstilte boliger ser vi litt senere, i etterkant av krisene. Det er fordi det tar tid å fullføre boliger som har fått igangsettingstillatelse. I tillegg ser vi at det var en større grad av utsettelse og avlysning av bygg under finanskrisen sammenlignet med resten av perioden. Årene 2008 og 2009 har 5-6 prosentpoeng høyere grad av avlysning og utsettelse enn perioden ellers (se fig. 3.8). Blant boligene som ble ferdigstilt i 2009 og 2010 var en spesielt høy andel i boligtypene enebolig og tomannsbolig, mens en lav andel var i boligblokker. Det tyder på at det i dårlige økonomiske tider som regel er de store boligprosjektene med boligblokker som enten blir avlyst eller utsatt. Boligprodusentene er vanligvis avhengig av å få solgt et visst antall boliger før byggestart og i tider med økende priser på varer og tjenester og stor grad av usikkerhet knyttet til renter er investeringsviljen blant boligkjøperne mindre.

Nedgangen i byggeaktiviteten var mer langvarig i etterkant av bankkrisen enn i etterkant av finanskrisen. Årsaken er sammensatt. Åttitallet var et turbulent tiår for boligsektoren med sterk boligprisvekst og kredittvekst etterfulgt av sterk boligprisnedgang og kredittkrise, samtidig som liberaliseringen av boligmarkedet gjorde boligbyggingen konjunkturutsatt og mer risikofylt (Kronborg, 2022). Alle disse faktorene satte sitt preg på boligsektoren på 90-tallet.

I stor grad har utviklingen i boligbyggingen på fylkesnivå og i storbyene utviklet seg på samme måte som på landsbasis, spesielt ved at vi kan se en nedgang i etterkant av bank- og finanskrisen. Unntaket er at vi kan se en regional forskjell som følge av oljeprisfallet i 2014. Oljeprisfallet førte til en nedgang i boligbyggingen i Stavanger-regionen.

Abstract

The purpose of this report is to provide an overview of how both the dwelling size and construction of new dwellings have developed over time.

The report starts with a description of the data that is used. The data is Statistics Norway's building- and dwelling statistics. The building statistics measures the development in construction activity, while the dwelling statistics measures the entire dwelling stock in Norway. Both statistics use the cadastre as the main source. The building statistics and dwelling statistics are joined to retrieve the utility floor space for each dwelling that have been completed in the various years. The period examined for utility floor space is 2007–2023. When we focus on how many dwellings have been completed, we only use the building statistics, then we can examine a longer period, 1983–2023. The figures for number of dwellings completed each year differ from the figures in the building statistics statbank tables at ssb.no. In this report we use the date the dwellings were actually completed, in contrast to the statbank tables, which are based on the date the dwellings were registered as completed in the cadastre. The difference between the two dates is described in more detail in chapter two.

This figures from this report shows that the housing sector is strongly affected by the economic situation. There was a noticeable decline in dwelling construction following the banking crisis and financial crisis. In addition, it was a greater degree of postponement and cancellation of construction during the financial crisis. 2008 and 2009 have a 5–6 percentage point higher degree of cancellation and postponement than the rest of the period (see fig. 3.8). Among the dwelling completed in 2009 and 2010, a particularly high proportion were in the housing types detached houses and semi-detached houses, while a low proportion were in multi-dwelling buildings (blocks of flats). This suggests that in bad economic times it is usually the large housing projects with block of flats that are either canceled or postponed. Housing manufacturers are usually dependent on selling a certain number of dwellings before construction starts and in times of rising prices for goods and services and a large degree of uncertainty related to the interest rates, is there less willingness to invest among dwelling buyers.

The decline in dwelling construction was more prolonged in the aftermath of the banking crisis than in the aftermath of the financial crisis. The reason is complex. The eighties were a turbulent decade for the housing sector in Norway, with strong housing price growth and credit growth followed by a strong housing price decline and credit crisis, at the same time as the liberalization of the housing market made housing construction exposed to the economic cycle and exposed to risks (Kronborg, 2022).

To a large extent, developments in dwelling construction at county level and in the big cities have developed in the same way as on a national basis, especially that we can see a decline in the aftermath of the banking crisis and financial crisis. The exception is that we can see a regional difference because of the fall in oil prices in 2014. The fall in oil prices led to a decline in dwelling construction in the Stavanger-region.

Innholdsfortegnelse

Forord	3
Sammendrag	4
Abstract	5
1. Innledning	7
1.1. Datakilder.....	7
2. Populasjon	9
3. Utvikling boligstørrelse	12
3.1. Eneboliger	13
3.2. Tomannsboliger	14
3.3. Småhus.....	15
3.4. Boligblokker	16
3.5. Bofellesskap.....	17
3.6. Andre bygg enn boligbygg	18
3.7. Oppsummering	18
4. Boligstørrelse i de største bykommunene	21
4.1. Eneboliger i storbykommunene	22
4.2. Tomannsboliger i storbykommuner	23
4.3. Småhus storbykommuner	24
4.4. Boligblokker storbykommuner	25
5. Boligstørrelse fylker	26
6. Antall boliger	29
6.1. Antall boliger fordelt på bygningstype	31
7. Antall boliger og bruksareal tett/spredt områder	32
8. Antall boliger bydeler	36
8.1. Antall boliger bydeler Oslo.	36
8.2. Antall boliger bydeler Bergen.....	38
8.3. Antall boliger bydeler Stavanger	39
8.4. Antall boliger bydeler Trondheim	39
9. Antall boliger fylker	41
Referanser	43
Vedlegg A: Bygningstyper før og etter 2000	44
Figurregister	45
Tabellregister	46

1. Innledning

Formålet med denne rapporten er å gi et oversiktsbilde over hvordan både boligstørrelsen på nybygg og boligbyggingen har utviklet seg over tid. Vi undersøker tall for hele landet samlet, fylkene og storbykommunene Oslo, Bergen, Stavanger og Trondheim. Hvor i landet det har blitt bygget størst boliger i den målte tidsperioden? Har det forekommet endringer i hvor i landet det bygges mest? Har utviklingen i boligbyggingen vært ulik på fylkesnivå sammenlignet med landsnivå? Er det tilveksten av små eller store boliger som har økt mest de siste årene? For å undersøke disse spørsmålene brukes data fra SSBs byggeareal- og boligstatistikk. Rapporten vil i grove trekk være bygd opp på følgende måte:

- Først fokus på bruksareal i perioden 2007–2023.
- Deretter antall boliger på diverse faktorer i perioden 1983–2023.

1.1. Datakilder

Rapporten bygger på data fra byggeareal- og boligstatistikken. Byggearealstatistikken viser alle nybygg, mens boligstatistikken er en fulltelling over alle registrerte boliger i Norge. For å se på utviklingen i boligstørrelsen over tid, kobles disse kildene sammen for å få bruksarealet til de enkelte nye boligene innenfor hvert år. Begge statistikkene er registerbaserte og har i all hovedsak matrikkelen som hovedkilde. Boligstatistikken strekker seg tilbake til 2006 mens byggearealstatistikken strekker seg tilbake til 1967.

Matrikkelen

Matrikkelen er Norges offisielle eiendomsregister som inneholder opplysninger om grunneierdommer, bygninger, boliger og adresser. Det faglige ansvaret for registeret er ivaretatt av Kartverket. Fylkeskartkontorene administrerer systemet ute i distriktene, og har sammen med de enkelte kommunene ansvaret for det praktiske arbeidet med å overføre data til registeret. Kartverket står for forvaltningen av Matrikkelen. Kommunene er lokal matrikkelmyndighet og har ansvaret for å utføre oppmålingsforretninger og føre de fleste opplysningene i Matrikkelen.

Byggearealstatistikken

Byggearealstatistikken viser utviklingen i byggeaktiviteten, antall boliger og bruksareal som kommer til i løpet av året, både igangsettingstillatelser og fullført. Statistikken viser også antall nye boliger som kommer til som følge av ombygging av eksisterende bygningsmasse. I tillegg dekkes også bygninger og boliger som er revet, brent eller gått tapt av andre årsaker i statistikken.

Matrikkelen inneholder noen feil og mangler, derfor må byggearealstatistikken gjennomgå noen kontroller og editeringer før hver månedspublisering. Hver bygning blir kontrollert ved hjelp av et sett faste maskinelle og manuelle kontroller, og eventuelt rettet om noe slår ut. Kontrollene går i all hovedsak ut på å rette bruksarealet og antall boliger registrert i bygget om dette er mangelfullt eller feilregistrert. Dersom kommunen retter bygget i løpet av året benyttes denne rettingen i årsstatistikken.

Byggearealstatistikken revideres ikke tilbake i tid og av den grunn benyttes datoen bygget ble registrert i matrikkelen som utgangspunkt for hvilken måned og år bygget er med i statistikken. SSBs kopi av matrikkelen inneholder faktisk og registrert dato for godkjent, igangsettingstillatelse og ferdigtillatelse. Faktisk dato er datoen bygget faktisk fikk tillatelsen, mens registrert dato er datoen bygget ble registrert i matrikkelen.

- Godkjent – datoen bygget fikk rammetillatelse (RA).
- Igangsatt – datoen bygget fikk igangsettingstillatelse (IG).

- Ferdigattest – datoen for når den første ferdigstillatelsen ble gitt. Tillatelsen som kommer først av midlertidig brukstillatelse (MB), ferdigattest (FA) eller tatt i bruk (TB).

Kommunene kvalitetshever matrikkelen kontinuerlig. Dette innebærer noe etterregistrering av bygninger. Dette er bygg som har eksistert lenge, men som av ulike årsaker ikke er registrert i matrikkelen. For å utelate etterregistreringen fra statistikken fjernes bygg som har mer enn 3 år differanse mellom den faktiske datoen og den registrerte datoen for igangsettingstillatelse eller ferdigstilling.

I denne rapporten er et av målene å se på utviklingen i boligstørrelsen og siden byggearealstatistikken har bygningen som enhet er vi nødt til å benytte oss av boligstatistikken for å hente inn bruksarealet til de enkelte boligene i bygningen.

Boligstatistikken

Boligstatistikken viser boligbestanden i Norge ved årsskiftet. Statistikken benytter seg hovedsakelig av matrikkelen som kilde, men benytter seg av opplysninger fra andre kilder der det mangler i matrikkelen. Det gjelder hovedsakelig informasjon om byggeår, bruksareal, antall bad og wc. For bruksareal er de viktigste kildene til ekstra informasjon sentralt eiendomsregister (SERG) fra Skatteetaten og Finn.no. I tillegg brukes opplysninger samlet inn i Folke- og bolig tellingen (FoB) i 2001 som supplerende informasjon. FoB fra 2001 brukes kun på eldre boliger som ikke har noen informasjon i noen av de andre kildene.

Bruksareal

Bruksareal er definert som areal innenfor omsluttende vegger, i henhold til Norsk Standard NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

2. Populasjon

Byggearealstatistikken blir benyttet til å identifisere nye bygg med boliger. Vi tar utgangspunkt i en statistikkfil som inneholder alle ferdigstilte bygg i perioden 1983 til 2023 som har vært med i byggearealstatistikken. For å undersøke utviklingen i størrelsen på nybygg tas det utgangspunkt i alle hovedbygg som er ferdigstilt i perioden 2007–2023. 2007 er valgt fordi boligstatistikken har statistikkfiler med bruksareal tilbake til 2007. For å få best mulig tall på bruksareal har vi begrenset oss til denne perioden.

I motsetning til byggearealstatistikken tar vi i dette prosjektet utgangspunkt i faktisk dato for ferdigstillatelsen, ikke registrert dato. Grunnen til at vi bruker faktisk dato i denne rapporten er fordi vi undersøker tallene bakover i tid og da er det ingen grunn til å benytte oss av registrert dato slik som i byggearealstatistikken. Registrert dato benyttes i byggearealstatistikken for å opprettholde aktualiteten på statistikken. Hvis faktisk dato hadde blitt brukt måtte vi lagt inn et større etterslep på månedspubliseringsene for å få med flest mulig bygg. Dette er hovedgrunnen til at tallene som blir presentert i denne rapporten avviker fra tallene i statistikkbanken.

Det er stadig fokus på å opprettholde kvaliteten i matrikkelen. Det illustrerer tabellen under svært godt. Tabell 2.1 viser andelen av boligene som har samme faktisk og registrert fullført år. Denne andelen har økt betydelig fra 2007 til 2020, fra 0,81 prosent til 0,94 prosent, det er en økning på hele 13 prosentpoeng. Det er verdt å merke seg at det i 2021 «mangler» et år med mulighet for etterregistrering, ettersom byggearealstatistikken aksepterer 3 års forsinkelse. I 2022 «mangler» det to år med etterregistrering og i 2023 tre år.

Tabell 2.1 Andel samme faktisk og registrert fullført år

Faktisk fullført år	Andel som har samme faktisk og registrert fullført år
2007	0,81
2008	0,82
2009	0,85
2010	0,86
2011	0,87
2012	0,87
2013	0,90
2014	0,91
2015	0,93
2016	0,94
2017	0,93
2018	0,94
2019	0,94
2020	0,94
2021	0,94
2022	0,96
2023	1,00

Kilde: Statistisk sentralbyrå

Byggene fra byggearealstatistikken kobles mot boligstatistikken for å hente bruksarealet til de enkelte boligene i bygget. Vi ønsker å se på bruksarealet til boligen når bygget ble ferdigstilt, derfor benytter vi oss av hver årgang av boligstatistikken. Det spesifikke året bygget ble ferdigstilt kobles mot korresponderende boligstatistikkfil, f.eks. hvis bygget ble ferdigstilt i 2019 kobler vi mot boligstatistikkfilen for 2019.

Noen få boliger hadde ikke informasjon om bruksareal i boligstatistikken på ferdigstillings-tidspunkt. For disse benytter vi den nyeste boligstatistikkfil hvis bygget ikke har hatt tilbygg fra ferdigstillings-tidspunkt til 2024. Hvis bygget ikke har hatt noen tilbygg antar vi at bruksarealet og bruken er den samme som når bygget ble ferdigstilt.

Dersom boligene fremdeles mangler informasjon, brukes rettinger gjort i byggearealstatistikken gjennom de automatiske og manuelle kontrollene til å sette areal. Her er det snakk om svært få boliger. Vi finner 99,94 prosent av boligene som er med i denne rapporten i boligstatistikken. De som mangler er typiske bygg som har blitt revet eller brent en gang mellom ferdigstillestidspunkt og 01.01.2024.

Det er mulig å registrere bruksenheter i matrikkelen uten å registrere bruksareal på bruksenhetene. Alle boligene som hverken har bruksareal i matrikkelen eller boligstatistikken eller som ikke er mulig å utlede fra informasjonen i byggearealstatistikken blir utelatt. Det gjør at vi ender opp med denne fordelingen av antall boliger fordelt på år:

Tabell 2.2 Antall ferdigstilte boliger fordelt på år

Fullført år	Antall boliger	Antall boliger som mangler areal eller boliger som kommer til i tilbygg
2007	28 361	2 126
2008	26 970	842
2009	18 339	1 132
2010	16 627	724
2011	18 540	840
2012	25 838	1 129
2013	27 059	1 006
2014	27 382	1 106
2015	26 697	904
2016	27 501	1 401
2017	31 051	1 164
2018	31 344	1 348
2019	29 158	1 149
2020	27 910	1 190
2021	27 818	715
2022	26 929	800
2023	25 705	637

Kilde: Statistisk sentralbyrå

Når det presenteres tall for gjennomsnittlig bruksareal er det kun boligene i «antall boliger» kolonnen i tabell 2.2 som er med i beregningene.

Her er det viktig å huske på at tallene for 2023 og 2022 er noe underrepresentert ettersom disse tallene er basert på faktisk dato. Kommunene har hatt kortere tid til å registrere alle tiltakene som tilhører disse årene. Basert på tabell 2.1 er det rimelig å anta at vi «mangler» rundt 6 prosent av boligene som har blitt ferdigstilt i 2023. Basert på utregninger på forsinkelser i perioden 2015–2020¹ ser vi at det i snitt har blitt registrert 5,6 prosent boliger året etter faktisk ferdigstillelsesår, 0,6 prosent to år etter faktisk ferdigstilt og 0,2 prosent boliger 3 år etter faktisk ferdigstilt.

I tallgrunnlaget for å se på bruksareal er det kun tatt utgangspunkt i nye boliger i hovedbygg. Det er vanligvis slik at nye boliger som kommer til i tilbygg er mindre enn boliger i nye hovedbygg. Spesielt hvis det bygges på en ny bolig på en eksisterende enebolig er dette vanligvis en mindre hybel-leilighet fremfor en ny bolig av tilsvarende størrelse. Dette ville da vært med på å dra snittet ned. Unntaket er en større bruksendring av et bygg, f.eks. fra kontorlokaler til boligbygg. Dette er boliger vi går glipp av ved å utelate tilbygg. I tillegg er det i mange tilfeller utfordrende å hente ut størrelsen på bruksenhetene i tilbygget slik matrikkelen er utformet i dag, spesielt tilfellene hvor det blir overført areal fra en eksisterende bruksenhet til en ny bruksenhet som kommer til i tilbygget.

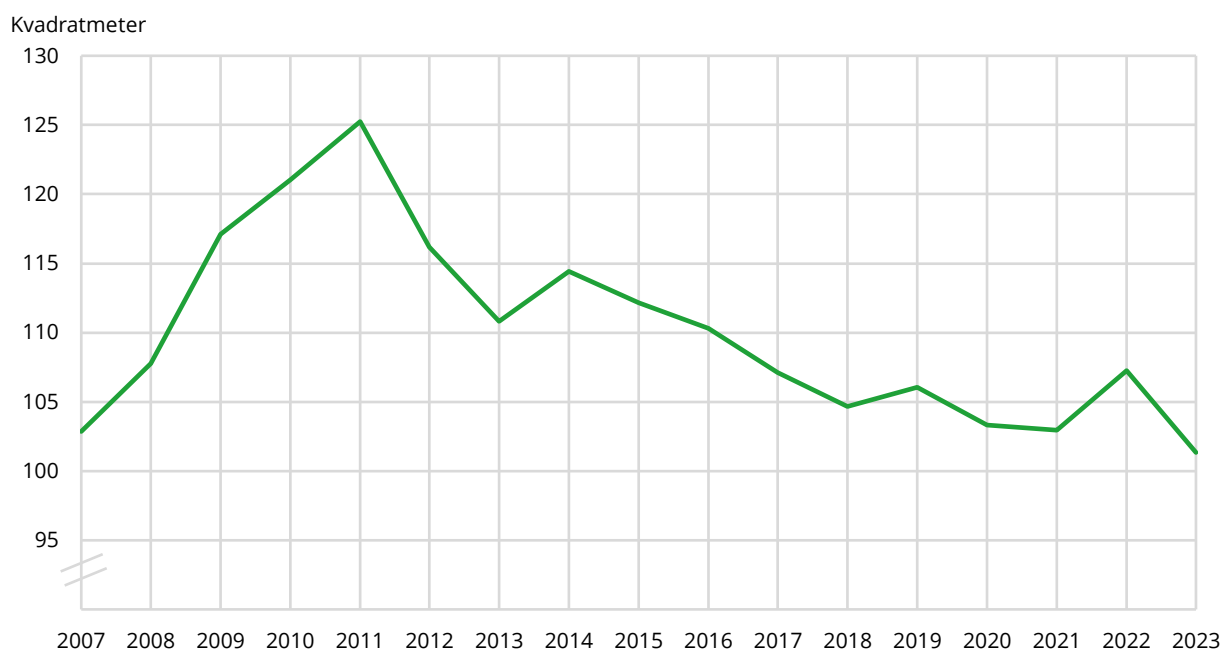
¹ Siste året vi har tre år etter statistikkår tilgjengelig

Når vi undersøker utviklingen i antall boliger blir det kun tatt utgangspunkt i statistikkfilen fra 1983–2023. Det vil si at vi da tar med alle boliger som er faktisk fullført i perioden 1983–2023, både boliger i hovedbygg og tilbygg.

3. Utvikling boligstørrelse

Figur 3.1 viser gjennomsnittlig bruksareal for alle boligene som har blitt ferdigstilt i perioden 2007 til 2023. Her kan vi se at gjennomsnittlig bruksareal hadde en sterk oppgang fra 2007 til 2011, før snittet deretter har dalt gradvis ned til laveste nivå i 2023. Størrelsen på en gjennomsnittlig nybygd bolig i 2023 var 101,3 kvadratmeter. Størrelsen på boligene i de ulike bygningstypene er veldig ulik fra hverandre og derfor vil gjennomsnittsarealet være preget av andelen nye boliger i de ulike bygningstypene. Dette illustreres godt i tabell 3.1. Her kan vi se at det lave gjennomsnittsarealet i 2007 i stor grad kan tilskrives at det ble bygget få eneboliger og flere leiligheter dette året sammenlignet med årene etter. Derfor vil det være mer interessant å se på utviklingen i størrelsen på boligene innenfor de ulike bygningstypene.

Figur 3.1 Gjennomsnittlig bruksareal nye boliger 2007-2023



Kilde: Statistisk sentralbyrå

Tabell 3.1 Prosentandel nybygde boliger fordelt på bygningstyper per år

Fullført år	Enebolig	Tomannsbolig	Rekkehus, kjedehus, andre småhus	Store boligbygg	Bygning for bofellesskap	Andre bygg enn boligbygg
2007	24,8	8,4	14,7	48,3	1,3	2,5
2008	27,2	9,0	12,1	47,7	2,0	1,9
2009	33,8	9,5	12,3	38,8	2,7	2,9
2010	38,3	11,1	14,2	25,4	8,0	3,0
2011	36,9	10,9	16,8	28,8	4,6	2,0
2012	29,0	8,7	15,4	40,6	3,8	2,3
2013	26,6	9,0	14,0	39,3	8,8	2,3
2014	27,2	8,9	14,1	42,3	4,7	3,0
2015	27,9	9,1	13,8	39,8	6,8	2,7
2016	26,3	9,5	15,7	40,6	6,3	1,6
2017	23,1	9,0	15,5	44,3	5,2	3,0
2018	19,9	8,5	15,0	50,8	3,7	2,1
2019	21,1	8,2	13,7	49,9	5,3	1,7
2020	20,5	8,0	12,7	49,3	7,1	2,4
2021	20,2	8,4	13,1	51,7	5,5	1,1
2022	21,4	8,0	13,3	51,2	4,8	1,4
2023	18,0	7,0	12,6	59,7	1,5	1,1

Kilde: Statistisk sentralbyrå

Videre vil det bli sett på tall innen bygningstypekategoriene enebolig, tomannsbolig, rekkehus, kjedehus og andre småhus, store boligbygg, bygning for bofelleskap og andre bygg enn boligbygg. Dette er henholdsvis bygningskategori 11, 12, 13, 14, 15 og andre bygg enn boligbygg er alle andre bygningstyper enn de som inngår i de nevnte. Fullstendig liste over hvilke bygningstyper som inngår i kategoriene finnes i [SSBs klassifikasjoner og kodeliste \(KLASS\) Standard for bygningstype / Matrikkelen](#). Videre vil for enkelhetens skyld kategorien rekkehus, kjedehus og andre småhus bli referert til som småhus og store boligbygg bli referert til som boligblokker.

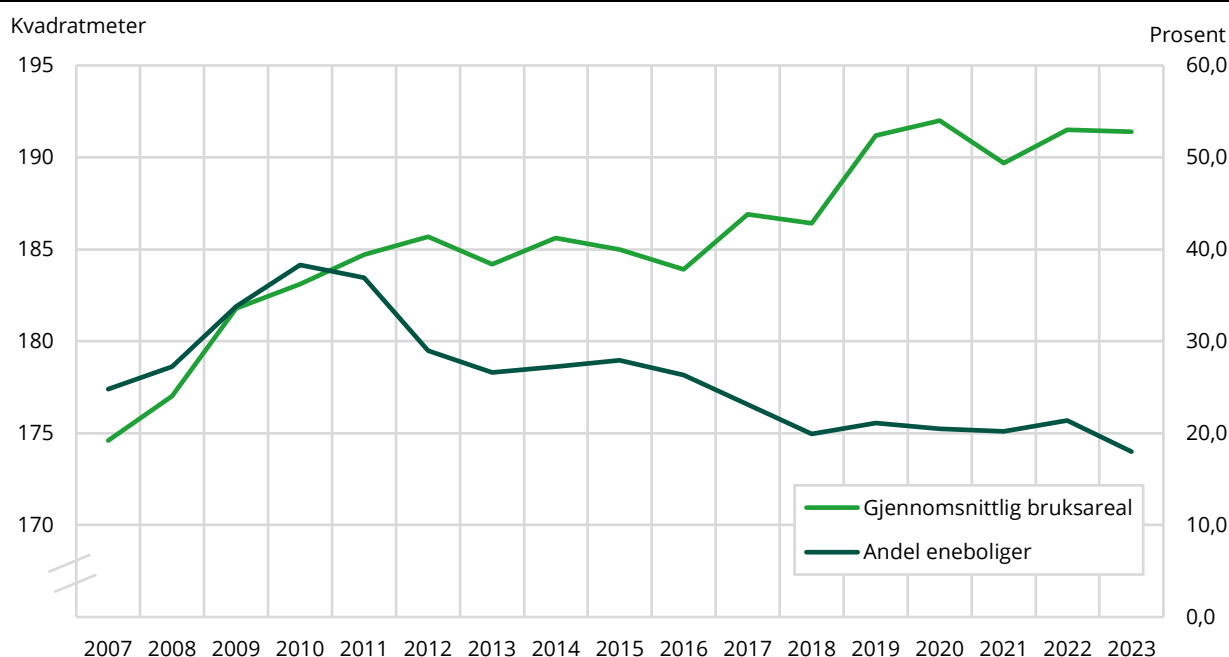
For bygg med flere boenheter ser vi på bruksarealet til den enkelte boenhet, ikke bygget samlet.

3.1. Eneboliger

Figuren under viser gjennomsnittlig bruksareal og andelen eneboliger fordelt på år. Fra figur 3.2 kan vi se at en gjennomsnittlig nybygd enebolig stadig blir større. En gjennomsnittlig enebolig i 2023 er 16,8 kvadratmeter større enn en gjennomsnittlig nybygd enebolig var i 2007.

Den svarte linjen viser andelen eneboliger som bygges hvert år, det vil si hvor mange av alle boligene som bygges i året som er eneboliger. Vi kan se andelen eneboliger hadde en sterk oppgang fra 2007–2010 før den deretter sank like fort de to neste årene og deretter gradvis nedover til det laveste punktet på 18,0 prosent i 2023. Vi ser en klar reduksjon i andelen eneboliger som bygges.

Figur 3.2 Gjennomsnittlig bruksareal (kvadratmeter) og andel boliger (prosent). Eneboliger 2007–2023



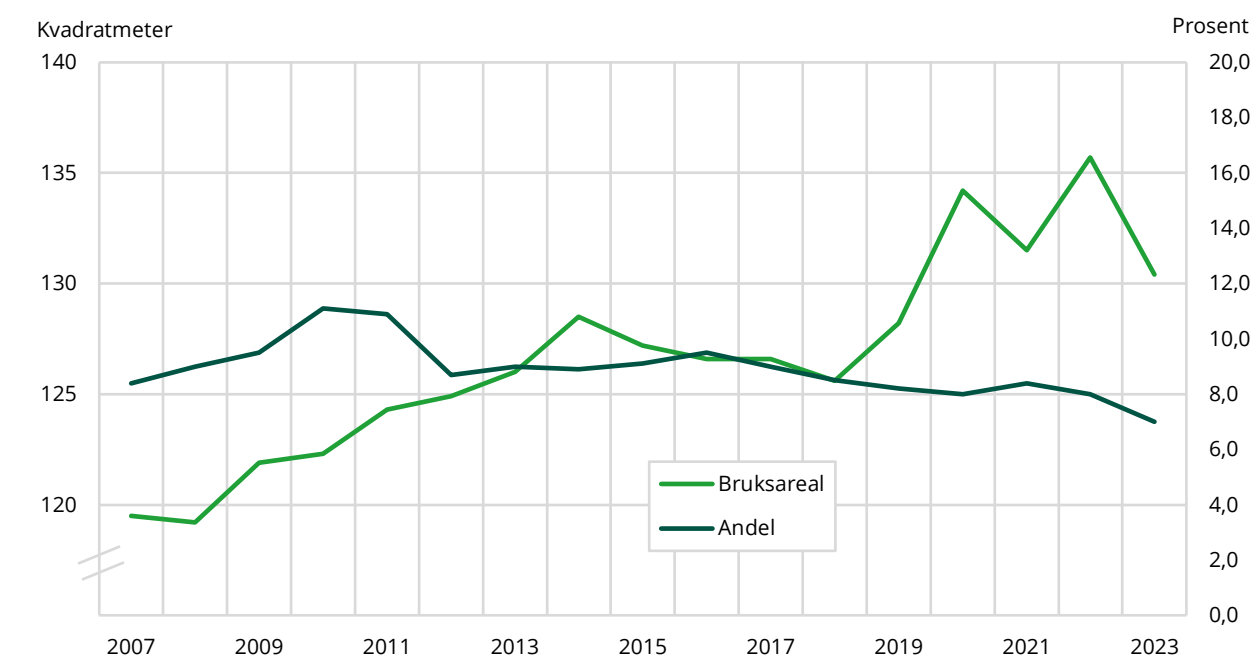
Kilde: Statistisk sentralbyrå

3.2. Tomannsboliger

Utviklingen i gjennomsnittlig bruksareal og andelen av nybygde boliger som er tomannsboliger har utviklet seg veldig likt som eneboligene i perioden 2007–2023. Fra 2007 til 2023 har en gjennomsnittlig tomannsbolig økt gradvis fra 119,5 kvadratmeter i 2007 til 130,4 kvadratmeter i 2023.

Figur 3.3 viser, i likhet med eneboligene, at det var en vekst i andelen tomannsboliger som ble bygget fra 2007 til 2011. I de påfølgende årene har andelen vært noenlunde stabil på et nivå rundt 8 til 9 prosent før andelen sank til laveste nivå på 7 prosent i 2023.

Figur 3.3 Gjennomsnittlig bruksareal (kvadratmeter) og andel boliger (prosent). Tomannsboliger 2007–2023



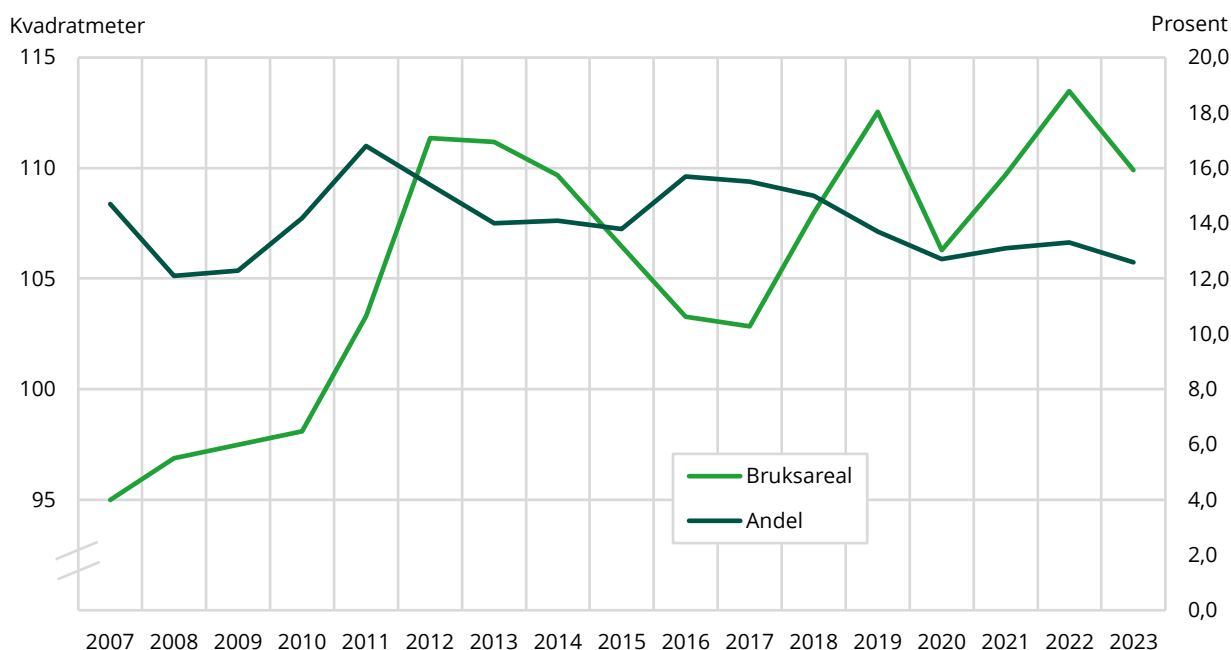
Kilde: Statistisk sentralbyrå

3.3. Småhus

En gjennomsnittlig bolig i et småhus er 14,9 kvadratmeter større i 2023 sammenlignet med 2007. Gjennomsnittsarealet økte raskt fra 95,0 kvadratmeter i 2007 til 111,4 kvadratmeter i 2012. Årene etter har gjennomsnittsarealet variert mellom 102 til 114 kvadratmeter.

Utviklingen i andelen småhus skiller seg fra de to foregående bygningstypene med unntak av at det også for småhus er et høyt nivå i 2011. Boligene i småhusene er litt mer utfordrende å se noen klare trender på. Det er fordi det er større forskjeller på bygningstypene innad i denne kategorien. Boligene i rekkehusene og kjedehusene er vanligvis større enn boligene i terrassehus og andre småhus med 3 boliger eller flere. Derfor vil gjennomsnittsarealet variere avhengig av andelen boligene i de ulike bygningstypene.

Figur 3.4 Gjennomsnittlig bruksareal (kvadratmeter) og andel boliger (prosent). Småhus 2007–2023



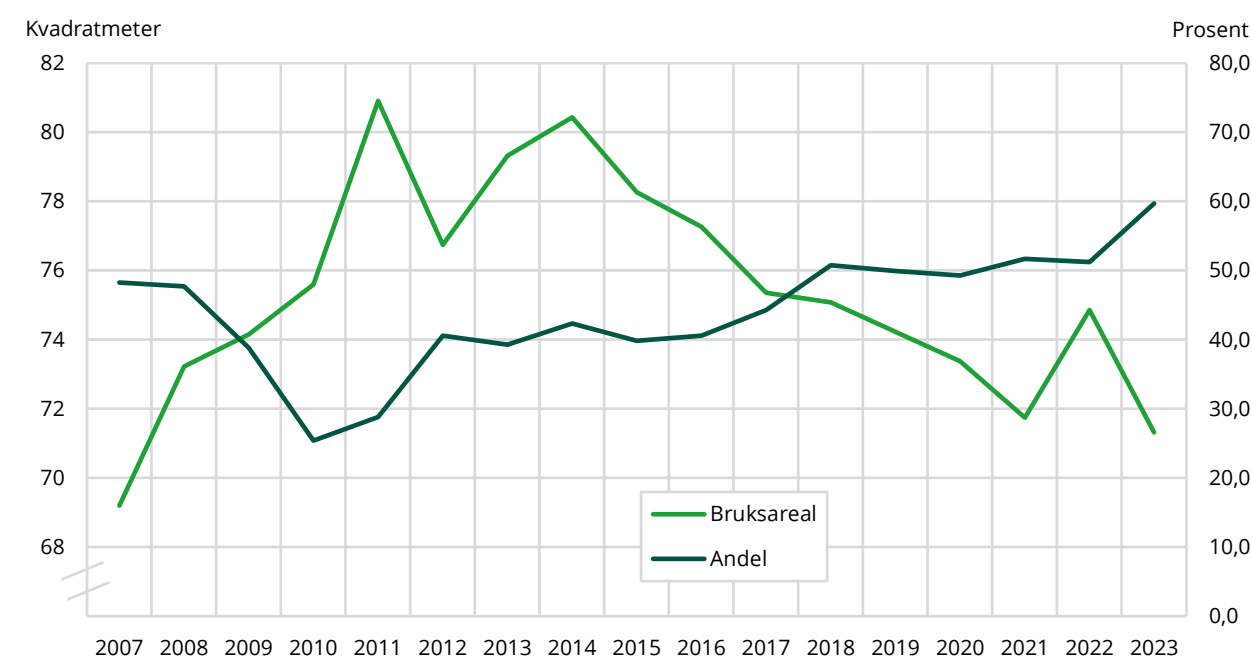
Kilde: Statistisk sentralbyrå

3.4. Boligblokker

Gjennomsnittsarealet for en bolig i en boligblokk var 71,3 kvadratmeter i 2023. Det er faktisk 2,1 kvadratmeter større enn en leilighet var i 2007. Gjennomsnittlig bruksareal økte kraftig i perioden 2007–2011, fra 69,2 kvadratmeter til 80,9 kvadratmeter. I løpet av de 10 siste årene kan vi se at gjennomsnittsareal gradvis har blitt redusert, fra 80,4 kvadratmeter i 2014 til 71,3 kvadratmeter i 2023.

Av boligene som bygges kan vi se at andelen som er i en boligblokk har økt. Av alle boligene som ble bygget i 2023 var 59,7 prosent av dem i en boligblokk, det er 11,4 prosentpoeng høyere enn i 2007 og hele 34,3 prosentpoeng høyere enn bunnivået i 2010.

Figur 3.5 Gjennomsnittlig bruksareal (kvadratmeter) og andel boliger (prosent). Boligblokker 2007–2023



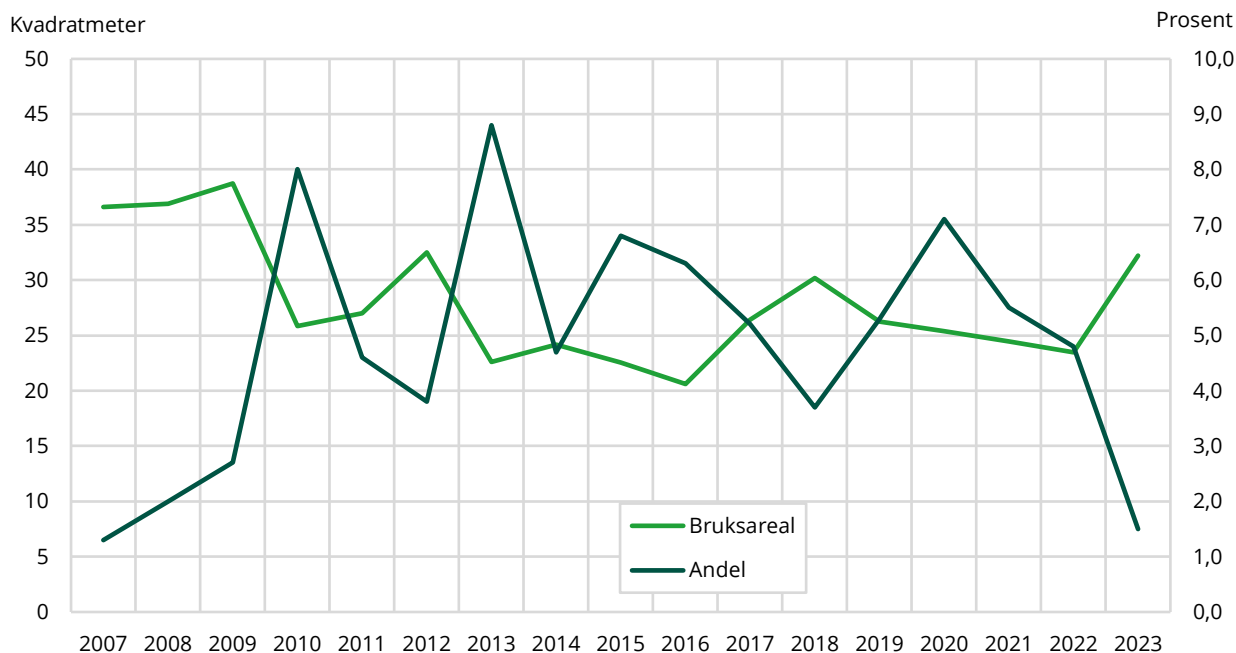
Kilde: Statistisk sentralbyrå

3.5. Bofellesskap

En gjennomsnittlig bolig i et bofellesskap var 32,2 kvadratmeter i 2023. Den gjennomsnittlige boligstørrelsen i bofellesskap har variert mellom 20,6 kvadratmeter på det laveste og 38,7 på det høyeste.

Andelen boliger i bofellesskap har også variert mye i løpet av tidsperioden, fra en topp på 8,8 prosent i 2013 til 1,5 prosent i 2023. Det er ofte slik at boligene i denne bygningstypekategorien kommer litt i bølger, som vi kan tolke ut ifra figur 3.6. F.eks. kan nye studentboligprosjekter alene påvirke tallene for et enkelt år.

Figur 3.6 Gjennomsnittlig bruksareal (kvadratmeter) og andel boliger (prosent). Bofellesskap 2007-2023



Kilde: Statistisk sentralbyrå

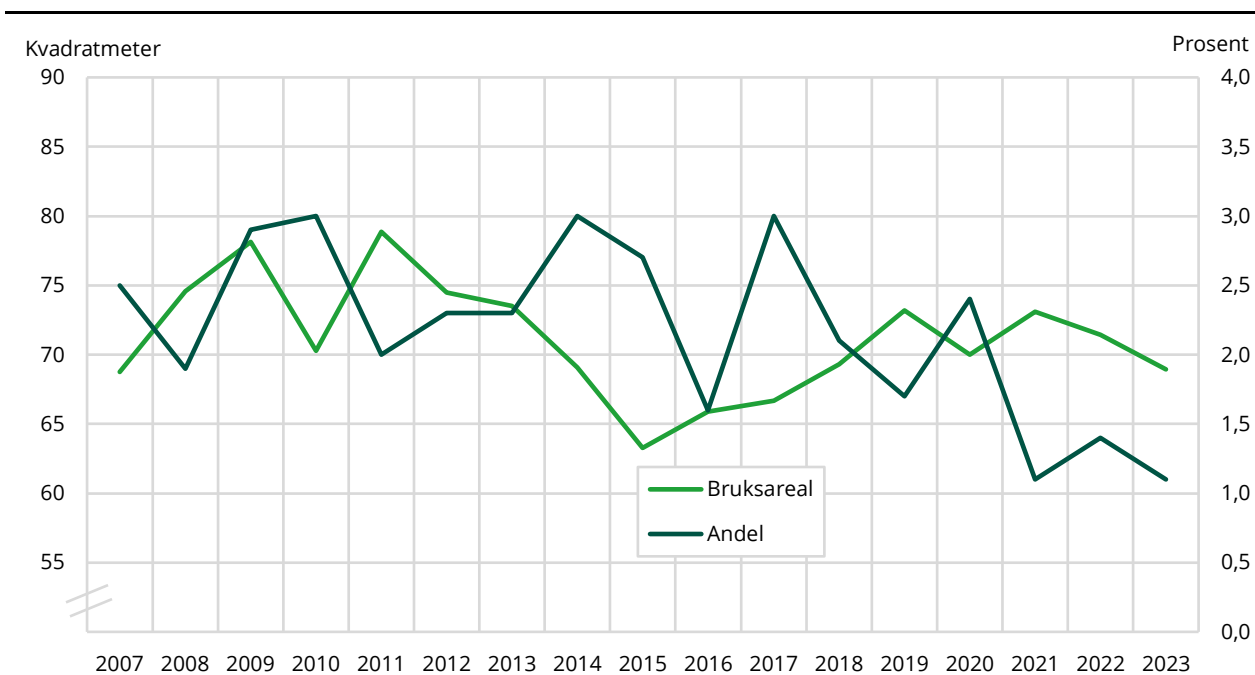
3.6. Andre bygg enn boligbygg

Det er verdt å merke seg at gjennomsnittsarealet i boligene i andre bygg enn boligbygg ligner bruksarealet til boligene i boligblokker. De aller fleste av boligene i denne bygningskategorien er leiligheter i kombinasjonsbygg med bolig- og næringsformål, hvor største delen av bygget er til næringsformål².

Gjennomsnittsarealet har ikke endret seg stort fra 2007 til 2023. Arealet har variert noe mer mellom årene, men viser ingen trend mot at boligene blir større eller mindre i løpet av perioden.

Andelen boliger som blir bygget i denne bygningstypetegorien har i likhet med arealet variert mellom årene, men andelen er i utgangspunktet lav og i prosentpoeng er endringene små.

Figur 3.7 Gjennomsnittlig bruksareal (kvadratmeter) og andel boliger (prosent). Andre bygg enn boligbygg 2007–2023



Kilde: Statistisk sentralbyrå

3.7. Oppsummering

Fra byggearealstatistikkens statistikkbanktabell 05940 kan vi se at finanskrisen hadde en sterk påvirkning på boligbyggingen i Norge. I 2009 og 2010 ble det gitt igangsettingstillatelser til få nye boliger. Ettervirkningene av dette er at antall ferdigstilte boliger de påfølgende årene blir lavt. Selv om antall igangsettingstillatelser i 2008 var høyere enn de to neste årene, er det sannsynlig at enkelte av disse prosjektene også ble utsatt eller avlyst som følge av finanskrisen. En igangsettelse er etter hovedregelen gyldig i tre år. Det betyr at selv om bygget fikk igangsettingstillatelse i 2008 trenger ikke byggingen starte umiddelbart.

Tabell 3.2 tar utgangspunkt i antall boliger som har fått registrert igangsettingstillatelse innad de ulike årene og viser tidspunktet for første ferdigstatus, andel avlyste boliger og andelen som fremdeles ikke har fått ferdigstatus. Bygninger som nå har bygningsstatus bygging avlyst (BA) og bygging utsatt (BU) inngår i kategorien avlyst/utsatt³. Fra oversikten kan vi se at det er en liten andel

² Bygningstypen blir bestemt ut ifra hvilken bruk av bygget som er størst. Hvis et bygg brukes som kombinert kontor- og boligbygg og kontordelen er størst, blir bygningstypen kontorbygg.

³ Info om ferdigstillelsestidspunkt og gjeldende bygningsstatus er hentet fra situasjonen 01.07.2024 i matrikkelen.

boliger som har fått registrert igangsettingstillatelse for en god stund siden som fremdeles ikke har fått en ferdigstatus, f.eks. er det 1,8 prosent boliger som har fått registrert igangsettingstillatelse i 2002 som fremdeles ikke er registrert ferdigstilt i matrikkelen. Når det har gått så lang tid fra igangsettingstillatelsen ble gitt er dette boliger som mest sannsynlig burde hatt bygningsstatus BA eller BU eller som faktisk er ferdigstilt, men som av ulike årsaker ikke er registrert i matrikkelen, enten som følge av manglende søknad om ferdigattest fra byggherre eller kommunen kan ha glemt å legge inn ferdigstatusen i matrikkelen. Tabell 3.2 viser at forekomsten av enten utsetting eller avlysningen av bygging var høyere i 2008 og 2009 enn resten av perioden. Andelen ingen ferdigstatus er høy de tre siste årene i tabellen. Det er naturlig med tanke på at byggingen har hatt mindre tid til å bli ferdig sammenlignet med tidligere år

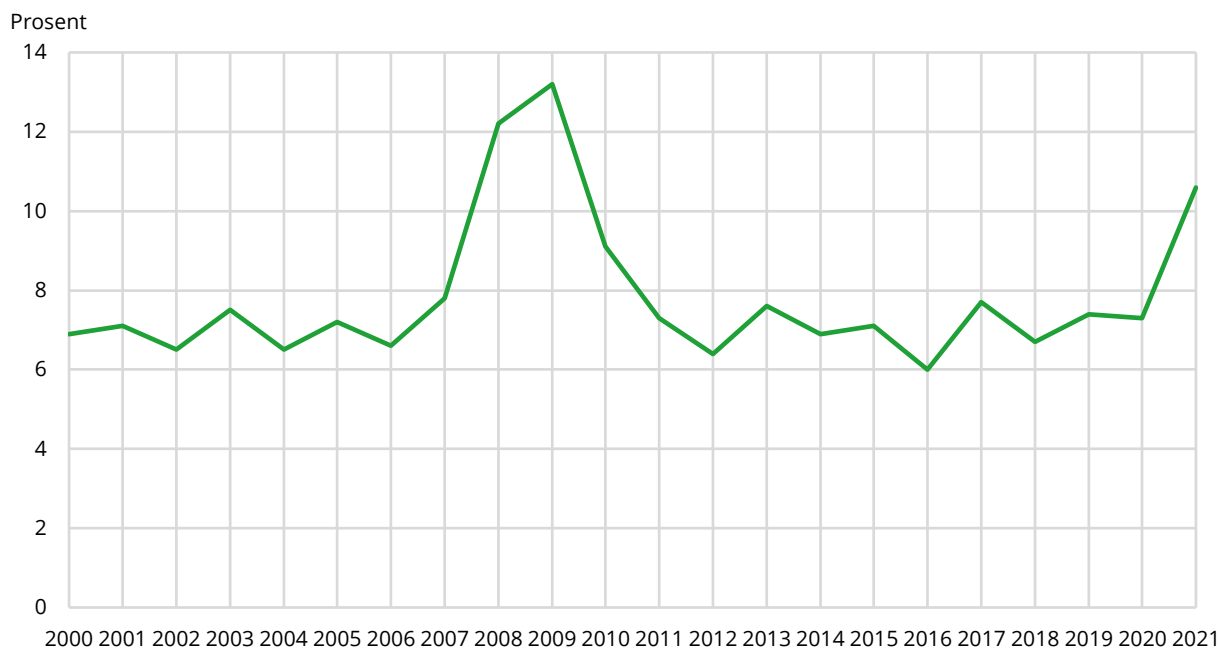
Tabell 3.2 Andel. Tidspunkt for når boligene faktisk ble ferdigstilt, bygging avlyst eller bygging enda ikke ferdig

Registrert IG år	Ferdigstilt samme år som IG ¹	1 år etter IG	2 år etter IG	3 år etter IG	Mer enn 3 år etter IG	Ingen ferdigstatus	Avlyst
2000	44,0	38,0	9,2	2,0	3,1	2,3	1,5
2001	40,5	40,8	9,8	1,7	3,1	2,2	1,8
2002	39,3	43,0	9,0	2,3	3,1	1,8	1,6
2003	40,8	38,8	11,3	1,6	4,7	1,4	1,4
2004	35,5	45,2	9,9	3,0	3,6	1,3	1,6
2005	39,7	42,1	8,4	2,7	4,0	1,7	1,5
2006	34,4	42,5	13,5	3,0	3,1	1,6	1,9
2007	37,9	37,7	14,2	2,4	3,9	1,3	2,6
2008	38,3	32,8	12,2	4,5	5,8	2,9	3,5
2009	32,7	37,2	12,7	4,1	5,6	4,2	3,4
2010	26,4	43,8	15,4	5,4	4,5	2,5	2,1
2011	21,2	50,4	17,8	3,4	2,7	1,7	2,9
2012	25,9	46,2	18,1	3,4	2,9	2,1	1,4
2013	24,2	45,5	17,7	5,0	3,7	1,7	2,2
2014	24,2	48,9	16,9	3,1	3,0	1,9	2,0
2015	21,0	48,1	20,6	3,2	3,2	2,1	1,8
2016	18,6	48,9	22,8	3,7	1,8	2,3	1,9
2017	17,2	45,2	25,3	4,6	2,7	3,0	2,0
2018	19,5	43,9	24,8	5,2	1,9	3,3	1,5
2019	15,6	44,4	27,4	5,1	1,3	4,2	1,9
2020	15,5	42,2	27,1	7,9	1,4	5,0	0,9
2021	13,8	44,5	28,2	2,8	.	9,9	0,7

¹ IG = igangsettingstillatelse

Kilde: Statistisk sentralbyrå

Dette illustreres godt i figur 3.8, hvor de tre siste kolonnene er slått sammen for å gi et anslag på hvor stor grad forekomsten av utsettelse/avlysning av boligbygging var i denne perioden sammenlignet med andre årganger. Vi har inkludert kategorien «mer enn 3 år etter IG» i denne summeringen fordi hvis første ferdigstatus kommer fire år eller senere etter igangsettingstillatelsen er gitt er det rimelig å anta at det har vært en viss forekomst av utsettelse i prosjektet. Figuren viser et godt hopp for både 2008 og 2009 sammenlignet med tidligere år. Det var henholdsvis ca. 5 og 6 prosentpoeng høyere utsettelse disse to årene sammenlignet med et «vanlig» nivå av utsettelse på rundt 7 prosent de andre årene.

Figur 3.8 Summert andel boliger med ferdigstatus over 3 år etter igangsettingstillatelse, ikke ferdigstilt og avlyst

Kilde: Statistisk sentralbyrå

I dårlige økonomiske tider er det som regel de store boligprosjektene med store boligblokker som enten blir avlyst eller utsatt, ettersom boligprodusentene er avhengig av å få solgt et visst antall boliger før byggestart. I tider med økende priser på varer og tjenester og stor grad av usikkerhet knyttet til renter er investeringsviljen blant boligkjøperne mindre. De fleste er også avhengig av å få solgt nåværende bolig før de har mulighet til å investere i en ny bolig. I et allerede svakt boligmarked er dette med på å forsterke nedgangen ytterligere. Mange prosjekter blir i tillegg skrinlagt før de i det hele tatt får igangsettingstillatelse som følge av den lave interessen. Dette viser i prinsippet også figurene 3.2, 3.3 og 3.5. Av boligene som faktisk ble ferdigstilt i perioden 2009–2011 var andelen eneboliger og tomannsboliger unormalt høy og andelen boligblokker unormalt lav. Dette gir igjen et høyere totalt gjennomsnittsareal for disse årene enn normalen.

Foruten denne spesielle perioden viser figurene et forventet bilde. Eneboligene og tomannsboligene bygges større, men det bygges færre av dem. Boligene i boligblokker blir mindre, med det bygges mer av dem. Dette forklarer også hvorfor gjennomsnittsarealet totalt gradvis har falt fra 2011 til 2023.

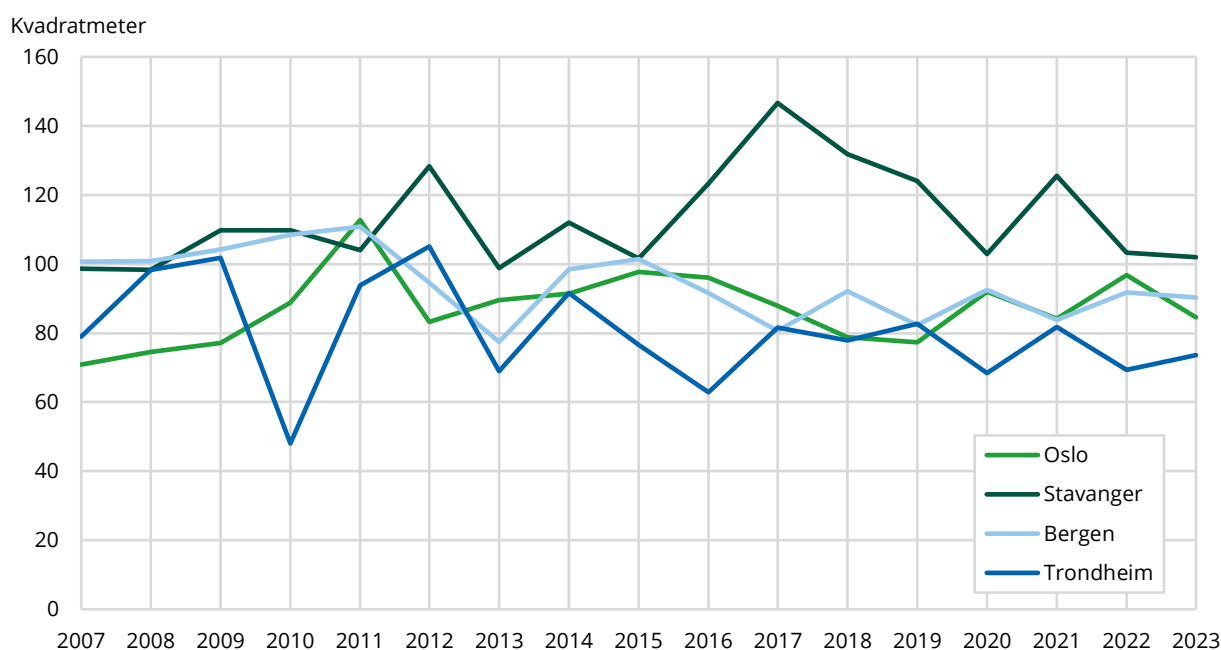
Året 2023 og hittil i 2024 har vært svært dårlige for byggenæringen. Det meldes om svært vanskelige tider for næringen i media, med nedleggelse og utsettelse av store prosjekter. Dette gjenspeiler tallene. Tall fra byggearealstatistikken viser tilsvarende lave tall for igangsettingstillatelser som i 2009 og 2010. Dette går utover antall jobber i bygg- og anleggsnæringen viser SSB-statistikken over *antall arbeidsforhold og lønn*. Fra 1. kvartal 2023 til 1. kvartal 2024 var det 1,1 prosent færre jobber i bygg- og anleggsnæringen. Nedgangen skyldes et fall på 4 700 jobber, 5,9 prosent, i næringen for oppføring av bygninger (Skjæveland & Bye, 2024).

Det vil bli svært spennende å se om vi vil se samme bildet i årene etter 2024, eller etter det har blitt bedre tider i byggenæringen.

4. Boligstørrelse i de største bykommunene

Figur 4.1 viser utviklingen i gjennomsnittlig bruksareal i storbykommunene Oslo, Stavanger, Bergen og Trondheim i tidsperioden 2007–2023. Vi kan se at boligene som har blitt bygget i Stavanger i denne perioden er i gjennomsnitt større enn boligene som bygges i de andre byene. Størrelsen på boligene i Oslo, Bergen og Trondheim har utviklet seg ganske likt. Av boligene som har blitt bygget i de ulike kommunene samlet for perioden 2007–2023 har Stavanger klart høyest andel eneboliger og Oslo har høyest andel boliger i boligblokker.

Figur 4.1 Gjennomsnittlig bruksareal nye boliger. Storbykommunene 2007–2023



Kilde: Statistisk sentralbyrå

Tabell 4.1 Andel nye boliger innen ulike bygningstyper totalt i perioden 2007–2023. Prosent

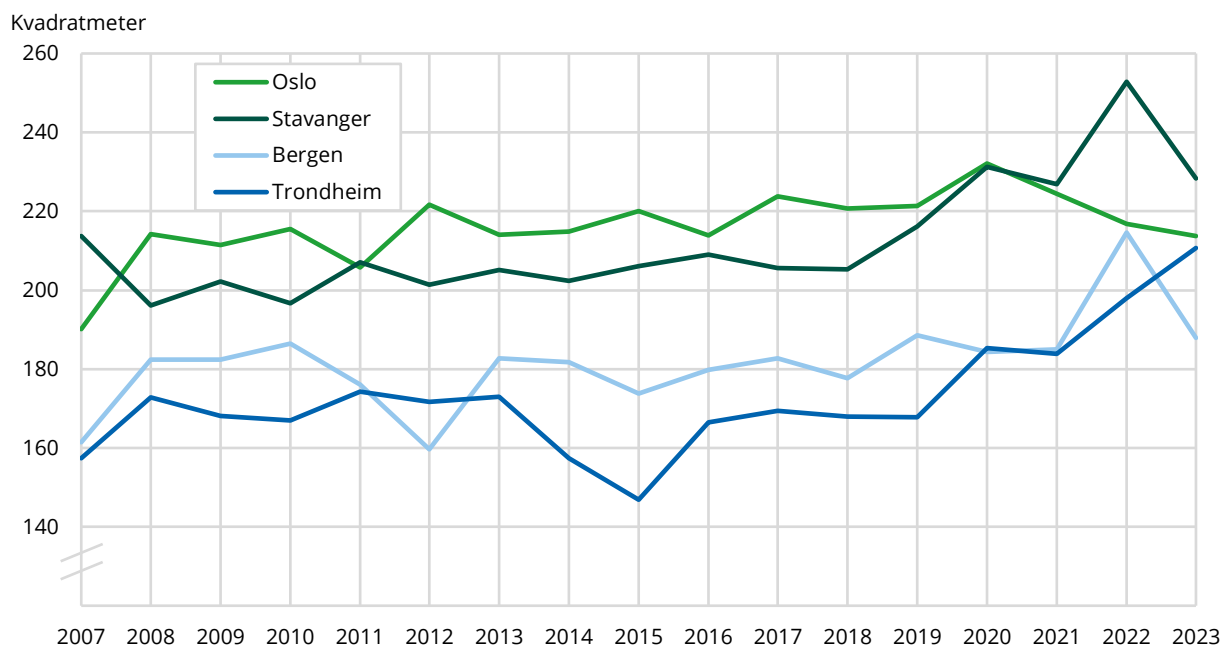
Kommune	Enebolig	Tomanns-bolig	Rekkehus, kjedehus og andre småhus	Store boligbygg	Bygning for bofellesskap	Andre bygg enn boligbygg
Oslo	7,4	4,4	4,9	77,3	5,1	0,9
Stavanger	20,6	4,4	10,1	55,5	8,6	0,9
Bergen	12,6	5,5	10,6	64,5	5,9	0,4
Trondheim	9,3	3,4	10,3	63,4	13,0	0,6

Kilde: Statistisk sentralbyrå

4.1. Eneboliger i storbykommunene

Figur 4.2 viser utviklingen i gjennomsnittlig bruksareal i eneboliger i storbykommunene. Eneboligene som har blitt bygget i Oslo og Stavanger har i snitt vært større enn eneboligene i Bergen og Trondheim for hele perioden. Bergen og Stavanger hadde et toppunkt i 2022, mens toppunktet kom i 2023 for Trondheim. Gjennomsnittsarealet har holdt seg relativt stabilt i alle byene med en svak økning i gjennomsnittsareal fra 2007 til 2023, med unntak av Trondheim som har sett en sterk vekst i gjennomsnittsareal de siste fire årene, fra 167,8 kvadratmeter i 2019 til 210,7 kvadratmeter i 2023.

Figur 4.2 Eneboliger. Gjennomsnittlig bruksareal nye boliger. Storbykommunene 2007–2023

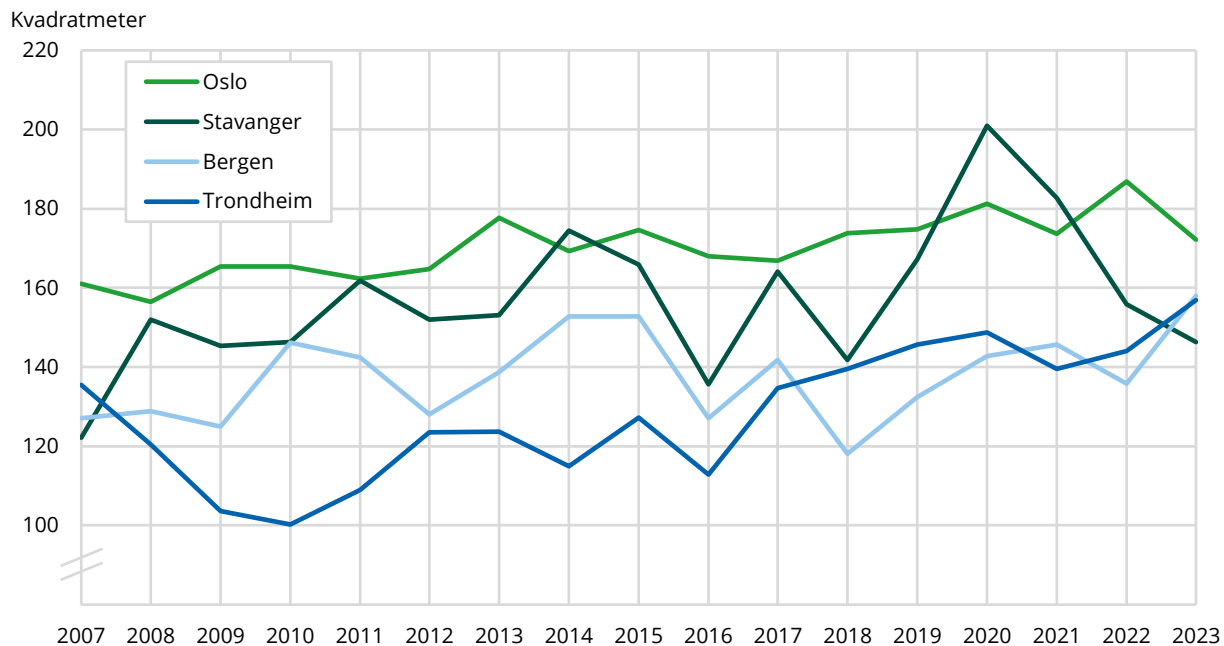


Kilde: Statistisk sentralbyrå

4.2. Tomannsboliger i storbykommuner

Figur 4.3 viser utviklingen i gjennomsnittlig bruksareal i boliger i tomannsboliger i storbykommunene. Gjennomsnittlig bruksareal i tomannsboliger har variert mye i perioden i Stavanger, Bergen og Trondheim. Gjennomsnittsarealet i tomannsboliger i Oslo har hatt en gradvis svak økning fra 161,1 i 2010 til 172,2 i 2023. Sammenlignet med 2007 har gjennomsnittsarealet i tomannsboliger økt i alle storbykommunene.

Figur 4.3 Tomannsboliger. Gjennomsnittlig bruksareal nye boliger. Storbykommuner 2007-2023

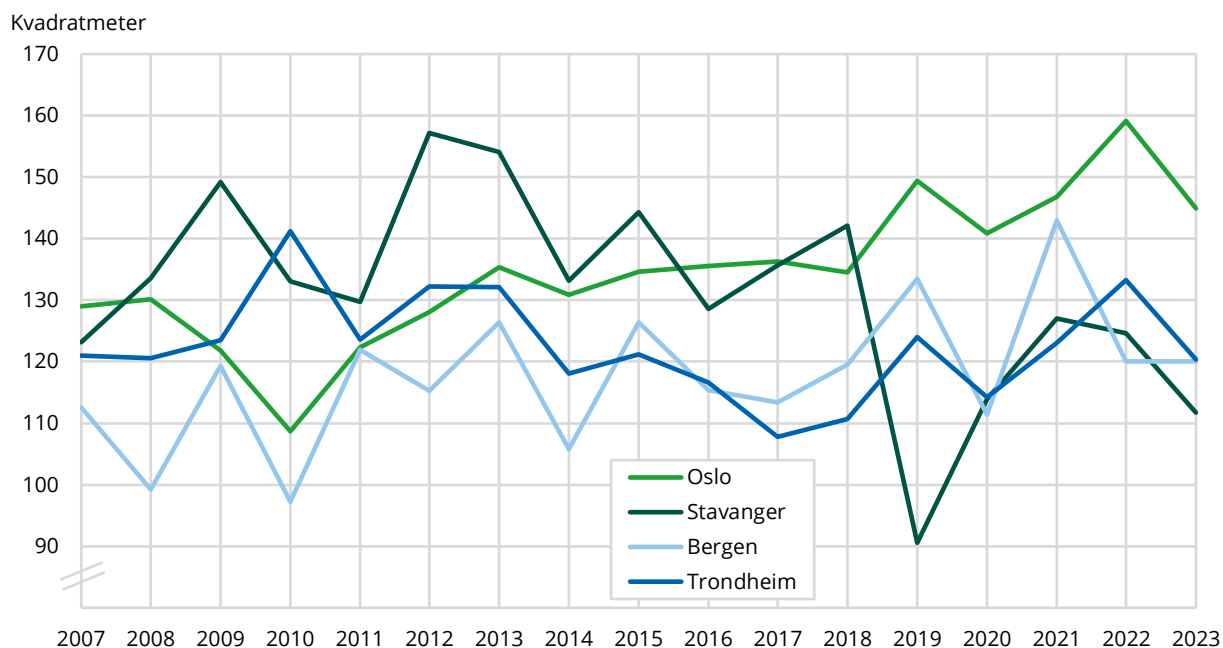


Kilde: Statistisk sentralbyrå

4.3. Småhus storbykommuner

Figur 4.4 viser utviklingen i gjennomsnittlig bruksareal i boliger i småhus i storbykommunene. I likhet med gjennomsnittsareal i tomannsboliger har gjennomsnittsarealet også variert mye i småhusene i Stavanger, Bergen og Trondheim fra år til år. Oslo har hatt en noenlunde jevn stigning fra 2007 til 2023, med en økning fra 130,1 til 144,9. At gjennomsnittsarealet er mindre volatil i Oslo sammenlignet med de andre storbykommune har sammenheng med at det blir fullført flere boliger i Oslo. Dette gjelder både for småhus og tomannsboliger. Et gjennomsnittlig nybygd småhus var mindre i 2007 i Oslo og Bergen sammenlignet med 2023.

Figur 4.4 Småhus. Gjennomsnittlig bruksareal nye boliger. Storbykommuner 2007-2023

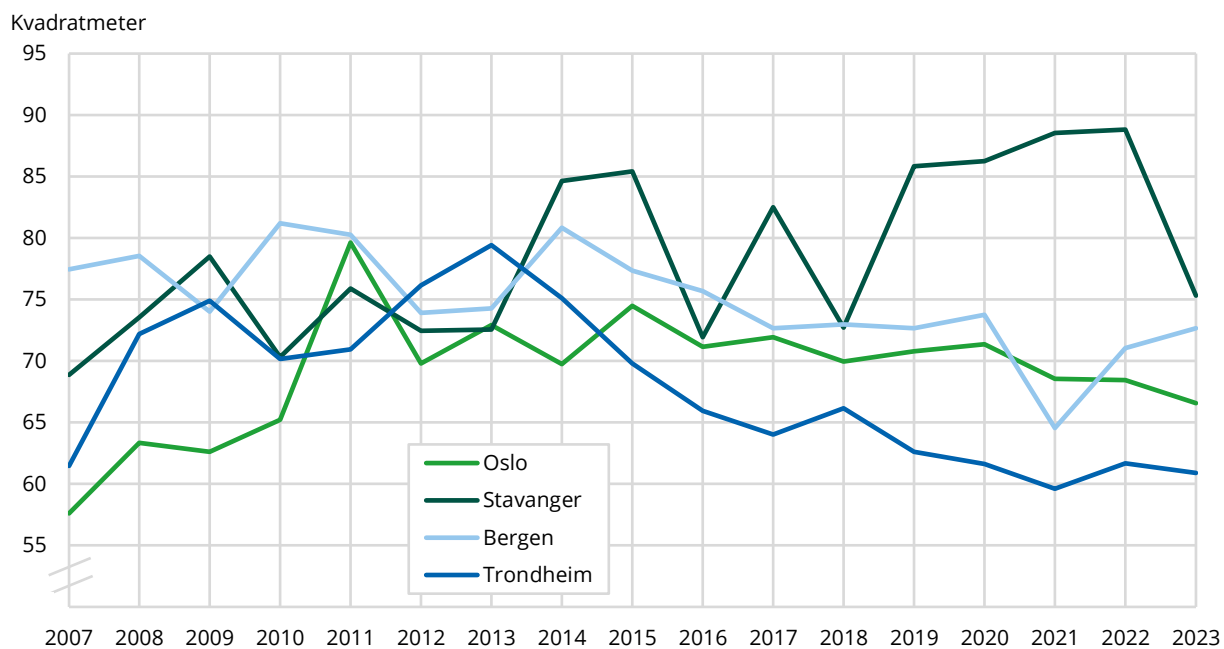


Kilde: Statistisk sentralbyrå

4.4. Boligblokker storbykommuner

Figur 4.5 viser utviklingen i gjennomsnittlig bruksareal i boliger i boligblokker i storbykommunene. Med unntak av Stavanger økte gjennomsnittlig bruksareal fra 2007 til 2010/2011, før det stabiliserte seg noe og hadde en jevn nedgang mot 2023. Stavanger hadde imidlertid store variasjoner i bruksareal i perioden. En nybygd bolig i boligblokk i 2023 var i snitt størst i Stavanger og minst i Trondheim. En gjennomsnittlig nybygd bolig i boligblokk var større i 2007 i Trondheim og Bergen sammenlignet med 2023.

Figur 4.5 Boligblokker. Gjennomsnittlig bruksareal nye boliger. Storbykommuner 2007-2023



Kilde: Statistisk sentralbyrå

5. Boligstørrelse fylker

Tabell 5.1 og 5.2 viser utviklingen i gjennomsnittlig boligstørrelse i alle fylkene i perioden 2007–2023. Tabellen er delt i to for at den skal være lettere å lese. Vi ser at gjennomsnittarealet varierer mye fra år til år. Det er verdt å merke seg at boligene som har blitt bygget i Oslo og Trøndelag nesten utelukkende har vært mindre enn i de andre fylkene hvert år. Unntaket er noen få år hvor boligene i Troms og Finnmark i snitt var litt mindre enn i Oslo. Dette har sammenheng med at en stor andel av boligene som bygges i Oslo og Trøndelag er i boligblokker. De årgangene hvor boligene i snitt var minst i Trøndelag skiller seg ut ved at Trondheim står for en stor andel av boligbyggingen i fylket det aktuelle året og i Trondheim bygges det en stor andel boliger i boligblokker. Det samme gjelder for Troms de årgangene de bygger de minste boligene i snitt. De årene står Tromsø for en stor andel av boligene som bygges i fylket.

I motsatt ende bytter de vestligste og sørligste fylkene på å bygge de største boligene, med unntak av to år hvor Troms og Finnmark hvert sitt år i snitt bygget de største boligene. Møre og Romsdal bygget i snitt de største boligene flest år.

Tabell 5.1 Gjennomsnittlig bruksareal fylke. Kvadratmeter

Fullført	Møre og										
	Rogaland	Vestland	Romsdal	Agder	Telemark	Vestfold	Buskerud	Akershus	Østfold	Oslo	Innlandet
2007	109,4	116,1	123,5	122,8	114,1	111,9	96,5	102,5	106,4	70,9	111,2
2008	114,4	120,7	127,9	115,1	120,8	115,4	101,0	111,3	107,0	74,6	111,8
2009	127,8	127,8	134,7	123,6	136,0	120,9	118,0	114,6	133,6	77,1	122,2
2010	131,6	137,1	134,4	126,9	132,4	121,6	132,4	119,2	130,2	88,8	130,5
2011	124,9	128,1	134,4	121,3	142,6	126,8	127,6	129,1	123,5	112,7	134,7
2012	130,2	123,5	141,6	122,3	130,9	111,2	119,5	120,2	126,5	83,3	121,9
2013	125,0	107,4	122,3	121,6	130,4	128,1	124,3	108,2	118,3	89,6	118,0
2014	124,5	122,4	124,8	125,5	127,7	97,5	127,6	117,2	104,1	91,4	110,5
2015	119,1	127,0	130,8	119,9	110,8	118,4	130,3	109,3	113,9	97,7	94,6
2016	135,1	113,1	134,5	119,0	128,9	111,1	103,2	118,2	106,3	96,1	117,4
2017	127,4	108,5	142,5	121,0	114,3	107,1	102,4	106,1	111,7	87,9	109,3
2018	138,3	111,2	134,4	131,1	116,7	96,6	111,4	100,1	108,6	78,9	107,4
2019	135,7	109,1	118,0	137,4	110,9	111,6	112,5	109,8	105,0	77,2	113,2
2020	132,5	117,1	129,8	121,0	92,7	107,7	112,9	94,4	102,6	92,0	107,2
2021	140,6	101,6	135,0	123,7	132,0	109,4	109,8	92,9	91,5	84,2	112,6
2022	126,2	110,6	114,6	126,2	111,7	119,3	105,0	97,9	109,8	96,8	113,6
2023	127,5	107,7	136,1	110,6	107,6	107,6	108,9	95,1	104,2	84,6	93,7

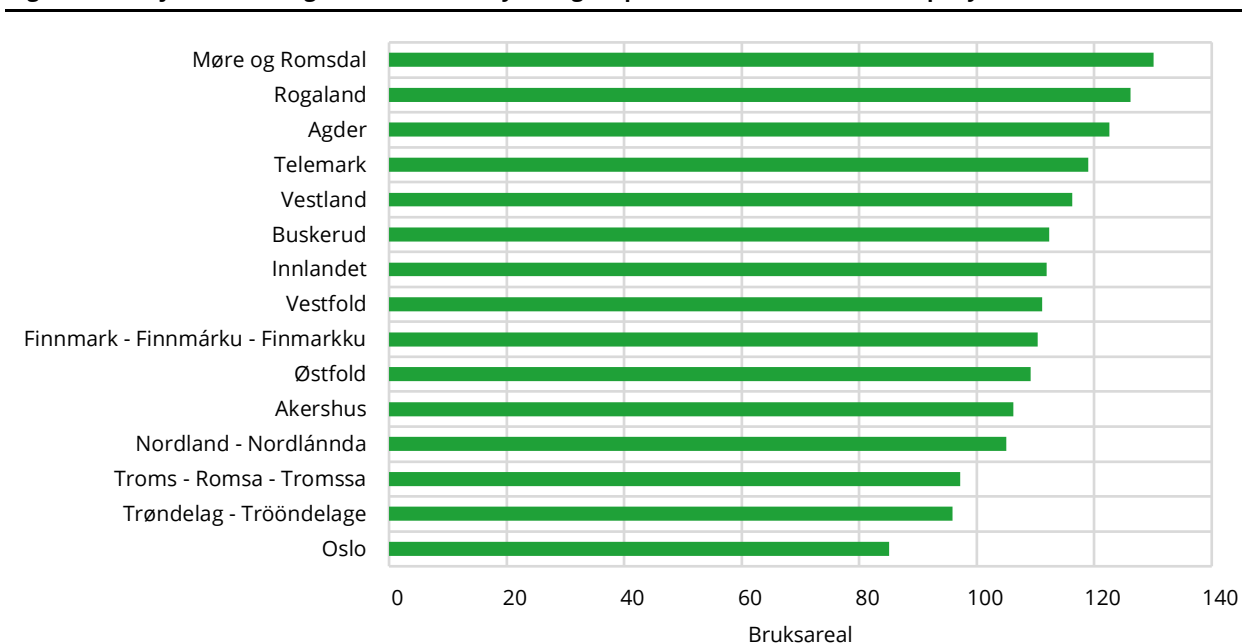
Kilde: Statistisk sentralbyrå

Tabell 5.2 Gjennomsnittlig bruksareal fylke. Kvadratmeter

Fullført	Trøndelag - Trööndelage	Nordland - Nordlännda	Troms - Romsa - Tromssa	Finnmark - Finnmärku - Finmarkku
2007	91,1	108,0	104,8	106,6
2008	108,4	99,8	92,9	110,7
2009	125,1	111,0	106,1	128,7
2010	85,4	118,5	132,0	127,8
2011	124,7	113,5	132,5	80,8
2012	115,9	121,1	81,1	105,8
2013	86,9	120,6	133,8	112,0
2014	108,4	115,1	119,9	123,6
2015	96,7	97,4	105,2	104,5
2016	84,7	115,4	87,7	102,8
2017	96,0	97,6	88,1	112,0
2018	91,3	112,3	87,7	113,0
2019	99,3	90,4	105,4	111,6
2020	85,2	94,1	78,5	116,3
2021	97,2	105,1	81,2	127,0
2022	88,8	116,5	93,1	137,5
2023	90,1	85,9	104,2	97,5

Kilde: Statistisk sentralbyrå

Figur 5.1 viser gjennomsnittlig bruksareal for alle nye boliger i hele tidsperioden sett under ett. Møre og Romsdal har i snitt bygget de største boligen i denne tidsperioden. En gjennomsnittlig ny bolig i Møre og Romsdal som har blitt bygget i perioden 2007–2023 er 130,1 kvadratmeter. Tett etterfulgt kommer Rogaland og Agder med over 120 kvadratmeter i snitt. Vi kjenner igjen de tre fylkene med lavest gjennomsnittsareal fra tabellene over. Oslo har lavest med 85,1 kvadratmeter i gjennomsnitt for en ny bolig som er bygget i den målte perioden, mens en gjennomsnittlig bolig i Trøndelag og Troms i snitt er hhv. 95,9 kvadratmeter og 97,2 kvadratmeter.

Figur 5.1 Gjennomsnittlig bruksareal alle nye boliger i perioden 2007–2023. Fordelt på fylker

Kilde: Statistisk sentralbyrå

Tabell 5.3 viser andelen boliger som har blitt bygget i de ulike bygningstypene for hele perioden samlet i alle fylkene. Tabell 5.3 kan til en viss grad forklare hvorfor boligene i noen fylker er større enn andre.

Tabell 5.3 Andel boliger i de ulike bygningstypene. Alle nye boliger samlet perioden 2007–2023

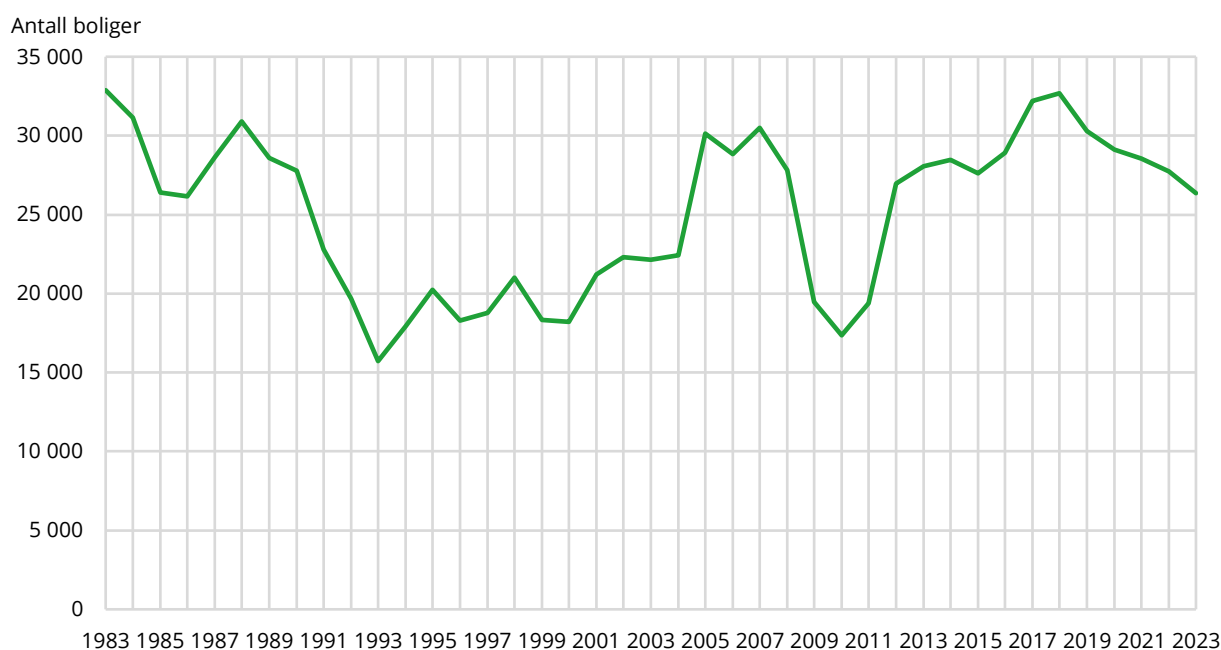
Fylke	Enebolig	Tomanns- bolig	Småhus	Boligblokker	Bygning for bofellesskap	Andre bygg enn boligbygg
Oslo	7,4	4,4	4,9	77,3	5,1	0,9
Rogaland	29,3	6,9	20,1	38,8	3,4	1,6
Møre og Romsdal	34,1	18,1	21,8	19,3	5,2	1,6
Nordland - Nordlånnda	30,2	7,8	14,4	37,2	8,1	2,4
Østfold	27,6	10,5	17,8	38,1	4,2	1,7
Akershus	20,5	7,8	12,1	53,7	3,0	2,8
Buskerud	28,3	10,5	13,4	40,4	3,9	3,5
Innlandet	33,0	14,3	15,8	27,3	6,7	2,9
Vestfold	25,7	10,5	16,2	40,3	3,8	3,5
Telemark	35,5	12,3	14,6	30,6	4,6	2,4
Agder	34,3	9,3	15,0	34,4	3,5	3,4
Vestland	29,3	11,1	14,8	39,8	3,7	1,3
Trøndelag - Trööndelage	22,2	4,9	13,0	49,7	8,4	1,8
Troms - Romsa - Tromssa	24,6	6,8	11,0	47,8	8,5	1,3
Finmark - Finnmárku - Finmarkku	40,0	9,6	15,1	24,4	4,4	6,5

Kilde: Statistisk sentralbyrå

6. Antall boliger

Figur 6.1 viser utvikling i antall boliger ferdigstilt i perioden 1983 til 2023. Fra figuren kan vi se to klare nedgangsperioder i boligbyggingen i Norge i denne tidsperioden. Det er i etterkant av bankkrisen på slutten av 80-tallet og finanskrisen i 2008. Nedgangsperioden etter bankkrisen var langt mer langvarig sammenlignet med nedgangen etter finanskrisen hvor boligbyggingen raskt kom tilbake til samme nivå som før krisen. Den lange nedgangsperioden etter bankkrisen er sammensatt.

Figur 6.1 Antall nye boliger. 1983–2023



Kilde: Statistisk sentralbyrå

Boligsektorens utvikling avhenger av boligpolitikken, finans- og rentepolitikken og markedsprosesser. Finans- og rentepolitikken setter grunnleggende rammer for de offentlige overføringene til boligsektoren og befolkningens boutgifter (Sørvoll, 2011). Krakket i boligmarkedet på slutten av 80-tallet var som en følge av mangelfull koordinering av reformer innenfor finans-, rente- og skattepolitikken (Tranøy, 2010).

Etter 2. verdenskrig tok staten ansvar for å dekke boligbehovet gjennom en satsning på selveide småhus i distriktene og kooperativt felleseie i byene. Målet i etterkrigstiden var å bygge flest mulig boliger til en rimelig pris. Husbanken ga lån til boligkooperasjoner og selvbyggere på svært gunstige betingelser i form av lave renter og lang avbetjeningstid, mellom 1950 og 1995 finansierte husbanken omkring 2/3 av alle nye boliger. Det offentlige regulerte prisene i borettsalgssektoren og husleiene i det private utleiemarkedet. Kommunene bidro ved å kjøpe og bearbeide tomter og selge dem videre til selvbyggere og boligkooperasjoner til en rimelig pris. Boligkooperasjoner representerte et ikke kommersielt boligtilbud i tettbygde områder. Som følge av dette ble byggingen og omsetning av boliger i noen grad skjermet fra markedet i perioden 1945–1981 (Sørvoll, 2011). Boligbyggingen nådde toppen på 70-tallet med et snitt på rundt 41 000 nye boliger i året. Boligeierne på sin side ble begunstiget via direkte statlig støtte og indirekte via fradragsrett for gjeldsrenter, momskompensasjon og lav boligbeskatning. Dette bidro til en stor andel boligeiere i Norge. Andelen økte fra 51 prosent i 1945 til 77 prosent i 2001 (Sørvoll, 2011).

Fra slutten av 70-tallet ble boligpolitikken gradvis endret. På 80-tallet ble kommunenes aktive tomtepolitikk avsluttet flere steder og tomtemarkedet ble deregulert. Kort tid etter ble reguleringen av

husleien på utleieboliger og prisreguleringen på borettslagsboliger gradvis avviklet. Dereguleringen av borettslagssektoren skapte flere fullverdige boligeiere. I flere etapper på 80- og 90-tallet ble de generelle statlige boligsubsidiene skåret kraftig ned (Sørvoll, 2010). I en uavhengig kommisjon satt ned for å undersøke årsakene til bankkrisen argumenteres det for at opphevelsen av priskontrollen i borettslagssektoren drev prisene på eierboliger opp (NOU 1992:30:33). Mange boligkjøpere som tidligere var begrenset til borettslagsboliger kunne nå konkurrere på selveier markedet. Dette førte til en kraftig økning i boligprisene. Fra 1984–1987 økte prisene på brukte boliger (per kvadratmeter) med 40 prosent (Tranøy, 2000).

Reguleringen av bankenes utlån, som et middel til å kontrollere kredittstrømmen, ble opphevet i 1984. Denne type regulering hadde mer eller mindre vært til stede helt siden 1945 kombinert med kontroll av kapitaltilførselen fra utlandet. Mange banker, spesielt de største, begynte å øke sine utlånsvolum samt kjempe om markedsandeler. Denne strategien gjenspeiles i bankenes avlønningsordninger som var basert på utlånsvekst. Dette resulterte i en kraftig vekst i bankutlån. Mellom desember 1984 og september 1986 var den reelle 12-månedersveksten i banklån over 20 prosent i alle unntatt et kvartal. Med enklere tilgang til kreditt blir boligprisene presset ytterligere. Samtidig vokste privat konsum kraftig i perioden (Vale, 2004).

For å dempe kredittekspansjonen ble penge- og kredittpolitikken strammet inn ved inngangen av 1986. Med fall i oljeprisene, inflasjonspress og renteøkning ble høykonjunktoren i starten av 80-tallet etterfulgt av lavkonjunktur i 1987–1990. En internasjonal lavkonjunktur var med på å forsterke problemene i finansnæringen ytterligere. Bankene og finansieringsselskapene opplevde i 1987 de første store tapene på utlån. En generell nedgang på børsene til bankene samt et kraftig fall i eiendomsprisene bidro til store problemer for bankene. Bankene opplevde store tap på slutten av 80-tallet. I 1988 hadde de første bankene tapt sine egenkapitalbeholdninger. Høsten 1991 nådde bankkrisen et dramatisk høydepunkt da aksjekapitalen til to store forretningsbanker ble skrevet ned til null. Som en følge av bankkrisen kom det i 1991 nye regler for kapitaldekning som skulle sikre at bankene til enhver tid skulle ha en forsvarlig kapitaldekning og dermed sikre god soliditet (Torsvik, 1999).

I løpet av 1993 begynte trenden å snu mot bedre tider, rentene ble satt ned og fastlands BNP begynte å vokse raskere. Utlånstapene falt fra 1992 til 1993, og i 1994 var tapene minimale. Både forretningsbanker og sparebanker ble profitable igjen i løpet av 1993 (Vale, 2004).

Ved inngangen av 90-tallet var det krise i boligmarkedet. Samtidig som det ble bygget få nye boliger satt blant annet OBOS med et stort antall ferdigstilte boliger som de ikke fikk solgt. Dette var stort sett boliger som var igangsatt under høykonjunkturperioden på 80-tallet, da boligprisene var på sitt høyeste. I løpet av 1993, i takt med at rentene ble satt ned begynte boligmarkedet å snu mot bedre tider (Kronborg, 2022). Selv om boligmarkedet gikk mot bedre tider, tok det fremdeles tid før boligbyggingen begynte å øke. Boligbyggingen nådde et bunnpunkt i 1993 med kun 15 723 nye boliger fullført. Nedgangen var langvarig etter bankkrisen og det ble bygget få nye boliger helt frem til starten av 2000-tallet. Prisene på brukte OBOS-boliger økte med 26 prosent i 1993, men i 1995 fullførte OBOS fremdeles kun 95 nye boliger. OBOS startet oppgangstiden med å få solgt unna lageret av usolgte nye boliger (Kronborg, 2022). Figur 5.1 viser at det i perioden 1987–1990 fremdeles ble fullført mange boliger, rundt 28 000–31 000 boliger hvert år, som kan tyde på at flere aktører, i likhet med OBOS, hadde et problem med at de satt igjen med flere usolgte boliger. Behovet for å få solgt unna boligene før de kan starte med bygging av nye boliger kan være en av flere årsaker til at det tok tid før boligbyggingen tok seg opp igjen etter bankkrisen.

I *St.meld. nr. 34 (1988–89): Boligpolitikk for 90-årene* ble det lagt opp til at staten gjennom Husbanken fortsatt skulle spille en stor rolle i boligfinansieringen. Regjeringen hadde et mål om å finansiere 20 000 husbankboliger hvert år på 90-tallet. I tillegg regnet regjeringen med at det private kreditt- og

boligmarkedet skulle bidra med rundt 10 000 nye boliger hvert år (Sørvoll, 2011). Åttitallet var et turbulent tiår for boligsektoren med sterk boligprisvekst og kredittvekst etterfulgt av sterk boligprisnedgang og kredittkrise, samtidig som liberaliseringen av boligmarkedet gjorde boligbyggingen konjunkturutsatt og mer risikofylt (Kronborg, 2022). Boligsektoren på 90-tallet var nok preget av stor usikkerhet som følge av tiåret før. Fra figur 5.1 kan vi se at antallet faktisk fullførte boliger var godt under målet om rundt 30 000 nye boliger i året på 90-tallet.

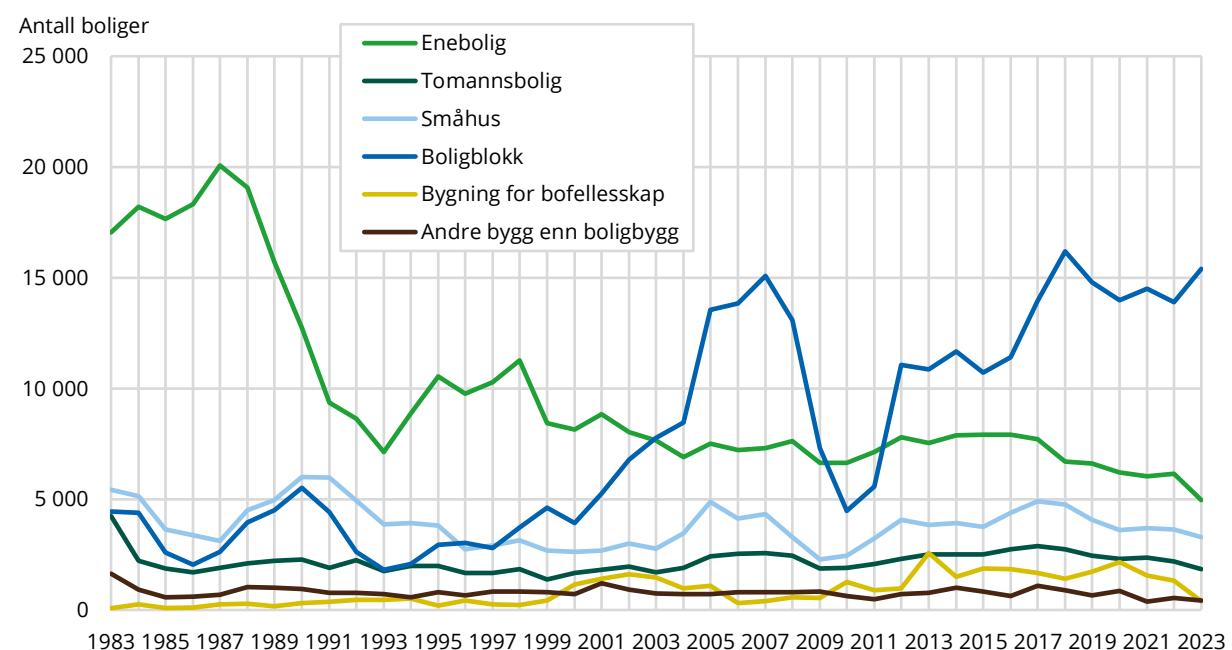
Fra 2004 til 2005 økte antallet fullførte boliger fra 22 417 til 30 140. Fra 2005 til 2007 lå antall fullførte boliger på rundt 30 000 hvert år, før det var en ny kraftig nedgang som følge av neste finansielle krise. Årene etter finanskrisen i 2009, 2010 og 2011 var nyboligbyggingen tilbake på samme nivå som etter bankkrisen. Denne nedgangen var langt kortere enn under bankkrisen og i 2012 økte antallet fullførte boliger fra 19 380 til 26 967. De påfølgende årene, frem til 2018, har antall nye boliger nesten utelukkende økt fra år til år. Etter 2018 har det vært en gradvis nedgang i boligbyggingen frem til 2023.

6.1. Antall boliger fordelt på bygningstype

Bygningstypestandarden endret seg i 2000 fra 2-sifret til 3-sifret bygningstyper. Vi har derfor vært nødt til å kode om bygningstyper før 2000 til 2000 bygningstypestandard. Omkodningen kan finnes i vedlegg A.

Figur 6.1 viser antall boliger fullført i perioden 1983–2023 fordelt på bygningstyper. På 80-tallet ble en svært stor andel av boligene bygget i eneboliger. Denne andelen falt drastisk i starten av 90-tallet og har gradvis redusert seg mot 2023. Helt frem til 2002 ble det bygget flest boliger i eneboliger. Etter 2002 har boligblokker overtatt som majoritets bygningstype med unntak av i 2010 og 2011. De siste årene har avviket mellom antall boliger i eneboliger og antall boliger i boligblokker økt med en topp i 2023. Det er noe vi også så i figur 3.5 hvor andelen boliger i boligblokker var høyest i 2023. Det er verdt å merke seg antall boliger i boligblokker har hatt en svært stor nedgang etter bankkrisen og finanskrisen, nedgangen er spesielt merkbar i etterkant av finanskrisen. En lignende utvikling kan ses forsmåhus. Vi kan ikke se samme tendens i eneboliger og tomannsboliger. Antall boliger i tomannsboliger har holdt seg relativt stabilt alle årganger.

Figur 6.2 Antall nye boliger. Bygningstype 1983–2023



Kilde: Statistisk sentralbyrå

7. Antall boliger og bruksareal tett/spredt områder

I dette kapitlet vil vi se på hvordan utviklingen i boligbyggingen og boligstørrelse har vært i tett- og spredtbygde områder. Kommunen er ansvarlig for å tildele tettstedskode til nye adresser og det er SSBs definisjon av tettsted som ligger til grunn. *«En hussamling skal registreres som tettsted dersom det bor minst 200 personer der. Avstanden mellom husene skal normalt ikke overstige 50 meter, men for noen arealkrevende bygningstyper – som boligblokker, industribygg, kontor/forretningsbygg, skoler, sykehus osv. – kan avstanden økes til 200 meter. Tilgrensende bebygde og opparbeidede områder, som parker, idrettsanlegg og industriområder, skal være del av tettstedet. Husklynger med minst 5 næringsbygninger eller 5 boligbygninger tas med inntil en avstand på 400 meter fra tettstedskjernen.»*

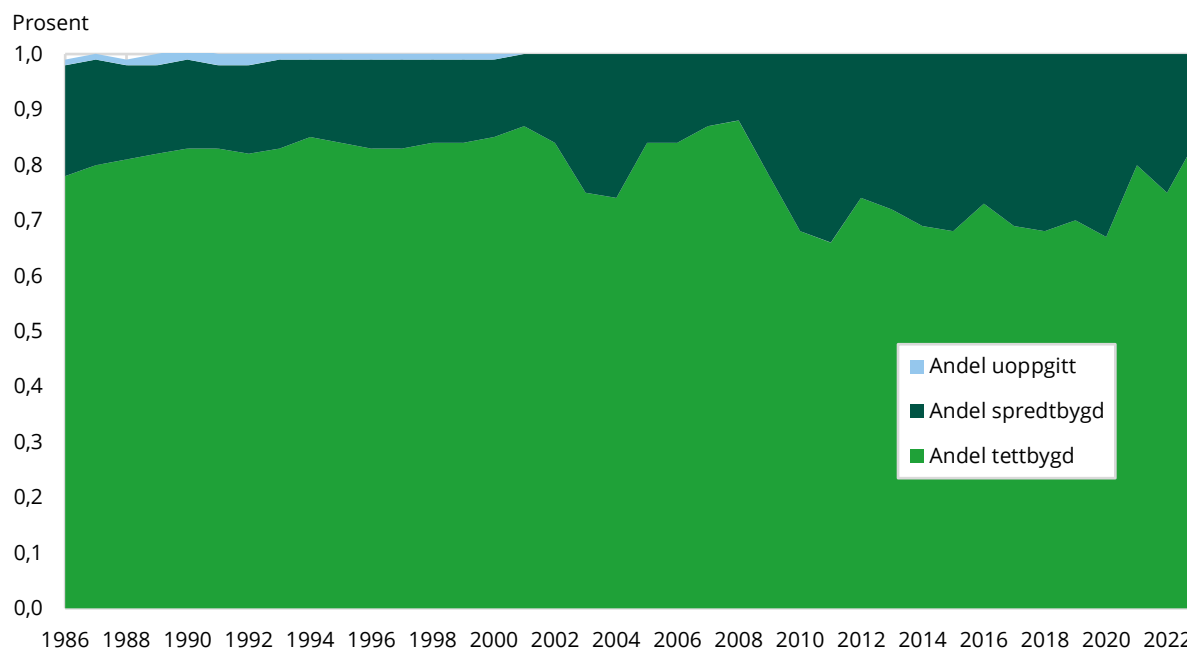
Tett-/spredtkode hentes fra adressen i matrikkelen fra tidspunktet boligen ble ferdigstilt, med unntak av boliger som ble ferdigstilt før 2005. SSBs første tilgjengelige uttak fra matrikkelen er tilbake til 2005 og derfor har vi brukt 2005 uttaket for å hente tett-/spredtkode på alle boliger som var ferdigstilt i 2005 eller tidligere. Det skaper en usikkerhet i tallene før 2005 når det gjelder om det faktisk lå i et tettbygd eller spredtbygde område da det ble bygget.

Tabell 7.1 viser antall boliger som er fullført i tettbygde og spredtbygde strøk i perioden 1986–2024. Årgangene 1983–1985 er utelatt på grunn av at det er en stor andel av boligene i disse årgangene vi ikke får koblet tett/spredt kode på.

Tabell 7.1 Antall boliger ferdigstilt i tettbygd og spredtbygd områder

Fullført	Spredtbygd	Tettbygd	Uoppgitt	Antall boliger	Andel spredtbygd	Andel tettbygd	Andel uoppgitt
1986	5 293	20 484	366	26 143	0,2	0,78	0,01
1987	5 509	22 816	322	28 647	0,19	0,8	0,01
1988	5 305	25 150	458	30 913	0,17	0,81	0,01
1989	4 689	23 345	552	28 586	0,16	0,82	0,02
1990	4 337	23 010	446	27 793	0,16	0,83	0,02
1991	3 489	18 917	403	22 809	0,15	0,83	0,02
1992	3 156	16 134	378	19 668	0,16	0,82	0,02
1993	2 515	13 025	183	15 723	0,16	0,83	0,01
1994	2 494	15 239	203	17 936	0,14	0,85	0,01
1995	3 051	16 916	282	20 249	0,15	0,84	0,01
1996	2 887	15 248	161	18 296	0,16	0,83	0,01
1997	2 997	15 634	142	18 773	0,16	0,83	0,01
1998	3 245	17 599	166	21 010	0,15	0,84	0,01
1999	2 719	15 470	138	18 327	0,15	0,84	0,01
2000	2 603	15 505	97	18 205	0,14	0,85	0,01
2001	2 762	18 360	72	21 194	0,13	0,87	0
2002	3 475	18 778	51	22 304	0,16	0,84	0
2003	5 567	16 558	0	22 125	0,25	0,75	0
2004	5 813	16 600	4	22 417	0,26	0,74	0
2005	4 768	25 322	50	30 140	0,16	0,84	0
2006	4 622	24 196	1	28 819	0,16	0,84	0
2007	4 096	26 386	5	30 487	0,13	0,87	0
2008	3 405	24 405	2	27 812	0,12	0,88	0
2009	4 191	15 275	5	19 471	0,22	0,78	0
2010	5 614	11 727	10	17 351	0,32	0,68	0
2011	6 652	12 725	3	19 380	0,34	0,66	0
2012	6 914	20 047	6	26 967	0,26	0,74	0
2013	7 881	20 152	32	28 065	0,28	0,72	0
2014	8 829	19 580	79	28 488	0,31	0,69	0
2015	8 880	18 664	57	27 601	0,32	0,68	0
2016	7 695	21 207	0	28 902	0,27	0,73	0
2017	9 928	22 267	20	32 215	0,31	0,69	0
2018	10 439	22 232	21	32 692	0,32	0,68	0
2019	9 144	21 143	20	30 307	0,3	0,7	0
2020	9 530	19 550	20	29 100	0,33	0,67	0
2021	5 681	22 852	0	28 533	0,2	0,8	0
2022	7 061	20 668	0	27 729	0,25	0,75	0
2023	3 913	22 429	0	26 342	0,15	0,85	0

Kilde: Statistisk sentralbyrå

Figur 7.1 Andel nye boliger ferdigstilt i tettbygd og spredtbygd områder

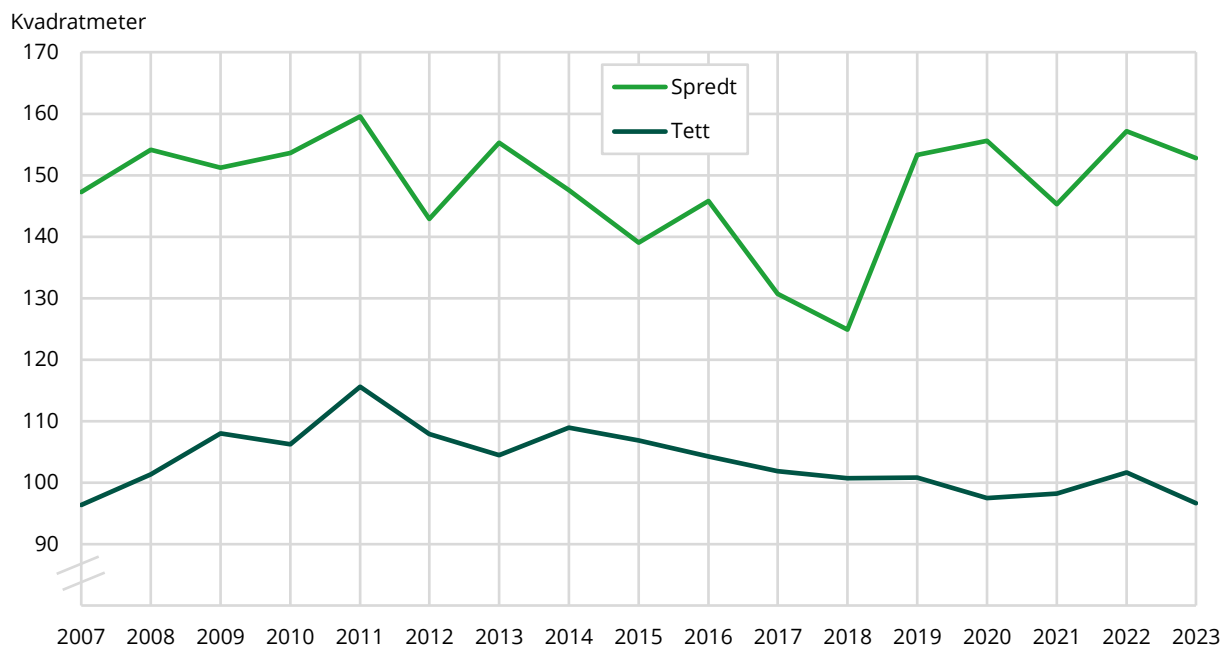
Kilde: Statistisk sentralbyrå

Fra tabell 7.1 og figur 7.1 kan vi se at av boligene som ble bygget på 1990-tallet og mye av 2000-tallet var en stor andel av disse i tettbygde strøk. Andelen boliger i tettbygde strøk begynte å avta fra og med 2010 før det snudde i 2021 igjen.

På starten av 80-tallet satt staten i gang byfornyelsesprosjekt. I en lenger periode hadde Norge opplevd stor tilflytning mot byer og tettsteder. Fra 1946–1970 økte andelen av befolkningen som bodde i byer og tettsteder fra omtrent halvparten til 2/3. I tillegg til økende velferdsproblemer i byene, særlig storbyene (NOU 1979:5 «Bypolitikk»). I den forbindelse satt staten i gang en rekke politiske virkemidler mot byene. Et viktig virkemiddel for å forbedre levekårene i storbyene var boligpolitikken. Derfor ble det satset på både fornyelse av eksisterende bygningsmasse og nybygging i storbyer og tettsteder. Denne satsningen mot boligbygging i tettbygde områder ser vi i tabell 7.1 med stor andel boligbygging i tettbygde strøk på 80 og 90 tallet.

Figur 7.2 viser gjennomsnittlig bruksareal til boliger i tettbygde og spredtbygde områder. Ikke overraskende bygges det større boliger i spredtbygde områder sammenlignet med tettbygde områder. Forekomsten av eneboliger er større i spredtbygde områder i forhold til i tettbygde strøk. Det er større variasjon i gjennomsnittlig boligstørrelse i spredtbygde områder. Det er ingen klar trend som viser om det bygges større eller mindre. Gjennomsnittsarealet har variert godt, og er på rundt samme nivå i 2023 som det var i 2007 i både tettbygd og spredtbygd områder.

Figur 7.2 Gjennomsnittlig bruksareal nye boliger fordelt på tett- og spredtbygde områder. 2007-2023



Kilde: Statistisk sentralbyrå

8. Antall boliger bydeler

I dette kapittelet skal vi undersøke utviklingen i boligbyggingen i bydelene i storbykommunene.

8.1. Antall boliger bydeler Oslo.

Tabell 8.1 og 8.2 viser antall boliger fullført i perioden 1986 – 2023 fordelt på bydeler i Oslo. De fleste bydeler har hatt jevn strøm av boliger, med noen topper og bunner, i løpet av perioden. Bydel *Gamle Oslo* har hatt høy grad av nye boliger i hele perioden, men de siste årene skiller seg ut, spesielt 2012, 2018, 2019 og 2023, med mange nye boliger. Disse toppene skyldes at det har blitt fullført noen store boligprosjekter. Bydel *Bjerke* skiller seg og ut ved at det var lite boligbygging i perioden 1986–2000. Etter 2000 har boligbyggingen tatt seg opp i denne bydelen, med spesielt stor vekst de siste årene fra 2017. Ifølge Oslos kommuneplan planlegges det enda mer boliger i denne bydelen fremover (Oslo kommune, 2024). Det samme gjelder bydel *Sagene*, her ble det bygget få boliger i perioden 1986–2000, mens det etter 2000 har vært høy byggeaktivitet på *Sagene*. I andre enden har vi bydel *Søndre Nordstrand* som på slutten av 80-tallet var preget av stor grad av nybygging før den deretter falt og vært noenlunde stabilt på et lavere nivå.

Tabell 8.1 Antall boliger bydeler Oslo

Fullført	Gamle Oslo	Grünerløkka	Sagene	St. Hanshaugen	Frogner	Ullern	Vestre Aker	Nordre Aker	Bjerke
1986	57	273	1	14	184	247	210	89	20
1987	316	25	52	50	209	187	241	293	52
1988	420	229	90	37	285	234	343	129	22
1989	428	119	49	18	145	187	259	212	21
1990	511	117	0	165	448	140	375	587	24
1991	739	191	68	156	127	116	218	208	5
1992	433	75	30	50	152	39	48	13	4
1993	138	244	0	47	127	38	142	104	20
1994	118	138	48	2	102	337	101	55	11
1995	124	9	22	113	183	230	268	171	10
1996	21	4	124	4	23	176	138	173	16
1997	95	68	0	301	177	97	147	62	38
1998	39	90	129	0	153	45	84	49	16
1999	159	18	160	0	228	96	108	174	11
2000	154	36	4	0	0	76	44	262	3
2001	229	24	239	102	52	35	52	67	113
2002	341	274	511	109	129	101	155	98	24
2003	274	334	357	380	80	38	108	47	131
2004	377	168	304	182	260	117	93	298	59
2005	177	938	591	233	210	461	233	524	338
2006	575	445	354	682	58	213	199	657	19
2007	925	448	123	307	181	274	238	440	147
2008	774	631	36	56	483	446	133	35	232
2009	600	545	418	0	92	32	137	166	124
2010	67	221	323	2	182	90	107	216	7
2011	124	197	17	0	18	52	138	235	104
2012	1 363	614	571	96	156	45	198	328	161
2013	255	781	401	79	247	45	174	163	147
2014	660	669	630	39	79	124	194	252	12
2015	546	68	567	85	43	76	191	66	45
2016	731	520	197	0	20	124	165	150	194
2017	407	553	173	0	183	65	162	403	453
2018	1 021	966	252	37	23	49	189	238	213
2019	1 537	553	857	163	31	501	324	264	301
2020	509	420	527	88	14	210	390	150	233
2021	224	290	187	367	7	105	128	302	667
2022	728	74	105	1	354	53	70	78	324
2023	1 080	426	28	12	14	56	284	211	283

Kilde: Statistisk sentralbyrå

Tabell 8.2 Antall boliger bydeler Oslo

Fullført	Grorud	Stovner	Alna	Østsjø	Nordstrand	Søndre		Sentrum	Marka	Uoppgitt	Totalt
						Nordstrand	Sentrum				
1986	52	28	268	121	169	898	0	3	59	2 693	
1987	24	40	66	180	237	1 079	0	8	8	3 067	
1988	59	44	29	215	209	960	22	4	17	3 348	
1989	24	51	11	503	266	537	0	6	23	2 859	
1990	25	33	17	449	115	534	0	8	38	3 586	
1991	8	13	11	49	118	217	0	4	20	2 268	
1992	18	22	45	90	86	97	0	6	4	1 212	
1993	26	42	98	14	102	21	0	7	2	1 172	
1994	12	60	63	60	168	158	0	8	0	1 441	
1995	29	81	137	46	138	312	0	5	70	1 948	
1996	57	23	60	55	117	55	0	1	0	1 047	
1997	97	25	14	21	73	103	0	1	0	1 319	
1998	18	6	100	11	85	136	0	2	0	963	
1999	5	35	15	96	70	151	0	1	0	1 327	
2000	4	70	4	196	134	111	0	4	0	1 102	
2001	34	38	23	17	69	69	0	2	0	1 165	
2002	97	94	6	59	121	230	30	1	0	2 380	
2003	29	34	81	63	177	178	0	0	0	2 311	
2004	51	26	128	177	142	91	0	3	0	2 476	
2005	27	14	8	212	104	158	0	1	0	4 229	
2006	77	27	75	166	131	88	0	8	0	3 774	
2007	8	13	140	47	163	262	17	5	0	3 738	
2008	53	14	57	37	257	151	0	3	0	3 398	
2009	28	12	33	90	101	92	0	5	0	2 475	
2010	24	22	51	58	119	65	0	2	0	1 556	
2011	24	12	6	112	127	56	0	18	0	1 240	
2012	40	87	64	175	127	178	0	2	0	4 205	
2013	8	83	28	250	139	226	0	0	0	3 026	
2014	28	17	142	55	161	317	0	2	0	3 381	
2015	2	21	12	153	124	96	10	3	1	2 109	
2016	17	45	14	24	178	110	0	3	0	2 492	
2017	32	13	88	42	192	19	0	8	0	2 793	
2018	11	26	55	230	381	82	308	6	0	4 087	
2019	43	21	1	114	124	133	0	6	0	4 973	
2020	20	21	49	45	126	76	0	3	0	2 881	
2021	9	26	9	25	135	9	0	4	0	2 494	
2022	24	56	116	32	139	3	0	12	0	2 169	
2023	61	25	27	154	254	63	0	5	0	2 983	

Kilde: Statistisk sentralbyrå

8.2. Antall boliger bydeler Bergen

Tabell 8.3 viser antall boliger fullført i perioden 1986–2023 fordelt på bydeler i Bergen. De fleste bydeler har hatt jevn strøm av boliger, med noen topper og bunner, i løpet av perioden. Bydel *Årstad* skiller seg ut ved at det ble bygget relativt få boliger i denne bydelen i perioden 1986–2010. Etter 2010 har det vært en stor oppgang i antall boliger som har blitt bygd på *Årstad*.

Tabell 8.3 Antall boliger bydeler Bergen

Fullført	Arna	Bergenhus	Fana	Fyllingsdalen	Laksevåg	Ytrebygda	Årstad	Åsane	Totalt
1986	112	14	380	47	81	244	85	308	1 271
1987	54	16	288	121	122	352	77	175	1 205
1988	102	122	330	72	341	329	275	431	2 002
1989	62	104	230	81	103	220	186	373	1 359
1990	71	308	304	173	163	238	124	125	1 506
1991	86	236	125	199	219	117	92	153	1 227
1992	33	212	128	81	66	89	65	119	793
1993	46	7	185	89	128	106	162	60	783
1994	17	16	171	177	184	122	30	127	844
1995	49	174	183	90	174	184	73	119	1 046
1996	42	98	174	83	151	208	10	148	914
1997	57	57	171	168	164	136	35	172	960
1998	40	53	167	78	106	226	11	183	864
1999	21	133	182	36	101	119	36	92	720
2000	24	104	169	27	72	195	76	78	745
2001	35	110	277	24	206	189	10	64	915
2002	10	54	231	25	53	213	40	110	736
2003	20	240	297	42	67	195	13	170	1 044
2004	4	159	256	34	71	185	216	181	1 106
2005	29	357	334	87	110	454	191	172	1 734
2006	54	238	379	155	214	128	59	97	1 324
2007	86	289	277	66	203	287	71	161	1 440
2008	76	129	263	166	208	293	67	141	1 343
2009	82	98	121	92	160	99	61	133	846
2010	52	9	144	16	152	165	102	82	722
2011	57	52	371	31	77	191	116	154	1 049
2012	77	59	351	19	81	197	317	96	1 197
2013	118	570	288	138	41	97	223	142	1 617
2014	23	146	308	41	125	60	358	187	1 248
2015	23	198	184	134	101	234	67	304	1 245
2016	30	159	255	101	47	287	273	198	1 350
2017	94	119	176	121	96	268	768	176	1 818
2018	25	104	189	170	162	337	245	211	1 443
2019	22	65	271	75	125	322	539	108	1 527
2020	18	70	379	125	135	307	79	206	1 319
2021	14	63	302	185	73	604	336	53	1 630
2022	50	123	121	21	149	300	215	178	1 157
2023	34	77	210	9	26	352	213	246	1 167

Kilde: Statistisk sentralbyrå

8.3. Antall boliger bydeler Stavanger

Tabell 8.4 viser antall boliger fullført i perioden 1986–2023 fordelt på bydeler i Stavanger. De fleste bydeler har hatt jevn strøm av boliger, med noen topper og bunner, i løpet av perioden. Bydel *Tasta* skiller seg ut ved stor andel boligbygging på slutten av 80-tallet og starten av 90-tallet. Etter 1997 har det vært mindre boligbygging på *Tasta*. *Storhaug* skiller seg ut i motsatt ende ved at det har vært større grad av boligbygging etter 2000. *Hinna* hadde en topp på starten av 2000-tallet.

Tabell 8.4 Antall boliger bydeler Stavanger

Fullført	Hundvåg	Tasta	Eiganes og		Madla	Storhaug	Hillevåg	Hinna	Finnøy	Rennesøy	Uoppgitt	Totalt
			Våland									
1986	63	149	61	77	36	28	144	8	13	0	579	
1987	82	189	99	51	76	19	390	8	23	0	937	
1988	83	130	173	89	40	67	234	15	18	4	853	
1989	76	254	264	63	84	45	260	18	16	21	1 101	
1990	89	200	128	51	58	50	74	16	24	0	690	
1991	60	139	146	109	29	93	55	10	13	1	655	
1992	76	224	12	36	38	28	108	6	11	0	539	
1993	74	149	29	37	29	17	125	4	12	3	479	
1994	121	253	82	57	140	40	98	8	16	8	823	
1995	152	161	35	54	35	89	88	6	29	0	649	
1996	187	59	22	73	15	17	136	2	40	0	551	
1997	99	160	44	60	40	17	121	6	25	0	572	
1998	68	96	27	63	42	58	41	8	41	0	444	
1999	95	20	58	37	22	70	144	8	27	4	485	
2000	51	64	66	45	70	31	174	16	34	0	551	
2001	50	70	225	28	107	30	174	8	36	0	728	
2002	192	16	136	51	188	24	164	18	15	0	804	
2003	69	66	111	50	289	245	401	19	26	0	1 276	
2004	22	17	121	160	199	16	247	10	26	0	818	
2005	24	80	72	196	134	88	293	28	57	0	972	
2006	9	17	133	152	545	12	201	10	23	0	1 102	
2007	148	32	125	75	358	46	406	10	59	0	1 259	
2008	20	15	330	45	178	49	285	12	38	0	972	
2009	24	27	229	59	141	13	249	15	42	0	799	
2010	13	14	53	44	55	104	88	18	26	0	415	
2011	24	76	41	54	41	190	56	27	47	0	556	
2012	34	58	71	96	256	15	107	32	146	0	815	
2013	75	319	47	42	226	140	142	72	78	0	1 141	
2014	24	254	57	85	182	46	164	48	52	0	912	
2015	23	114	315	116	306	55	99	28	23	0	1 079	
2016	17	9	36	45	115	14	126	22	35	0	419	
2017	47	66	121	25	14	21	46	20	29	0	389	
2018	24	73	59	31	59	75	61	30	9	0	421	
2019	89	25	96	66	103	35	102	17	21	0	554	
2020	21	12	76	297	87	7	28	20	27	0	575	
2021	70	9	109	98	12	37	84	16	11	0	446	
2022	14	134	28	81	117	311	125	13	10	0	833	
2023	21	13	81	110	25	157	79	11	24	0	521	

Kilde: Statistisk sentralbyrå

8.4. Antall boliger bydeler Trondheim

Tabell 8.5 viser antall boliger fullført i perioden 1986–2023 fordelt på bydeler i Trondheim. De fleste bydeler har hatt jevn strøm av boliger, med noen topper og bunner, i løpet av perioden. Bydelen som skiller seg mest ut i Trondheim er *Østbyen* med en stor økning i antall boliger etter 2012, i tillegg til tre gode år i 2005–2007.

Tabell 8.5 Antall boliger bydeler Trondheim

Fullført	Midtbyen	Østbyen	Lerkendal	Heimdal	Totalt
1986	182	327	160	363	1 032
1987	244	135	259	573	1 211
1988	300	243	177	426	1 146
1989	228	243	164	205	840
1990	123	385	177	198	883
1991	117	100	380	95	692
1992	68	235	67	108	478
1993	45	175	117	108	445
1994	109	194	173	99	575
1995	224	291	288	139	942
1996	161	307	128	115	711
1997	212	206	195	91	704
1998	326	324	478	130	1 258
1999	89	244	498	119	950
2000	142	101	113	134	490
2001	250	229	174	101	754
2002	511	341	261	185	1 298
2003	215	290	298	294	1 097
2004	588	202	147	146	1 083
2005	368	953	338	278	1 937
2006	381	682	339	281	1 683
2007	427	770	431	300	1 928
2008	106	180	249	174	709
2009	77	164	68	101	410
2010	87	134	661	83	965
2011	161	139	233	91	624
2012	179	473	136	211	999
2013	242	1 048	789	77	2 156
2014	156	575	321	290	1 342
2015	247	546	379	277	1 449
2016	238	895	806	237	2 176
2017	278	1 081	155	364	1 878
2018	193	681	507	419	1 800
2019	188	386	567	467	1 608
2020	94	634	503	530	1 761
2021	103	947	308	204	1 562
2022	226	629	505	410	1 770
2023	140	882	209	387	1 618

Kilde: Statistisk sentralbyrå

Det er verdt å merke seg at boligbyggingen har fulgt samme trend i byene som den har gjort på landsbasis, med en lang nedgangstid etterfulgt av bankkrisen på 90-tallet og tidlig 00-tallet og en kortere nedgang i årene etter finanskrisen. Stavanger skiller seg ut fra resten av storbyene med lite boligbygging de siste årene. Etter 2016 har nyboligbyggingen i Stavanger vært på samme nivå som på 90-tallet.

Nedgangen i boligbyggingen i Stavanger har sammenheng med oljeprisnedgangen i 2014. I juni 2014 var oljeprisen på rundt 115 dollar fatet, mens prisen hadde blitt redusert til 30 dollar fatet i januar 2016. Konsekvensen av dette var at ledigheten i oljebransjen økte raskt. Økt ledighet har innvirkning på boligmarkedet ved at en stor gruppe får redusert mulighet til å ta opp og betjene lån for å kjøpe bolig. Dette reduserer både boligprisene og boligbyggingen (Benedictow, Gran, Kordt & Walbækken, 2020). Konsekvensen av oljeprisfallet rammet først og fremst Stavanger og Stavanger-regionen, dette vises også godt i fylkestallene for Rogaland i tabell 9.1.

9. Antall boliger fylker

Tabell 9.1. og 9.2 viser antall boliger som har blitt bygget basert på sammenslått 2024 fylkesstruktur i perioden 1986–2023. Fylkestallene viser samme trend som på landsbasis med en nedgang i etterkant av bankkrisen og finanskrisen, en mer langvarig nedgang etter bankkrisen og en kortere nedgang etter finanskrisen.

Møre og Romsdal skiller seg noe ut. De opplevde ikke like stor nedgang i boligbyggingen som de andre fylkene i nedgangstidene. Det har vært en jevnere tilstrømming av nye boliger. Det samme gjelder til dels Agder. Nedgangen i boligbyggingen i Agder etter finanskrisen er ikke like merkbar som i de fleste andre fylkene. I likhet med det vi så for Stavanger, har Rogaland blitt påvirket av oljeprisfallet i 2014. Etter finanskrisen økte oljeprisen raskt og tilsvarende økte nyboligbyggingen raskt i Rogaland og Stavanger helt frem til 2015. Etter 2015 snudde trenden og vi kan se sterk nedgang i boligbyggingen i Rogaland. I motsatt ende har vi Østfold og Akershus som har opplevd en stor vekst i boligbyggingen de siste årene.

Tabell 9.1 Antall boliger fylker

Fullført	Møre og										
	Rogaland	Vestland	Romsdal	Agder	Telemark	Vestfold	Buskerud	Akershus	Østfold	Oslo	Innlandet
1986	2 353	3 317	1 216	1 495	854	1 285	1 407	3 110	1 350	2 693	1 717
1987	2 942	3 487	1 615	1 643	815	1 233	1 409	3 504	1 389	3 067	1 826
1988	3 208	4 364	1 449	1 415	1 017	1 361	1 512	3 868	1 693	3 348	1 908
1989	3 179	3 646	1 370	1 653	928	1 464	1 576	3 244	1 673	2 859	1 887
1990	2 675	3 643	1 224	1 721	727	1 394	1 459	2 998	1 644	3 586	1 822
1991	2 211	2 840	1 120	1 316	645	1 185	1 113	2 453	1 215	2 268	1 946
1992	1 921	2 469	1 111	1 301	778	1 301	1 138	2 041	779	1 212	1 591
1993	1 639	2 146	813	817	566	687	665	1 715	744	1 172	1 320
1994	2 327	2 166	1 017	1 030	436	796	738	1 757	530	1 441	1 187
1995	2 162	2 751	1 194	1 092	454	682	749	2 523	651	1 948	1 292
1996	1 958	2 432	1 209	1 059	442	689	659	2 615	639	1 047	1 118
1997	1 865	2 470	1 277	1 246	545	967	857	2 219	786	1 319	1 183
1998	2 203	2 730	1 417	1 408	572	951	1 031	2 895	975	963	1 280
1999	1 986	2 264	1 238	1 002	416	984	970	2 427	863	1 327	1 150
2000	2 029	1 953	1 106	1 094	497	926	1 113	2 815	948	1 102	1 299
2001	2 575	2 369	1 250	1 319	666	1 247	1 131	3 147	1 104	1 165	1 405
2002	2 496	2 244	1 078	1 289	525	1 236	1 012	3 369	1 068	2 380	1 593
2003	3 055	2 504	1 118	1 348	417	955	907	3 049	1 125	2 311	1 547
2004	2 876	2 723	924	1 383	531	1 268	719	2 713	1 352	2 476	1 375
2005	3 487	3 424	1 377	1 898	836	1 548	1 158	3 187	1 526	4 229	1 872
2006	3 575	2 930	1 104	1 792	787	1 163	1 419	3 715	1 393	3 774	1 733
2007	3 924	4 156	1 309	1 632	744	1 068	1 509	4 176	1 503	3 738	1 809
2008	3 516	3 504	1 155	2 147	619	1 044	1 234	4 162	1 475	3 398	1 383
2009	2 684	2 776	885	1 574	413	743	945	2 821	668	2 475	1 090
2010	2 341	2 428	1 075	1 581	518	673	635	2 430	680	1 556	889
2011	2 918	2 822	1 214	1 786	441	757	756	2 642	976	1 240	983
2012	3 746	3 101	1 320	2 001	595	917	1 153	3 651	996	4 205	1 262
2013	3 884	3 615	1 672	1 973	564	765	1 077	4 274	1 139	3 026	1 305
2014	4 023	3 262	1 452	1 915	561	1 449	994	4 041	1 175	3 381	1 532
2015	4 053	3 184	1 353	1 841	592	1 125	1 034	4 120	1 293	2 109	1 699
2016	2 432	3 809	1 216	2 061	469	1 407	1 503	4 259	1 409	2 492	1 553
2017	2 734	3 823	1 087	2 105	654	1 410	1 524	5 727	1 757	2 793	1 937
2018	2 315	3 462	1 145	1 715	582	1 707	1 552	6 131	1 801	4 087	2 062
2019	2 374	3 356	1 186	1 596	691	1 365	1 416	4 465	2 011	4 973	1 526
2020	2 129	2 752	1 211	1 838	920	1 665	1 187	5 900	1 720	2 881	1 610
2021	1 950	3 258	988	1 706	594	1 585	1 261	6 401	2 037	2 494	1 385
2022	2 742	2 805	1 112	1 866	722	1 326	1 268	6 038	1 589	2 169	1 529
2023	2 038	2 606	829	1 739	688	1 488	1 134	5 156	1 389	2 983	1 573

Kilde: Statistisk sentralbyrå

Tabell 9.2 Antall boliger fylker

Fullført	Trøndelag - Trööndelage	Nordland - Nordlännda	Troms - Romsa - Tromssa	Finnmark - Finnmärku - Finmarkku
1986	2 536	1 460	967	383
1987	2 810	1 469	1 034	404
1988	2 659	1 619	1 143	349
1989	2 298	1 441	930	438
1990	2 474	1 023	1 043	360
1991	2 170	1 109	885	333
1992	1 715	1 042	898	371
1993	1 235	1 006	806	392
1994	1 654	1 238	884	735
1995	1 988	1 201	1 061	501
1996	1 785	1 258	945	441
1997	1 717	1 240	767	315
1998	2 315	1 080	897	293
1999	1 754	1 074	740	132
2000	1 544	807	788	184
2001	1 954	785	920	157
2002	2 232	713	807	262
2003	2 129	636	847	177
2004	2 196	883	772	226
2005	3 240	859	958	517
2006	3 062	942	1 101	323
2007	3 110	524	888	341
2008	1 763	823	1 230	340
2009	1 119	533	507	156
2010	1 672	431	312	116
2011	1 364	728	393	330
2012	2 295	700	695	298
2013	3 338	674	471	264
2014	2 747	868	776	235
2015	2 858	990	976	365
2016	3 749	1 011	1 158	374
2017	3 843	1 291	1 195	326
2018	3 556	906	1 320	312
2019	2 856	1 263	788	353
2020	3 066	917	1 068	236
2021	2 810	769	802	244
2022	2 911	639	862	151
2023	2 831	1 024	679	185

Kilde: Statistisk sentralbyrå

Referanser

- Benedictow A., Gran B., Kordt A. & Walbækken M. (2020). *Virkninger av koronapandemien og oljeprisfall på den norske boligmodellen*. Rapport 13-2020. Samfunnsøkonomisk Analyse.
- Konborg, A-K. (2022). *Bolighistorien – byggingen av velferdsstaten (del 4)*. Mellom husene. OBOS. <https://www.obos.no/mellom-husene/historisk/den-nye-normalen>
- Oslo kommune, 2024. *Her bygges Oslo*. Kommuneplanens arealdel. <https://storymaps.arcgis.com/collections/4ceba95d97f94b6284f16d600285532d?item=1>
- Sjøvoll, J. (2011). *Norsk boligpolitikk i forandring 1970–2010. Dokumentasjon og debatt*. Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring (NOVA). Rapport 16/2011.
- Skjæveland, M. H & Bye, K. S. (2024). <https://www.ssb.no/arbeid-og-lonn/sysselsetting/statistikk/antall-arbeidsforhold-og-lonn/artikler/lavere-vekst-i-manedslonnen>
- Torsvik, R. M. (1999). *Bankkrisen. Statistikk mot år 2000: 1990-1991*. Statistisk Sentralbyrå. <https://www.ssb.no/bank-og-finansmarked/artikler-og-publikasjoner/bankkrisen>
- Tranøy, B. S. (2000). *Losing Credit. The Politics of Liberalisation and Macro-Economic Regime Change in Norway 1980-92 (99)*. Doktoravhandling i statsvitenskap. Universitet i Oslo.
- Vale, B. (2004). *The Norwegian Banking Crisis*. Norges Banks skriftserie / Occasional Papers No 33. Chapter 1.

Vedlegg A: Bygningstyper før og etter 2000

Bygningstype før 2000	Bygningstype etter 2000
01 Ren enebolig	111 Enebolig
02 Enebolig med hybelleilighet, sokkelleilighet e.l.	112 Enebolig med hybelleilighet, sokkelleilighet o.l.
03 Tomannsboliger, vertikaldelt	121 Tomannsbolig, vertikaldelt
04 Tomannsboliger, horisontaldelt	122 Tomannsbolig, horisontaldelt
05 Rekkehus	131 Rekkehus
06 Kjedehus, atriumhus	133 Kjedehus inkl. atriumhus
07 Andre småhus (ikke over 4 leiligheter pr. hus)	136 Andre småhus med 3 boliger eller flere
08 Blokker (lamellhus) på 3 og 4 etasjer	142 Store frittliggende boligbygg på 3 og 4 etasjer
09 Høg hus (punkthus) og blokker (lamellhus) på 5 etasjer og over	143 Store frittliggende boligbygg på 5 etasjer eller over
10 Terrassehus	135 Terrassehus
11 Våningshus på gårdsbruk, eneboliger	113 Våningshus
12 Våningshus på gårdsbruk, tomannsboliger, vertikalt delte	123 Våningshus, tomannsbolig, vertikaldelt
13 Våningshus på gårdsbruk, tomannsboliger, horisontalt delte	124 Våningshus, tomannsbolig, horisontaldelt
18 Annen hustype	Koblet på første bygningstype
19 Tilbygg og påbygg	Samme bygningstype som hovedbygg
20 Rekkehus med 3 og 4 leiligheter	131 Rekkehus
21 Rekkehus med 5 leiligheter eller flere	131 Rekkehus
22 Eneboliger i kjede med inntil 4 leiligheter	133 Kjedehus inkl. atriumhus
23 Eneboliger i kjede med 5 eller flere leiligheter	133 Kjedehus inkl. atriumhus
24 To etasjes bygning med 5 eller flere leiligheter	141 Store frittliggende boligbygg på 2 etasjer
Alle andre bygningstyper i kategorien andre bygg enn boligbygg	

Figurregister

Figur 3.1	Gjennomsnittlig bruksareal nye boliger 2007–2023	12
Figur 3.2	Gjennomsnittlig bruksareal (kvadratmeter) og andel boliger (prosent). Eneboliger 2007–2023.....	13
Figur 3.3	Gjennomsnittlig bruksareal (kvadratmeter) og andel boliger (prosent). Tomannsboliger 2007–2023.....	14
Figur 3.4	Gjennomsnittlig bruksareal (kvadratmeter) og andel boliger (prosent). Småhus 2007–2023	15
Figur 3.5	Gjennomsnittlig bruksareal (kvadratmeter) og andel boliger (prosent). Boligblokker 2007–2023.....	16
Figur 3.6	Gjennomsnittlig bruksareal (kvadratmeter) og andel boliger (prosent). Bofellesskap 2007–2023.....	17
Figur 3.7	Gjennomsnittlig bruksareal (kvadratmeter) og andel boliger (prosent). Andre bygg enn boligbygg 2007–2023.....	18
Figur 3.8	Summert andel boliger med ferdigstatus over 3 år etter igangsettingstillatelse, ikke ferdigstilt og avlyst.....	20
Figur 4.1	Gjennomsnittlig bruksareal nye boliger. Storbykommunene 2007–2023	21
Figur 4.2	Eneboliger. Gjennomsnittlig bruksareal nye boliger. Storbykommunene 2007–2023	22
Figur 4.3	Tomannsboliger. Gjennomsnittlig bruksareal nye boliger. Storbykommuner 2007–2023	23
Figur 4.4	Småhus. Gjennomsnittlig bruksareal nye boliger. Storbykommuner 2007–2023.....	24
Figur 4.5	Boligblokker. Gjennomsnittlig bruksareal nye boliger. Storbykommuner 2007–2023	25
Figur 5.1	Gjennomsnittlig bruksareal alle nye boliger i perioden 2007–2023. Fordelt på fylker	27
Figur 6.1	Antall nye boliger. 1983–2023.....	29
Figur 6.2	Antall nye boliger. Bygningstype 1983–2023	31
Figur 7.1	Andel nye boliger ferdigstilt i tettbygd og spredtbygd områder	34
Figur 7.2	Gjennomsnittlig bruksareal nye boliger fordelt på tett- og spredtbygde områder. 2007–2023.....	35

Tabellregister

Tabell 2.1	Andel samme faktisk og registrert fullført år	9
Tabell 2.2	Antall ferdigstilte boliger fordelt på år	10
Tabell 3.1	Prosentandel nybygde boliger fordelt på bygningstyper per år	12
Tabell 3.2	Andel. Tidspunkt for når boligene faktisk ble ferdigstilt, bygging avlyst eller bygging enda ikke ferdig.....	19
Tabell 4.1	Andel nye boliger innen ulike bygningstyper totalt i perioden 2007–2023. Prosent.....	21
Tabell 5.1	Gjennomsnittlig bruksareal fylke. Kvadratmeter.....	26
Tabell 5.2	Gjennomsnittlig bruksareal fylke. Kvadratmeter.....	27
Tabell 5.3	Andel boliger i de ulike bygningstypene. Alle nye boliger samlet perioden 2007–2023..	28
Tabell 7.1	Antall boliger ferdigstilt i tettbygd og spredtbygd områder	33
Tabell 8.1	Antall boliger bydeler Oslo	36
Tabell 8.2	Antall boliger bydeler Oslo	37
Tabell 8.3	Antall boliger bydeler Bergen.....	38
Tabell 8.4	Antall boliger bydeler Stavanger.....	39
Tabell 8.5	Antall boliger bydeler Trondheim.....	40
Tabell 9.1	Antall boliger fylker	41
Tabell 9.2	Antall boliger fylker.....	42