



28.06.2021

Boligbyggingen fra 2000-2020 i et historisk perspektiv

Notat 2-2021

Notat nr. 2-2021 fra Samfunnsøkonomisk analyse AS

Oppdragsgiver:	Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Forsidefoto:	Victor Garcia/Unsplash
Tilgjengelighet:	Offentlig
Dato for ferdistilling:	28. juni 2021
Forfattere:	Bjørn Gran
Kvalitetssikrer:	Andreas Benedictow

Samfunnsøkonomisk analyse AS

Borggata 2B
N-0650 Oslo

Org.nr.: 911 737 752
post@samfunnsokonomisk-analyse.no

Forord

Samfunnsøkonomisk analyse (SØA) har på oppdrag for Kommunal- og moderniseringsdepartementet utarbeidet et kortfattet notat som tar for seg boligbyggingen i Norge de siste 20 årene.

I tillegg ønsker Kommunal- og moderniseringsdepartementet en gjennomgang av ulike statistikkilder som er egnet til å følge med på utviklingen i boligbyggingen. De tre statistikkildene vi tar for oss er «Byggearealstatistikken» fra Statistisk sentralbyrå, Prognosesenteret sin statistikk over igangsatte boliger (laget for Boligprodusentenes forening) og ECON Nye boliger (laget av Samfunnsøkonomisk analyse).

Avgrensning

For å vurdere om boligbyggingen er «tilstrekkelig» for å møte boligbehovet, er det nødvendig med mer omfattende analyser av utviklingen i antall husholdninger (og befolkningsvekst). Dette er imidlertid utenfor omfanget av denne rapporten.

Oslo, 28. juni 2021

Bjørn Gran
Samfunnsøkonomisk analyse AS

Innhold

Forord	III
---------------	------------

Boligbyggingen i Norge i et historisk perspektiv – analyse av boligbyggingen i Norge siden 2000	5
--	----------

1.1	Boligbygging fordelt på boligtype	5
1.2	Stor regional variasjon i boligbyggingen	6
1.3	Netto tilvekst av boliger	7
1.4	Lang prosess	8
1.5	Ulike statistikker som måler aktiviteten i nyboligmarkedet	9
	1.5.1 Faktisk igangsetting av boliger	10
	1.5.2 Salg av nye boliger	11

Tabeller og figurer	Feil! Bokmerke er ikke definert.
----------------------------	----------------------------------

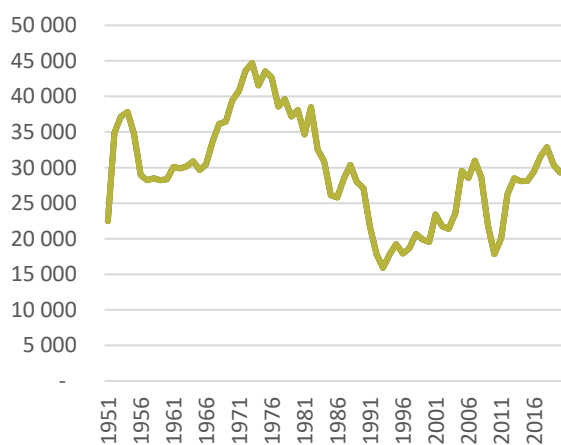
Boligbyggingen i Norge i et historisk perspektiv – En analyse av boligbyggingen i Norge siden 2000

Boligbyggingen i Norge er på sitt høyeste nivå på mer enn 30 år. I femårsperioden fra 2016 til 2020 har det i gjennomsnitt blitt fullført 30 700 boliger per år.

Etter svært høy boligbygging på 1970- og 1980-tallet, falt boligbyggingen kraftig på begynnelsen av 1990-årene.¹ Men siden bunnen i 1993 (med snaut 16 000 fullførte boliger) har det vært en stigende trend fram til i dag, hvor byggingen er oppe i rundt 30 000 boliger årlig.

Begynnelsen av 2000-tallet var preget av særlig høy boligbygging, før den falt klart tilbake under finanskrisen. Boligbyggingen tok seg imidlertid raskt opp igjen, og i femårsperioden fra 2016 til 2020 ble det i gjennomsnitt fullført 30 700 boliger per år. Vi må tilbake til midten av 1980-tallet for å finne en femårsperiode med like høy boligbygging.

Figur 1 Fullførte boliger i Norge 1951-2020



Kilde: Statistisk sentralbyrå

¹ Se blant annet Sørvoll, Jardar (2011): Norsk boligpolitikk i forandring 1970-2010 – Dokumentasjon og debatt. NOVA rapport 16/2011 som kan bidra til å forklare årsaker til høy boligbygging historisk.

1.1 Boligbygging fordelt på boligtype

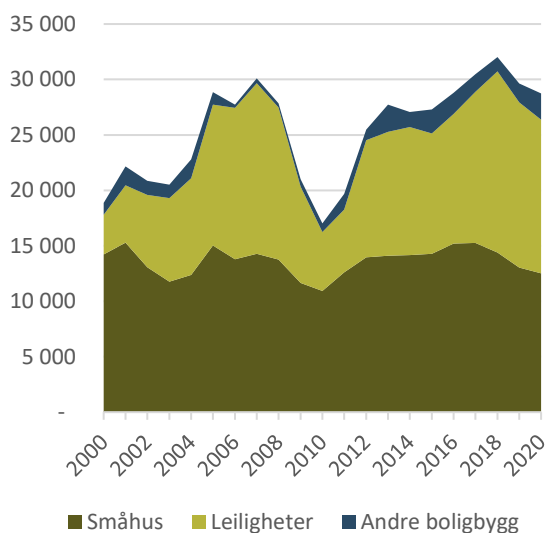
Byggingen av småhus er nokså stabil, mens bygging av leiligheter svinger mer. I 2020 ble det fullført 29 600 boliger, hvorav 42 prosent var småhus, 47 prosent leiligheter og 11 prosent var andre botyper (herunder studentboliger etc.)

Boligbyggingen består av både leiligheter (boligbygg i blokk), småhus (herunder eneboliger, rekkehus, kjedehus, to- til firemannsboliger osv.) og andre boligtyper som studentboliger, bofelleskap og bo- og servicesenter.

Antall innflyttingsklare boliger varierer fra år til år, se Figur 2. Boligbyggingen avhenger av konjunktur-ene, og dette gjelder spesielt for bygging av leiligheter. Siden år 2000 har det blitt ferdigstilt i gjennomsnitt 10 500 leiligheter per år, men antallet har variert fra kun 3 600 nye leiligheter i 2000 til hele 16 300 nye leiligheter i toppåret 2018.

Småhus utgjør en stor andel av boligbyggingen (50 prosent siden 2000), men her er variasjonen noe mindre. Siden år 2000 har det blitt bygget i gjennomsnitt snaut 13 600 småhus i året. Her var toppåret 2017 med 15 300 innflyttingsklare småhus, mens det i 2010 kun var 10 900 nye småhus.

Figur 2 Fullførte boliger etter boligtype, 2000-2020



Note: Leiligheter utgjøres av kategoriene 141-143 (Stort frittliggende boligbygg 2 etasjer eller over) og 144-146 (Stort sammenhengende boligbygg 2 etasjer eller over). Småhus utgjøres av kategoriene 111-136 (Eneboliger, tomannsboliger, rekkehus, kjedehus, terrassehus, osv.). Andre boligbygg utgjøres av studentboliger, bofellesskap og bo- og servicesenter.

Kilde: Statistisk sentralbyrå

1.2 Stor regional variasjon i boligbyggingen

Med unntak av Nord-Norge har boligbyggingen økt i hele landet siden 1990-tallet. Økningen har vært størst i kommunene i Viken og i Oslo. I perioden 2011-2020 ble det fullført 284 000 boliger, hvorav 36 prosent var i Viken og Oslo.

Boligbyggingen er spredt rundt i hele landet. For å studere utviklingen over tid, har vi delt inn de siste 30 årene i tre tidsperioder: 1991-2000, 2001-2010 og 2011-2020, og beregnet gjennomsnittlig årlig boligbygging i de tre periodene. Vi finner at boligbyggingen har økt i nesten alle fylker fra perioden 1991-2000 til 2001-2010, unntaket er Nordland fylke (ned 33 prosent) og Troms og Finnmark (ned 6 prosent). Økningen var størst i Oslo mellom de to periodene, med hele 101 prosent, men det var også en betydelig økning i Rogaland, Agder og Viken fylke med henholdsvis 59, 59 og 45 prosent, jf. Tabell 1.

Når vi tar for oss utviklingen fra 2001-2010 til 2011-2020, finner vi også her en bred oppgang på fylkesnivå. Unntaket i denne tidsperioden er Rogaland med en nedgang på 3 prosent, hvor fallet i oljepriisen i 2014 bidro til kraftig nedgang i boligbyggingen i årene etter. Fra 2001-2010 til 2011-2020 har boligbyggingen i gjennomsnitt økt mest i Trøndelag, Viken og Nordland med henholdsvis 37, 26 og 26 prosent, jf. Tabell 1.

En annen måte å framstille tallene på, er å beregne hvor stor andel av den nasjonale boligbyggingen som foregår i de ulike fylkene. Dette er gjengitt i Figur 3, hvor vi har rangert fylkene etter endring i andelen av den nasjonale boligbyggingen i fylket fra 1991-2000 til 2011-2020.

Økningen gjennom hele tidsperioden har vært størst i Viken og Oslo. I Viken (spesielt drevet av Akershus) har andelen fullførte boliger økt fra 21 prosent i 1991-2000 til 25 prosent i 2011-2020, og i Oslo har andelen økt fra 7 til 11 prosent i den samme perioden. Trøndelag og Agder har også hatt en økning mellom de to tidsperiodene på om lag 1 prosentpoeng begge steder.

Nordland, Troms og Finnmark, Innlandet og Møre og Romsdal skiller seg ut med størst nedgang i andelen av nasjonal boligbygging, med henholdsvis 3, 2, 2 og 2 prosentpoeng.

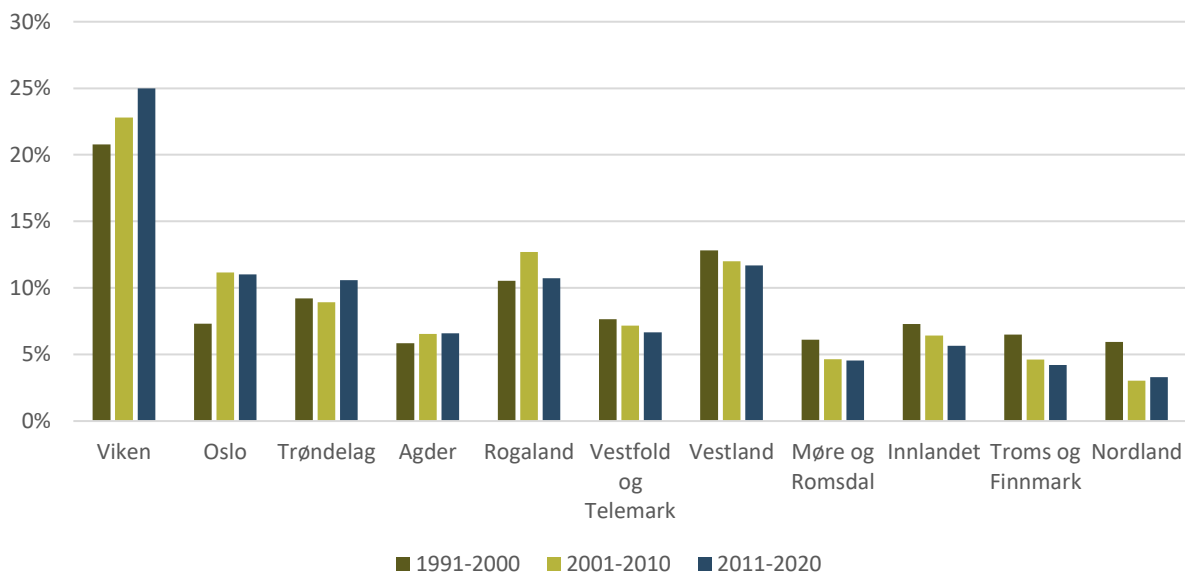
Størrelsen på boligbyggingen sier ikke nødvendigvis noe om boligbyggingen i et område er tilstrekkelig for å møte boligbehovet. Dette krever en mer omfattende analyse av blant annet utvikling i antall husholdninger, økonomiske forhold hos husholdningene i regionen og boligpriser. Dette er utenfor omfanget av denne analysen. I konjunkturrapporten Norsk Økonomi nr. 1 -2021 finner vi imidlertid at boligbyggingen på nasjonalt nivå har vært høy sammenlignet med befolkningsveksten i landet de siste årene. I Oslo derimot finner vi at boligbyggingen har

Tabell 1 Boligbygging i fylkene i Norge fra 1991-2020

	Gjennomsnittlig årlig boligbygging. Antall boliger			Endring i gjennomsnittlig årlig boligbygging. Prosent		Andel av nasjonal boligbygging. Prosent		
	1991-2000	2001-2010	2011-2020	1991-2000 til 2001-2010	2001-2010 til 2011-2020	1991-2000	2001-2010	2011-2020
Viken	3 887	5 623	7 093	45%	26%	21%	23%	25%
Oslo	1 367	2 749	3 131	101%	14%	7%	11%	11%
Innlandet	1 363	1 582	1 604	16%	1%	7%	6%	6%
Vestfold og Telemark	1 432	1 768	1 895	23%	7%	8%	7%	7%
Agder	1 096	1 612	1 874	47%	16%	6%	7%	7%
Rogaland	1 970	3 129	3 048	59%	-3%	11%	13%	11%
Vestland	2 400	2 957	3 317	23%	12%	13%	12%	12%
- Bergen	880	1 137	1 372	29%	21%	5%	5%	5%
Møre og Romsdal	1 144	1 146	1 291	0%	13%	6%	5%	5%
Trøndelag	1 723	2 201	3 005	28%	37%	9%	9%	11%
- Trondheim	721	1 143	1 644	58%	44%	4%	5%	6%
Nordland	1 110	746	940	-33%	26%	6%	3%	3%
Troms og Finnmark	1 218	1 139	1 197	-6%	5%	7%	5%	4%

Kilde: Statistisk sentralbyrå, bearbeidet av SØA

Figur 3 Andelen av nasjonal boligbygging fordelt på fylker i tidsperiodene 1991-2000, 2001-2010 og 2011-2020



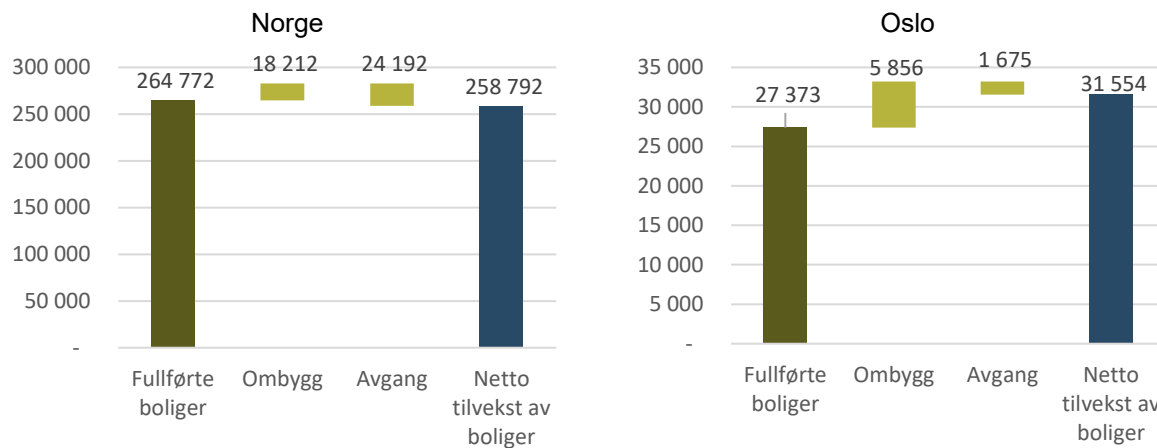
Kilde: Statistisk sentralbyrå, bearbeidet av SØA

vært lav i forhold til befolkningsveksten de siste 10-20 årene.

1.3 Netto tilvekst av boliger

Ombygging til boliger betyr ikke så mye for den samlede boligbyggingen nasjonalt, men det har relativt stor betydning for tilbudet av boliger i Oslo. I perioden 2012-2020 utgjør ombygging 18 prosent av samlet boligtilførsel i hovedstaden.

Figur 4 Netto tilvekst av boliger (fullførte boliger, ombygg og avgang) i Norge og Oslo fra 2012-2020



Note: IG = Igangsettingstillatelse
Kilde: SØA

I tillegg til antall fullførte boliger (nybygging) vil netto tilvekst av boliger avhenge av både ombygging av og avgang fra eksisterende boligmasse. Ombygging omfatter nye boliger som kommer til som følge av ombygging av eksisterende bygningsmasse (for eksempel nye boliger som kommer til ved at næringsareal blir omgjort til boligareal).² Avgang av boliger kommer som følge av rivning eller for eksempel brann o.l.

Statistisk sentralbyrå har ført statistikk over antall boliger med avgang tilbake til 2009, mens statistikken over ombygging går tilbake til 2012. Når vi ser på denne perioden finner vi at antall boliger som går ut av boligmassen (avgang) i gjennomsnitt er noe høyere enn antall boliger som tilføres boligmassen ved ombygging, se Figur 4.

I løpet av niårsperioden 2012-2020 har det blitt fullført nesten 264 800 nye boliger i Norge, mens antallet nye boliger gjennom ombygging har vært på

18 200 og avgangen fra boligmassen har vært på 24 200 boliger. Dette har gitt en netto tilvekst av boliger i perioden på om lag 258 800 boliger.

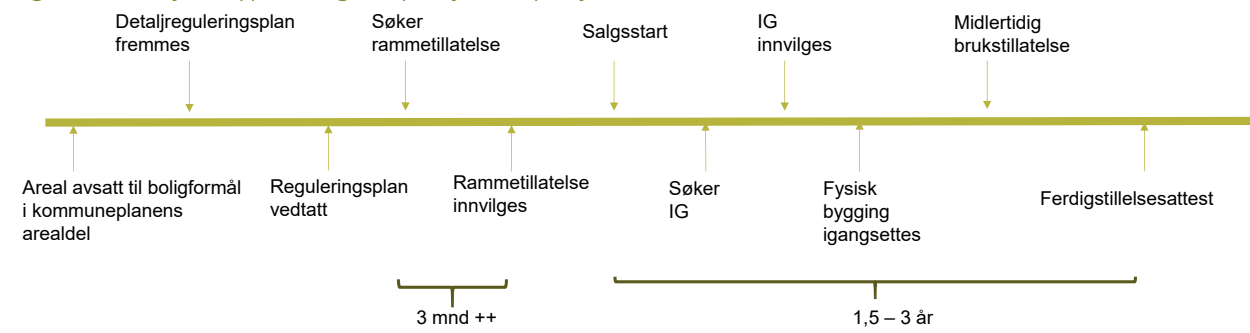
Når vi dykker ned i regionale tall, finner vi at 32 prosent av all ombygging skjer i Oslo. For Oslo har ombygging av boliger hatt en relativt stor betydning for tilveksten av boliger i hele dataperioden siden 2012. I løpet av niårsperioden 2012-2020 har det blitt fullført 27 400 boliger gjennom bygging av nye boliger, mens antallet nye boliger gjennom ombygging har vært 5 900. Sistnevnte utgjør dermed hele 18 prosent av brutto tilvekst av boliger mot 6 prosent nasjonalt. Antall boliger med avgang fra boligmassen har vært på 1 700 i samme periode.

1.4 Lang prosess

Det kan ta lang tid å utvikle et område til boligbygging. Først må området reguleres til boligformål. I

² Når en gammel bygning rives ned til grunnmuren og bygges opp igjen, regnes det som nybygg. Når reisverket ikke rives ned, regnes det som ombygging. Definisjon fra Statistisk sentralbyrå.

Figur 5 Tidslinje – Typisk leilighetsprosjekt i bymiljø



Note: IG = Igangsettingstillatelse

Kilde: SØA

store byer kan dette ta mange år.³ Den videre prosessen (både rekkefølgen på stegene og tiden det tar) varierer mellom områder (for eksempel om det er bykommune eller distriktkommune), type utbyggingsprosjekt (for eksempel om det er spredt boligbygging, transformasjon eller feltutbygging) og boligtype (for eksempel eneboliger eller blokkbebygelse).⁴

I Figur 5 viser vi tidslinjen til et typisk leilighetsprosjekt på en byggeklar tomt i et bymiljø. Dersom en aktør finner det lønnsomt å bygge bolig(er) på det aktuelle området, utarbeides det en byggesøknad til kommunen.

Prosjektet legges som regel ut for salg etter at rammetillatelse⁵ er innvilget og prosjektet er ferdig prosjektert.⁶ Erfaringsmessig må 50-70 prosent av boligene i prosjektet være solgt før utbyggerne setter i gang byggeprosessen.⁷

Salgsutviklingen er dermed svært viktig for tiden det tar å realisere et boligprosjekt, og avhenger av

mange forhold knyttet til hvert enkelt prosjekt, som beliggenhet, pris og utforming, men også konjunkturer. Den lange prosessen gir begrenset fleksibilitet og lang reaksjonstid, som kan bidra til å skape/forsterke sykliske svingninger i boligmarkedet. I et typisk leilighetsprosjekt i et bymiljø tar det ofte 1,5-3 år fra salgsstart til prosjektet er innflyttingsklart.

I tidslinjen er det verdt å merke seg at det er forskjell mellom tidspunktet⁸ for å få innvilget igangsettingstillatelse (IG) og når den fysiske byggingen igangsettes. Dette kommer vi tilbake til når vi ser nærmere på de ulike statistikkene som måler byggeaktiviteten i Norge.

1.5 Ulike statistikker som måler aktiviteten i nyboligmarkedet

Hittil i dette notatet har vi omtalt statistikk fra Statistisk sentralbyrå over antall fullførte boliger. En bolig blir registrert fullført når den enten er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Felles for disse betegnelsene er at boligen er klar for innflytting.

³ Se for eksempel Asplan Viak (2014): Fra planlegging til ferdigstillelse av boligprosjekt

⁴ Se for eksempel http://www.eiendomsinformasjon.no/byggesaksprosessen_216.html.

⁵ Søknad om rammetillatelse er ment å avklare alle vesentlige forhold ved tiltaket som har grunnlag i reguleringsstatus for byggetomten. Søknad om rammetillatelse skal avklare de ytre rammene for byggeprosjektet, som for

eksempel hva slags tiltak det gjelder, størrelse, fasader, forholdet til kommunal plan og avklaring i forhold til naboene (kilde: byggeordboka.no)

⁶ Tidspunktet for salgsstart kan variere mellom prosjekter.

⁷ Krav satt av kreditor kan variere med utbyggers soliditet.

⁸ Det hender også at utbygger søker om igangsettingstillatelse før prosjektet legges ut for salg.

I foregående avsnitt og i Figur 5 viser vi tidslinjen til et typisk leilighetsprosjekt. Underveis i prosessen er det mange milepæler som kan gi informasjon om pågående byggeaktivitet og forventet byggeaktivitet de neste årene. Relevante milepæler/størrelser å følge med på er for eksempel antall ferdigregulerte boliger, antall rammetillatelser, antall igangsettings-tillatelser, antall boliger med fysisk igangsetting og salgsutviklingen i nyboligprosjekter.

For enkelte av disse «milepælene/størrelsene» publiserer Statistisk sentralbyrå egen statistikk, herunder antall rammetillatelser (definert som godkjente bygg) og igangsettingstillatelse. Kilden for denne registreringen er Matrikkelen, som er et elektronisk register som inneholder opplysninger om grunneiendommer og adresser i Norge.

Andre indikatorer, som antall ferdigregulerte boliger, antall boliger med fysisk igangsetting eller antall solgte nyboliger, finnes det ikke statistikk over i SSB. Imidlertid finnes det flere ulike statistikker som utvikles av private aktører. To av disse er statistikken fra Prognosesenteret (basert på innrapportering fra medlemmer av Boligprodusentenes forening) som måler antall faktiske igangsettinger (når arbeidet faktisk settes i gang) og antall solgte boliger, og ECON Nye boliger (laget av Samfunnsøkonomisk analyse AS) som viser utviklingen i nyboligsalget.

Videre i dette notatet omtaler vi de ulike statistikkene.

1.5.1 Faktisk igangsetting av boliger

Prognosesenteret lager statistikk for tidspunktet boligene faktisk igangsettes. Denne statistikken skiller seg fra SSBs statistikk på enkelte områder (se informasjon fra Prognosesenteret [her](#)). Den viktigste forskjellen er at Prognosesenteret gir informasjon om når fysisk⁹ bygging igangsettes, mens statistikken til SSB gir informasjon om tidspunktet for når en utbygger mottar igangsettingstillatelse.¹⁰

I Figur 6 viser vi utviklingen i antall igangsatte boliger og igangsettingstillatelser i Norge fra hhv. Prognosesenteret og SSB for perioden 2010-2020. Som det framkommer av figuren, følger det to statistikkene hverandre relativt tett. Begge viser en klar økning i 2016, og igangsettingstillatelsene fortsatte å øke i 2017. Siden har det vært nedgang i begge.

I 2019 og 2020 er det et relativt stort avvik mellom de to statistikkene, hvor faktisk igangsetting fra Prognosesenteret er 12-15 prosent lavere enn antall igangsettingstillatelser målt i SSBs statistikk.

Vi har ikke inngående kjennskap til statistikkgrunnlaget til Prognosesenteret, men vi ser i hovedsak for oss to mulige grunner til avviket:

- **Igangsettingstillatelser som blir kansellert eller utsatt.**¹¹ Det kan være prosjekter som har fått igangsettingstillatelse som det likevel ikke blir noe av, for eksempel dersom prosjektet blir lagt på is eller kansellert. Dette er trolig en viktig forklaring over tid. Når vi analyserer statistikken fra SSB, fin-

⁹ «Spaden i jorda»

¹⁰ Andre forskjeller som har betydning for sammenligningen, er:

1. Boligtyper: Prognosesenteret sin statistikk måler igangsetting for eneboliger, småhus og leiligheter, mens SSBs statistikk måler igangsetting for alle boligbygg. For å sammenligne utviklingen i de to har vi derfor utelatt «15 – Bygninger for bofelleskap» fra SSBs statistikk.

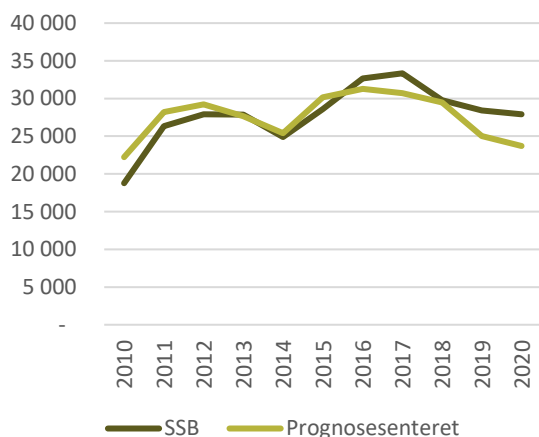
2. SSBs byggearealstatistikk er en fulltelling basert på kommunenes registrering i matrikkelen, mens Prognosesenterets målinger er basert på innrapportering fra et utvalg markedsaktører. Utvalget dekker i overkant av halvparten (ca 50 prosent) av landets boligutviklere, og inneholder både regionale/landsdekkende aktører og lokale aktører. Statistikken «oppregnes» med en faktor på 0,492.

¹¹ En igangsettingstillatelse har varighet på 3 år.

ner vi at det i perioden 2010-2020 ble fullført om lag 7 prosent færre boliger enn antallet boliger som fikk igangsettingstillatelse.¹² I 2020 kan det også være en «tilleggseffekt» dersom prosjekter har utsatt fysisk byggestart som følge av pandemien.

- **Ulik utvikling i utvalget som rapporterer til Prognosesenteret.** Statistikken til SSB er en fulltelling, mens statistikken til Prognosesenteret er en utvalgsundersøkelse.¹³ Dersom boligutviklerne i utvalget har en annerledes utvikling enn den gjennomsnittlige boligutvikleren i Norge, kan dette få utslag i statistikken. Vi har imidlertid ikke grunnlag for å si noe klart om dette.

Figur 6 Igangsettingstillatelser (SSB) og faktisk igangsetting (Prognosesenteret) i Norge, 2010-2020



Note: I statistikken fra SSB har vi kun inkludert bygningstype «11 Enebolig», «12 Tomannsbolig», «13 Rekkehus, kjedehus, andre småhus» og «14 Store boligbygg».

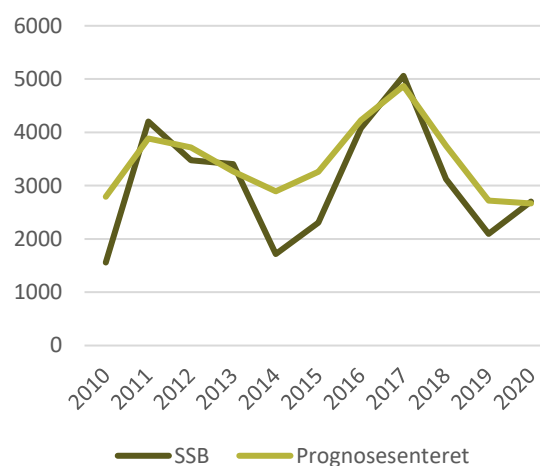
Kilde: Statistisk sentralbyrå og Prognosesenteret

¹² Ettersom det vanligvis tar om lag 1-2 år fra IG til boligen er fullført, har vi sammenlignet antall boliger med igangsettingstillatelse for 2010-2019 og antall fullførte boliger for 2011-2020.

¹³ Statistikken til Prognosesenteret er relativt representativ for ulike boligtyper. I perioden 2010-2020 var 51 prosent av statistikkgrunnlaget leiligheter, 28 prosent eneboliger og 21 prosent andre småhus.

I Figur 7 viser vi utviklingen i antall igangsatte boliger og igangsettingstillatelser i Oslo fra hhv. Prognosesenteret og SSB for perioden 2010-2020. De to statistikkene følger hverandre relativt tett, og begge viser en klar økning i 2016 og 2017, etterfulgt av to år med nedgang og henholdsvis utflating og ny oppgang i 2020.¹⁴ Både i 2019 og 2020 ble det igangsatt om lag 2 700 boliger per år i Oslo.

Figur 7 Igangsettingstillatelser (SSB) og faktisk igangsetting (Prognosesenteret) i Oslo, fra 2010-2020



Note: I statistikken fra SSB har vi kun inkludert bygningstype «11 Enebolig», «12 Tomannsbolig», «13 Rekkehus, kjedehus, andre småhus» og «14 Store boligbygg».

Kilde: Statistisk sentralbyrå og Prognosesenteret

1.5.2 Salg av nye boliger¹⁵

ECON Nye boliger (ENB) er utviklet av Samfunnsøkonomisk analyse. Statistikken gir oversikt over salgsutviklingen i boligprosjekter med mer enn 15

¹⁴ For Oslo er tallene fra Prognosesenteret noe høyere enn statistikken til SSB. Vi har ikke kjennskap til hva som kan være årsaken til dette.

¹⁵ Prognosesenteret har også en statistikk over antall solgte boliger, se [her](#).

boliger i hele landet.¹⁶ Dette gjør at statistikken fanger opp det meste av leilighetsprosjekter, men i mindre grad småhus.¹⁷

ENB har blitt utarbeidet siden 2002 for Østlandet, siden februar 2012 på Vestlandet og resten av landet siden høsten 2013. Statistikkgrunnlaget dekker om lag 55 prosent av all boligbygging på nasjonalt nivå, og om lag 80-90 prosent i de største byene.

I Figur 8 viser vi to figurer med utviklingen i antall igangsettingstillatelser fra SSB og antall solgte boliger fra ENB for Oslo. I Figur 9 viser vi det samme for Norge. For en bedre illustrasjon, har vi oppjustert salgstallene fra ENB med en faktor på 0,55 for de nasjonale tallene og 0,8 for tallene i Oslo.

Figur 8 a viser utviklingen i antall igangsettingstillatelser (SSB) og antall solgte boliger (ENB) i Oslo fra 2010 til 2020. De to tidsseriene følger hverandre nokså tett, men det synes å være en klar tendens til at nyboligsalget endrer seg ett år før igangsettingstillatelser. I Figur 8 b har vi illustrert dette ved å forskyve tidsserien for igangsettingstillatelser med ett år.¹⁸

2020 var et turbulent år i nyboligmarkedet. I januar og februar var nyboligsalget på det jevne, men etter 12. mars kom det en kraftig nedgang. Nyboligsalget falt raskt med hele 80 prosent, men begynte å ta seg opp igjen allerede fra slutten av april. Deretter økte salget jevnt og trutt gjennom sommeren, og i august var nyboligsalget på samme nivå som før pandemien brøt ut. Oppgangen fortsatte gjennom høsten, og vi registrerte svært godt salg mot slutten av 2020.

For året samlet sett, fikk vi en liten økning i nyboligsalget i Oslo i 2020 sammenlignet med 2019. Dette tyder på at vi kan vente noe økt byggeaktivitet framover, men fortsatt på et relativt lavt nivå sammenlignet med 2015 og 2016.

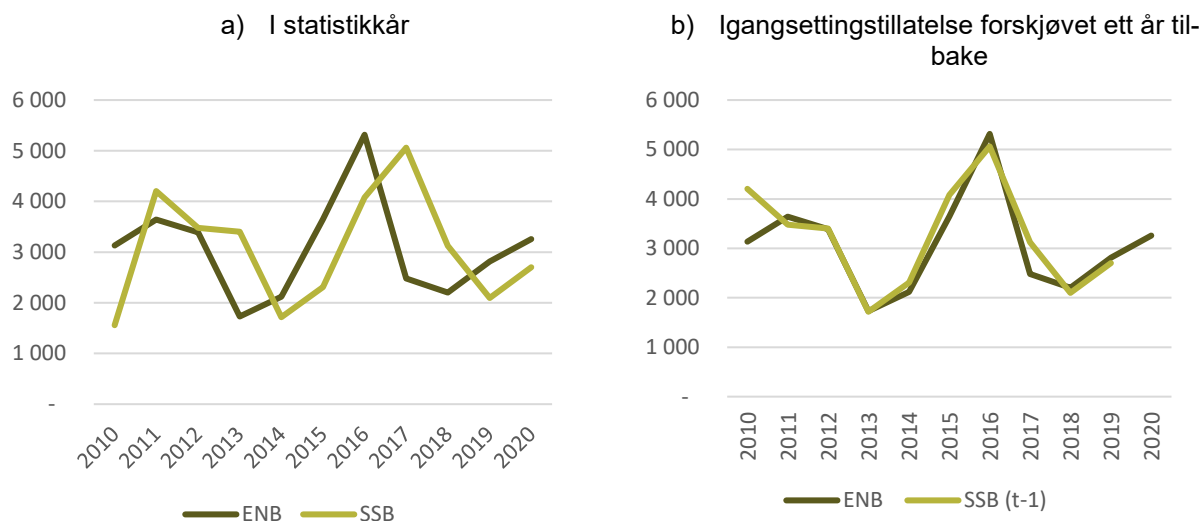
I Figur 9 viser vi den samme figuren for Norge samlet. Også på nasjonalt nivå ser vi tendensen til at nyboligsalget «leder» utviklingen i antall igangsettingstillatelser. Sammenhengen er imidlertid ikke like tydelig som for Oslo. Hovedgrunnen til dette er forskjellen i datagrunnlaget i de to statistikkene. Statistikken over igangsettingstillatelser er en fulltelling (SSB), mens statistikken fra ENB kun dekker de største utbyggingsprosjektene. Dette gjør at statistikken dekker en stor andel av boligbyggingen i byer (og dermed leiligheter), og i mindre grad småhus. Som illustrert i Figur 2 er byggingen av småhus nokså stabil, mens bygging av leiligheter svinger mer.

¹⁶ Vi registrerer også salgs- og byggetrinn med et mindre antall boliger, men de må være en del av et større prosjekt på minst 15 eller flere enheter totalt

¹⁷ På nasjonalt nivå er andelen leiligheter 87 prosent (i perioden 2014-2021), mens resterende 13 prosent er småhus.

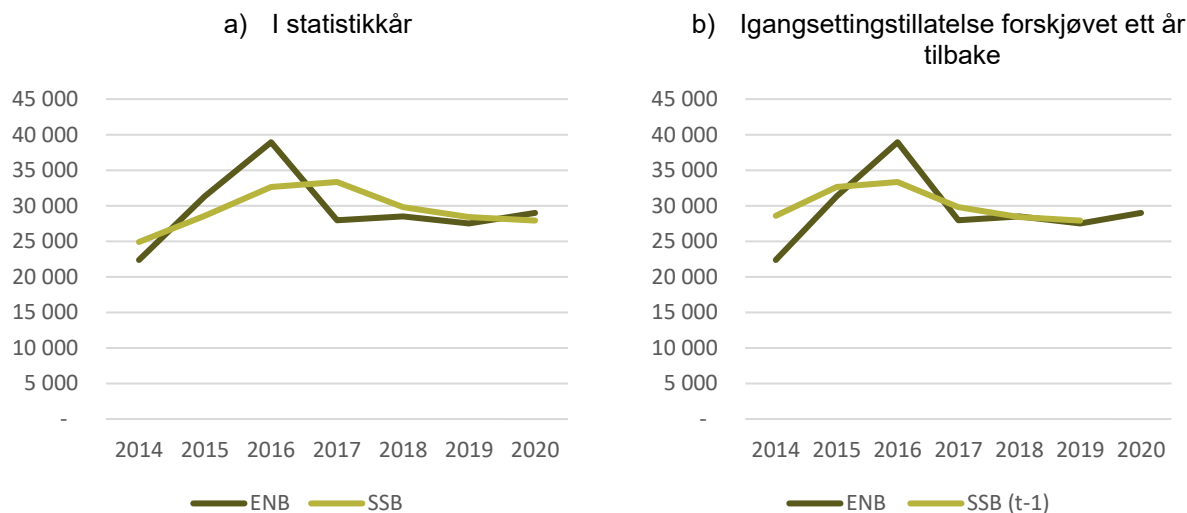
¹⁸ I figuren vises dermed antall solgte boliger i det året salget skjer, mens igangsettingstillatelser er forskjøvet til året før. Det betyr at antall igangsettingstillatelser i 2020 er forskjøvet til 2019, osv.

Figur 8 Antall igangsatte boliger (fra SSB) og antall solgte boliger (ECON Nye boliger) i Oslo. 2010-2020



Note: I statistikken fra SSB har vi kun inkludert bygningstype «11 Enebolig», «12 Tomannsbolig», «13 Rekkehus, kjedehus, andre småhus» og «14 Store boligbygg».
Kilde: Statistisk sentralbyrå og ECON Nye boliger

Figur 9 Antall igangsatte boliger (fra SSB) og antall solgte boliger (ECON Nye boliger) i Norge. 2014-2020



Note: I statistikken fra SSB har vi kun inkludert bygningstype «11 Enebolig», «12 Tomannsbolig», «13 Rekkehus, kjedehus, andre småhus» og «14 Store boligbygg».
Kilde: Statistisk sentralbyrå og ECON Nye boliger



SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE