



Oslo kommune

Nr. 1 | Juni 2016 | Årgang 26

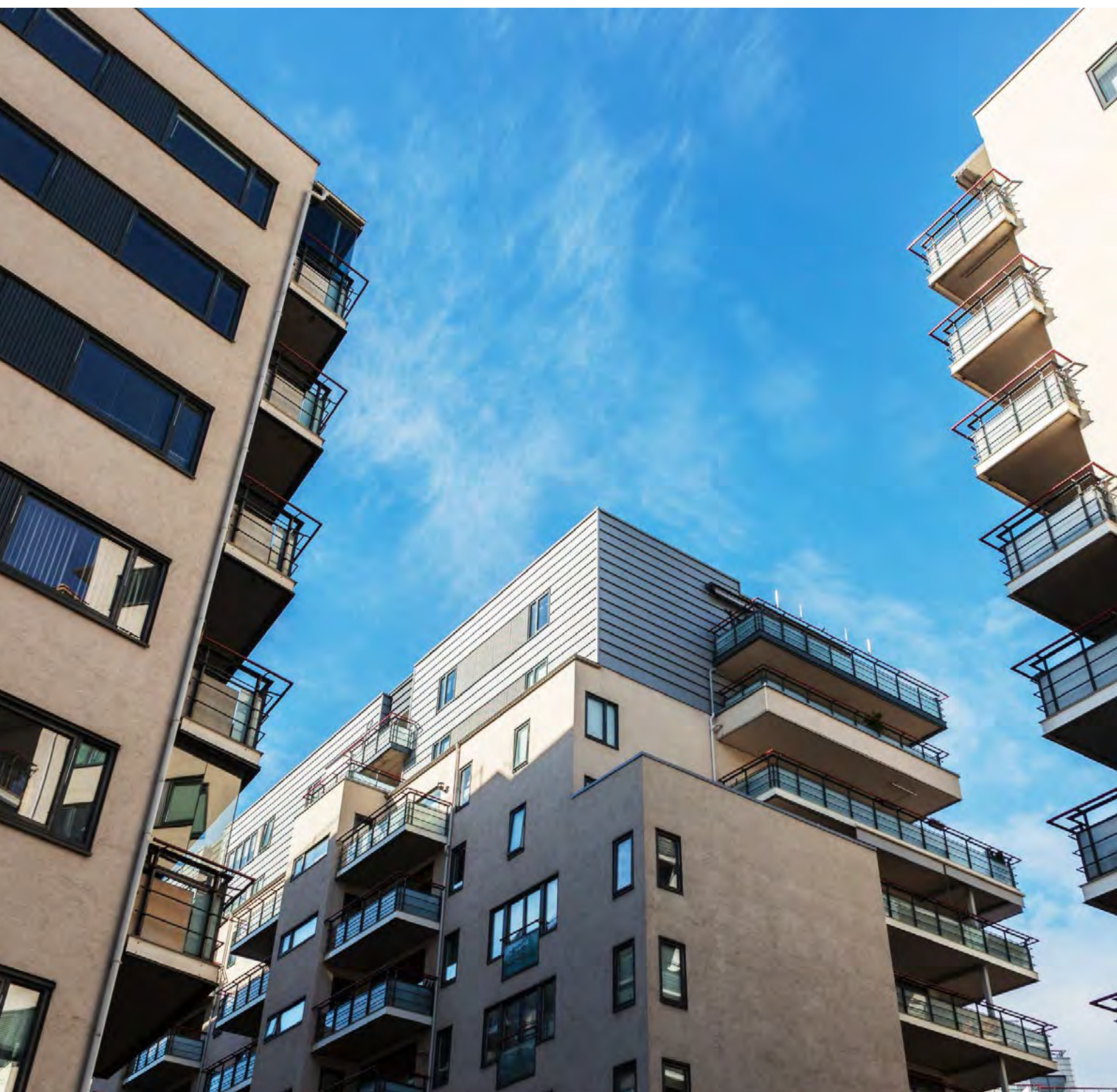
OSLO SPEILET

4 BOLIGMASSEN
I OSLO

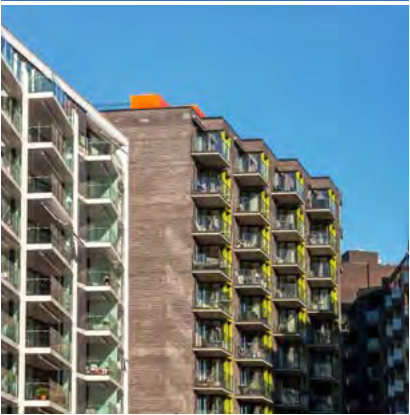
14 BOLIGBYGGING GJENNOM
FORTETTING OG TRANSFORMASJON

22 BEFOLKNINGS-
UTVIKLINGEN I OSLO

36 FLYTTING I OSLO
BLANT GODT VOKSNE



INNHOOLD

	04 BOLIGMASSEN I OSLO	
14 BOLIGBYGGING GJENNOM FORTETTING OG TRANSFORMASJON		24 BEFOLKNINGS-UTVIKLINGEN I OSLO
	34 FLYTTING I OSLO BLANT GODT VOKSNE	

OSLOSPEILET ble utgitt første gang i 1991, og kommer nå ut to ganger årlig. **OSLOSPEILET** inneholder informasjon og faktabaserte analyser fra kommunens statistikktjeneste om områder av sentral betydning for Oslo kommune.

Oslo kommunes statistikktjeneste er organisert som et tverretatlig samarbeid mellom Byrådsavdeling for finans, Bymiljøetaten, Helseetaten og Utdanningsetaten.

Ansvarlig redaktør: Kommunaldirektør Arild Sundberg, Byrådsavdelingen for finans
Redaktør: Nils Petter Strand, Byrådsavdelingen for finans

«Vi skaper våre boliger, og etterpå skaper boligene oss.»

Winston Churchill

I dette nummeret av Oslospeilet tar vi for oss temaene bolig og befolkning i Oslo. Disse to temaene er tett vevd sammen. Oslo har hatt en kraftig befolkningsvekst de seneste årene, men veksten i befolkningen er ikke løsrevet fra boligsituasjonen. For å kunne flytte til Oslo må man først finne en bolig å flytte inn i. Ser man på befolkningsveksten er det tydelig at en hel del klarer nettopp dette. Veksten i boligprisene indikerer stor etterspørsel og at enda flere godt kunne tenke seg å flytte hit. Både befolkningsveksten i Oslo og boligbyggingen er hyppig debatterte temaer i mediene, ladet med politiske spørsmål. I de fire artiklene i dette nummeret av Oslospeilet vil vi imidlertid ikke ta for oss de politiske sidene ved befolkningsutviklingen og boligbyggingen, men snarere presentere statistikk som kan fungere som et faktagrunnlag for alle som ønsker å holde seg oppdatert på hva som skjer i Oslo på disse områdene.

I den første artikkelen tar vi for oss selve boligmassen i Oslo. Hvordan fordeler den seg utover byen? Hva slags bygningstyper preger de ulike delene av byen? Hvor er boligene dyrest, hvor er boligene rimeligst og hvor store prisforskjellene? Hvor mange av boligene i Oslo er såkalte sekundærboliger?

I den andre artikkelen, ser vi nærmere boligbyggingen de siste femten årene. Særlig indre øst har hatt en kraftig boligvekst, og mye av byggingen har skjedd på tomter som er

transformert fra næringsområder til boligområder. Artikkelen viser videre hva slags boliger som er bygget i disse transformasjonsområdene, og hvem som har flyttet inn.

Hva så med befolkningsutviklingen? De fleste har fått med seg at Oslo har hatt noen år med oppsiktsvekkende høy befolkningsvekst. Men hva skjer videre? Hvilken vei peker pilen? Mye tyder på fortsatt vekst, men i et roligere tempo enn for noen år siden. Fruktbarheten er lavere enn på mange år, og med en noe forhøyet arbeidsledighet, ser det ut til at arbeidsinnvandringen blir lavere. Det ser ikke ut til at høstens flyktningestrøm til Norge vil utgjøre noen stor forskjell for befolkningsveksten i Oslo.

Avslutningsvis ser vi nærmere på flytting blant godt voksne, i alderen 50 år og eldre. Det er en svak overvekt av utflytting blant godt voksne fra Oslo. Mange flytter imidlertid ikke ut av byen, men internt i byen. I 2014 var det nesten 10 000 flyttinger internt i Oslo blant de over 50 år. Like over 4 000 av disse var innenfor samme bydel. I tillegg flyttet drøyt 3 500 ut av byen.



Foto: VisitOslo/Tord Baklund

BOLIGMASSEN I OSLO

Per 1.1.2016 var det 326 043 boliger i Oslo, i hovedsak bygget over et tidsspenn på litt over 140 år. Nær tre av fire osloboliger er blokkleiligheter. Hvordan fordeler disse boligene seg rundt i byen? I hvilke områder er boligprisene høyest, hvor er det rimeligst og hvor store er prisforskjellene innenfor kommunen?

Per 1.1.2016 var det 326 043 boliger i Oslo i følge SSB. Ti år tidligere, i 2006, var det 292 414 boliger. Sett i forhold til befolkningsveksten i samme periode har det gjennomsnittlige antall personer per bolig økt fra 1,84, i 2006, til 2,02, i 2016. Veksten i folketallet har med andre ord vært sterkere enn veksten i boliger i denne perioden.

Mye av byens bolighistorie kan leses i kart 1. Det vi i dag kjenner som de sentrumsnære områdene av byen er i kartet dominert av rødfargete boligbygg. Dette viser byens omfang tidlig på 1900-tallet, mens Oslo og Aker ennå var hver sin kommune. Kartet viser spredte rødfargete boligbygg (fra før 1920) også lenger vekk fra sentrum, i det som den gang de ble bygget var Aker kommune, men i liten grad tettbebygde områder. Av dagens boligmasse i Oslo er like under 10 prosent bygget før 1901, mens ytterligere 15 prosent er bygget mellom 1901 og 1945. De fem indre bydelene¹ har eldre bebyggelse enn byen for øvrig. I indre by er i underkant av 60 prosent bygd før 1940, mens drøyt 20 prosent er bygget før 1901.

I 1948 ble Oslo kommune og Aker kommune slått sammen og de store drabantbyutbyggingene i

SAMMENDRAG

”

Av byens 326 000 boliger er ca. en av fire bygget før 1945. De fleste av disse i indre by. Over 70 prosent av boligene i ytre by er bygget mellom 1945 og 1990. Ti prosent av byens boliger er bygget etter år 2001. Sytti prosent av boligene i Oslo er blokkleiligheter. I indre by er 95 prosent av boligene leiligheter i blokk/bygård. I ytre vest og ytre syd derimot er over halvparten av boligene i småhus.

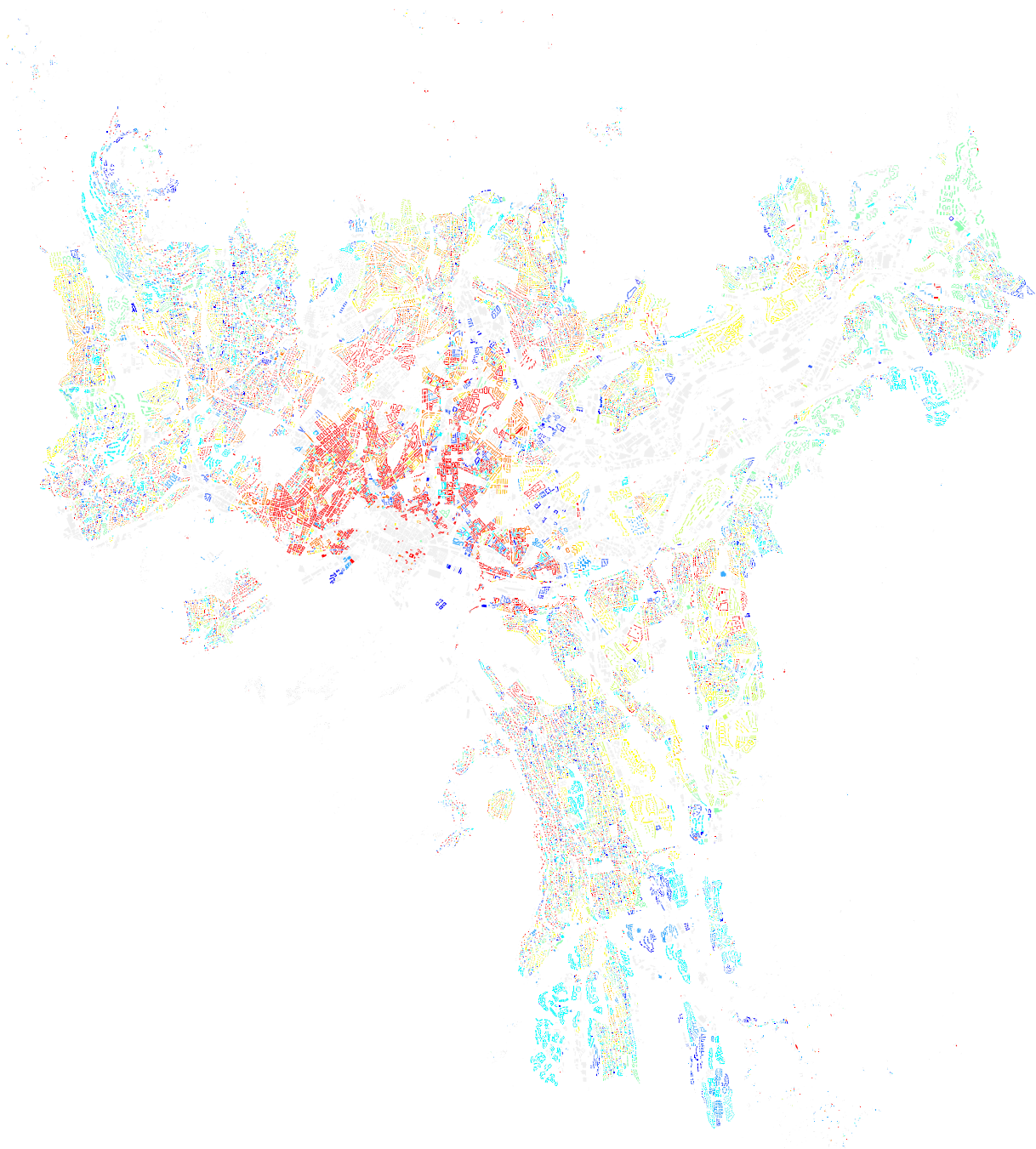
Delbydelen med høyest pris på blokkleiligheter i 2015 var Ullevål-Hageby med en gjennomsnittspris på 71 410 kroner per m². Dette var over det dobbelte av prisene i delbydelene i det rimeligste sjiktet. Prisene på blokkleiligheter i Oslo har de siste ti årene blitt fordoblet. Ytre vest har hatt en noe lavere prosentvis prisvekst enn byen for øvrig.

I Oslo i 2014 var 23 prosent av boligene registrert som sekundærboliger. I indre by var andelen høyere, henholdsvis 30 prosent i indre øst og 42 prosent i indre vest.

1. Indre by: Bydelene Gamle Oslo, Grünerløkka, Sagene, St. Hanshaugen og Frogner

Ytre by: Bydelene Ullern, Vestre Aker, Nordre Aker, Bjerke, Grorud, Stovner, Alna, Østensjø, Nordstrand og Søndre Nordstrand

Kart 1. Boligbygg i Oslo etter byggeår

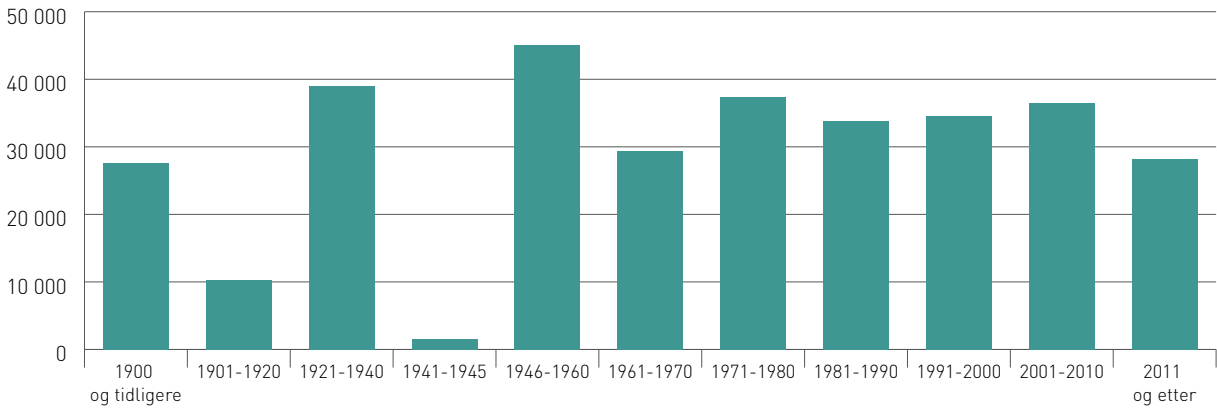


Boligbygg i Oslo og når de ble bygd kilde: matrikkel

1920-tallet 1930-tallet 1940-tallet 1950-tallet 1960-tallet 1970-tallet 1980-tallet 1990-tallet 2000-tallet 2010-tallet eller tidligere

Plan- og bygningssetaten

Figur 1. Boligmengden i Oslo fordelt på byggeår. 1.1.2016.

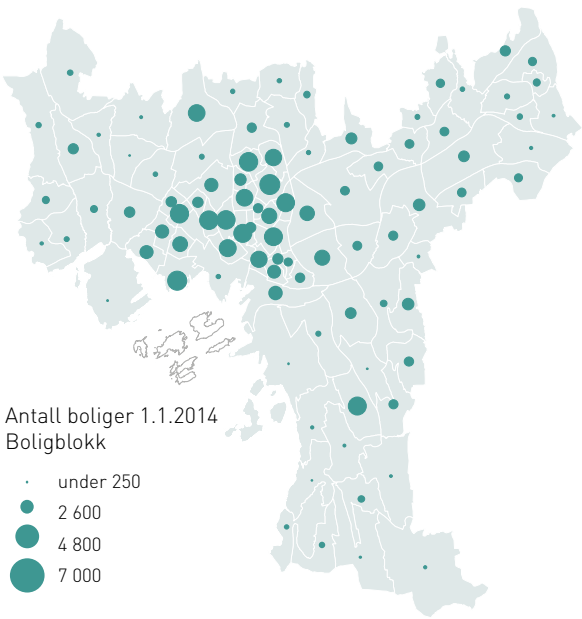


deler av det tidligere Aker startet. Som kart 1 gir et inntrykk av har størsteparten av boligene i de ytre bydelene blitt bygget mellom 1950 og 1990. Over 70 prosent av boligene i ytre by er bygget i etterkrigstiden og fram til og med 1980-tallet. Bydelene Østensjø, Grorud og Bjerke har i stor grad en boligmasse preget av den tidlige drabantbyutbygging på 1950- og 1960-tallet. Nesten 70 prosent av boligene i disse bydelene er bygget i løpet av disse to tiårene. Størsteparten av boligene i bydelene Stovner, Alna og Søndre Nordstrand er bygget i løpet av 1970- og 1980-tallet. Utbyggingen på Søndre Nordstrand

er den seneste av disse, og har en mer variert bebyggelse enn de tidligere drabantbyene. Her ble store områder regulert til småhusbebyggelse.

I vestkantbydelene er også mye av boligmassen fra etterkrigstiden, men her fordelingen etter byggeår mindre konsentrert enn på østkanten. Med unntak av Hovseter, som hovedsakelig ble bygget på 1970-tallet, var det ingen store feltutbygginger på vestkanten i etterkrigstiden. I perioden etter 1990 har det blitt bygget like under 100 000 boliger i Oslo. I denne perioden har boligbyggingen i hovedsak vært orientert

Kart 2 og kart 3. Antall boligblokker og antall småhus (eneboliger, tomannsboliger, rekkehus o.l.) per delbydel. 1.1.2014.

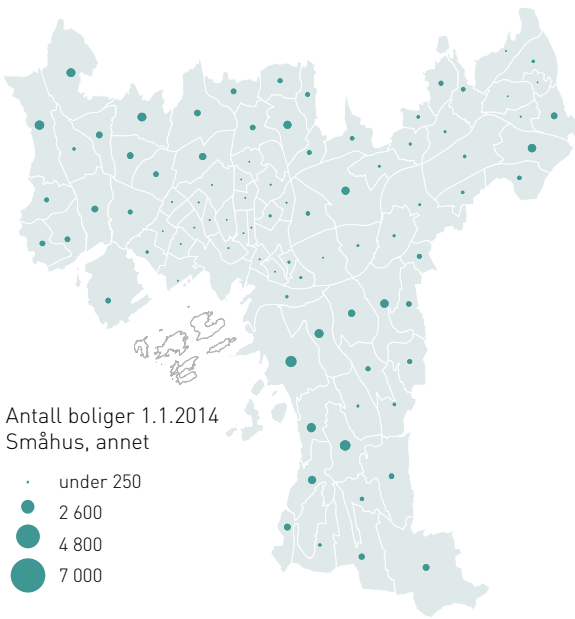


Antall boliger 1.1.2014
Boligblokk

under 250
2 600
4 800
7 000

Plan- og bygningssetaten

Kilde: SSB



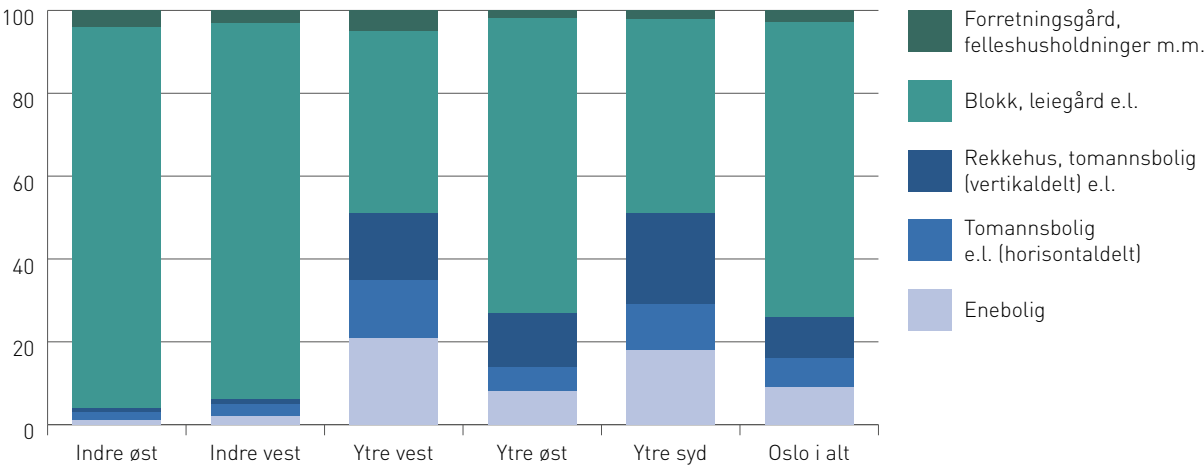
Antall boliger 1.1.2014
Småhus, annet

under 250
2 600
4 800
7 000

Plan- og bygningssetaten

Kilde: SSB

Figur 2. Fordeling av bygningstyper i byområdene³ per 1.1.2014. Prosent.



mot fortetting og utbygging av transformasjons-områder² med sentral beliggenhet.

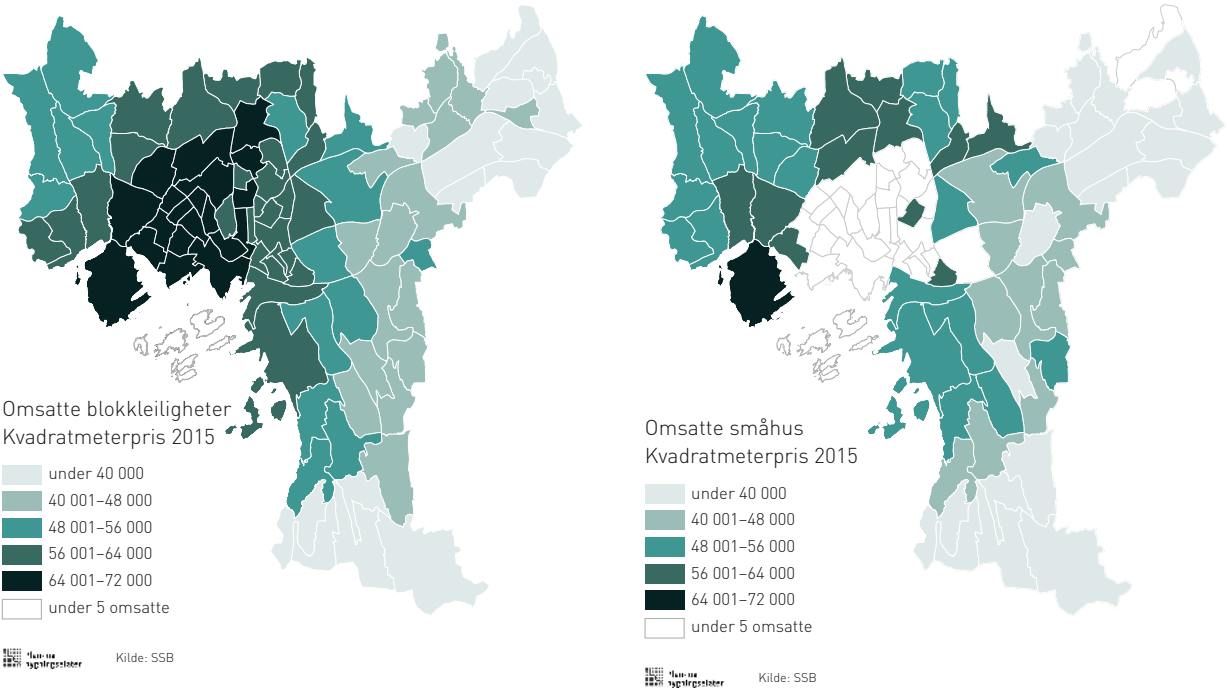
Bygningstype

Osloboliger flest ligger i de ytre bydelene. Ytre by har 55 prosent av byens samlede boligmengde. De resterende 45 prosentene er samlet på et langt mindre geografisk areal i indre by, og er langt mer preget av blokkleiligheter enn bydelene i ytre by. I alt er 70 prosent av boligene i Oslo blokkleiligheter, og godt over halvparten av blokkleilighetene ligger i indre by. Eneboligene

og rekkehusene finner man hovedsakelig i ytre by. Hele 95 prosent av eneboligene og rekkehusene i Oslo er fordelt på de ytre bydelene.

Mange områder i byen karakteriseres og kjennetegnes av bygningstypen som dominerer området. I bydelene i indre by består 92 prosent av boligene av boligblokker. I tillegg kommer boliger i forretningsgårder, studentboliger o.l. slik at i alt 95 prosent av boligene i indre by er å finne i bygninger som betegnes blokker, bygårder, høyhus eller lignende.

Kart 4 og 5. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris på omsatte blokkleiligheter (kart 4) og småhus (kart 5) per delbydel. 2015.



Bydelene i ytre by har en mer jevn fordeling av ulike bygningstyper enn indre by. Selv om enkelte bydeler også i ytre by har store andeler blokkbebyggelse finnes det i alle disse bydelene også innslag av eneboliger, tomannsboliger eller rekkehus. Bydel Alna har den høyeste boligblokkandelen av bydelene med 77 prosent, mens Bydel Nordstrand og Bydel Vestre Aker har de laveste boligblokkandelene, begge med 37 prosent boligblokker.

Indre øst og indre vest har en temmelig lik fordeling av bygningstyper. Alle fem bydelene i indre by har en blokk-/leiegård-andel på over 90 prosent, mens det er en litt høyere andel småhus i indre vest. Dette skyldes blant annet at delbydelen Bygdøy, som tilhører Bydel Frogner, trekker opp småhusandelen i indre vest. Blant de ytre byområdene er det i hovedsak ytre øst som skiller seg ut med en overvekt av blokkleiligheter framfor småhus. I ytre øst er over 70 prosent av boligene blokkleiligheter, mot 44 prosent og 47 prosent i henholdsvis ytre vest og ytre sør. Eneboligandelen er størst i ytre vest (21 %), mens ytre sør har en større andel rekkehus (22 %) enn de øvrige byområdene.

Boligpriser

De høyeste kvadratmeterprisene på omsatte blokkleiligheter i 2015 var stort sett samlet i de sentrale områdene av byen. Som kart 4 viser, var det en viss overvekt mot vest. Bydelsvis var det Frogner som hadde de høyeste kvadratmeterprisene (kroner 68 158), foran Bydel St. Hanshaugen (kroner 65 631). Delbydelen med den aller høyeste kvadratmeterprisen var imidlertid Ullevål-Hageby i Bydel Nordre Aker, hvor de omsatte boligene i 2015 i gjennomsnitt hadde en kvadratmeterpris på kroner 71 140. Kvadratmeterprisen for en leilighet i delbydelen Ullevål Hageby var over det dobbelte av kvadratmeterprisen i flere av delbydelene i det rimeligste sjiktet. Flest kvadratmeter for pengene kunne man få i delbydelene Romsås, Vestli, Furuset, Holmlia Syd og Holmlia Nord. Alle med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris under kroner 35 000.

Når det gjelder omsatte småhus (se kart 5) hadde delbydelen Bygdøy den høyeste gjennomsnittlige kvadratmeterprisen i 2015 med kr. 64 017, mens delbydelen Vestli i Bydel Stovner hadde den laveste, med kr. 27 301. Det var altså over dobbelt så høy kvadratmeterpris i de dyreste områdene som i de rimeligste områdene, både for blokkleiligheter og småhus.

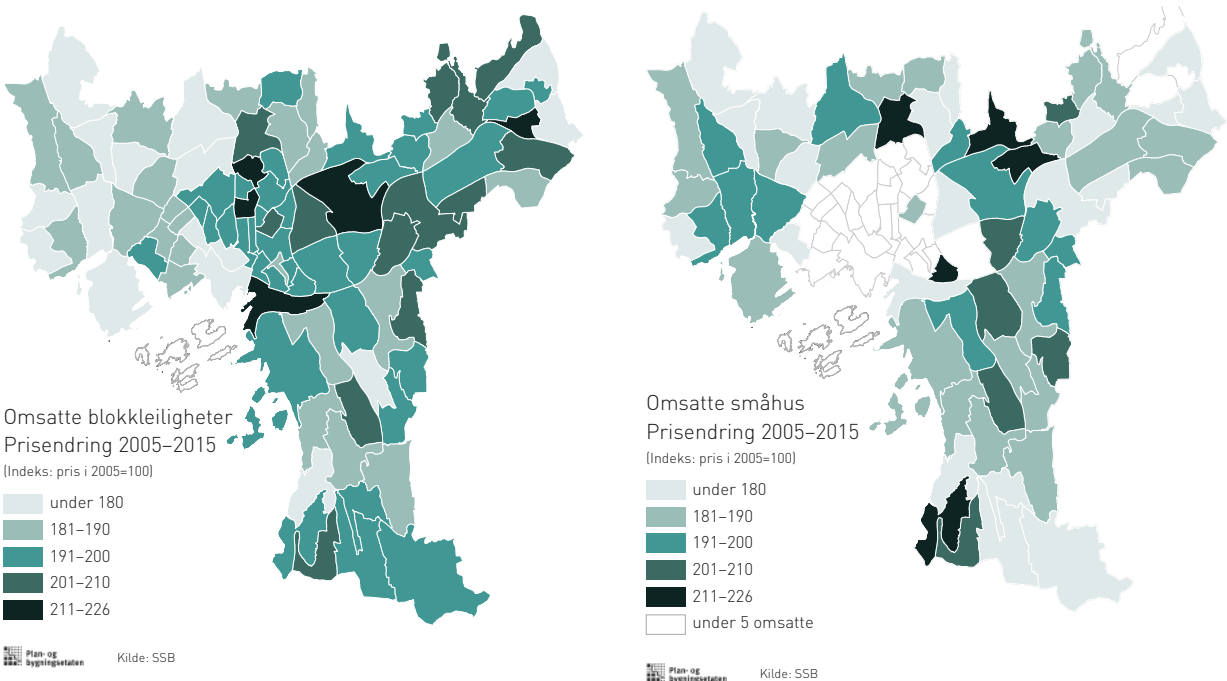
Mange delbydeler har nesten ingen småhus, og enkelte delbydeler er dermed utelatt fra fargekodingen i kartet (under fem omsatte boliger). Innenfor indre by i 2015 var det kun delbydelene Bygdøy, Frogner, Vålerenga, Rodeløkka, Hasle-Løren, og Lodalen som hadde fem eller flere omsatte boliger i småhuskategorien. De fire førstnevnte var blant delbydelene med den aller høyeste kvadratmeterprisen for småhus. Småhus i indre by er med andre ord både sjeldent og kostbart. I ytre by var det delbydelene Skøyen og Montebello-Hoff i Bydel Vestre Aker, samt Ullevål-Hageby, Nordberg, Tåsen, Korsvoll og Disen i Bydel Nordre Aker og delbydelen Årvoll i Bydel Grorud som hadde de høyeste

OM BOLIGPRISSTATISTIKKEN:

- Statistikken viser omsatte boliger formidlet av meglere gjennom FINN.no.
- Pris er kjøpesummen oppgitt i kjøpekontrakten. For borettslagsboliger er både innskudd og andel av fellesgjeld inkludert i prisen.
- Arealbegrepet som benyttes i statistikken er P-ROM. P-ROM måles som bruksarealet innenfor boligens omsluttende vegger minus boder, tekniske rom, garasje, felles trapperom og liknende.
- Statistikken er fordelt på «blokkleiligheter» (leiligheter i boligblokk med to etasjer eller flere) og «småhus, annet» (eneboliger, rekkehus, tomannsboliger og annet).
- Statistikken er produsert av Statistisk sentralbyrå. Statistikken er basert på FINN.no sitt prisregister over omsatte boliger. I tillegg supplerer SSB boligomsetningene med data fra Matrikkelen.

2. Med «transformasjonsområder» siktes det her til tidligere industri- og næringsområder som har blitt omdannet til byområder med høy boligandel. F.eks. Kværnerbyen, Fjordbyen, Aker brygge, Nydalen, Ensjø m.fl.
3. Indre øst: Gamle Oslo, Grünerløkka, Sagene
Indre vest: St. Hanshaugen og Frogner
Ytre vest: Ullern, Vestre Aker, Nordre Aker
Ytre øst: Bjerke, Grorud, Stovner, Alna
Ytre sør: Østensjø, Nordstrand og Søndre Nordstrand

Kart 6 og 7. Endring i kvadratmeterpris fra 2005 til 2015 per delbydel. Indeks (2005=100).



kvadratmeterprisene i småhuskategorien. De rimeligste småhusene var stort sett å finne i samme deler av byen som de rimeligste blokkleilighetene, nærmere bestemt i Bydel Søndre Nordstrand og i øvre del av Groruddalen.

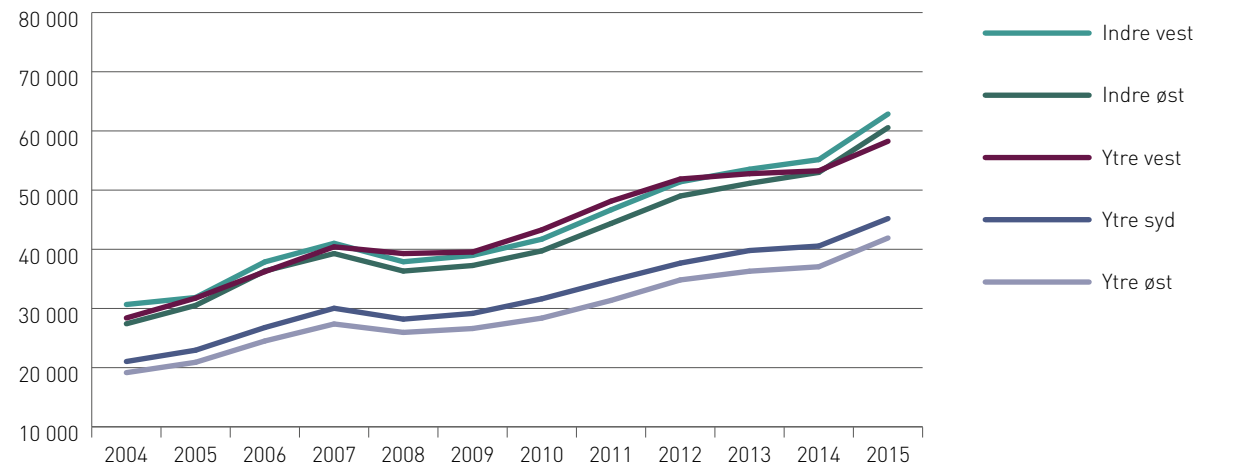
Prisendringen i løpet av ti år

Prisvekst på boliger har i flere år vært et mye omtalt fenomen. Ikke minst i Oslo. I 2015 var den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen for en bolig i Oslo over det dobbelte av hva den var i 2005.

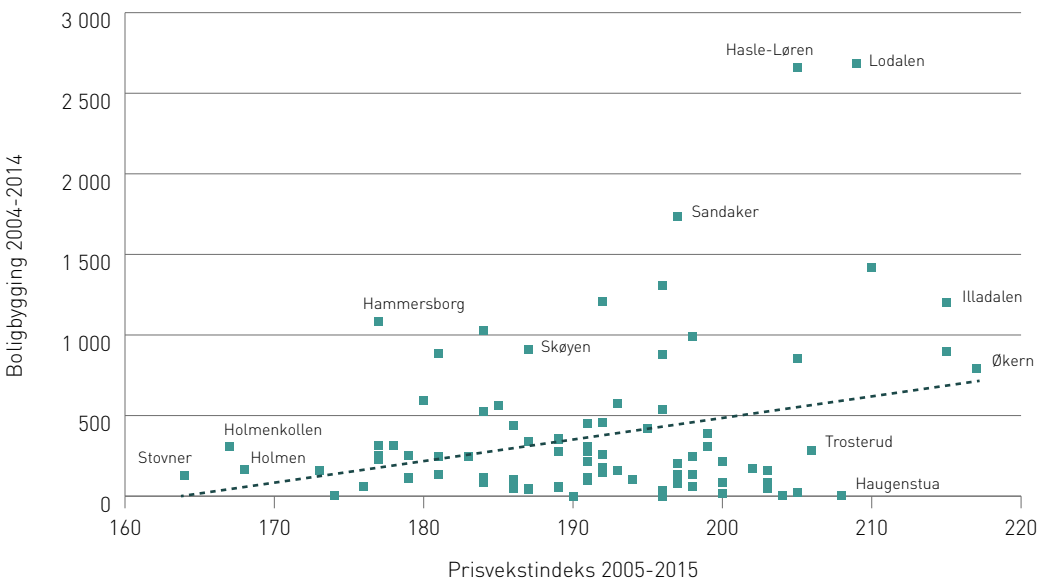
Samtlige områder har hatt en betydelig prisvekst, men den prosentvise veksten har generelt vært noe lavere i ytre vest enn i byen for øvrig. Dette kommer tydeligst til uttrykk når prisendringer for blokkleiligheter sammenlignes. Det er særlig i årene etter 2012 at prisveksten i ytre vest har vært noe svakere enn i de øvrige byområdene (se figur 3).

Delbydelene som skiller seg ut med særlig høy prosentvis prisvekst for blokkleiligheter er

Figur 3. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris på omsatte blokkleiligheter per byområde. 2005–2015.



Figur 4. Samvariasjon mellom boligbygging 2004–2014 (alle bygningstyper) og prisendring 2005–2015.



Lodalen, Økern, Haugenstua, Bjølsen og Illadalen. For småhus er det delbydelene Vålerenga, Holmlia Nord, Linderud, Årvoll og Tåsen som hadde den høyeste prosentvise veksten fra 2005 til 2015. Det er en tendens til at områder som har hatt mye boligbygging i perioden også har høy prisvekst (se figur 4). Dette skyldes at nye boliger gjerne har en høyere kvadratmeterpris enn eldre boliger og trekker dermed gjennomsnittet i delbydelen opp. Tendensen er imidlertid ikke sterkere enn at det finnes en hel del unntak.

Blant delbydelene med lavest prosentvis vekst på blokkleiligheter finner vi delbydeler med såpass ulik profil som Grimelund, Ullevål-Hageby, Vestli og Stovner. De to sistnevnte ligger også blant delbydelene med lavest prisvekst på småhus, sammen med bl.a. Holmenkollen, Vinderen og Ljan.

Flere av delbydelene som var i sjiktet med de laveste kvadratmeterprisene i 2005 er blant delbydelene med høyest prosentvis vekst fra 2005 til 2015. Til tross for kraftig vekst er de fleste av disse delbydelene fortsatt i bunnsjiktet hva gjelder kvadratmeterpris. Dette skyldes at variasjonen i kvadratmeterpris i utgangspunktet var stor mellom delbydelene, mens variasjonen mellom delbydelene i prosentvis vekst har vært moderat. Kvadratmeterprisen i de dyreste delbydelene var over det dobbelte av de rimeligste

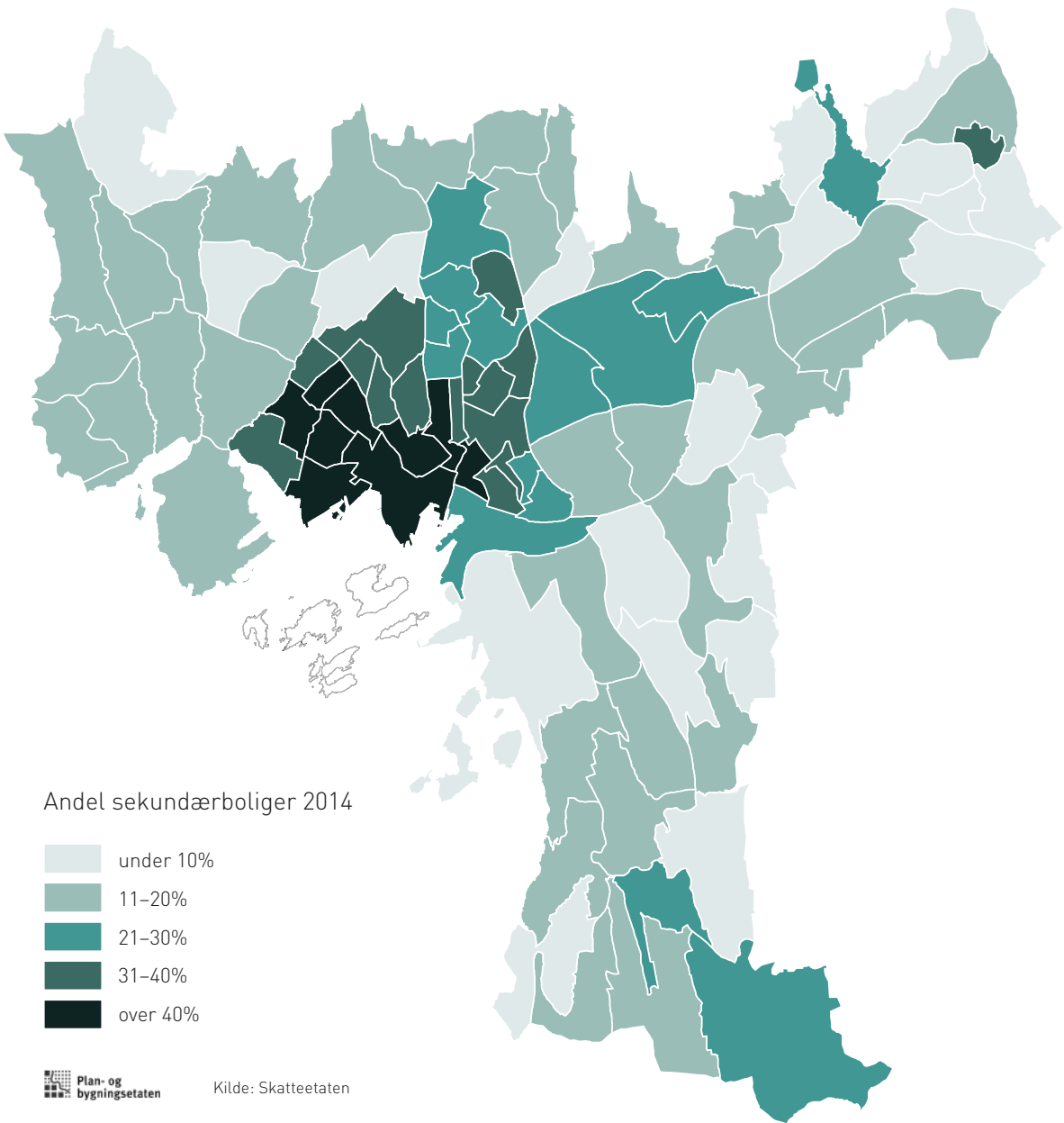
delbydelene i 2005, og det er de fortsatt selv om det prosentvise gapet har minket noe.

Ved å studere boligprisendringene i prosent kan det se ut som om flere av de rimeligste områdene har kommet best ut av boligprisveksten. Ved derimot å sammenligne de absolutte endringene i kvadratmeterpris i de ulike delbydelene, gir det et annet inntrykk. F.eks. var den prosentvise veksten høyere i Holmlia Syd enn i Ullevål-Hageby, men kvadratmeterprisen for en blokkleilighet i delbydelen Ullevål-Hageby økte med kr. 37 280 (fra 33 860,- til 71 140,-) i løpet av 10-årsperioden, mens kvadratmeterprisen i delbydelen Holmlia Syd økte med kr. 18 336 (fra 14 848,- til 33 184,-). I tillegg kan det legges til grunn at boligprisene har steget mer enn den generelle prisstigningen for øvrig, slik at den relative verdiforskjellen mellom de dyreste og rimeligste boligene i byen i realiteten har økt.

Primær- og sekundærboliger

Til skatteformål fører Skatteetaten oversikt over boligers formuesverdier. Det skilles mellom primær- og sekundærboliger med ulik skattlegging. Primærbolig er som hovedregel den bolig der skattyter har sitt hjem ved årets utgang. Skattyter kan bare ha én primærbolig. Sekundærbolig er all annen boligeiendom, som ofte er utleid eller benyttes som pendlerbolig o.l.

Kart 8. Andel sekundærboliger per delbydel. 2014



I likningsåret 2014 registrerte Skatteetaten 268 619 boliger i Oslo med primær-/sekundærboligklassifisering. Antallet er lavere enn det bolig tall SSB oppgir. Følgende forhold forklarer avviket mellom antall boliger i de to kildene:

- Boliger der eier ikke leverer selvangivelse mangler primær-/sekundærklassifisering, dette gjelder f.eks.
 - Boliger som eies av kommune, stat (herunder regionale sykehusforetak)
 - Boliger som eies av organisasjoner, som f.eks. Røde kors, Kirkens bymisjon, NKS, Kirkelig fellesråd, Studentsamskipnaden
- Bygårder som ikke er seksjonert og som har samme eier teller som en bolig i data fra Skatteetaten. Det samme gjelder eneboliger med sokkelleilighet og tomannsboliger som ikke er seksjonert samt gårdstun med flere boliger.

23 prosent av boligene i Oslo er registrert som sekundærboliger. I indre by er andelen høyere, henholdsvis 30 prosent i indre by øst og 42 prosent i indre by vest. Høyest andel sekundærboliger har delbydelene Sentrum, Skillebekk og Homansbyen der andelen er 50 prosent eller mer. I ytre by

er andelen vesentlig lavere, 14 prosent i ytre by vest og øst, 12 prosent i ytre by syd. De høyeste andelenene i ytre by finner vi i delbydelene Fossum, Grorud og Tåsen.

Forfattere:
Nils Petter Strand og Morten Bildeng,
Byrådsavdeling for finans, Oslo kommune

Kilder:
Boligmasse og boligpriser: Statistisk sentralbyrå
Primær- og sekundærboliger og Skattedirektoratet, Sentralt eiendomsregister (SERG)

Kartene er laget av Plan- og bygningsetaten.



Foto: iStock



Foto: Plan- og bygningsetaten

BOLIGBYGGING GJENNOM FORTETTING OG TRANSFORMASJON – Ulike befolkningsgrupper trekkes til Oslos nye nabolag

Nesten halvparten av alle nybygde boliger de siste femten årene har blitt bygget i indre øst, og en stor del av boligproduksjonen ligger i områder som er transformert fra næring og industri til nye folkerike nabolag.

45 000 nye boliger på femten år

Byutviklingsdebatten i Oslo har de siste årene særlig dreid seg om tempoet i boligbyggingen. En gjennomgang av boligproduksjonen de siste femten årene viser at det ble ferdigstilt omkring 44 500 nye boliger i Oslo i perioden 2000 til 2015. Dette tilsvarer i gjennomsnitt 3 000 per år. Toppåret for boligbygging i denne perioden var i 2012, med 4 700 ferdigstilte nye boliger.

Tyngdepunktet for boligutbygging de senere årene har ligget i de sentrale delene av Oslo, særlig i indre øst (figur 1). Over 20 000 nye boliger har blitt ferdigstilt i indre øst i løpet av perioden, opp mot halvparten av den totale boligproduksjonen. Lavest av byområdene ligger ytre øst, med under 4 000 nye boliger i denne perioden.

En betydelig andel av de nye boligene ligger i det vi kaller transformasjonsområder, der tidligere industri- og næringsområder er omdannet til byområder med høy boligandel. Artikkelen vil se på boligproduksjon i hver enkelt bydel og byområde¹, samt se på boligstørrelser og befolkningsprofil i utvalgte transformasjonsområder.

1. Ytre vest: Bydel Ullern, Vestre Aker og Nordre Aker; Ytre øst: Bydel Bjerke, Grorud, Stovner og Alna; Ytre sør: Bydel Nordstrand, Østensjø og Søndre Nordstrand; Indre vest: Bydel Frogner, St. Hanshaugen og Sentrum; Indre øst: Bydel Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo.

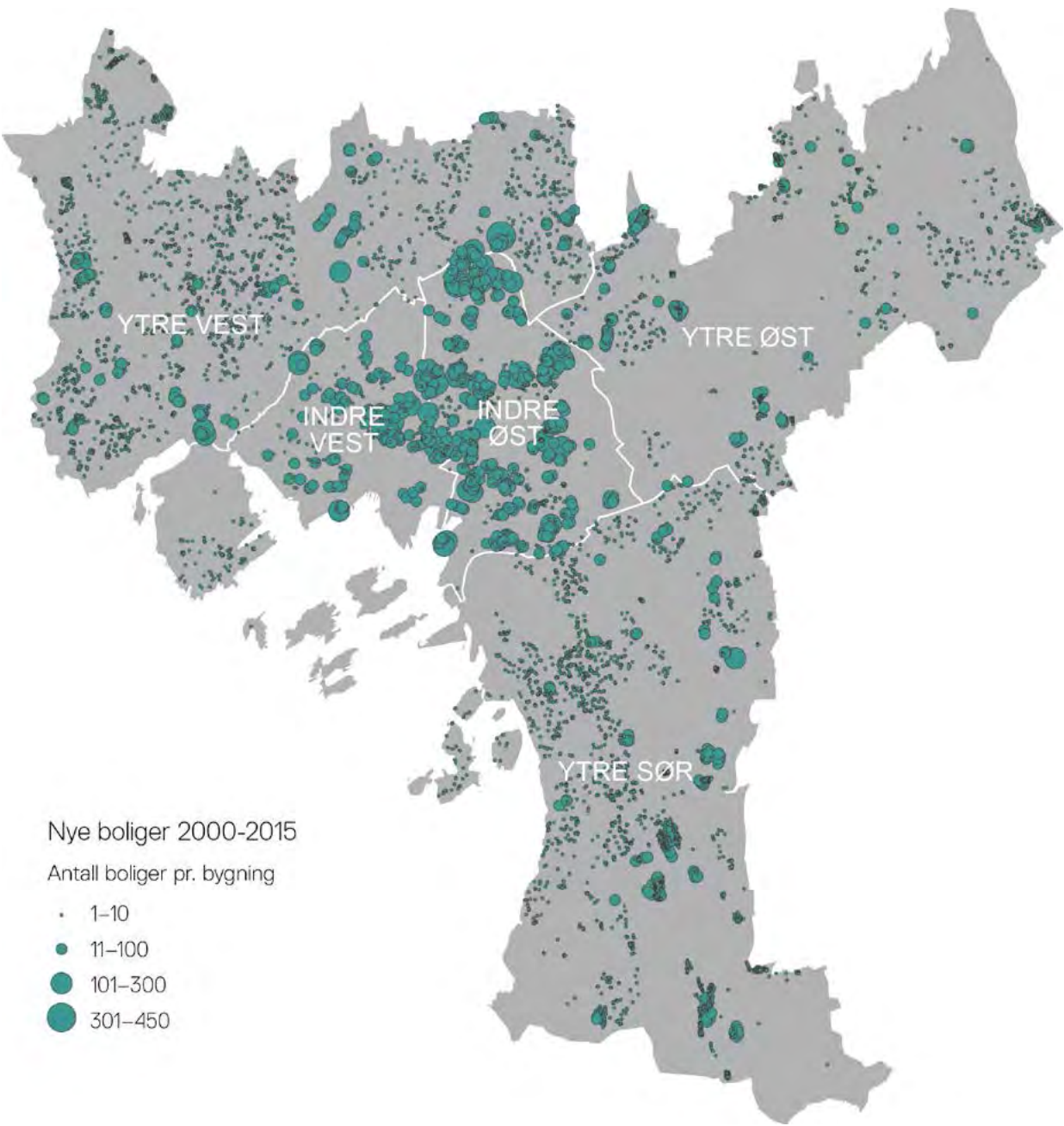
SAMMENDRAG

”

Boligmassen i Oslo økte med 16 prosent i perioden 2000-2015. Bydelene i indre øst har hatt størst boligproduksjon, mens det har blitt bygget minst i bydelene i ytre øst. Det bygges stadig mer i høyden – Seks av ti nye boliger er i bygg på 5 etasjer eller mer, men samtidig videreføres småhuskarakteren i store deler av ytre by.

Områder tidligere dominert av næring og industri har blitt transformert til nye byområder med høy boligandel, og befolkningen i disse nye boligområdene varierer i sammensetning. Fjordbyen er kjennetegnet av høy gjennomsnittsalder og lav andel kvinner, Løren og Ensjø har like høy andel barn og ungdom som ytre by, mens Nydalen og Kværnerbyen er dominert av unge voksne.

Figur 1. Ferdigstilte boliger 01.01.2000-01.01.2015. Kilde: Matrikkelen.



Boligmassen har økt med 16 prosent på 15 år
Totalt sett har boligmassen i Oslo, unntatt Marka, økt med 16 prosent i perioden 2000-2015, se tabell 1. Kolonnen til venstre i tabellen viser antall nye boliger mellom 2000 og 2015 fordelt per bydel, sortert etter størrelse. Kolonnen til høyre viser hva dette tilsvarer i prosentvis økning av bydelens boligmasse, fra 1. januar 2000 til 1. januar 2015.

Bydelene i indre øst har hatt høyest boligproduksjon både i antall og prosentvis økning. Grünerløkka har aller høyest antall med 7 500 nye boliger, mens Gamle Oslo har mest økning

med 37 prosent flere boliger på 15 år. Bydelene i indre vest, St. Hanshaugen og Frogner, har hatt betydelig lavere boligbygging enn bydelene i indre øst, under 3 000 hver, og den prosentvise økningen er moderat.

I ytre by er det bygget aller flest nye boliger i Bydel Nordre Aker, nesten 4 000, og det er et større antall enn i bydelene både i indre vest og i resten av ytre by. Underlagstallene viser at nesten en fjerdedel av dette er i bygninger for studentboliger eller bofellesskap. Den prosentvise veksten i bydelene Ullern og Søndre Nordstrand er på

Tabell 1. Antall ferdigstilte boliger 01.01.2000-01.01.2015. Kilde: Matrikkelen.		
	Antall nye boliger 2000-2015	Prosentvis økning 2000-2015
Totalt	44 477	16 %
Grünerløkka	7 519	30 %
Gamle Oslo	7 387	37 %
Sagene	5 419	26 %
Nordre Aker	3 986	19 %
St. Hanshaugen	2 936	14 %
Frogner	2 593	8 %
Vestre Aker	2 362	14 %
Ullern	2 313	19 %
Søndre Nordstrand	2 293	21 %
Nordstrand	2 094	11 %
Østensjø	1 703	8 %
Bjerke	1 700	14 %
Alna	889	5 %
Stovner	600	5 %
Grorud	553	5 %
Sentrum	130	16 %

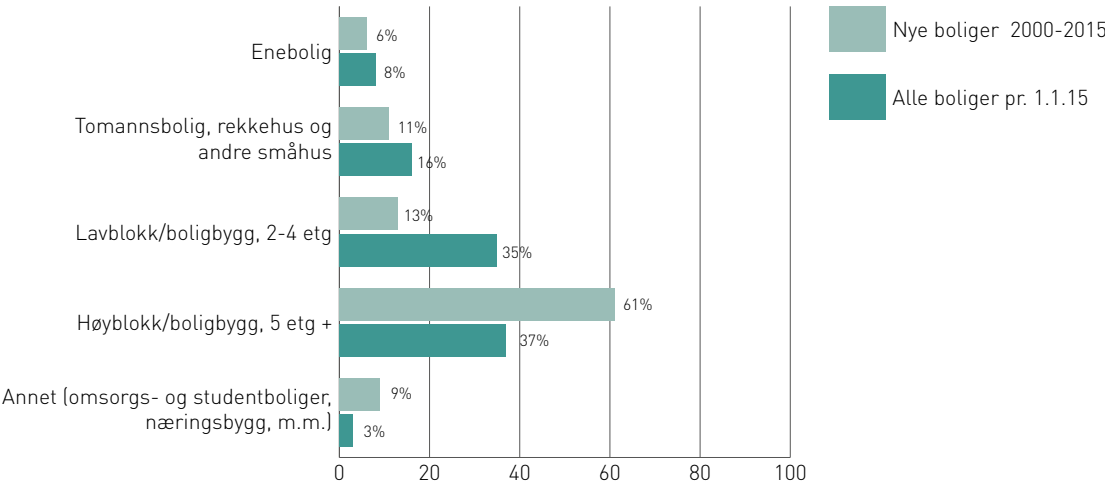
nivå med Nordre Aker, rundt 20 prosent. Dette er ordinære boliger. Ytre øst har samlet sett hatt lav boligproduksjon, men bydel Bjerke skiller seg ut med betydelig høyere antall og prosentvis økning enn de andre bydelene.

Oslo har en arealeffektiv boligmasse og det bygges stadig mer i høyden
SSBs boligstatistikk² viser at litt over halvparten av alle boligene i Norge er i eneboliger, og at en femtedel er i boligblokk. Tallene for Oslo viser, ikke overraskende, at vår kommune skiller seg ut i norsk sammenheng med å ha en mer arealeffektiv boligmasse – under en tiendedel av boligene er i eneboliger og nesten tre fjerdedeler er i ulike typer boligblokker. Oslo skiller seg også fra andre store byer som Bergen og Trondheim, som har over dobbelt så høy andel eneboliger og betydelig lavere andel boliger i boligblokker.

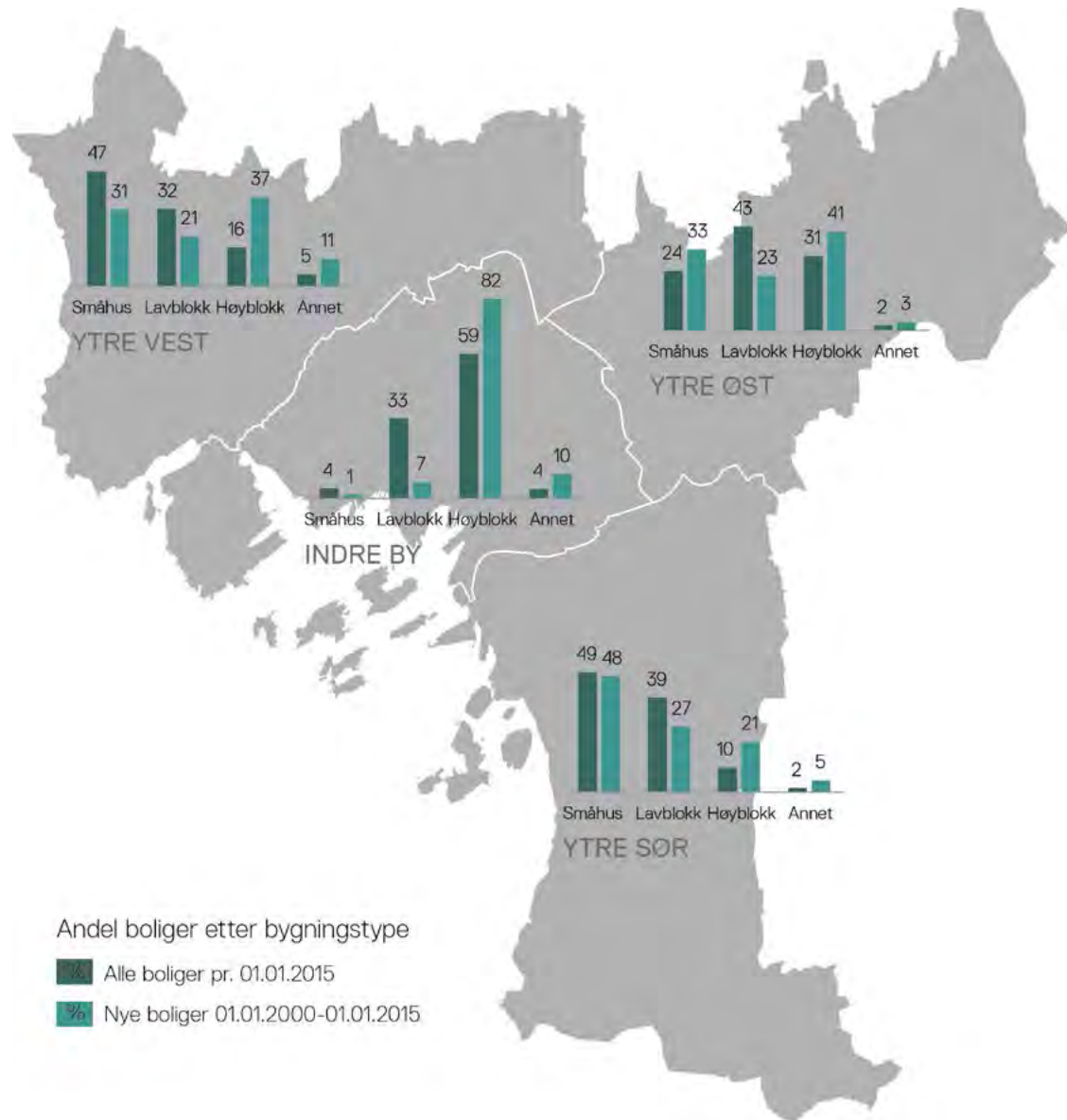
Nye boligprosjekter i Oslo de siste 15 årene har bidratt til den relativt kompakte strukturen i boligmassen i Oslo, se figur 2. Av nye boliger som ble ferdigstilt mellom 2000 og 2015 er det lavere andel småhus (eneboliger; tomannsboliger, rekkehus og andre småhus) enn i den totale boligmassen. Det er også betydelig lavere andel av de lave boligbyggene (2-4 etasjer), mens det er en betydelig høyere andel av boligbygg på fem etasjer eller høyere. Disse høye boligbyggene utgjør hele 6 av 10 nye boliger i denne femten års perioden.

2. <https://www.ssb.no/statistikkbanken>. Statistikk fra 2014.

Figur 2. Boligtyper andel. Hele boligmassen 01.01.2015 og nye boliger 01.01.2000-01.01.2015. Kilde: Matrikkelen pr. 01.01.2015.



Figur 3. Andel boliger etter bygningstype, alle boliger og nye boliger. Kilde: Matrikkelen pr. 01.01.2015.



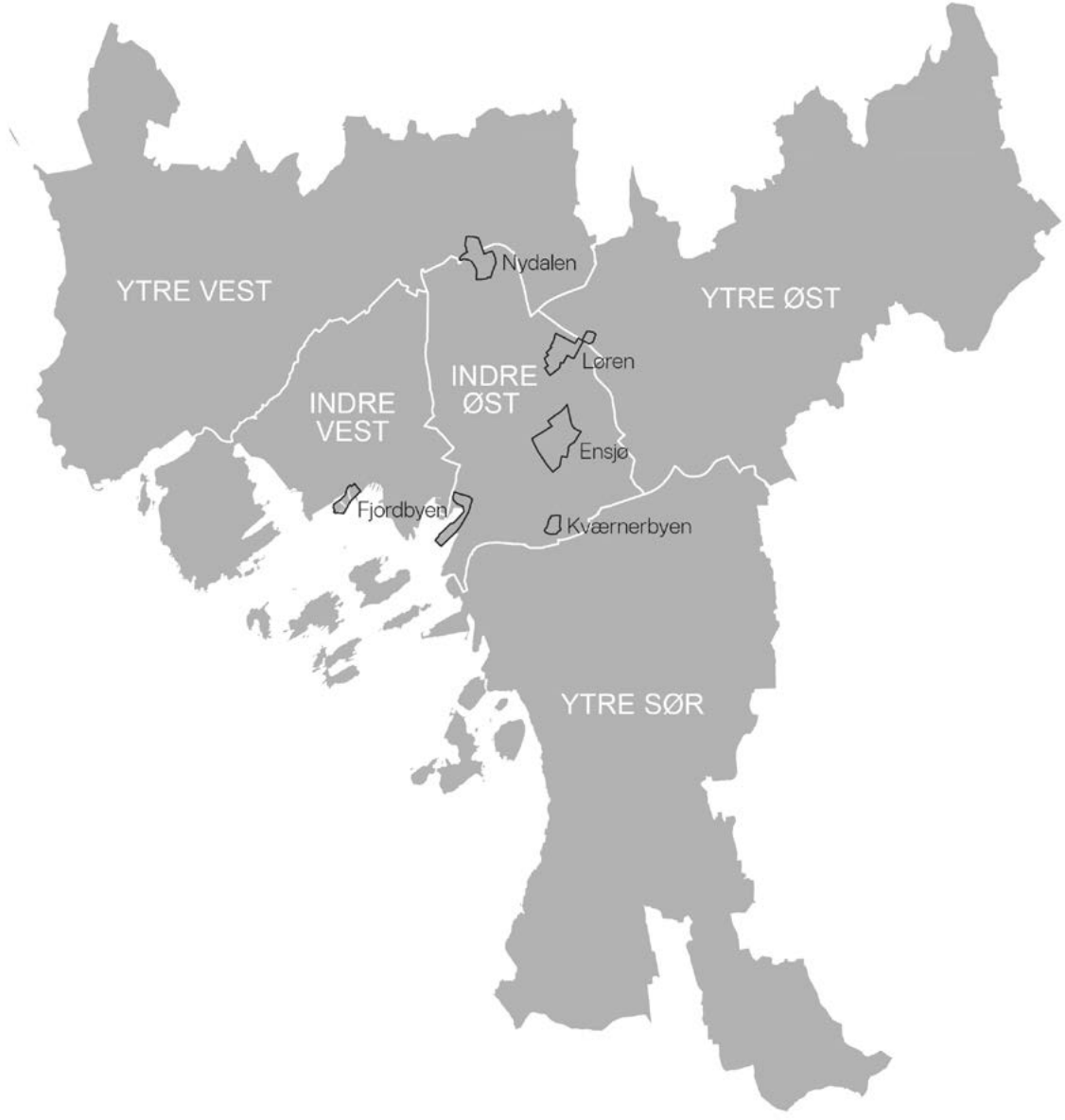
Kategorien «annet» omfatter studentboliger, omsorgsboliger, boliger i ulike typer næringsbygg, samt andre bygningstyper. Andelen boliger i denne kategorien er større blant de nye boligene, enn i den totale boligmassen. Det reflekterer utbygging av studentboliger, men også at det er stadig vanligere å inkludere boliger i næringsbygg.

Figur 3 viser boligsammensetningen i hele boligmassen, mot sammensetningen blant de nye boligene, for hvert enkelt byområde. Her er eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og andre småhus slått sammen til én kategori – småhus. Og indre øst og vest ses under ett.

I indre by er over 80 prosent av de nye boligene i høye boligbygg (5 etasjer +), og det er en betydelig høyere andel enn i den totale boligmassen, som ligger på ca. 60 prosent. Det har blitt bygget tilsvarende lavere andel av de lave boligbyggene (2-4 etasjer). Det bygges altså stadig mer i høyden i indre by.

I de ytre byområdene samlet bygges det like høy andel småhus totalt (enebolig; tomannsboliger, rekkehus og andre småhus) som det er i hele boligmassen, men det er variasjoner mellom ytre øst, vest og sør. I sør videreføres det samme forholdet mellom småhus og blokker, i vest er andelen småhus betydelig lavere blant nybygde boliger, mens det i ytre øst er motsatt. Samtidig ser vi at

Figur 4. . Eksempler på transformasjonsområder, avgrenset rundt nybygde boliger siden 2000, samt boligene på Aker brygge.



det i alle de ytre byområdene bygges større andel av de høyeste boligbyggene (5 etasjer+) enn av de lavere boligbyggene (2-4 etasjer). Det reflekterer at småhuskarakteren videreføres i store deler av ytre by, men at det i enkelte områder er åpnet for å bygge mer i høyden. Det kommer også fram av kartet i figur 1. Tallene viser også en tendens til utjevning i boligstrukturen mellom øst og vest. Ytre øst, som har overvekt av blokker, har blitt tilført mer småhus, mens ytre vest, som er dominert av småhus, har fått et større innslag av blokker.

Transformasjon fra industri til bolig
Etterspørselen etter boliger i Oslo, kombinert med utflytting av industri og annen næring, gjør at stadig flere områder blir transformert. Steder

som tidligere har vært dominert av arealkrevende næringsbygg, asfalt og infrastruktur er nå i ferd med å bli forvandlet til barnevennlige, grønne og flerfunksjonelle byområder. Noen eksempler på slike transformasjonsområder er Nydalen, Løren, Ensjo, Kværnerbyen og Fjordbyen³, se figur 4. Alle disse boligområdene bygget ut fra 2000 og utover, unntatt Aker Brygge i Fjordbyen, som ble bygget ut på 1990-tallet.

Etableringen av områdene har skjedd trinnsvis, og boliger har blitt ferdigstilt prosjekt for prosjekt. Boligene som er utgangspunkt for våre analyser

3. Tjuvholmen, Aker Brygge, Barcode og Sørenga.

Tabell 2. Antall boliger og gjennomsnittlig bruksareal. Kilde: Matrikkelen 01.10.2015.

	Nydalen	Løren	Ensjø	Kværnerbyen	Fjordbyen
Antall boenheter	1 681	2 378	1 757	868	2 284
Gjennomsnittlig areal per boenhet	65 m ²	65 m ²	70 m ²	63 m ²	73 m ²

er i Nydalen ferdigstilt i perioden 2001-2015, Løren 2004-2015, Ensjø 2003-2015, Kværnerbyen 2008-2015, og Fjordbyen 1990-1998 (Aker Brygge) og 2007-2015 (Tjuvholmen, Barcode og Sørenga). Det pågår fortsatt utbygging i alle områdene, men enkelte delområder er ferdige, som Aker Brygge og Tjuvholmen.

Avgrensningen av områdene er gjort med utgangspunkt i kommunens overordnede planer, og hvor de nye boligene er bygget. Områdenes areal omfatter i større eller mindre grad også parker, veier og næringsbygg. Eldre boliger innenfor planområdet er bevisst utelatt for å få så presise analyser som mulig av den nye boligmassen og befolkningen som har bosatt seg der.

Boligene som er bygget i de fem transformasjonsområdene er nærmest utelukkende høye boligblokker. 95 prosent er i store boligbygg på 5 etasjer eller høyere, 3 prosent er i store boligbygg på 2-4 etasjer, og kun 1 prosent er i småhus.

Dette er ikke så overraskende i og med at alle disse områdene ligger mer eller mindre sentralt, og at de i mindre grad enn fortettingsprosjekter har måttet tilpasses eksisterende bebyggelse. Fordi områdenes arealmessige avgrensning ikke er gjort på en konsistent måte, har vi ikke gjort beregninger av boligtetthet i områdene.

Tabell 2 viser antall boliger og gjennomsnittlig bruksareal per boenhet for hvert område⁴. Løren er området som foreløpig har fått flest nye boliger, tett fulgt av Fjordbyen. Gjennomsnittlig areal på boligene er størst i Fjordbyen, etterfulgt av Ensjø. Kværnerbyen har lavest antall boliger og gjennomsnittlig minst areal per bolig.

Oslo kommune har som målsetning at det skal bygges varierte boligstørrelser for ulike husholdningstyper og familiestørrelser, og bruker norm for leilighetsfordeling som et virkemiddel i behandling av plansaker og byggesaker⁵. Gjeldende leilighetsfordelingsnorm angir at

maksimalt 35 prosent av nye leiligheter i et prosjekt skal være på 35-50 m² BRA, og minimum 40 prosent skal være på over 80 m² BRA.

I figur 5 vises fordelingen av små, mellomstore og store leiligheter i transformasjonsområdene. Det er en tydelig overvekt av mellomstore leiligheter i alle områder, og aller høyest er andelen i Kværnerbyen. Andelen store leiligheter er ikke på høyde med leilighetsfordelingsnormen (minst 40 prosent) noen av stedene, men Ensjø ligger nærmest med 33 prosent, deretter følger Fjordbyen med 29 prosent. Underlagstallene viser samtidig at de store leilighetene i Fjordbyen er større enn i de andre transformasjonsområdene. I Fjordbyen er 58 prosent av de store leilighetene over 100 m², mens i andre transformasjonsområdene samlet er tilsvarende andel 29 prosent. Videre viser figuren at det er størst andel små leiligheter i Nydalen og Fjordbyen, lavest andel små leiligheter er det på Ensjø.

I tillegg har vi sett nærmere på forholdet mellom antall rom og gjennomsnittlig bruksareal, se figur 6. Figuren viser at antall rom og areal følger hverandre relativt tett i Nydalen, Løren, Ensjø og Kværnerbyen, mens Fjordbyen generelt har større gjennomsnittlig areal. Unntaket er 2-roms leiligheter, der alle områdene ligger på gjennomsnittlig 48 m². Figuren utelater boliger med flere enn 5 rom. Ensjø har leiligheter med opptil 6 rom på 130 m², og Fjordbyen har leiligheter med opp til 11 rom og 782 m². Det er en

enkelt leilighet på Tjuvholmen i Fjordbyen som er av denne størrelsen.

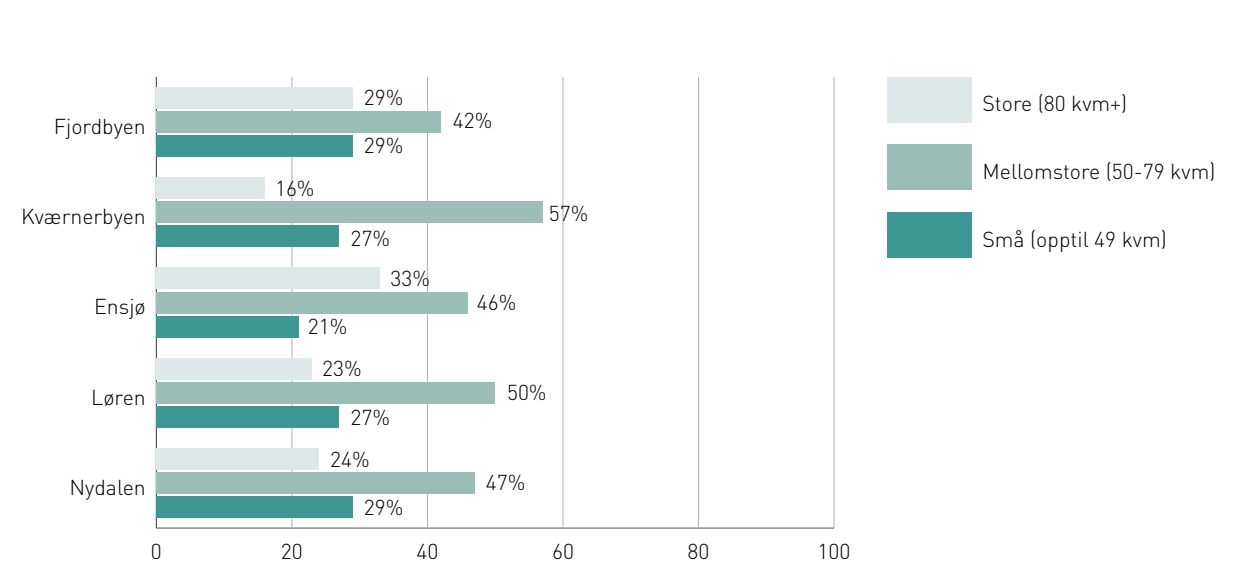
Variasjon i befolkningssammensetningen i transformasjonsområdene

Oslo er kjennetegnet av å ha en yngre befolkning enn landet for øvrig. Til tross for at andelen barn er litt mindre i Oslo enn i hele landet, er gjennomsnittsalderen i Oslo 37,3 år, mot 39,6 for hele landet⁶. Dette skyldes at Oslo har en høyere andel unge voksne enn landet for øvrig. De unge har sitt tyngdepunkt i indre by, men gjennomsnittlig er det forskjell på indre vest og indre øst. Snittalderen er 34 år i indre øst og 38 år i indre vest. De ulike transformasjonsområdene vi ser på her, unntatt Fjordbyen vest, ligger helt eller delvis i indre øst.

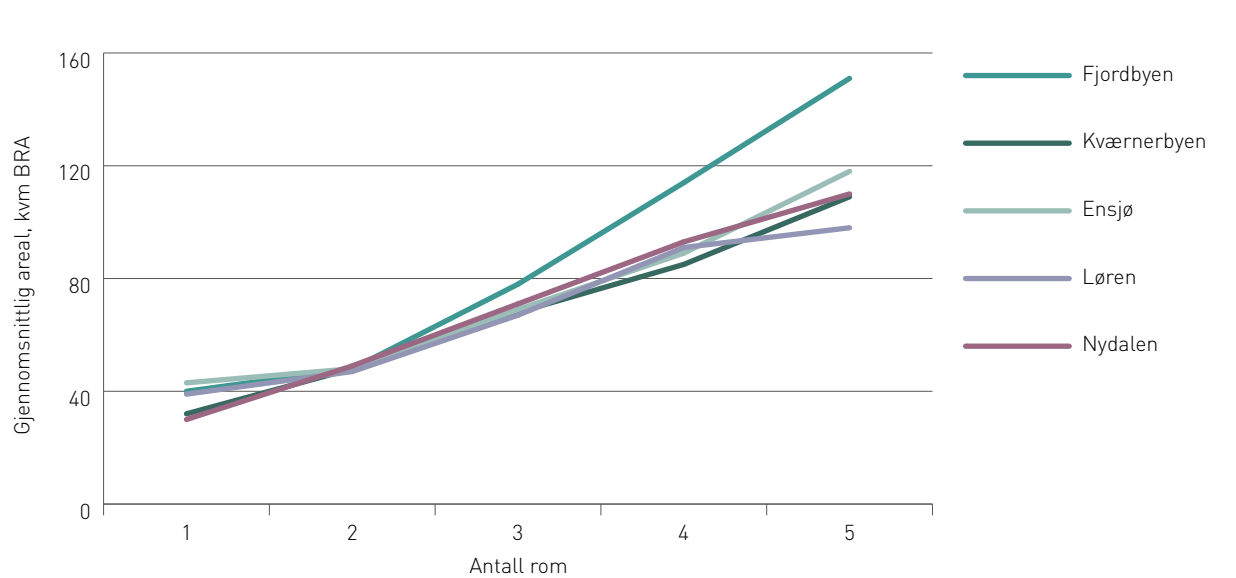
Det at dette er nyetablerte boligområder, med unntak av Aker Brygge, vil påvirke befolkningssammensetningen i områdene. Vi kan forvente en yngre befolkning enn i byen for øvrig. Boligsammensetningen i de ulike områdene vil også kunne ha betydning for befolkningssammensetningen. Analysene av befolkningen ser på kjønn og aldersstruktur.

4. Matrikkelen mangler detaljerte opplysninger om boliger bygget før 2000, derfor er boligene på Aker Brygge utelatt fra beregninger av boligstørrelser.
5. Gjelder for bydelene Gamle Oslo, Sagene, Grunerløkka og St. Hanshaugen. Brukes også veiledende i andre deler av byen.
6. Kilde: www.kommuneprofilen.no. Tall for 2015.

Figur 5. Boligstørrelser etter leilighetsnormen. Kilde: Matrikkelen 01.10.2015



Figur 6. Gjennomsnittlig bruksareal per antall rom. Kilde: Matrikkelen, 01.10.2015



Tabell 3. Nøkkeltall om befolkning. Kilde: Folkeregisteret 01.07.2015

	Nydalen	Løren	Ensjø	Kværnerbyen	Fjordbyen
Folkemengde	2 748	4 672	3 751	1 540	2 486
Kvinneandel	50 %	49 %	48 %	48 %	43 %
Gjennomsnittsalder	35 år	32 år	31 år	33 år	42 år

Kjønnsfordelingen i Oslo er gjennomsnittlig halvparten menn, og halvparten kvinner, det samme gjelder indre og ytre, og øst og vest i byen. Fjordbyen ligger et godt stykke fra byens gjennomsnitt, med kun 43 prosent kvinner, mens de andre transformasjonsområdene varierer mellom 48 og 50 prosent, ganske likt kjønnsfordelingen i byen for øvrig, se tabell 3.

Tabellen viser også at Fjordbyen skiller seg ut med høyere gjennomsnittsalder, 42 år. Underlagstallene viser at Aker Brygge trekker særlig opp, med en gjennomsnittsalder på 50 år, og det henger nok i hvert fall delvis sammen med at området har eksistert i over 20 år. Men også de andre enkeltområdene i Fjordbyen har høyere gjennomsnittsalder enn Nydalen, Kværnerbyen, Ensjø og Løren. De fire siste ligger på mellom 31 og 35 år, og har dermed en gjennomsnittsalder rundt nivået i indre øst.

Figur 7 viser fordelingen av aldersgrupper i alle transformasjonsområdene, sammenlignet med snittet for Oslo, samt ytre by, indre vest og indre øst. Kategorien unge voksne (20-44 år) er en bred kategori, og vi ser at det er den største gruppen i alle områder, men den er betydelig lavere i ytre by enn i indre by. Innad i indre by har indre øst noe høyere andel av både unge voksne og barn og ungdom enn indre vest, mens indre vest har større andel i de to eldste aldersgruppene.

Løren og Ensjø ser ut til å være populære områder for barnefamilier. Nesten en fjerdedel av befolkningen er barn og ungdom, og det er nesten like høy andel som i ytre by. Det at Ensjø har høyest andel kan muligens forklares med at det er flere av de store leilighetene der (figur 5). Aldersprofilen ellers ligger nært indre øst, med blant annet lav andel eldre.

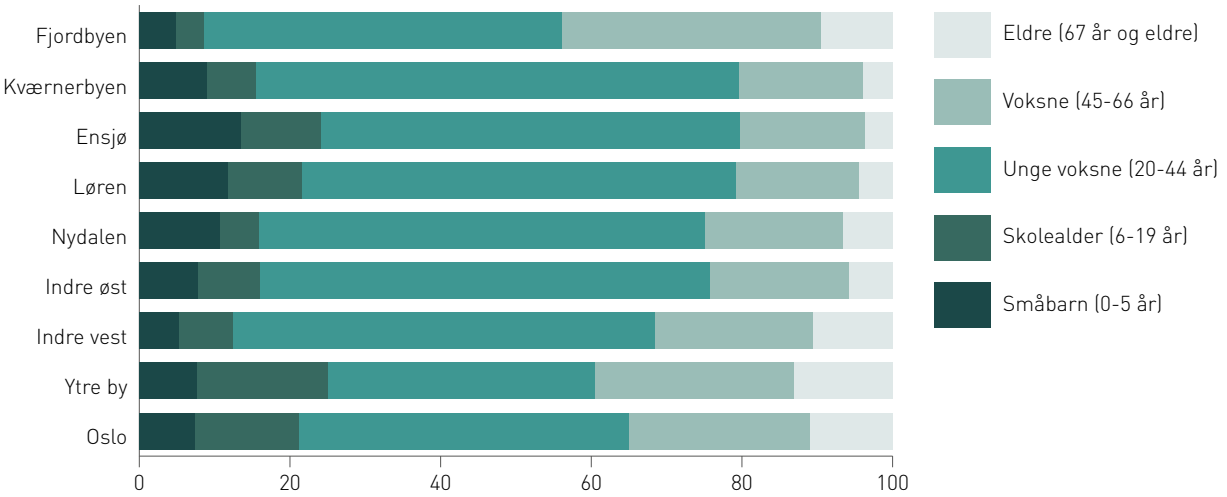
Nydalen og Kværnerbyen har, på samme måte som Ensjø og Løren, noen fellestrekk. Disse to områdene er på nivå med indre øst i andel barn og ungdom. Nydalen har også forøvrig nærmest identisk aldersprofil som indre øst, mens Kværnerbyen skiller seg ut noe mer, med nesten to tredjedeler unge voksne. Nydalen ligger tett på ytre by, og har på sin side relativt høy andel eldre til nyetablert boligområde å være. Dette er muligens personer som har flyttet dit fra småhusområdene rundt.

Fjordbyen har lavere andel barn og ungdom enn alle de andre transformasjonsområdene, og har samtidig høyere andel godt voksne og eldre. Området ligger delvis i indre vest, og aldersprofilen er også noe lik som dette byområdet, med blant annet nesten like høy andel eldre. Figur 5 og 6 viste at Fjordbyen har romslige leiligheter, så det kan ikke være mangel på store leiligheter som gjør at det er få barnefamilier i Fjordbyen. Forklaringen ligger nok heller i prisnivå og beliggenhet tett på sjøen og sentrum. Andelen unge voksne er lavere enn i indre by og i de andre transformasjonsområdene. Dette kan også henge sammen med prisnivået på boligene, i tillegg til at Aker Brygge trekker opp snittet.

Det som gjør Fjordbyen minst gjennomsnittlig av alle transformasjonsområdene er at en tredjedel av befolkningen er godt voksne, 45-66 år, og at det som nevnt er lav andel kvinner (43 prosent). Dette tyder på at Fjordbyen har et større innslag av enslige godt voksne menn uten barn, enn byen for øvrig.

Godt over femti prosent unge voksne i fire av fem områder, og fordelingen mellom små barn og barn i skolealder, reflekterer at alle disse transformasjonsområdene er relativt nyetablerte. Alle områdene har høyere andel barn under 6 år, enn andel barn og ungdom

Figur 7. Aldersgrupper, andeler av befolkningen. Kilde: Folkeregisteret 01.07.2015



mellom 6 og 19 år. I Oslo generelt, både i indre og ytre by, er forholdet motsatt, med størst andel av dem mellom 6 og 19 år.

Boligbyggingen i Oslo mellom 2000 og 2015 har vært spredd over hele byen, men det har blitt bygget aller mest i indre øst. Transformasjon av tidligere industri- og næringsområder har i stor grad bidratt til høye tall i dette området. Men i tillegg har generell fortetting innenfor den eksisterende bystrukturen vært viktig. Boligbygg på 5 etasjer eller mer er den dominerende boligtypen i indre by. I ytre by har det vært fortetting av småhusområder, i tillegg til en betydelig andel høye boligbygg.

De transformasjonsområdene som vi har sett nærmere på viser litt ulike trekk i boligstrukturen

og i befolkningssammensetningen. Det som likevel er felles for dem alle er som nevnt at de har høyere andel barn under enn over skolestartalder. Spørsmålet er om de samme barnefamiliene vil bli boende i områdene når barna blir større, eller om det vil være hyppig utskifting av beboere. Det avhenger av mange faktorer, blant annet av mulighetene for en lokal boligkarriere, og at man kommer i mål med transformasjonen av områdene til å bli helhetlige og gode bomiljøer.

Forfatter:
Iselin Hewitt, Plan- og bygningsetaten



Foto: Plan- og bygningsetaten

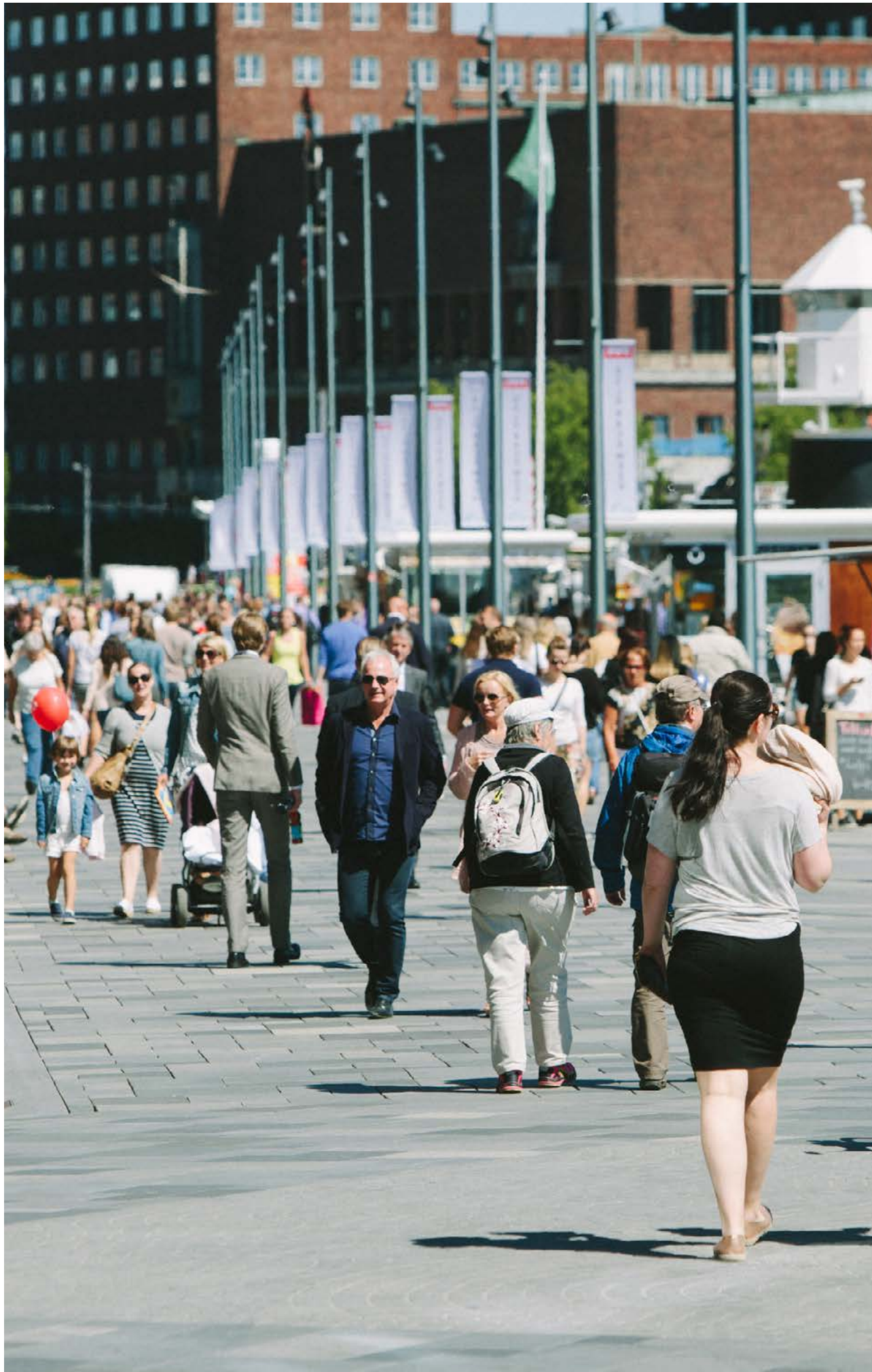


Foto: iStock

BEFOLKNINGSUTVIKLINGEN I OSLO

Oslo har de siste årene hatt høy befolkningsvekst, men veksten har siden 2008 hatt en fallende tendens. Hva er årsaken til dette, og hva er hovedtrekkene i byens befolkningsutvikling de seneste årene?

De siste 10-15 årene har Oslo hatt kraftig befolkningsvekst. Enkelte år har Oslo vært den hovedstaden i Europa med høyest prosentvis befolkningsvekst. Befolkningsveksten har vært gjenstand for mye oppmerksomhet, både fra medier, kommunale planleggere og befolkningen for øvrig. Veksten tok fart som følge av en kraftig økning i arbeidsinnvandringen i kjølvannet av EU-utvidelsen i 2004. Finanskrisen i Europa i 2008/2009 har trolig vært bidragsytende til at den høye arbeidsinnvandringen til Norge og Oslo har vedvart. Samtidig hadde Oslo i mange av disse årene høye fødselstall og det høyeste fruktbarhetsnivået på over 40 år.

Etter toppåret 2008, med en befolkningsvekst på 2,7 prosent, har det vært stadig høy befolkningsvekst (se figur 1). Befolkningsveksten har variert en del fra år til år men det har vært en svakt nedadgående tendens, både for Oslo og Norge for øvrig. Nivået på den prosentvise veksten i Oslo i 2015 var det laveste på ti år. Hva er bakgrunnen for dette? Hva er de seneste tendensene i byens befolkningsutvikling, og hva tror vi skjer de nærmeste årene?

- Fruktbarheten har gått betydelig ned de siste fem årene.
- Flyttereignskapet for 2015 viste en nedgang i arbeidsinnvandringen til Oslo. Var det starten på en forventet nedgang?
- Flytteforholdet mellom Oslo og andre kommuner i Norge har, etter seks år med netto utflytting fra Oslo, de siste to årene gitt en knapp flyttegevinst for Oslo.

SAMMENDRAG

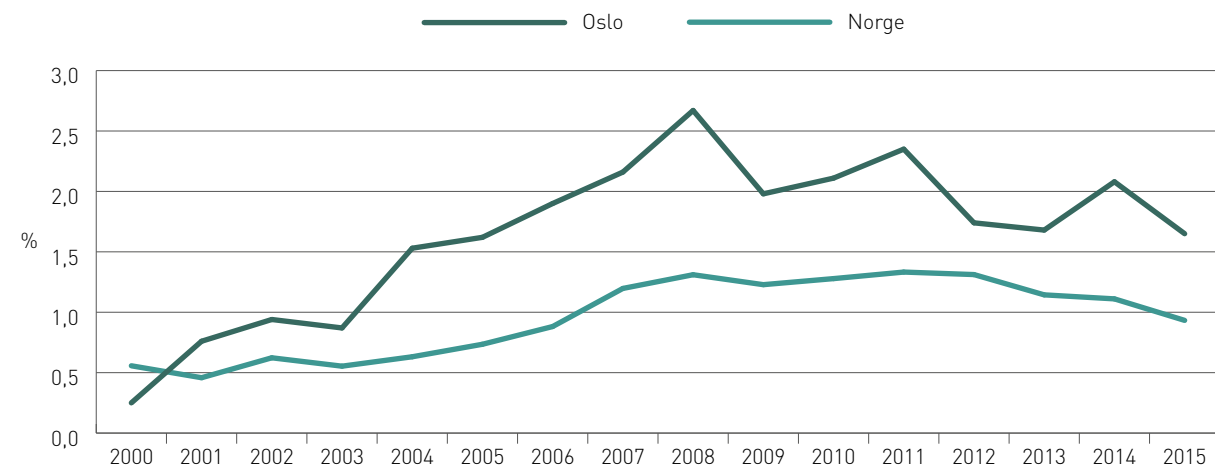
”

Oslo hadde i 2015 en prosentvis befolkningsvekst på 1,65. Det var den laveste prosentvise veksten på ti år. Fruktbarheten i Oslo har vært nedadgående siden 2009, og SFT i 2015 på 1,61 var det laveste siden 1987. Mors gjennomsnittsalder for førstefødsler øker stadig og var i Oslo i 2014 på 30,8 år.

Innvandringsoverskuddet til Oslo i 2015 på 4 634 personer var det laveste siden 2006. Stadig flere flytter fra Oslo til Akershus. Dette ble imidlertid i 2015 veiet opp av økt innflytting til Oslo fra landet for øvrig, ikke minst fra vestlandet.

Antall asylsøknader i 2015 var unormalt høyt, drøyt 31 000 mot 11 500 året før. Oslo har etter anmodning fra IMDi vedtatt å bosette 1 000 flyktninger i 2016, ca. 6 prosent av flyktningene på landsbasis. På sikt vil trolig flere av asylsøkerne i 2015-kohorten ende opp som osloborgere som følge av det innenlandske flyttemønsteret blant flyktninger.

Figur 1. Årlig befolkningsendring i prosent. 2000-2015



- Gjennom 2015 søkte over 31 000 personer asyl i Norge, mot snaut 11 500 det foregående året. Hva betyr dette for Oslo?

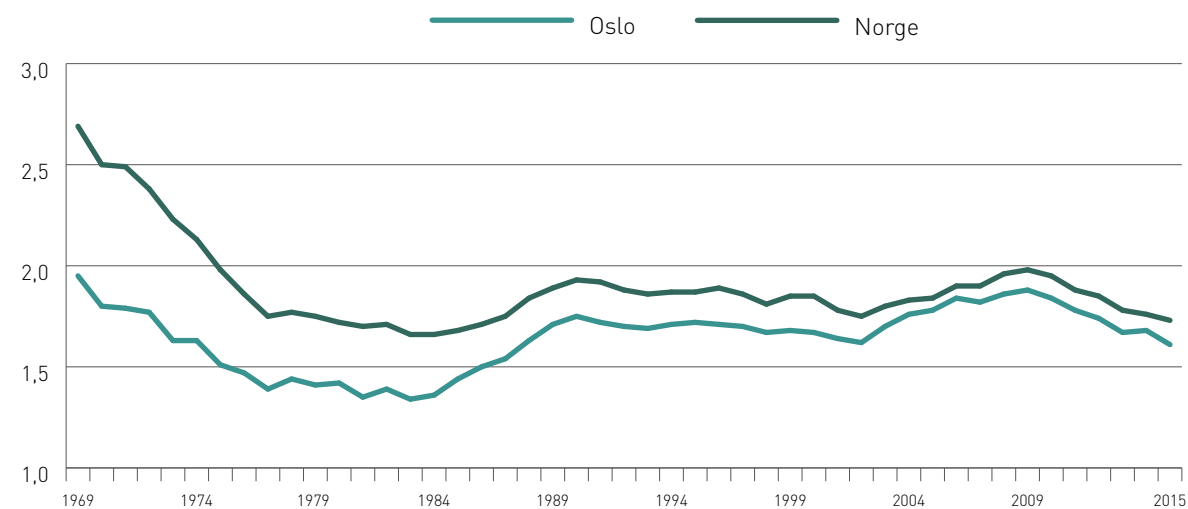
Nedadgående fruktbarhet

Oslo har historisk sett et lavere fruktbarhetsnivå enn Norge for øvrig, men følger tilnærmet samme mønster. I 2009 hadde Oslo SFT¹ (samlet fruktbarhetstall) på 1,88. Det hadde på det tidspunktet ikke vært høyere fruktbarhet i Oslo siden 1969 (se figur 2). Etter 2009 har SFT hatt en klar nedadgående tendens, både i Oslo og i landet for øvrig. I 2015 var SFT i Oslo på 1,61, som er det laveste siden 1987.

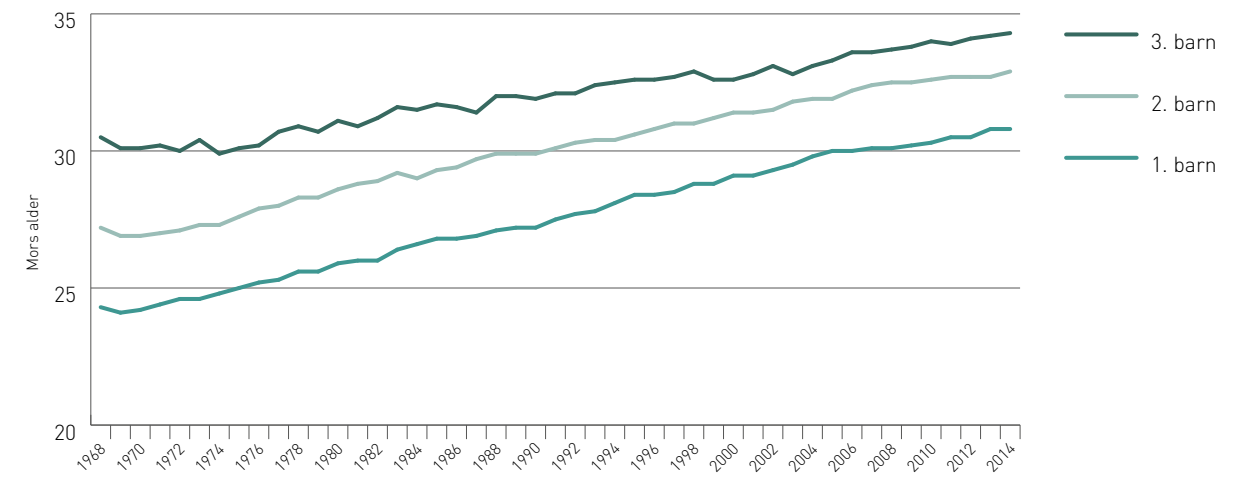
De seneste årene har vært preget av usikkerhet i fagmiljøene om hvorvidt det er pågående trendskifte i fruktbarheten eller om det kun er mindre svingninger. Det har ikke vært konsensus om noen forklaring på nedgangen. Nedgangen har nå vedvart over så mange år og er såpass kraftig at det ikke kan avfeies som en mindre svingning.

SSB tok for seg tematikken i to artikler i Økonomisk analyse 4/2015. Her forklares nedgangen på nasjonalt nivå som et resultat av to overordnede forhold. For det første får kvinner sitt første barn på et senere tidspunkt enn tidligere. For det andre er det færre som får det tredje barnet enn tidligere. (Lappegård og Dommermuth, 2015)

Figur 2. Samlet fruktbarhetstall (SFT) for Oslo og Norge. 1969-2015.



Figur 3. Mors gjennomsnittsalder ved fødsler etter paritet. Oslo. 1968-2014.



I følge Hart, Rønsen og Syse (2015) har sannsynligheten for å få både første, andre og det tredje barnet vært fallende de seneste årene. Den relative nedgangen er størst for tredje-fødsler. Nedgangen i fruktbarhet er gjennomgående, og avhenger i liten grad av utdanningsnivå og arbeidsdeltakelse. Det er imidlertid et sterkere fall i fruktbarheten blant kvinner under utdanning, samtidig som antall kvinner med lange utdanningsløp er økende.

Det er ikke nødvendigvis slik at noen år med nedgang i samlet fruktbarhetstall vil føre til en nedgang i det samlede antall fødsler på sikt (Kaldager, 2014). Dersom mange av barnefødsleene utsettes og tas igjen på et senere tidspunkt, vil antall fødsler i løpet av kvinners fruktbare del av livet, bli det samme. Mange av de fruktbare kvinnene i dagens befolkning vil sannsynligvis ønske å få to barn, uansett om det første kommer i 20-årene eller nærmere 40-årsalderen. Med andre ord kan periodefruktbarheten² variere en hel del uten at kohortfruktbarheten³ gjør det samme. Likevel, med en stadig økende gjennomsnittsalder for fødsler (se figur 3) vil tiden kunne bli knapp med tanke på å hente opp utsatte fødsler fullt ut. Hvorvidt en slik opphentingseffekt vil slå til for dagens befolkning av fruktbare kvinner gjenstår likevel å se.

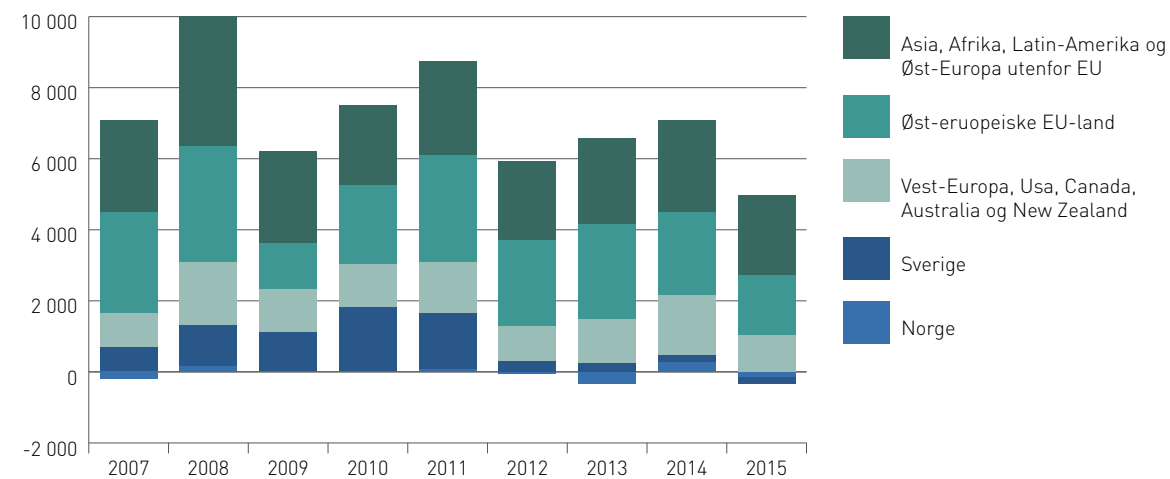
Starten på lavere arbeidsinnvandring?

SSB har i flere år forventet en nedgang i arbeidsinnvandringen til Norge noen år fram i tid, både som følge av en forventet nedgang i oljebransjen og som følge av at europeiske land gradvis vil komme seg til hektene etter finanskrisen i

2008/2009. Dersom arbeidsmarkedet i Norge blir dårligere enn det har vært, samtidig som arbeidsmarkedet i Europa blir noe bedre, vil det være naturlig å forvente mindre arbeidsinnvandring, kombinert med økt utvandring av allerede bosatte arbeidsinnvandrere. Det siste året har vist at forventningen om et fall i oljebransjen har slått til sammen med ringvirkninger som økende arbeidsløshet. Det norske arbeidsmarkedet er imidlertid fortsatt meget godt sett i europeisk sammenheng.

Flyttebalansen mellom Oslo og utlandet viste en klar nedgang i netto innvandringen til Oslo i 2015. Muligens var dette starten på en forventet nedgang i nivået på arbeidsinnvandringen. Flyttestatistikken er imidlertid heftet med usikkerhet på grunn av pågående oppryddingsarbeid i Det sentrale folkeregisteret. Mange som utvandrer gjør det uten å melde fra til myndighetene. Disse vil etter noen år bli gitt utvandringsvedtak, men disse vedtakene samles opp og gjøres puljevis. Dette resulterer i at nivået på de årlige utvandringstallene kan variere noe kraftigere fra år til år enn hva som er reelt.

1. SFT er en forkortelse for samlet fruktbarhetstall. Dette er et hypotetisk mål som forteller hvor mange barn hver kvinne vil komme til å føde hvis det aldersspesifikke fruktbarhetsmønsteret fortsetter i hele deres fødedyktige periode.
2. Periodefruktbarhet: Fruktbarhet i en befolkning i en bestemt periode (vanligvis gjennom et kalenderår)
3. Kohortfruktbarhet: Fruktbarhet for kvinner født et bestemt år gjennom hele sin fruktbare del av livet. Med andre ord en oppsummering av hvor mange barn en kohort har fått gjennom livsløpet.

Figur 4. Netto innvandring til Oslo etter landbakgrunn⁵. 2007-2015.

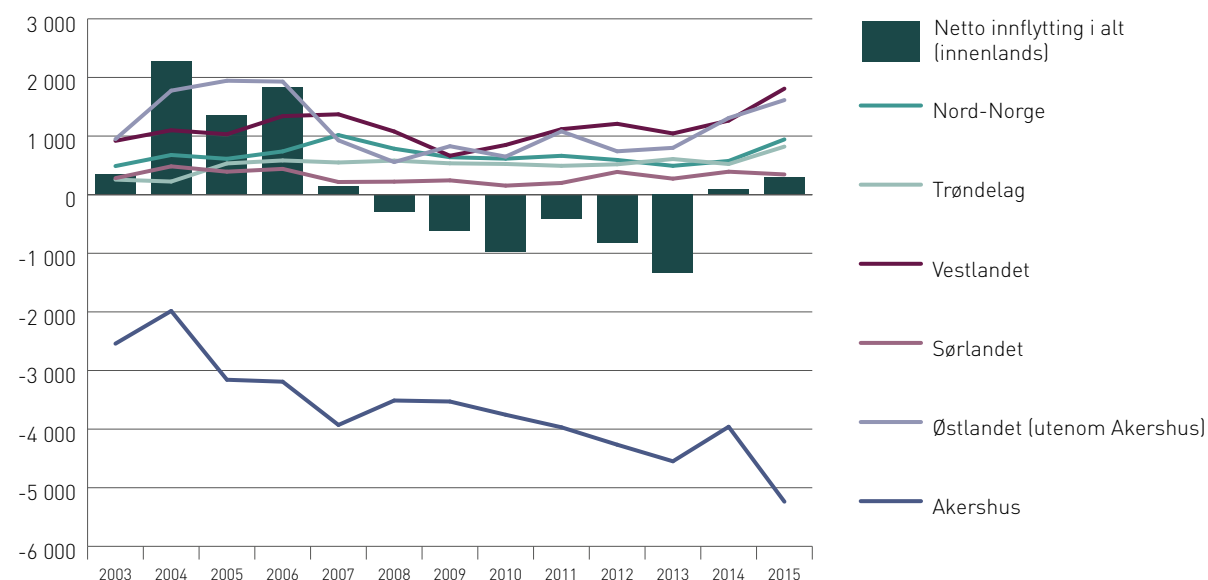
Den samlede nettoinnvandringen til Oslo falt fra 7 087 i 2014 til 4 634 i 2015. Det gav det laveste innvandringsoverskuddet til Oslo siden 2006. Nedgangen skyldtes i hovedsak lavere nettoinnvandring fra land som har en høy andel arbeidsinnvandringer til Norge (se figur 4). Nettoinnvandringen fra personer med bakgrunn fra øst-europeiske EU-land falt med 685 personer fra 2014 til 2015, mens innvandringsoverskuddet fra Vest-Europa m.fl.⁴, falt med 654 personer. I tillegg hadde Oslo i 2015 en nettoutvandring av både nordmenn og svensker på drøyt 300

personer til sammen. Sett i forhold til 2014, hvor disse hadde nettoinnvandring, bidro personer med norsk og svensk landbakgrunn med en nedgang i nettoinnvandringen til Oslo i 2015 på til sammen 786 personer. Fra 2014 til 2015 var det også en nedgang i nettoinnvandringen fra den øvrige verden (Asia, Afrika, Latin-Amerika og Øst-Europa utenfor EU) på drøyt 300 personer.

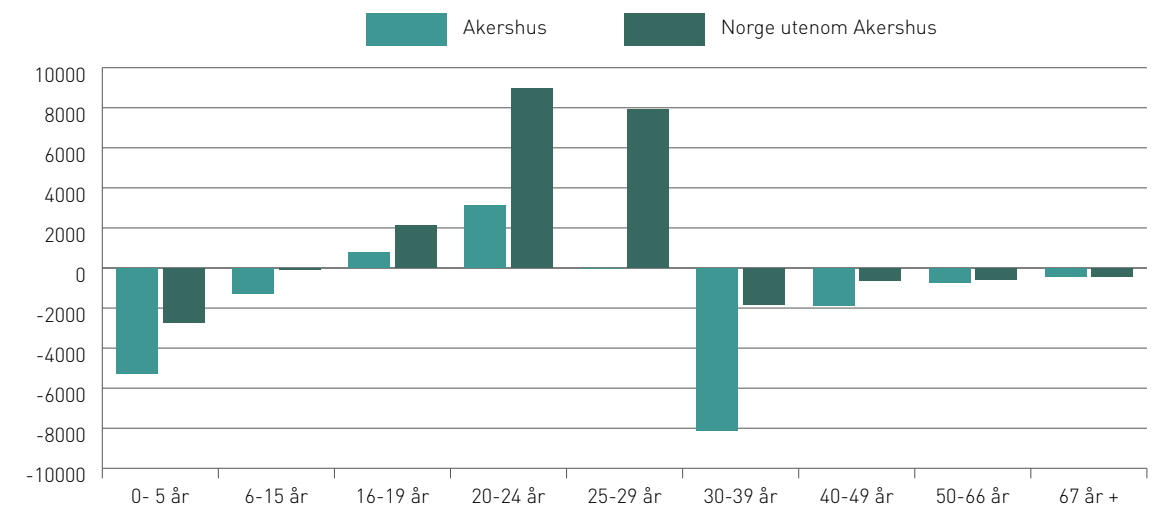
Økende flyttetap til Akershus

Den innenlandske flyttebalansen har vært langt mer stabil enn flyttebalansen mellom Oslo og

Figur 5. Innenlandsk netto innflytting til Oslo. 2005-2015.



Figur 6. Innenlandsk netto innflytting til Oslo fra Akershus og Norge for øvrig etter alder. 2013-2015.



utlandet, og har derfor heller ikke fått like mye oppmerksomhet de seneste årene. Helt stabil har den imidlertid ikke vært. Fra 2003 til 2013 hadde Oslo en nedadgående trend i den innenlandske flyttebalansen. Fra en flyttegevinst på 2 264 personer i 2003 til et flyttetap på 1 333 personer i 2013. De to siste årene har trenden snudd og flyttereignskapet var i 2014 og 2015 tilbake på plussiden igjen.

Det er vanskelig å peke på en enkelt bakenforliggende forklaring til denne endringen. Nettoutflyttingen til Akershus sank i 2014 sammenlignet med det foregående året, og alle aldersgrupper bortsett de over 67 år, bidro til dette. Samtidig var det en moderat økning i nettoinnflyttingen fra Norge for øvrig. I 2015 derimot økte nettoutflyttingen til Akershus til over 5 000 (se figur 5). Dette ble veiet opp av en økning i nettoinnflyttingen fra andre deler av landet. Kraftigst var økningen i flyttestrømmen fra vestlandsfylkene, hvor Rogaland skilte seg ut med en spesielt kraftig økning. Med tanke på at det var store nedbemanninger i oljebransjen gjennom 2015 er det nærliggende å anta at arbeidsmarkedsflytting er en del av forklaringen på denne økningen. Nettoinnflyttingen fra østlandsfylkene (utenom Akershus) har imidlertid også økt betydelig de siste to årene, fra snaut 800 til over 1 600.

Hvorfor er flyttereignskapene mellom henholdsvis Oslo og Akershus og mellom Oslo og Norge for øvrig så ulike? Nettoflyttetallene fordelt på aldersgrupper viser at det er klare likhetstrekk

mellom Akershus og Norge for øvrig (figur 6). Flyttestrømmen for de ulike aldersgruppene går i samme retning, men nivået på de ulike strømmene er forskjellige.

I grove trekk hadde Oslo i perioden 2013–2015 netto utflytting av personer under 16 år og over 29 år, mens det var nettoinnflytting blant personer mellom 16 og 29 år. Dette gjaldt både i forhold til Akershus og Norge for øvrig. Oslo hadde en klart høyere nettoutflytting til Akershus blant barn og personer i gruppen 30-39 år enn til de øvrige fylkene i landet. På den annen siden hadde Norge for øvrig en langt høyere nettoinnflytting av unge voksne (20-29-åringene) til Oslo enn hva Akershus hadde.

Flyktningestrømmen

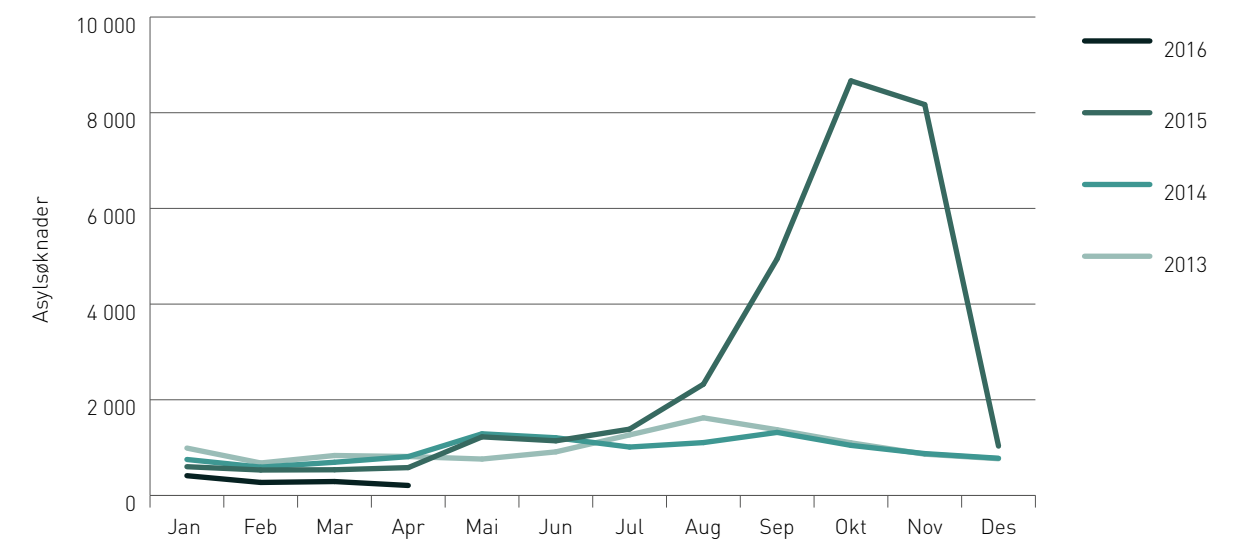
Høsten 2015 oppstod det en kraftig økning i antall asylsøkere til Norge. Strømmen av asylsøkere nådde en topp i oktober hvor det ble registrert over 8 500 søknader i løpet av måneden (se figur 7). Mottaksapparatet flere steder i Norge fikk kapasitetsproblemer, og det ble i løpet av november 2015 fattet diverse tiltak fra regjeringens side for å dempe strømmen av asylsøkere. I desember falt antall asylsøknader brått og kraftig til 1 000 søknader i måneden. Antall søknader fortsatte å falle de første månedene i

4. Vest Europa, USA, Canada, Australia og New Zealand

5. Landbakgrunn: For personer født i utlandet, er landbakgrunn eget fødeland. For personer født i Norge er det foreldrenes fødeland. I de tilfeller der foreldrene har ulikt fødeland, er det morens fødeland som brukes.



Figur 7. Asylsøknader til Norge, 2013-2016. Kilde: udi.no



2016 til under 300 søknader i måneden, betydelig lavere enn på samme tidspunkt de foregående årene. I løpet av første kvartal i 2016 ble det registrert 942 asylsøknader. Gjennomsnittet for de tre foregående årstrekvartalene (2013-2015) var 2 070 søknader. Strømmen av flyktninger til Europa er imidlertid fortsatt kraftig, og det er uvisst om dette vil kunne slå ut i en ny bølge av flyktninger til Norge.

Gjennom hele 2015 søkte 31 145 personer om asyl i Norge. Dette var nesten tre ganger så mange som i 2014, da 11 480 personer søkte asyl i Norge. Hvor mange av de 31 145 asylsøkerne som kom i 2015 som vil få opphold i Norge er ennå uvisst. De fem siste årene har andelen behandlete søknader med innvilget oppholdstillatelse variert fra 38 prosent til 53 prosent.

Asylsøknadene fra flyktningestrømmen i 2015 vil i stor grad bli ferdigbehandlet i løpet av 2016, og det er dermed sannsynlig at statistikk over innvandring til Norge i 2016 vil komme til å vise en betydelig økning i antall flyktninger. Hvordan vil så dette påvirke Oslo?

SSB-rapporten «Monitor for sekundærflytting» (Thorsdalen, 2014) kan gi en indikasjon på dette. Rapporten ser bl.a. på personer med flyktningebakgrunn som ble bosatt i en norsk kommune første gang i 2007 og 2008, og hvor de bor fem år senere. Blant personer med flyktningebakgrunn⁶ bosatt første gang i 2007, bodde 15 prosent av disse i Oslo fem år etter bosettingen. Ti prosent

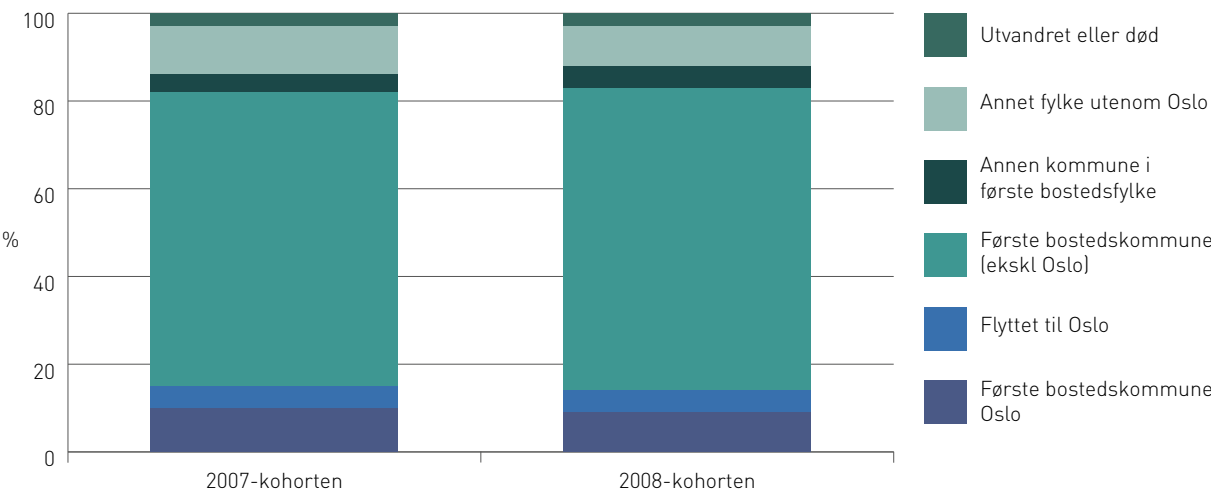
hadde Oslo som første bostedskommune og bodde der fremdeles, mens ytterligere fem prosent hadde flyttet til Oslo fra en annen kommune i femårsperioden. Utviklingen for 2008-kohorten var nærmest identisk, men blant disse hadde 9 prosent Oslo som første bostedskommune, slik at det fem år senere (1.1.2013) var 14 prosent som bodde i Oslo.

Andelen med flyktningebakgrunn som flytter til Oslo innen fem år har vært synkende, fra 16 prosent i 1998-kohorten til nevnte 5 prosent i 2008-kohorten. Innføringen av introduksjonsordningen for flyktninger i 2003 gav ifølge Thorsdalen (2014) et merkbart fall i sekundærflyttingen blant personer med flyktningebakgrunn. Dette gjenspeiles også i at færre enn tidligere flytter til Oslo.

Statistikk over personer med flukt som innvandringsgrunn kan imidlertid tyde på at andelen Oslobosatte gjerne øker også utover de fem første årene etter ankomst til landet (figur 9). Denne statistikken inkluderer ikke familieinnvandring som er knyttet til en flyktning og er derfor ikke direkte sammenlignbar med figur 8.

⁶ En person med flyktningebakgrunn kan tilhøre en av to hovedkategorier. Han kan være hovedperson (primærflyktning), som er en person som er gitt oppholdstillatelse som flyktning etter UDIs kriterier. Eller han kan være en familiegjengeforent flyktning (sekundærflyktning), en person som er innvilget familiegjengeforening med en primærflyktning. (kilde: SSB)

Figur 8. Personer med flyktningebakgrunn bosatt i 2007 og 2008 etter bosted 5 år senere (henholdsvis 1.1.2012 og 1.1.2013). Prosent av opprinnelig bosatte. Kilde: Thorsdalen [2014]*



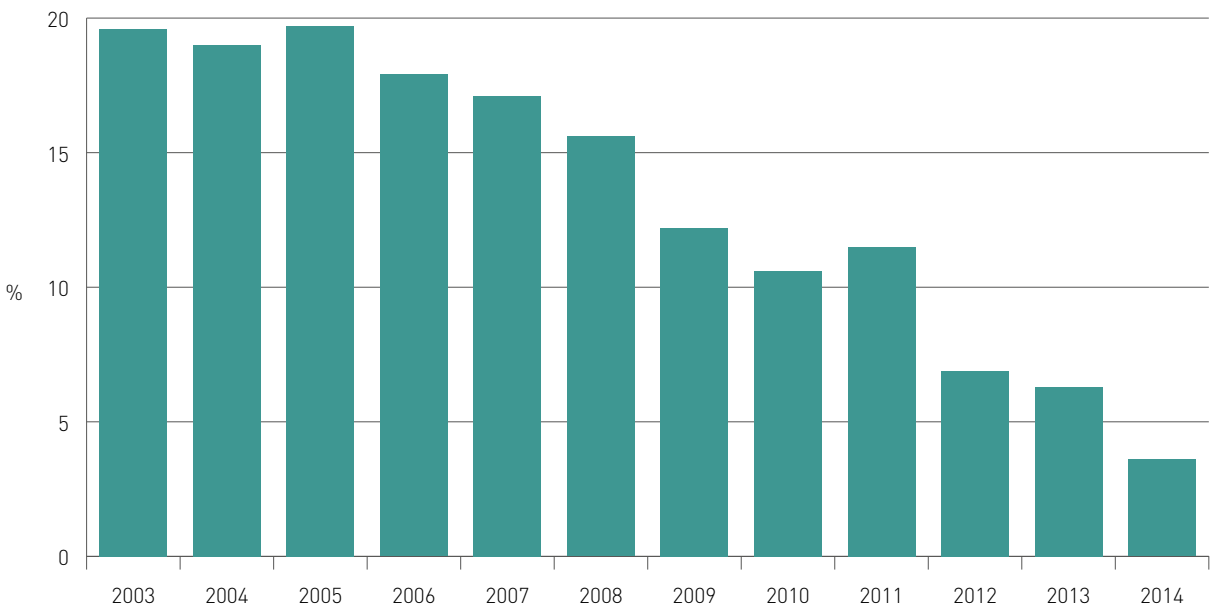
* Figuren er en omarbeiding av figur 4.2 og 4.3 i Thorsdalen, B. [2014].

Som figur 9 viser, synker andelen av landets flyktninger som bodde i Oslo per 1.1.2015 gradvis desto færre år det er siden ankomst til Norge. Gjennom 2014 ble det for hele landet registrert 6 999 innvandringer med flukt som innvandringsgrunn. Av disse bodde 255 personer, eller 3,6 prosent, i Oslo ved årsskiftet (1.1.2015). På samme tidspunkt (1.1.2015) bodde 6,3 prosent av flyktningene med ankomst ett år tidligere (i 2013) i Oslo. Dersom vi ser på gruppen med ankomst til Norge i 2005, bodde 19,7 prosent av disse i Oslo ved inngangen til 2015. Thorsdalen [2014] viser

imidlertid at andelen med flyktningebakgrunn som flytter til Oslo har hatt en nedadgående tendens, og at flere blir boende i kommunen de først ble bosatt i. Forutsatt at denne trenden ikke snur kan vi anslå at andelen Osloboende flyktninger med ankomstår av nyere dato vil øke noe i årene som kommer, men vil stabiliseres på et noe lavere nivå enn gruppen med ankomst i 2005.

De fire siste årene har Oslo bosatt mellom 6 og 8 prosent av alle nyankomne flyktninger som blir bosatt i Norge. I 2015 ble det i alt bosatt 11 342

Figur 9. Andel flyktninger etter ankomstår til Norge som bodde i Oslo per 1.1.2015.



flyktninger i Norge, hvorav 684 ble bosatt i Oslo. I november 2015 anmodet IMDi (Integrerings- og mangfoldsdirektoratet) kommunene å bosette over 18 000 flyktninger i 2016, hvorav 1 000 i Oslo. Dette er anslag basert på antall flyktninger som venter på bosetting og antall asylsøknader som er til behandling hos UDI.

Hvor mange personer med flyktningebakgrunn som vil flytte til Oslo i årene som kommer vil for det første være avhengig av hvor mange som blir bosatt i Oslo i første omgang. For det andre hvor mange som blir bosatt i Norge for øvrig (potensielle osloinnflyttere), og for det tredje sammensetningen av disse med hensyn til alder, kjønn og nasjonalitet. I tillegg vil ytre forhold, som f.eks. arbeidsmarked, boligpriser, integreringsarbeid i bosettingskommunene også kunne påvirke hvor mange personer med flyktningebakgrunn som etter hvert vil bli Osloborgere.

Forfatter:

Nils Petter Strand, Byrådsavdeling for finans, Oslo kommune

Kilder til statistikk:

Statistisk sentralbyrå, med unntak av figur 6 (udi.no)

Litteraturliste:

Lappegård, T. og L. Dommermuth [2015]. Hvorfor faller fruktbarheten i Norge? Økonomiske analyser 4/2015: 36-47.

Hart, R., M. Rønsen og A. Syse [2015]. Hvem velger å få (flere) barn? En analyse av fødselssannsynligheter i Norge de siste 15 årene. Økonomiske analyser 4/2015: 48-59.

Kaldager, R. [2014]. Framtidas fruktbarhet: Færre barn eller eldre mødre? Økonomiske analyser 4/2014: 67-71.

Thorsdalen, B. [2014]. Monitor for sekundærflytting – Sekundærflytting blant personer med flyktningebakgrunn bosatt i Norge i 2003-2012. SSB Rapporter 2014/21.



Foto: Plan- og bygningsetaten



Foto: Plan- og bygningssetaten

FLYTTING I OSLO BLANT GODT VOKSNE

Fra år 2000 og frem til 2015 har mer enn 11 000 flere personer 50 år og over flyttet ut av Oslo enn de som har flyttet inn. I denne artikkelen vil vi se nærmere på flyttemønsteret i Oslo blant ulike aldersgrupper over 50 år.

Flyttemønster i Oslo har de siste årene blitt belyst både i Oslospeilet og i andre fagpublikasjoner. Særlig har det vært fokus på flytting blant barnefamilier og arbeidsinnvandring. Flyttemønster i den eldre delen av befolkningen har vært lite belyst. Dette til tross for at personer over 50 år utgjør mer enn en fjerdedel av byens befolkning. Dette er en aldersgruppe som rommer personer i flere ulike livsfaser. Innenfor dette aldersspennet finner man både en stor andel av byens arbeidsdyktige befolkning og en stor andel av byens hjelpetrengende. Sett i lys av eldrebølgen er det viktig å få en viss oversikt over flyttemønsteret også for denne delen av befolkningen, ikke minst med tanke på dimensjonering av kommunale tjenester for eldre i framtiden.

Oslo har hatt sterk befolkningsvekst etter tusenårsskiftet, også i antall personer som har passert de 50. I perioden 2000-2015 økte antall personer i alderen 50 år og over fra drøyt 151 000 til litt over 178 000. Aldersgruppen utgjorde da snaut 28 prosent av byens befolkning. Veksten på om lag 27 000 personer siden årtusenskiftet tilsvarte en økning på nesten 18 prosent. Selv om Oslo har hatt en klar økning i antall personer 50 år og eldre, flytter stort sett flere ut av byen enn til byen før de går inn i begynnende pensjonsalder som 62-åringer. Dette flyttemønsteret blir ytterligere forsterket i tiden frem til ordinær pensjonsalder som 67-åringer og videre oppover i pensjonsalderen. Fra år 2000 og frem til 2015 har mer enn 11 000 flere personer 50 år og over flyttet ut av

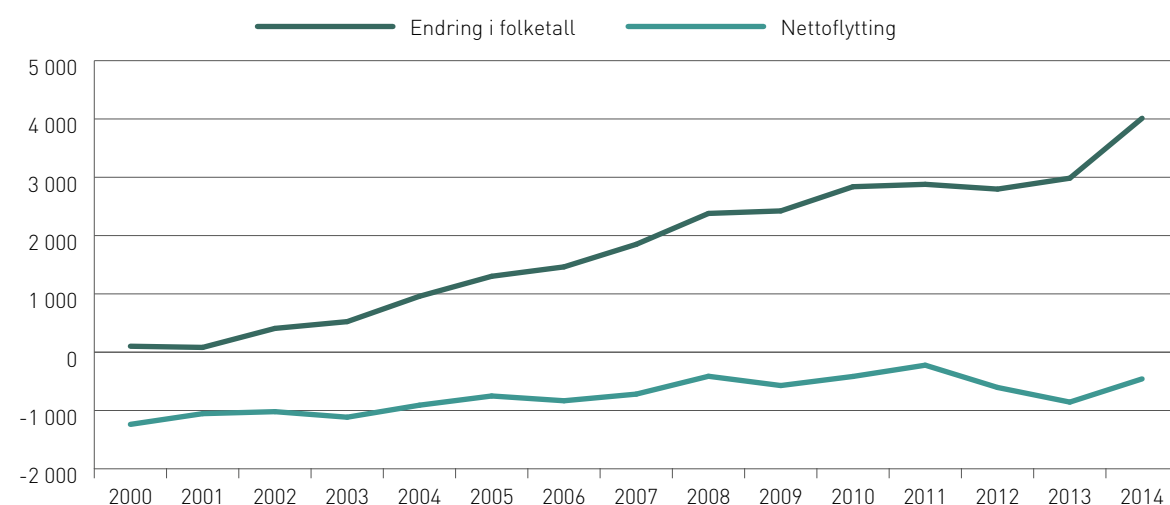
SAMMENDRAG

”

Hvert år flytter flere personer fra tidlig pensjonsalder og eldre ut av Oslo enn det flytter inn. Oslo har netto utflytting av personer 62 år og eldre, mens personer i alderen 50-61 år har gått fra klar netto utflytting til nær flyttebalanse. Menn viser litt større nettoutflytting enn kvinner.

Utflyttingene går til andre regioner i Norge, spesielt til Akershus med vekt på Romerike og til pendlingsområdet utenfor Akershus, mens noe kompenseres gjennom innvandring, men kun for personer i alderen 50-61 år. De indre byområdene viser en økende nettoinnflytting fra de ytre byområdene, og da spesielt til indre Oslo øst.

Figur 1. Årlig endring i folketall og samlet nettoflytting til Oslo 2000-2014.
Antall personer i alderen 50 år og eldre



Oslo enn de som har flyttet inn. Flytteprosessen blant de eldre trekker altså i motsatt retning av den økningen i folketallet som Oslo har opplevd for denne aldersgruppen. Veksten i denne aldersgruppen skyldes dermed at stadig flere av Oslos egne innbyggere passerer 50 år, samt lavere dødelighet. Flyttemønsteret blant godt voksne bidrar således til å dempe eldrebølgen i Oslo.

I figur 1 har vi illustrert hvordan utviklingen i folketall og flytting har utviklet seg i Oslo for personer 50 år og eldre i årene 2000-2014. Den årlige veksten i folketallet har hatt en forholdsvis jevn stigning gjennom perioden, mens utflyttingen hvert år har vært større enn innflyttingen, slik at Oslo hele tiden har opplevd samlet netto utflytting av personer 50 år og eldre, som her omfatter både innenlandsk flytting og inn- og utvandring. Nettoutflyttingen har imidlertid hatt en tendens til å gå noe ned gjennom perioden. Med økende folketall indikerer dette en noe lavere nettoutflyttingsrate.

Livsfaser blant godt voksne

Et spørsmål er hvordan flytteprosessen har foregått i forskjellige livsfaser etter at man har passert de femti? Gruppen 50 år og eldre er en stor og viktig ressursgruppe i yrkeslivet, selv om AFP-ordninger og pensjonsreformen av 2011 har gitt flere muligheten til å fristille seg noe mer fra yrkeslivet når de passerer 62 år. Dermed også muligheten til å bli noe mindre bundet av å ha sitt bosted knyttet geografisk til et arbeidssted. 67 år er fortsatt den ordinære pensjonsalderen i Norge, og om lag fire av ti personer i Oslo velger

å fortsette yrkeslivet frem til denne grensen er nådd. Både samfunnsmessige ønsker, men også endringer i de yrkesaktives sammensetning med bl.a. høyere utdanningsnivå, har ført til at flere fortsetter yrkeslivet også noen år etter at de har passert 67 år. Den statistiske definisjonen av yrkesaktiv alder strekker seg til og med 74 år.

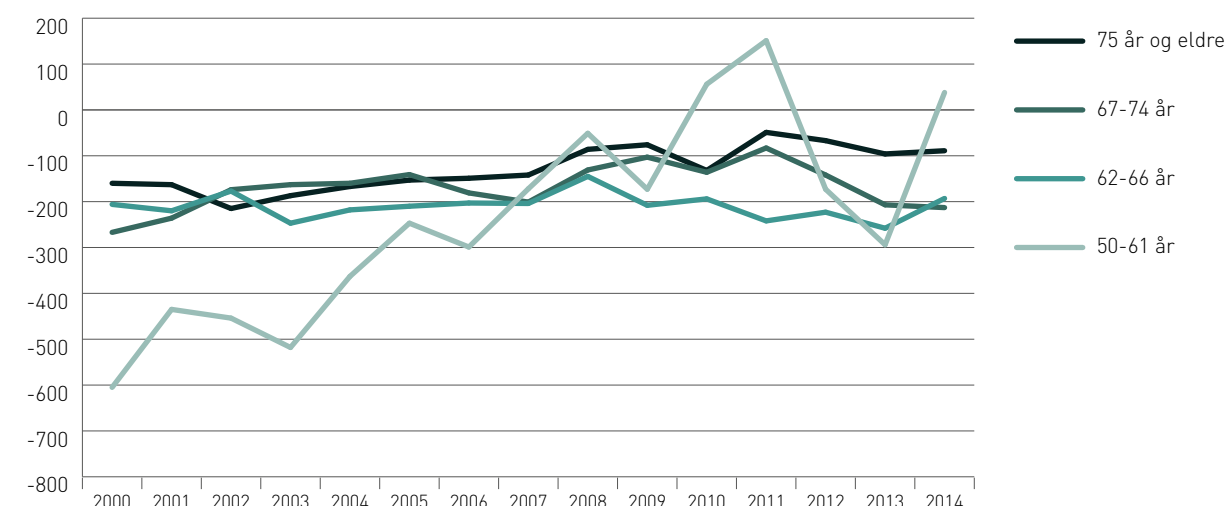
Med denne bakgrunn har vi gruppert personer 50 år og eldre i fire aldersintervaller, bestående av de som er i aldersgruppen 50-61 år, dernest de som har passert 62 år men fortsatt ikke nådd ordinær pensjonsalder på 67 år. Så de som har nådd ordinær pensjonsalder men er fortsatt i yrkesaktiv alder i intervallet 67-74 år, før vi til slutt har med personer 75 år og eldre.

Figur 2 viser at det for aldersgruppene fra 62 år og eldre har vært en forholdsvis stabil forskjell mellom antall innflyttere og utflyttere, stort sett liggende i intervallet 100 til 200 flere per år som flytter ut av Oslo enn de som flytter inn til Oslo. Riktignok en liten tendens i retning flyttebalanse blant de som er 75 år og eldre gjennom perioden. Størst endring har det vært i flyttebalansen for personer i alderen 50-61 år, som fra å vise forholdsvis stor netto utflytting i begynnelsen av 2000-tallet har gått klart i retning flyttebalanse, for i enkelte av de siste årene også å vise større inn- enn utflytting.

Endrer flyttetendensene seg over livsfaser og etter kjønn?

Vi har sett nærmere på hvordan flyttingene i Oslo har endret seg med livsfasene etter at man fyller

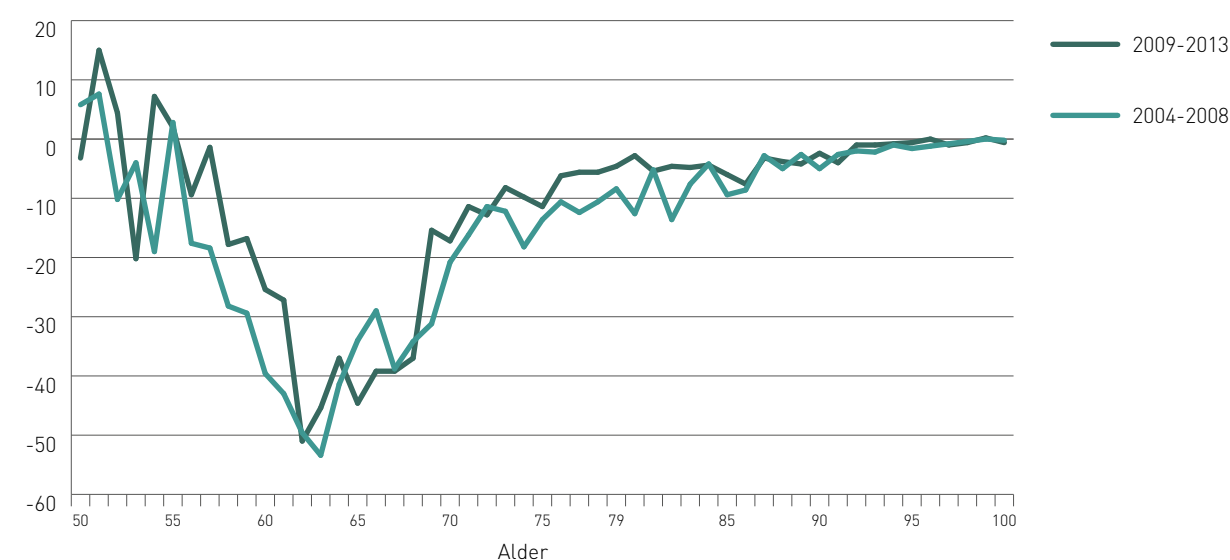
Figur 2. Nettoflytting til Oslo 2004-2014.
Antall personer i aldersgruppene 50-61 år, 62-66 år, 67-74 år og 75 år og eldre



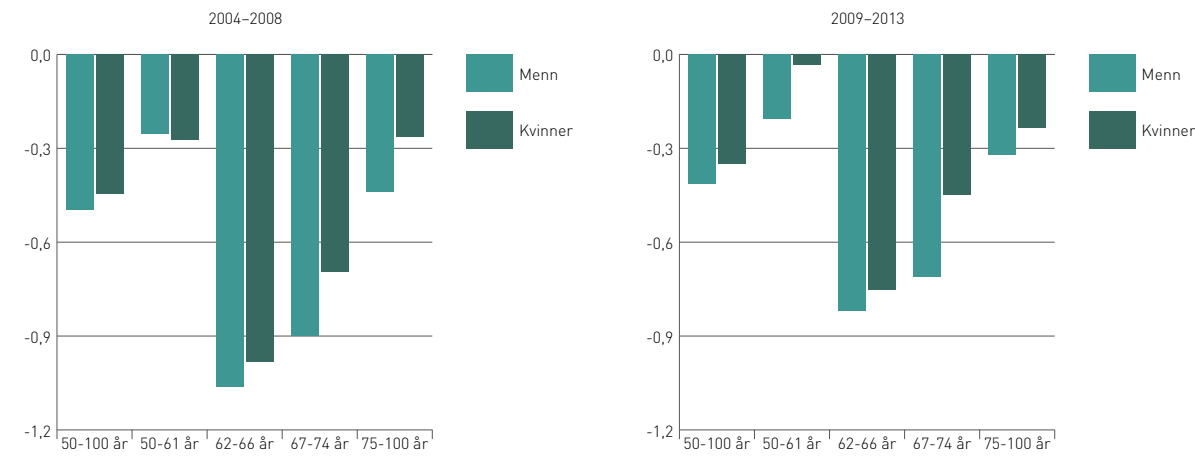
50 år. Tallene er gitt som årlige gjennomsnitt for flyttebalansene til og fra Oslo for ettårige aldersgrupper i periodene 2004-2008 og 2009-2013. Som figur 3 viser, øker nettoutflyttingen i antall personer klart oppover i 50-årsalderen, inntil personene passerer en alder på 62 år. Deretter reduseres nettoutflyttingen noe inntil personene når ordinær pensjonsalder som 67-åringer. Deretter reduseres nettoutflyttingen klart oppover i aldersgruppen 67-74 år, mens det er små forskjeller mellom antall inn- og utflyttere etter at personene har passert 75-år, dog hele tiden med noen flere utflyttere fra Oslo enn innflyttere til Oslo.

Det er noen forskjeller i dette flyttemønsteret mellom femårsperiodene 2004-2008 og 2009-2013, med en tendens til noe mindre nettoutflytting i den siste femårsperioden. Som vi ser, er netto-utflyttingen noe mindre i den siste perioden for alle ettårige aldersgrupper oppover i femtiårsalderen og frem til personene fyller 62 år. Deretter er det små forskjeller i nettoutflyttingen mellom periodene for aldersgruppen 62-66 år, dog med en svakt større nettoutflytting i den siste perioden for personer i øvre del av «AFP-alderen». Etter at personene har passert ordinær pensjonsalder som 67 åringer, er det nesten gjennomgående noe lavere nettoutflytting fra Oslo i årene 2009-2013 enn i femårsperioden 2004-2008.

Figur 3. Nettoflytting til Oslo 2004-2008 og 2009-2013.
Gjennomsnittlig antall personer 50 år og eldre etter ettårige aldersgrupper



Figur 4. Nettoflytting til Oslo 2004-2008 og 2009-2013 etter kjønn. Gjennomsnittlig antall flyttere 50-100 år og etter aldersgrupper i prosent av befolkningen



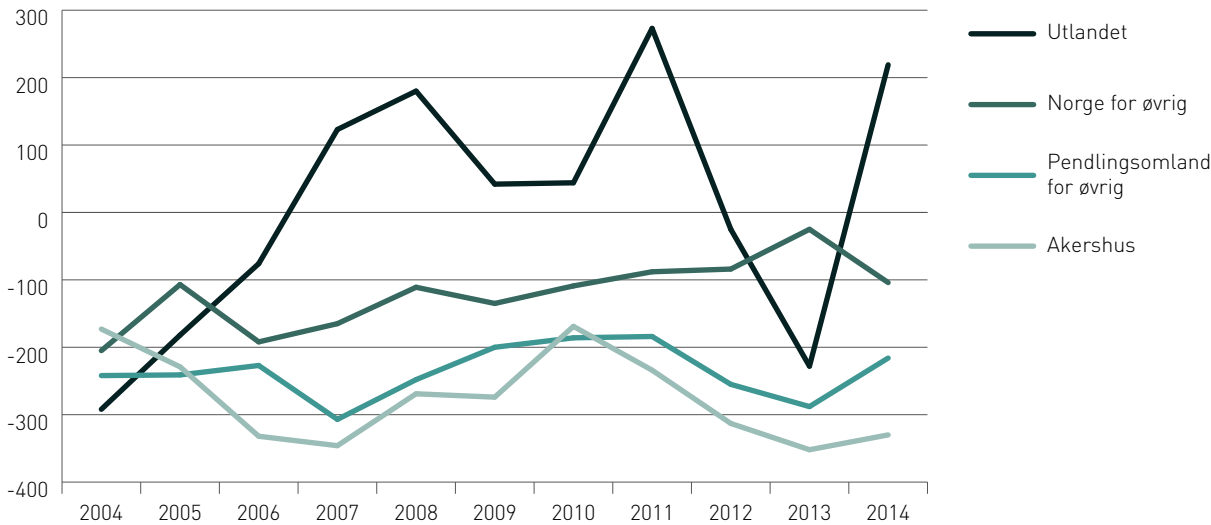
Som vi har sett, øker antall innbyggere i Oslo etter at personene har nådd femtiårsalderen til tross for overveiende netto utflytting (se figur 1). En økende befolkning og redusert tendens til netto utflytting innebærer at nettoutflyttingen, målt som rate i forhold til folketallet, reduseres. Målt som rate per 100 innbyggere, er det noe større netto-utflytting blant menn enn blant kvinner i begge periodene (se figur 4). Dette kommer klart frem i aldersgruppen 50-61 år i den siste perioden, mens kvinner hadde en svakt høyere netto-utflyttingsrate enn menn i denne aldersgruppen i den første perioden. Det er moderate kjønnsforskjeller i nettoutflyttingsratene i aldersgruppen 62-66 år i begge periodene, men dog litt høyere

for menn. Etter ordinær pensjonsalder på 67 år, er det større nettoutflyttingsrater blant menn enn blant kvinner.

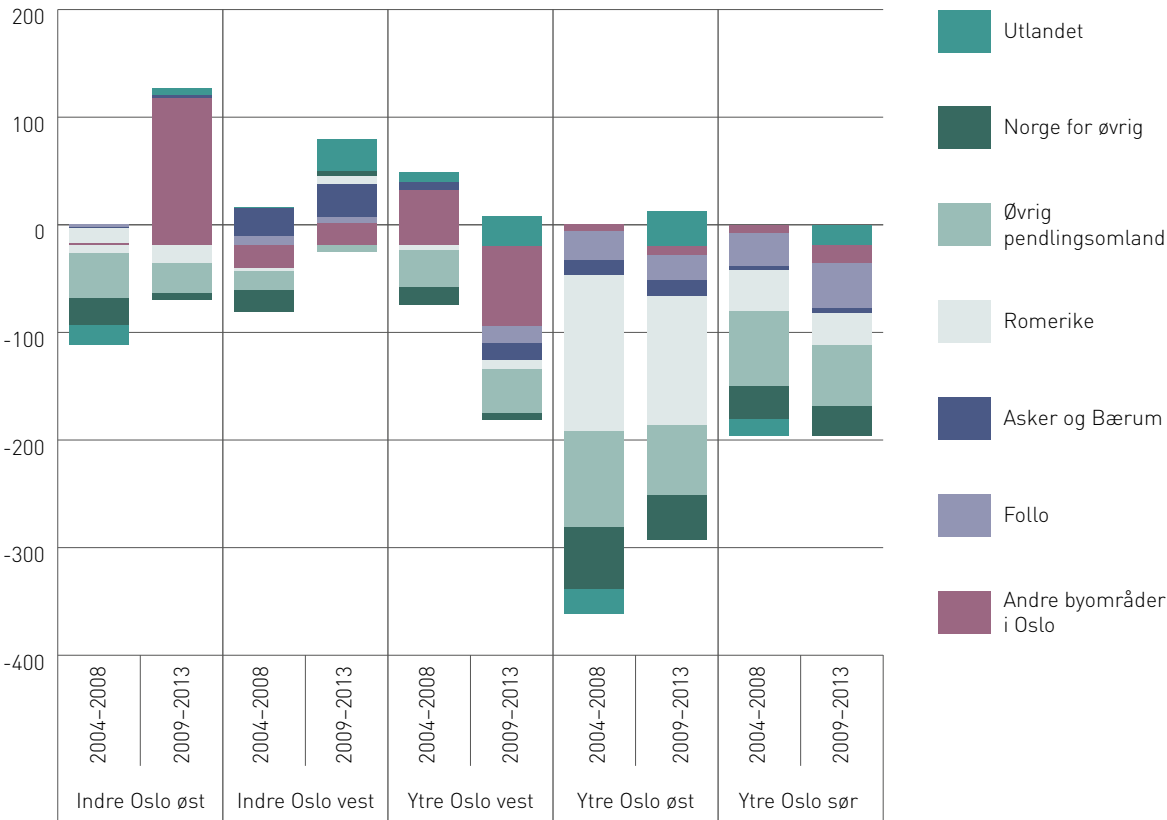
Eldreflyttingene i et regionalt perspektiv

I dette avsnittet ser vi på flyttingene til og fra Oslo blant eldre i et geografisk perspektiv, der pendlingsområdet til Oslo består av Akershus, samt det øvrige pendlingsområdet utenfor Akershus, som her består av til sammen 40 kommuner med mer enn 5 prosent netto innpendling til Oslo fra fylkene Østfold, Hedmark, Oppland, Buskerud og Vestfold. De øvrige fra- og tilflyttingsregionene består av landet for øvrig og utlandet.

Figur 5. Nettoflytting til Oslo 2004-2014 etter regioner. Antall personer i alderen 50 år og eldre



Figur 6. Nettoflytting til fem byområder i Oslo fra øvrige byområder i Oslo, tre områder i Akershus, øvrig pendlingsomland, landet for øvrig og utlandet. Årlig gjennomsnitt 2004-2008 og 2009-2013 etter antall personer 50 år og eldre



Balansene i flyttingene mellom Oslo og regionene i Norge er gjennomgående negative (figur 5). Det vil si at det flytter flere personer 50 år og eldre fra Oslo til både Akershus, pendlingsområdet for øvrig og landet for øvrig enn det flytter inn fra disse regionene. Flyttingene av eldre i forhold til utlandet viser en annen tendens, da det i de fleste av årene i perioden har innvandret flere eldre til Oslo enn det har utvandret fra Oslo.

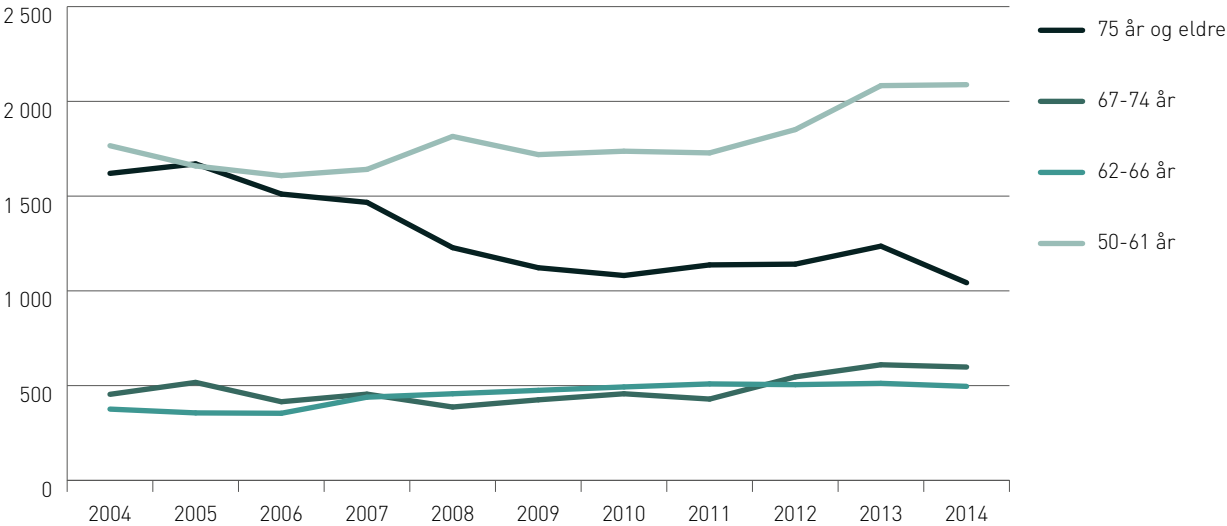
Av de innenlandske flyttingene har den største nettoutflyttingen gått til Akershus når perioden ses under ett, men nettoutflyttingen til det øvrige pendlingsområdet har vært nesten like stor, og i begynnelsen av perioden og i 2010 faktisk litt større enn nettoutflyttingen til Akershus. Nettoutflyttingen til landet for øvrig er også gjennomgående, men har vist en fallende tendens helt frem til 2013, før den igjen økte i 2014. Perioden startet med en klar netto utvandring, men etter 2006 og frem til 2012 var det netto innvandring med sitt høyeste nivå i 2011. Denne trenden ble avløst av en klar netto utvandring i 2013, før det i 2014 igjen ble en klar netto innvandring til Oslo av personer 50 år og eldre.

Eldreflyttingene til og fra Oslos fem byområder

Vi har også sett på hvordan flyttingene blant eldre foregår fra og til de enkelte byområdene av Oslo. Oslo kan inndeles i fem byområder: indre Oslo øst (bydelene Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene), indre Oslo vest (St. Hanshaugen og Frogner), ytre Oslo vest (Ullern, Vestre og Nordre Aker), ytre Oslo øst (Bjerke, Grorud, Stovner og Alna) og ytre Oslo sør (Østsjø, Nordstrand og Søndre Nordstrand). Områdene utenfor Oslo følger samme inndeling som i avsnittet over, men der Akershus nå er inndelt i de tre regionene Follo, Asker og Bærum og Romerike. Vi har i tillegg til flyttingene til og fra byområdene inn og ut av Oslo også tatt med flyttestrømmene mellom byområdene i Oslo.

Som vi ser av figur 6, er det til dels store forskjeller mellom byområdene, og til dels også mellom tidsperiodene. Eldre i de indre byområdene viser klart mindre nettoutflytting enn de ytre byområdene. Indre Oslo øst skiller seg ut ved å gå fra netto utflytting til samtlige andre regioner i den første perioden, til en klar samlet netto innflytting i den andre perioden, noe som hovedsakelig skyldes stor netto innflytting fra andre byområder i Oslo. Høy boligbygging i indre

Figur 7. Flytting innenfor bydelene i Oslo 2004-2014. Personer 50 år og eldre etter aldersgrupper. Antall personer



Oslo øst kan være en forklaringsfaktor her. I perioden 2004-2008 kom 41 prosent av fullførte boliger i Oslo i indre Oslo øst (15 prosent i indre Oslo vest), mens tilsvarende andel økte til 45 prosent i perioden 2009-2013 (7 prosent i indre Oslo vest) (jfr. statistikkbanken, Oslo kommune). For øvrig viser indre Oslo øst en liten netto utflytting til Romerike og til Oslos pendlingsomland i begge periodene. Indre Oslo vest viser litt av det samme mønsteret som indre Oslo øst ved å gå fra samlet netto utflytting i den første perioden til samlet netto innflytting i den andre perioden. Det er også her endring fra netto utflytting til netto innflytting fra andre byområder i Oslo, men i indre Oslo vest bidrar netto innflytting fra Asker og Bærum og netto innvandring vel så mye som flyttingene fra andre byområder i Oslo.

De ytre byområdene viser det motsatte av de indre byområdene med hensyn til flyttingene internt i Oslo. Størst er endringene i ytre Oslo vest, som har gått fra netto innflytting fra de øvrige byområdene i den første perioden til netto utflytting i den siste perioden. Ytre Oslo øst og sør har gått fra nær flyttebalanse med de øvrige byområdene i den første perioden til en moderat netto utflytting til andre byområder i den siste perioden.

For øvrig skiller ytre Oslo øst seg ut som byområdet med den største samlede netto utflytting av personer 50 år og eldre i begge periodene, der det først og fremst er netto utflyttingen til Romerike som dominerer, men

også nettoutflyttingen til Oslos pendlingsomland utenfor Akershus og til landet for øvrig er av betydning. Ytre Oslo sør viser noe av det samme som ytre Oslo øst, men her er det nettoutflyttingen til pendlingsområdet utenfor Akershus som bidrar mest, mens nettoutflyttingen til Follo, Romerike og Norge for øvrig bidrar omtrent like mye til den samlede nettoutflyttingen.

For øvrig er det verdt å merke seg noen endringer i nettoinnvandringen, der byområdene har gått fra nær balanse eller svak netto utvandring i den første perioden til en liten netto innvandring i den siste perioden.

Som vi har sett over, er det en del forskjeller i flyttemønsteret gitt ulike aldersfaser etter at personene har passert femti år. Til forskjell fra indre Oslo vest, styrker indre Oslo øst sin netto innflytting fra andre byområder med økende alder, mens i indre Oslo vest kommer den økte nettoinnflyttingen mest til syne blant personer i førepensjonsalderen 50-61 år, der også nettoinnflyttingen fra andre regioner utenfor Oslo er betydelig. De ytre byområdene viser noe av det motsatte mønsteret, med en økende tendens til netto utflytting til andre byområder i den siste femårsperioden. Dette kommer mest til syne i ytre Oslo vest, som går fra netto innflytting fra andre byområder i den første perioden til netto utflytting til andre byområder i den andre perioden, og da spesielt blant personer i førepensjonsalder.

Tabell 1. Flyttinger internt i Oslo fordelt på de som foregår innenfor bydelene, innenfor samme byområde for øvrig og til andre byområder. Prosent av alle flyttinger i Oslo i 2014 for personer i aldersgruppene 0-61 år og 62 år og eldre.

	Innenfor bydelene	Innenfor samme byområde for øvrig	Til øvrige byområder
0-61 år	40,1	15,7	44,2
62 år og eldre	52,6	12,1	35,3
Totalt	40,8	15,5	43,7

Det er verdt å merke seg at en økende nettoinnvandring til alle byområdene har kommet blant personer i førepensjonsalder, 50-61 år, mens det er en liten netto utvandring i aldersgruppene fra 62 år og eldre.

Flyttinger innenfor bydelene i Oslo

Det foregår også mye flytting blant eldre innenfor bydelene i Oslo, der det gjennom perioden 2004-2014 var en klar økning i antall interne flyttinger i aldersgruppen 50-61 år, men kun en svak økning i aldersgruppene 62-66 år og 67-74 år. Personer i alderen 75 år og eldre skiller seg ut ved at antall internflyttere blir klart redusert fra drøyt 1600 personer per år i begynnelsen av perioden til ned mot nærmere 1000 personer per år i andre halvdel av perioden (se figur 7). Det siste har blant annet sammenheng med at antall personer 75 år og eldre gikk ned i Oslo i den perioden vi ser på.

Flyttingene som foregår innenfor bydelene utgjør imidlertid fortsatt en betydelig andel av alle flyttinger de eldre foretar i Oslo. Flyttingene innenfor bydelene utgjorde i 2014 nesten 53 prosent av alle flyttinger som ble foretatt av personer 62 år og eldre innenfor Oslos bygrense (se tabell 1). Til sammenlikning utgjorde denne andelen kun 40 prosent av flyttingene i Oslo for befolkningen som var yngre enn 62 år. Om lag 44 prosent av disse flyttet til andre byområder i Oslo, mens tilsvarende andel av personer 62 år og eldre som flyttet til andre byområder i Oslo var om lag 35 prosent.

Her må imidlertid nevnes, at den andel av flyttingene i Oslo personer 62 år og eldre foretar innenfor bydelene har gått klart ned i løpet av undersøkelsesperioden, fra om lag 2/3 av flyttingene i Oslo i 2004 til i underkant av 53 prosent i 2014. Personer 75 år og eldre har bidratt mye til dette, ved at de har endret sitt flyttemønster fra å flytte internt i bydelene, som altså har gått klart

ned, til nesten å fordoble antall flyttinger mellom bydelene. Som vi så i figur 6 har mye av disse flyttingene gått til bydelene i indre Oslo øst.

Artikkelen har vist at det hvert år flytter flere personer fra tidlig pensjonsalder og eldre ut av Oslo enn det flytter inn. Flyttemønsteret blant godt voksne bidrar således til å dempe eldrebølgen i Oslo. Dessuten viser de indre byområdene en økende nettoinnflytting fra de ytre byområdene, og da spesielt til indre Oslo øst. Flyttingene som foregår innenfor bydelene utgjør fortsatt en betydelig andel av alle flyttinger de eldre foretar i Oslo til tross for at denne andelen har gått klart ned de siste ti årene.

Forfatter:
Lasse Sigbjørn Stambøl,
Forskningsavdelingen, Statistisk sentralbyrå

Kilder til statistikk:
Figur 1-7 og tabell 1: Statistisk sentralbyrå



OSLOSPEILET



MER INFORMASJON:

www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/statistikk/



RETURADRESSE:

Oslo kommune,
Byrådsavdeling for finans
Rådhuset, 0037 OSLO