

Oslo speilet



5 Uoppnåelig dyre boliger og fortetting. Et komplekst forhold

15 Kollektivtrafikken gjennom pandemien

25 Inntekt og flyttemønster i Oslo

35 Koronaflukt og andre flyttetendenser

OSLOSPEILET ble utgitt første gang i 1991 og presenterer sentral informasjon og faktabaserte analyser til bruk for kommunens politiske og administrative ledelse og andre interesserte.

Ansvarlig redaktør: Kommunaldirektør Sølve Monica Steffensen,
Byrådsavdeling for finans
Redaktør: Nils Petter Strand,

Forsidefoto: Shutterstock

Layout og produksjon: 07 Media AS

Kontakt: Oslo kommune,
Byrådsavdeling for finans, Rådhuset,
0037 OSLO

e-post: oslostatistikken@byr.oslo.kommune.no

Tidligere utgaver av Oslospeilet finner du på www.oslo.kommune.no/oslospeilet



”Jeg er en **by**

Med HUNDREVIS av gater

Men skal jeg være *ærlig*

Kjenner jeg **bare** noen av dem

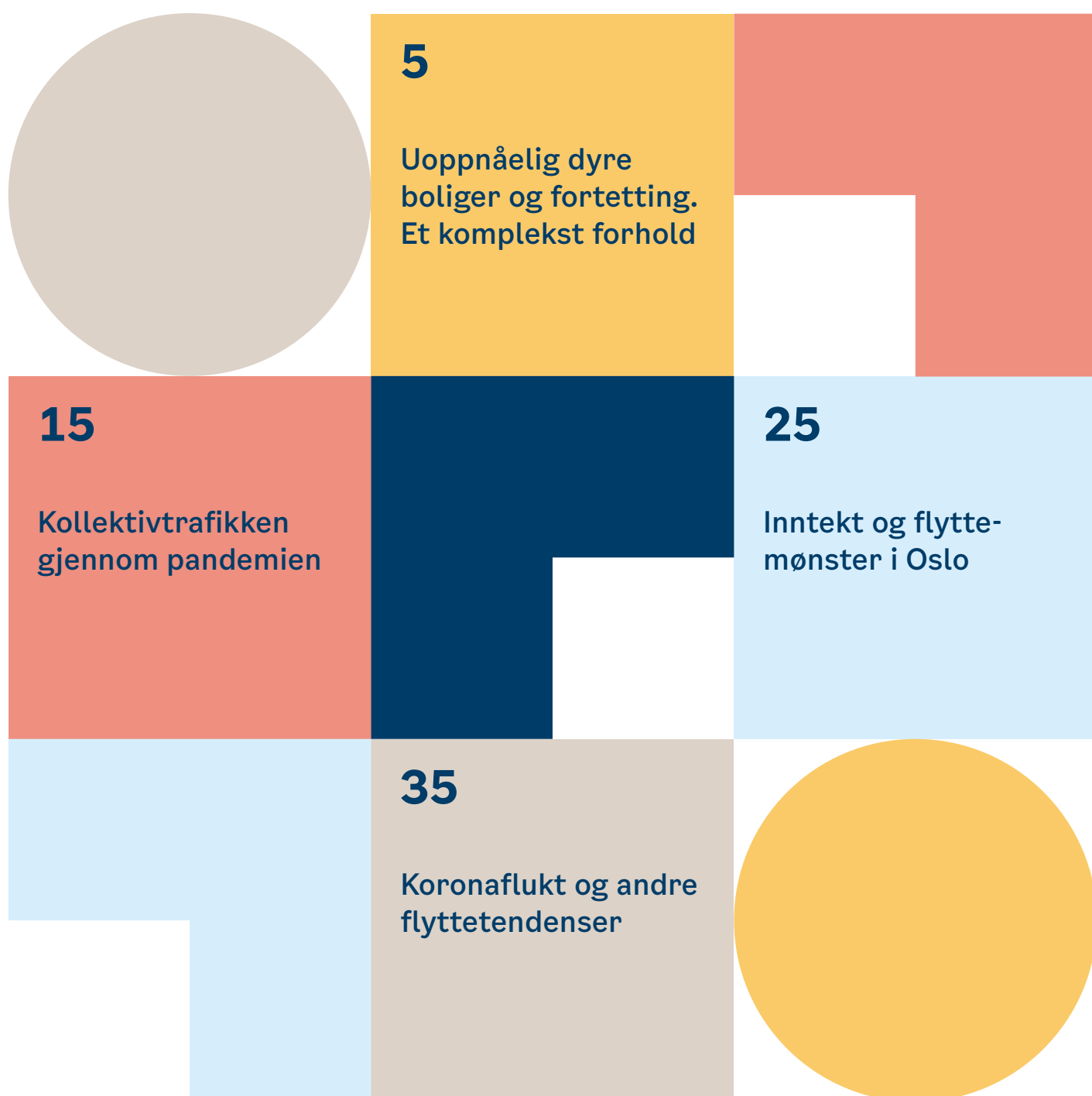
Og når jeg reiser fra et STED til et ANNET

Tar jeg en **velkjent vei**

DER jeg vet jeg finner frem

Anne Grete Preus

Innhold





Uoppnåelig dyre boliger og fortetting. Et komplekst forhold

I Oslo er byfortetting hovedutviklingsstrategien og samtidig et sentralt virkemiddel for å gjøre byen grønnere, varmere, mer kreativ og med plass til alle. Til tross for de miljømessige fordelene, risikerer mangelen på nok oppmerksomhet til boligtilgjengelighet, å gjøre byfortetting med ekskluderende resultater.

Av Rebecca Cavicchia, stipendiat ved Institutt for by- og regionplanlegging, Fakultet for landskap og samfunn, Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU)

Uoppnåelig dyre boliger har blitt et globalt fenomen¹ og påvirker spesielt globale attraktive byer. Forskere knytter problemet med uoppnåelig dyre boliger til det økende gapet mellom boligpriser og husholdningenes inntekter, og hevder at de mest sårbare kategoriene er leietakere, førstegangskjøpere og husholdninger med lav inntekt. Alle disse kategoriene er vanligvis overrepresentert blant unge og innvandrere.²

Blant de ulike politikk- og planleggingsløsningene som foreslås for å håndtere boligspørsmål, regnes byfortetting som et godt verktøy for å kombinere miljømessig bærekraftig utvikling, med sosial inkludering. OECD angir kompakt byutvikling som den beste løsningen for å hindre nedbygging av naturarealer, og tilby rimelige boliger.³ Men når boligsystemet styres av markedet, er risikoen at fortetting i områder med sentral eller halvsentral beliggenhet, skyver mennesker uten høy nok kjøpekraft ut av byen. Ved å se på unge førstegangskjøpere i Oslo og nyutviklede fortettingsområder, utforsker denne artikkelen det

Sammenheng

- Boligmarkedet i Oslo blir stadig vanskeligere å komme inn på. I perioden 2004–2018 har gjennomsnittlig kvadratmeterpris økt med rundt 180 %.
- Ungdom er spesielt rammet. Den gjennomsnittlige tiden en ung enslig husstand med medianinntekt trenger for å spare penger for å få boliglån, har økt fra omtrent 4 år til mer enn 6 år i perioden 2004–2018. For mange er økonomisk støtte fra foreldre den eneste måten å få tilgang til boligmarkedet på, men denne muligheten er ikke likt fordelt.
- Situasjonen er mer kritisk i indre by og i økende grad i indre forstadsområder på østsiden. I de nylig fortettede områdene som Løren, Ensjø, Kværnerbyen og Nydalen, trenger en husholdning med medianinntekt i gjennomsnitt 8 år, bare for å spare penger for å kunne få boliglån.
- Fortetting som hovedstrategi for byutvikling er allment ansett som en løsning for å gjøre byer mer miljømessig bærekraftige, og blir også hevdet å være mer sosialt inkluderende. Dette gjelder også Oslo. Ekskluderende boligmarkeder kan derimot true slike muligheter for sosiale og romlige virkninger.

1 Wetzstein, Steffen. 2017. «The global urban housing affordability crisis.» *Urban studies* 54 (14):3159–77. doi: 10.1177/0042098017711649.

2 Haffner, Marietta EA, and Kath Hulse. 2021. «A fresh look at contemporary perspectives on urban housing affordability.» *International Journal of Urban Sciences* 25 (sup1):59–79.

3 Housing policies for sustainable and inclusive cities: How national governments can deliver affordable housing and compact urban development



1. Kværnerbyen 2. Løren 3. Ensjø

kompliserte forholdet mellom byfortetting og uoppnåelig dyre boliger.

Byfortetting i Oslo

Siden byfortetting ble vedtatt som hovedutviklingsstrategi på 1980 -tallet, har Oslo opplevd enorme byomdannelser. Byens attraktivitet, nasjonalt og internasjonalt, har økt, spesielt siden 2000-tallet. I de siste par tiårene har Oslo også opplevd en betydelig befolkningsvekst og blitt en av de raskest voksende byene i Europa⁴.

Ønsket om å dekke et økende behov for boliger, og samtidig følge prinsipper for miljømessig bærekraftig utvikling, har vært en viktig motivasjon for Oslos fortetningsstrategier.

Innenfor byvekstgrensene satt av Marka, har fortettingen hovedsakelig fulgt to romlige strategier: fortetting innenfra og ut, og banebasert utvikling.⁵ Begge strategiene tar sikte på å gi effektiv arealbruk samtidig som de sikrer nærhet til transportknutepunkter og begrenser bilbruken.

Geografisk har fortetting i uforholdsmessig grad skjedd i Oslos østlige bydeler. Denne ubalansen har blitt kritisert for å reproducere geografiske sosiale forskjeller, og forverre den eksisterende dynamikken i sosial og romlig polarisering mellom det mer velstående vest, og det mindre velstående øst i byen.⁶ Figur 2 illustrerer at store fortettingstiltak har vært konsentrert i

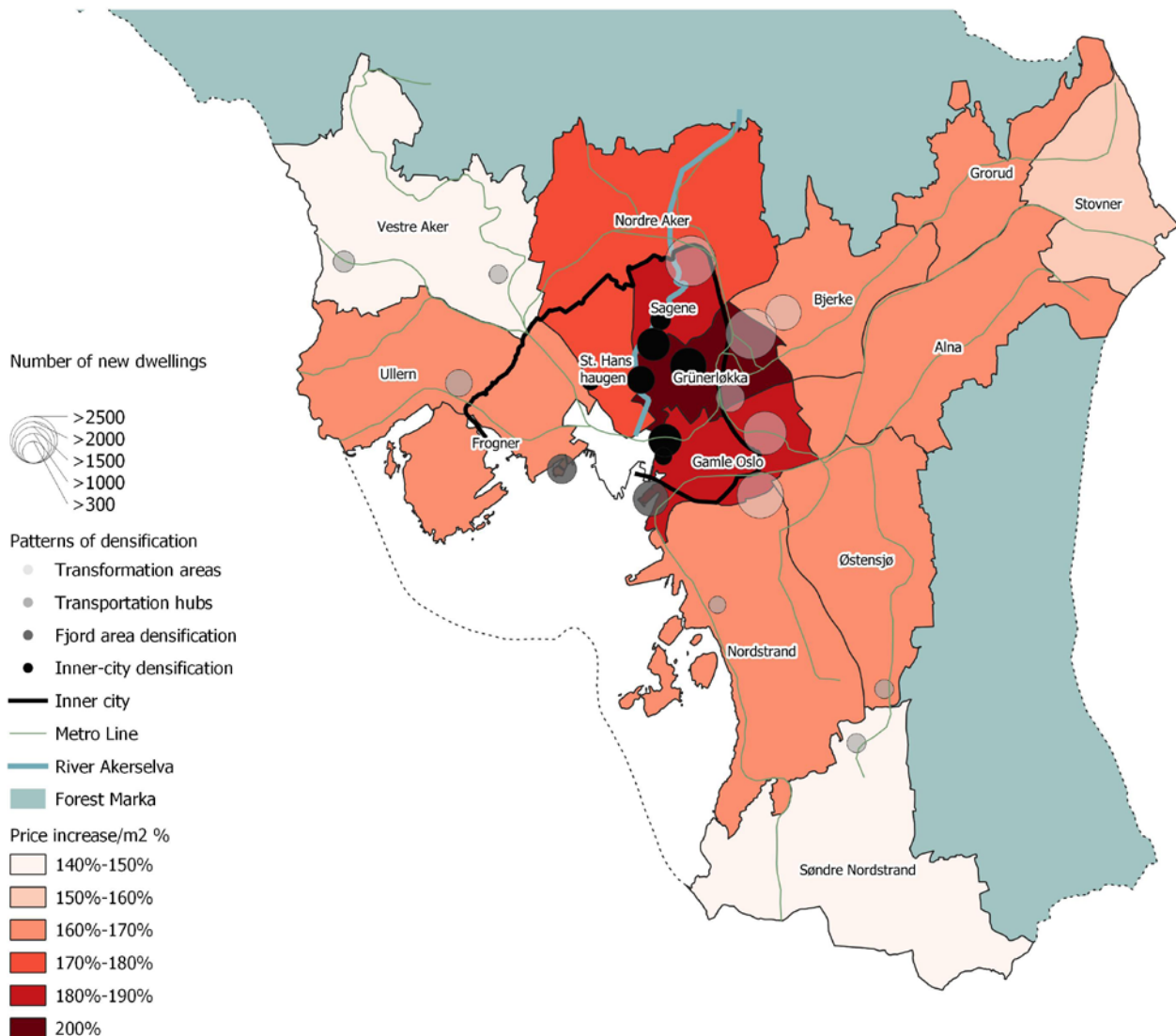
- fjordområdet
- transportknutepunkter, som er områder satt av til multifunksjonell byutvikling og høy tetthet
- indre by, spesielt langs Akerselva
- store transformasjonsområder i de østlige indre forstedene, gjennom ombygging av nedlagte eller lavt utnyttede industri- og næringsområder

Figur 2 viser også at de store fortetningsområdene ligger i byområdene der boligprisene har økt mest i perioden 2004–2018. De tre bydelene øst for indre by – Grünerløkka, Gamle Oslo og Sagene – har sammen stått for nesten halvparten av de nye boligene som ble bygget mellom 2004 og 2018. Her har fortettingen fulgt to hovedmønstre. Den første, innenfor indre bygrenser, har hovedsakelig skjedd

⁴ Torstensen, K.N., and Roszbach, K. 2019. «Housing Markets in Scandinavia: Supply, Demand and Regulation.» In *Hot Property*, edited by Lohuis M. Nijssens R., Hilbers P., Heeringa W. Cham: Springer.

⁵ Oslo Kommune. 2015. «Kommuneplan 2015. Oslo mot 2030 – Smart, Trygg og Grønn.»

⁶ Andersen, Bengt, and Joar Skrede. 2017. «Planning for a sustainable Oslo: the challenge of turning urban theory into practice.» *Local Environment* 22 (5):581–94.

Figur 1. Økning i pris/m² fra 2004 til 2018 og hovedområder for fortetting.*

* De viktigste fortetningsområdene i de ytre bydelene er: Mortensrud i Søndre Nordstrand, Skullerud i Østernsjo, Bekkelaget i Nordstrand, Skøyen i Ullern, Vinderen og Røa i Vestre Aker.

(Kilde: utarbeidet av forfatteren.)

gjennom riving og gjenoppbygging, omdanning av nedlagte havne- og næringsområder langs fjorden, og store og små utfyllingsprosjekter. Det andre mønsteret er resultatet av store transformasjonssinngrep i tidligere industriområder i østlige indre forsteder, som Løren, Kværnerbyen og Ensjø (se bildemontasje).

Den romlige overlappingen mellom fortettingstiltak og de mest verdsette boligmarkedene i Oslo, har åpenbart med beliggenhet å gjøre. For det første har indre øst, der fortettingen hovedsakelig har skjedd,

blitt stadig mer attraktivt og gentrifisert^{7,8,9}. Ifølge Burgess' monosentriske bymodell,¹⁰ synker tomteverdiene normalt fra de indre bydelene og ut til forstedene, og derfor har boligprisene en tendens til å

7 Hill, David Brendan. 2012. «Gentrification in Oslo's Inner East: A spatial analysis, 1992 to 2008.» University of Oslo. .

8 Hjorthol, Randi Johanne, and Torkel Bjørnskau. 2005. «Gentrification in Norway: Capital, Culture or Convenience?» *European Urban and Regional Studies* 12 (4):353-71. doi: 10.1177/0969776405058953.

9 Andersen, Bengt, Hannah Eline Ander, and Joar Skrede. 2021. «The directors of urban transformation: The case of Oslo.» *Local Economy*:0269094220988714.

10 Burgess, EW. 1925. «The growth of the city» In *The city*, edited by Parks R, Burgess EW and McKenzie RD. Chicago: University of Chicago Press.

være høyere i sentrale deler av en monosentrisk by som Oslo. Tomteverdien står for den høyeste andelen av de endelige boligprisene, og dette er en sentral faktor i den bratte globale økningen i boligprisene siden 1980-tallet.¹¹ I Oslo har boligbyggingskostnadene i perioden 2004–2018 økt med 61 prosent,¹² mens boligprisene i samme periode har økt med hele 180 prosent.

Teoretisk sett, alt annet likt – som etterspørsel etter boliger og mengde av areal som egner seg for utbygging – kan fortetting av byer være forbundet med høyere boligforsyning sammenlignet med utvikling¹³ med lav tetthet. Fortetting kan dermed potensielt gi rimeligere boliger. I Oslo kan imidlertid kombinasjonen av fortetting i indre by og et markedsstyrt boligsystem svekke et slikt potensial.

11 Knoll, Katharina, Moritz Schularick, and Thomas Steger. 2017. «No price like home: Global house prices, 1870–2012.» *American Economic Review* 107 (2):331–53.

12 Statistics Norway. 2021. «Byggjekostnadsindeks for bustader.» In.: Statistics Norway.

13 Aurand, Andrew 2010. «Density, housing types and mixed land use: Smart tools for affordable housing?» *Urban studies* 47 (5):1015–36.

Førstegangskjøpere og boligmarkedet

De siste årene har forholdene for førstegangskjøpere vært hyppig debattert i offentligheten.

Sykepleierindeksen, utarbeidet av Eiendom Norge, viser andel boliger i norske byer med overkommelig prisnivå, basert på inntekten til en enslig sykepleier.¹⁴ Utviklingen er tydelig. I 2004 hadde en sykepleier råd til 19 prosent av de solgte boligene i Oslo. I 2021 var andelen bare 1,3 prosent for Oslo, mens den til sammenligning var 12,7 prosent i Tromsø, 22,8 prosent i Trondheim, 19,4 prosent i Stavanger og 25,8 prosent i Bergen. Sammenligningen med de andre store norske byene viser hvordan problemene med rimelige priser er spesielt intense i attraktive globale byer, noe som bekrefter en ganske vanlig trend i Europa.¹⁵

En annen aktuell indeks, førstegangskjøperindeksen, utarbeidet av NMBU på vegne av NBBL, viser enda

14 Lund, Anders. 2018. «Den norske sykepleierindeksen.» *Tidsskrift for boligforskning* 1 (1):67–73. doi: 10.18261/issn.2535-5988-2018-01-05.

15 Haffner, Marietta EA, and Kath Hulse. 2021. «A fresh look at contemporary perspectives on urban housing affordability.» *International Journal of Urban Sciences* 25 (sup1):59–79.



mer bekymringsfulle trender.¹⁶ Indeksen angir andelen boliger til salgs som en typisk enslig person som kjøper bolig for første gang har råd til. Tallene viser at i 2020 hadde en førstegangskjøper råd til 0,9 prosent av boligene som ble solgt i Oslo, mens dette tallet var 39 prosent i 2010.¹⁷

Selv om disse indeksene er relevante fordi de viser det stadig mer ekskluderende boligmarkedet i Oslo, griper de ikke en viktig dimensjon: den tidsmessige dimensjonen. Å si at boligmarkedet ikke er tilgjengelig for førstegangskjøpere, betyr ikke at det er absolutt utilgjengelig. Å utforske tiden som er nødvendig for å spare opp for å få boliglån, kan gi en viktig nyanse for forståelsen og et mer komplett bilde av forholdene for dem som ønsker å komme seg inn på boligmarkedet i Oslo. Selv om ulempen for førstegangskjøpere ikke bør overdrives, siden den sannsynligvis vil være midlertidig¹⁸, er det viktig å ta tak i denne midlertidige situasjonen. Høye krav til egenkapital og lange spareperioder kan låse husholdninger ute fra muligheten for eierskap,¹⁹ og utelukke dem fra å få tilgang til visse områder av byen. Denne dimensjonen er spesielt relevant å ta opp i Oslo på grunn av det langvarige og bredt forankrede politiske målet i Norge om boligeierskap²⁰. I motsetning til leie av bolig, støttes boligeierskap av et skattesystem som belønner huseiere med fordeler (for eksempel rentefradrag). Dette stimulerer til høy etterspørsel etter eierboliger, noe som sammen med gradvis økende leiepriser, bidrar til å blåse opp boligmarkedet og forlenge tiden det tar å spare opp tilstrekkelig egenkapital.

Metoder og data

I undersøkelsen min vurderte jeg tilgjengeligheten til boliger for førstegangskjøpere. Dette ble gjort ved å beregne spareperioden, dvs. tidsmengden som er nødvendig, målt i år, for å samle tilstrekkelig egenkapital til å kunne kjøpe en bolig. Jeg kvantifiserte spareperioden etter beregningsmodellen i avsnitt 4.7 i Barlindhaug og Astrup (2012)²¹. Først beregnet jeg prisen på en 40 m² bolig i de forskjellige grunnkretsene i Oslo for å bestemme mengden egenkapital som

16 <https://e24.no/norsk-oekonomi/i/X8Pwwb/beregninger-saa-faa-boliger-har-foerstegangskjoepere-raad-til-alarmlokkene-burde-ringe>

17 I Norge som helhet hadde en enslig førstegangskjøper råd til 5 prosent av boligene som ble solgt i 2020.

18 Neuteboom, Peter, and Dirk Brounen. 2011. «Assessing the accessibility of the homeownership market.» *Urban studies* 48 (11):2231–48.

19 Kadi, Justin, and Sako Musterd. 2015. «Housing for the poor in a neo-liberalising just city: Still affordable, but increasingly inaccessible.» *Tijdschrift voor economische en sociale geografie* 106 (3):246–62.

20 Stamsø, Mary Ann. 2009. «Housing and the welfare state in Norway.» *Scandinavian Political Studies* 32 (2):195–220.

21 Barlindhaug, R. og Astrup, K. 2012. «Housing Affordability. En drøfting av begreper og beregning av indikatorer.» NIBR-notat 2012:110. Oslo: Norsk institutt for by- og regionforskning.

Boligeierskap blant unge i Norge

Norge er et av landene i Europa med den høyeste andelen boligeiere blant unge mennesker¹. (data for 2016). Situasjonen har endret seg litt over tid, spesielt etter den globale finanskrisen. Mellom 2007 og 2016 har faktisk andelen unge (25–34 år) som eier i Norge gått ned med om lag 8 prosentpoeng. Nedgangen er ikke så stor som i land som Danmark og Storbritannia, hvor det var en nedgang på om lag 20 prosentpoeng i samme tidsrom. Situasjonen i Norge skal absolutt ikke overdrives, siden mange unge fortsatt kan eie. Poenget er imidlertid at de unge boligkjøperne i større og større grad er avhengige av foreldrehjelp. Ifølge SSB mottar 48 prosent av boligkjøperne under 30 år en eller annen form for foreldrehjelp, enten av foreldre eller svigerforeldre som tilbyr boligen sin som sikkerhet eller kausjon, direkte pengebidrag gjennom lån, gaver eller forskudd på arv. Denne rikdommen er selvfølgelig ikke likt fordelt, men risikerer å øke polariseringen mellom de som har, og de som ikke har.

1 18 prosent av personer i starten av 20-årene, 53 prosent i slutten av 20-årene og 70 prosent i starten av 30-årene bor i eid bolig i Norge. Snittet for hele Europa er henholdsvis 10, 25 og 46 prosent. Data er for 2016: <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/faerre-unge-kjoep-bolig>

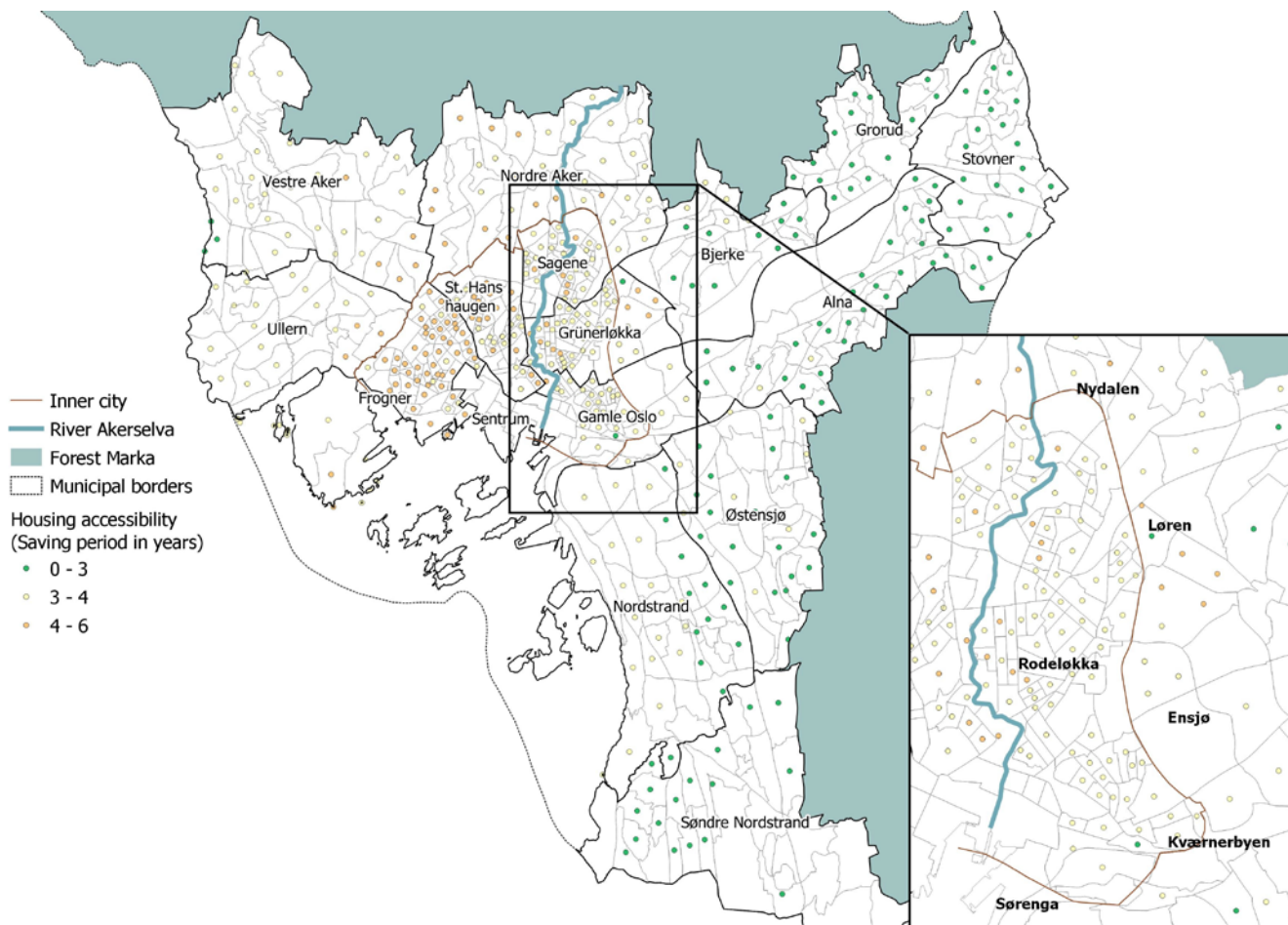
kreves. Deretter vurderte jeg de månedlige utgiftene for en enkelt husstand, som inkluderer

- leiekostnader
- levekostnader, basert på et referansebudsjett utarbeidet fra Forbruksforskningsinstituttet SIFO
- statsinitiert økonomisk støtte til ungdom gjennom skattereduksjon (BSU)
- lånerentefradrag fra den skattepliktige inntekten, slik det er fastsatt i det norske boligregelverket. Forutsetninger basert på Barlindhaug og Astrup (2012) er: boligpris, husleieøkning og inntektsøkning på 4 prosent per år, og økning i månedlige levekostnader med 3 prosent per år i henhold til forbrukerprisindeksen (SSB).²²

For å vurdere fortetting brukte jeg data om boligbygging, hvor jeg vurderte antall nye boliger per hektar bygget i perioden 2004–2018. Dataene ble innhentet fra to kilder: Oslo kommunes statistikkbank og en rekonstruksjon av boligbyggingsaktiviteten i

22 Denne modellen gir bare et grovt estimat, siden den ikke tar i betraktning mulige begivenheter i livsløpet som kan føre til store endringer i husholdningenes muligheter for oppsparing.

Figur 2. Boligtilgjengelighet i 2004.



(Kilde: utarbeidet av forfatteren.)

Oslo siden 2000.²³ For å fokusere utelukkende på boligområder med høy tetthet, som utgjør 80 prosent av det nye botilbudet, vurderte jeg bare leiligheter i nye boligblokker.

Tilgjengeligheten av boliger og nybygget boligtetthet ble deretter kartlagt med GIS.

Overlappende fortetting i byen og boligmønstre

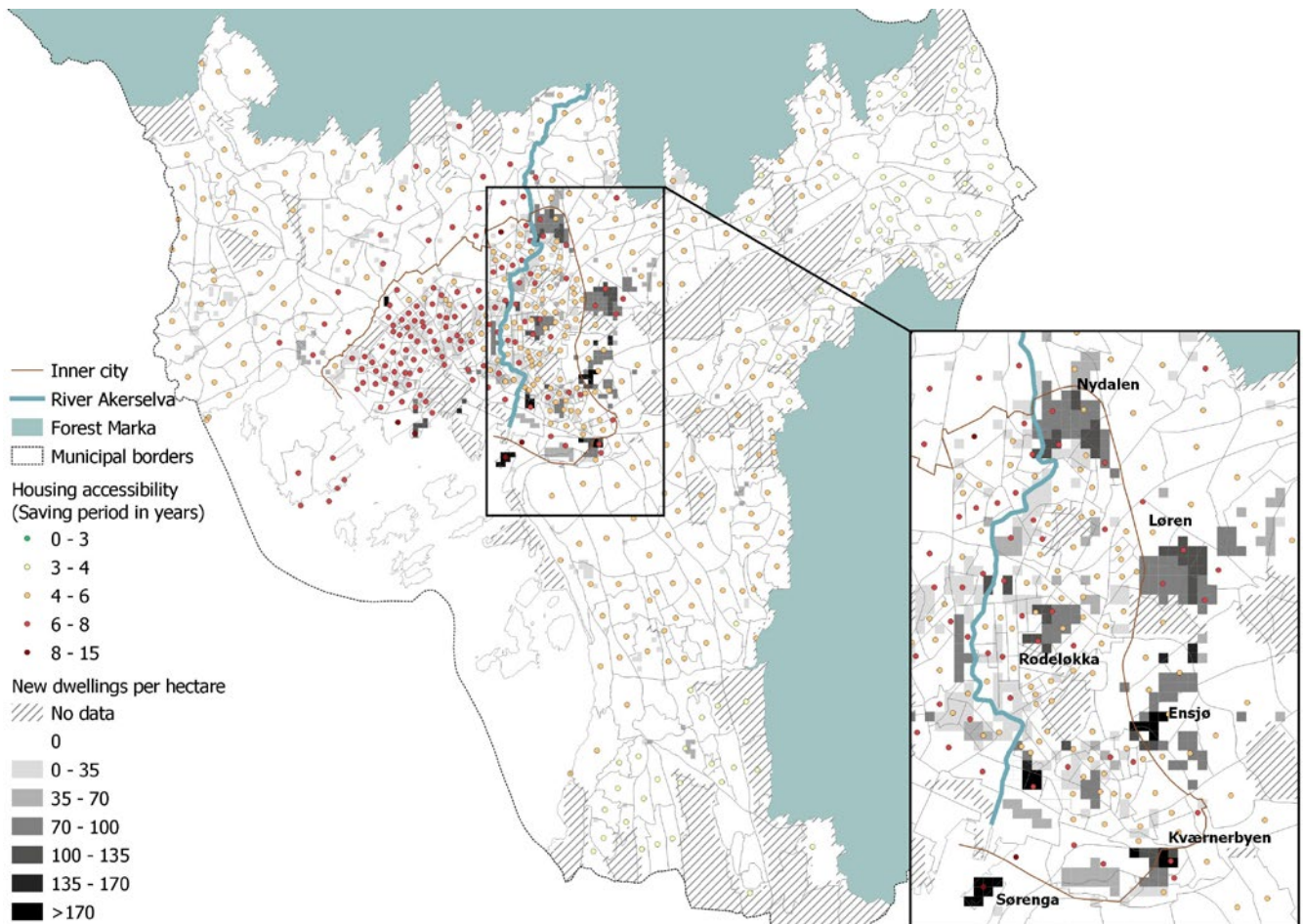
I perioden 2004–2018 økte gjennomsnittlig boligpris per m² med 180 prosent i Oslo, med topper på 200 prosent i indre øst, som vist i figur 1. Lønnsnivået har ikke økt proporsjonalt med den bratte stigningen i

boligprisene,²⁴ og dette forklarer i stor grad de forverrede boligtilgjengelighetsbetingelsene for enslige førstegangskjøpere med middels inntekt, som vist i figur 2 og 3.

I 2004 (figur 2) gjenspeilet tilgjengelighetsforholdene for boliger noe av det historiske øst-vest-sket, med Akerselva som skillelinje. På denne bakgrunn var det også mulig å identifisere fire større områder med ganske homogene tilgjengelighetsnivåer for boliger, og uten markerte forskjeller mellom nabolagene: ytre vest (middels tilgjengelighet); indre vest og vestsiden av distriktet Nordre Aker (lavere tilgjengelighet); det indre øst og distriktet Nordstrand (middels tilgjengelighet); og ytre øst (høyere tilgjengelighet).

23 Lundgaard, H. (29.06.2019). Oslos 20 år lange boligboom. Aftenposten. Hentet fra: <https://www.aftenposten.no/oslo/i/3JVA6M/oslos-20-aar-lange-boligboom>

24 Oslo kommune (2018). Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk. Hentet fra: <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13325532-1558347273/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Byutvikling/Kunnskapsgrunnlag%20for%20en%20kommunal%20boligpolitikk.pdf>

Figur 3. Tilgjengelighet og fortetting av boliger i 2018.

(Kilde: utarbeidet av forfatteren.)

En nærmere titt på indre by (se forstørret utsnitt i figur 2) viser at noen områder langs den østlige elvebredden, de som hovedsakelig har vært påvirket av gentrifisering siden 1970- og 1980-årene, hadde en boligtilgjengelighet på nivå med indre vest (oransje prikker). Ytre øst og sør hadde de beste forholdene for tilgang til bolig både i 2004 og 2018. Men, som jeg vil forklare senere, forskjellen mellom øst og vest er blitt mindre innenfor grensene for indre by. Derimot har forskjellene mellom ytre vest og ytre øst vært ganske stabile, med boligpriser nesten 41 prosent høyere i ytre vest i hele den aktuelle perioden.

Figur 3 viser fortetningsmønstrene i perioden 2004–2018 sammenliknet med boligtilgjengelighet i 2018. Selv om det ved første øyekast er tydelig at forholdene for boligtilgjengelighet for førstegangskjøpere er merkbart redusert i hele byen, fokuserer jeg her på områdene i det indre øst, hvor fortettingen først og

fremst har skjedd (se forstørrelser i figur 2 og 3). Det skal bemerkes at enkelte av grunnkretsene som boligprisdatabene bygger på –har blitt justert i perioden (sist i 2017). Kartene gir likevel et ganske nøyaktig bilde av de endrede forholdene når det gjelder oppsparingstid for å kunne kjøpe boliger i de vurderte områdene. Det er tre hovedaspekter å peke på.

For det første ble tilgjengeligheten til boliger i kraftigst redusert i indre øst der de store fortetningsområdene er konsentrert. Fra 2004 til 2018 økte den forventede spareperioden i indre øst med 3,5 år, mot 2,4 år i indre vest. Dette skyldes den bratte boligprisveksten i denne delen av byen, som tidligere diskutert.

For det andre har forskjellen mellom indre øst og indre vest blitt mindre i løpet av perioden. Fortetningsområdene på østkanten, med et noe lavere tilgjengelighetsnivå for boliger enn gjennomsnittet i

indre øst (6,8 år i fortetningsområdene mot 6,3 år i indre øst), kan ha bidratt til trenden. Generelt var fortetningsområdene langs Oslofjorden, som f.eks. Sørenga, minst tilgjengelige.

For det tredje, bortsett fra områdene langs Akerselva, som allerede var de minst tilgjengelige i indre øst i 2004, kan det observeres at de laveste tilgjengelighetsnivåene for boliger i 2018, var i de viktigste fortetningsområdene. Disse er angitt på kartet med piksler med mørkere nyanser av grå. Dette er spesielt tydelig på Rodeløkka, hvor det ble gjennomført omfattende fortetting mellom 2011 og 2015. Området har vært preget av nybygg, utfyllinger og oppussing av eksisterende bygninger. Selv om boligtilgjengeligheten i 2004 var på samme nivå som i omkringliggende områder, hadde det i 2018 blitt en rød flekk midt i Bydel Grunerløkka (spareperioden er doblet, fra 4 til 8 år). Lignende mønstre kan observeres i Nydalen, et område som er spesielt attraktivt på grunn av sin multifunksjonalitet, nærhet til T-banestasjon og de populære rekreasjonsområdene langs Akerselva. I 2018 var boligprisen per m² i Nydalen 12 prosent høyere enn gjennomsnittet i indre øst.

Områdene Løren og Kværnerbyen var de eneste røde prikkene utenfor indre by på østsiden (med 6,5–7 års spareperiode). Når det gjelder Løren, begynte byggingen i området tidlig på 2000-tallet, og en ny T-banestasjon åpnet i 2016. Løren hadde en middelklasseprofil til å begynne med, med boligpriser som allerede i 2004 lå litt over gjennomsnittet for indre øst. I Kværnerbyen begynte transformasjonen av det tidligere industriområdet i 2005. I 2004 var området fremdeles dominert av et jernstøperi – Kværner Brug – og var ikke bebodd. Dermed kan vi i dette tilfellet tydelig observere vilkårene for tilgjengelighet for boliger i området og dets omgivelser før og etter at alle fortettingstiltak hadde funnet sted. I 2018 var boligprisen per m² i Løren og Kværnerbyen henholdsvis 8 prosent og 4,5 prosent høyere enn gjennomsnittet for indre øst.

Det eneste unntaket fra de beskrevne trendene, synes å være Ensjø-området, der boligprisene og tilgjengeligheten var på samme nivå som for resten av indre øst.

Kartet fra 2018 viser at den geografiske fordelingen av fortettingen overlapper med relativt lave boligtilgjengelighetsnivåer, spesielt sammenlignet med situasjonen i 2004. Den gjennomsnittlige spareperioden som en ung enslig husstand med medianinntekt

trenger for å få boliglån i Oslo, har økt, fra ca. 4 år til mer enn 6 år i perioden 2004–2018.

Analysen som er presentert foran, viser relevante romlige samvariasjoner mellom fortetningsområder og lav boligtilgjengelighet for førstegangskjøpere i Oslo. Det skal bemerkes at analysen verken identifiserer årsakssammenhenger eller sporer retningen av slike sammenhenger. Det er uklart om fortetting har bidratt til å senke boligtilgjengeligheten i indre øst, eller om den økte attraktiviteten i indre øst har fungert som en magnet for investeringer og fortetting. Uten tvil er de to fenomenene gjensidig forsterkende. Den rent markedsbaserte boligutviklingen i fortetningsområdene skaper et eksklusivt boligtilbud som overbelaster, ikke bare enpersonshusholdninger og førstegangskjøpere, men også familier.²⁵

Disse funnene er viktige av minst tre grunner. For det første fremhever de viktigheten av å vurdere boligtilgjengelighet som en sentral indikator for sosiale bærekraft i fortettingen. Det handler altså ikke bare om velvære og kvalitet i det bygde miljøet. For det andre utfordrer de den noe forenklete antagelsen om at økende tetthet og boligbygging kan bøte på problemet med tilgang på rimelige boliger. For det tredje gir de grunnlag for å stille kritiske spørsmål ved antakelsen om at «jo mindre leilighet jo rimeligere», som er et av de sentrale punktene i debatten om leilighetsnormen i Oslo. Hvor liten må leiligheten bygges for å være rimelig?

For førstegangskjøpere i Oslo betyr behovet for langsiktig sparing at husholdningene må utsette andre behov de kan ha i mellomtiden. Valg av bolig påvirkes også av dette, noe som kan forverre dynamikken med ekskludering, ikke bare fra indre by, men også fra forstadsområder. Det kan gi konsekvenser som ulik tilgjengelighet til byens muligheter og fasiliteter, og lengre og dyrere pendling.

Mens fortetting tar sikte på å muliggjøre byutvikling innover, risikerer det ekskluderende boligmarkedet i stedet å presse folk utover.



25 Wessel, Terje, and Erik Bjørnson Lunke. 2019. «Raising children in the inner city: still a mismatch between housing and households?» *Housing Studies*:1-21. doi: 10.1080/02673037.2019.1686128.

OBOS
BO
START

LØREN
BOTANISKE

**Her bygger vi 390
nye leiligheter**

VEIDEKKE

OBOS

Foto: 07 Media



Kollektivtrafikken gjennom pandemien

Endrede mobilitetsbehov i ny normal?

Frem til koronapandemien inntraff, var tendensen at flere reiste kollektivt enn med bil i Oslo. I koronapandemien har mange kjørt mer bil og færre har reist kollektivt. Hvordan kan denne negative trenden snus, slik at det nasjonale målet om nullvekst i personbiltrafikken i storbyområdene, og Oslos mål om redusert biltrafikk, nås?

Av Trine Holand og Gro Feldberg Janborg, Ruter

Koronapandemien ga kollektivtrafikken et endret samfunnsoppdrag, som varte i 561 dager. I denne perioden ble kollektivtilbudet opprettholdt, men folk ble oppfordret til å ikke reise kollektivt om de ikke måtte. Kollektivtrafikken som Ruter er ansvarlig for, ble definert som en samfunnskritisk støttefunksjon da pandemien inntraff, og var forbeholdt de som var avhengig av å benytte kollektivtransport for å komme seg til samfunnskritiske jobber og skole.

Reiseaktivitet på samme nivå som da Ruter ble etablert

Ruter ble etablert i 2008, som et virkemiddel for å oppnå samfunnspolitiske mål for selskapets eiere, som er Oslo kommune og Viken fylkeskommune. Hvert år har reiseaktiviteten vært rekordhøy, målt i antall reiser. Dette er et resultat av langvarig satsing og samarbeid mellom lokale og statlige myndigheter, blant annet gjennom Oslopakke-samarbeidet, byvekst-avtalene og belønningsmidler, samt en markedsrettet utvikling av kollektivtilbudet.

Helt frem til mars 2020 strømmet kundene til kollektivtrafikken, og kollektivtrafikkens markedsandel av antall reiser i hovedstadsregionen, var høy. Ved inn-

Artikkelen gir et situasjonsbilde for kollektivtrafikken til og med oktober i år. Den reflekterer dermed ikke den endrede situasjonen i desember, med gjeninnføring av smitteverntiltak og redusert reiseaktivitet.

Sammendrag

- Kollektivtilbudet ble opprettholdt på samme nivå i pandemien, til tross for restriksjoner og oppfordring om å ikke reise hvis mulig. Kollektivtrafikken var forbeholdt de som var avhengig av å benytte kollektivtransport for å komme seg til samfunnskritisk jobb og skole.
- Kollektivtransportens reiseaktivitet har variert mellom 30 og 70 % i denne perioden, avhengig av gjeldende restriksjoner i samfunnet.
- Flere har syklet og gått mer i pandemien, men kollektivtrafikken har tapt andeler, og særlig til bilen. Ruter har likevel styrket sitt omdømme i befolkningen i denne perioden, til tross for at mange har reist mindre.
- Nedgangen i arbeidsreiser har vært spesielt kraftig, blant annet på grunn av påbud om hjemmekontor. Det er særlig reisene i rushtiden på morgen og ettermiddag, som har blitt borte. Det er store geografiske forskjeller i kollektivreisemønstrene, som har sammenheng med muligheten for hjemmekontor.
- En annen sentral faktor som har påvirket reisemønsteret er tilgang på egen bil. De som eier en elbil, kjører oftere enn de som ikke har elbil. Tiden vi går inn i vil avdekke de mer langsiktige endringene i vaner og trender, der blant annet hjemmekontorbruk og overgang til mer bruk av elbil, har betydning. Målet er å øke grønn mobilitet på bekostning av biltrafikk. For å oppnå dette må kollektivtransporten tilpasses en ny normal for reiseaktivitet.

Ruter AS

Ruter er administrasjonsselskapet til Oslo kommune og Viken fylkeskommune. Selskapet er ansvarlig for mobiliteten i Oslo og Akershusdelen av Viken, gjennomgående kalt «hovedstadsregionen» i teksten.

gangen til 2020 viste prognosen fortsatt sterk vekst i kollektivreiser. Nedstengingen i mars satte en brå stopper for folks mobilitet, og betingelsene for kollektivtrafikken endret seg totalt over natten. I 2020 ble det foretatt 240 millioner påstigninger i hovedstadsområdet, som var 158 millioner færre reiser enn i 2019. Reiseaktiviteten med kollektivtransport falt med 40 prosent, og var nesten tilbake på samme nivå som i 2007/2008, da Ruter ble etablert. For Oslo var nedgangen i antall reiser med kollektivtransport på 40 prosent, med 177,5 millioner påstigninger. For Akershusområdet i Viken var nedgangen på 38 prosent, med 62,5 millioner påstigninger, sammenlignet med 2019.

Færre har reist, men flere har benyttet bil

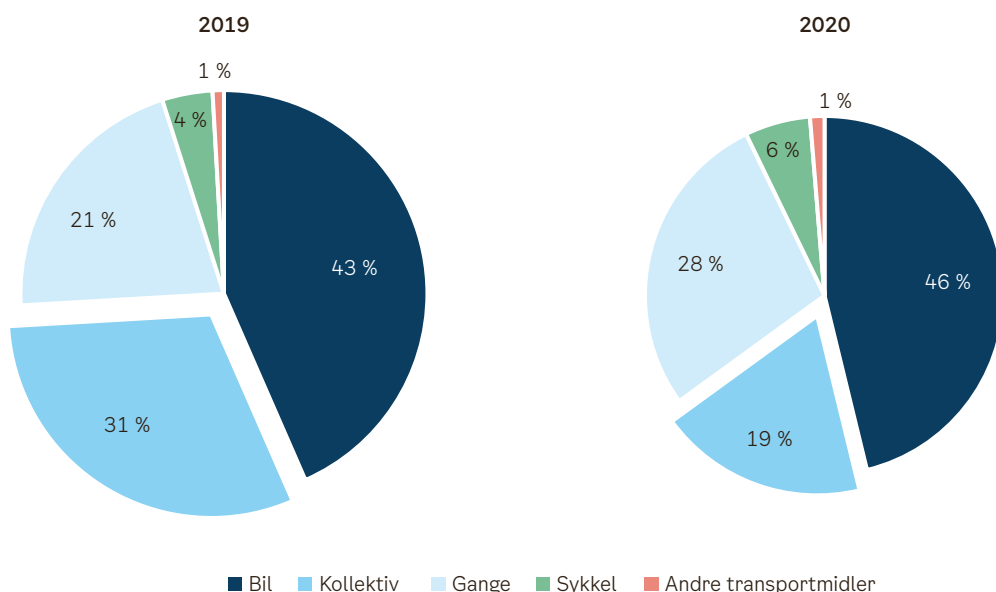
Hvis man ser for seg den totale reiseaktiviteten i hovedstadsregionen som en kake, så var altså kaken i 2020 mindre enn året før (se figur 1). Det ble reist mindre totalt sett, uavhengig av transportmiddel.

Størrelsen på de ulike kakestykkene som angir hvordan man reiste, forandret seg. Selv om antall bilreiser gikk ned, økte størrelsen på bilkakestykket fra 43 prosent i 2019, til 46 prosent i 2020. De grønne mobilitetsformene, sykkel og gange, styrket seg i 2020. Sykkel økte fra fire til seks prosent, og gange økte fra 21 til 28 prosent av den samlede reiseaktiviteten. Kollektivtrafikken falt likevel mer enn sykkel og gange økte. Flere byttet fra kollektiv til bil, og kollektivtransporten mistet også reiser til sykkel og gange. Kakestykket til kollektivtransport ble redusert fra 31 til 19 prosent.

Elsparkesykkel tilhører kategorien «andre transportmidler», og ble brukt mer i 2020 enn året før. Det er en ønsket utvikling at gange og sykkel skal vokse, også i tiden etter koronapandemien. Målet er at kakestykkene til kollektiv, sykkel, gange og andre grønne mobilitetsformer skal øke, mens kakestykket for bil, skal bli mindre.

Så langt i 2021 viser tall fra Ruters Markedsinformasjonssystem (MIS) omtrent samme utvikling som i 2020. Knappe halvparten av alle reiser er gjennomført med bil. I oktober 2021 utgjorde bil 45 prosent av markedsandelen, gange sto for 26 prosent, kollektivtransport utgjorde 22 prosent, sykkel 5 prosent og andre transportmidler knappe 2 prosent (se figur 2).

Figur 1. Markedsandeler for reiser i hovedstadsregionen gjennom 2019 og 2020.



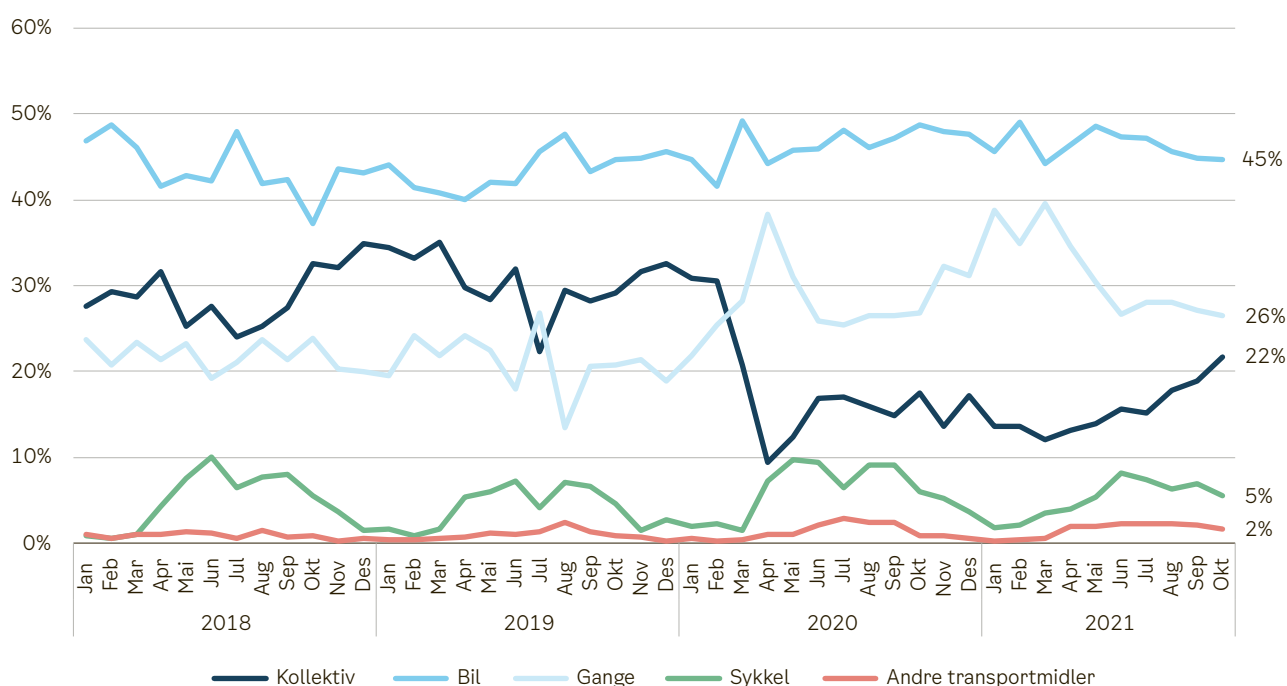
Ruters Markedsinformasjonssystem (MIS)

MIS er Ruters kontinuerlige spørreundersøkelse som har befolkningen i Oslo og tidligere Akershus som målgruppe (uavhengig av kollektivbruk). Undersøkelsen gjennomføres på telefon, og kartlegger et representativt utvalg av befolkningens reisevaner og tilfredshet med kollektivtilbudet. Ca. 14 400 intervjuer gjennomføres per år, fordelt jevnt utover året.



Foto: 07 Media

Figur 2. Markedsandeler januar 2018–oktober 2021.



Kilde: Ruters MIS

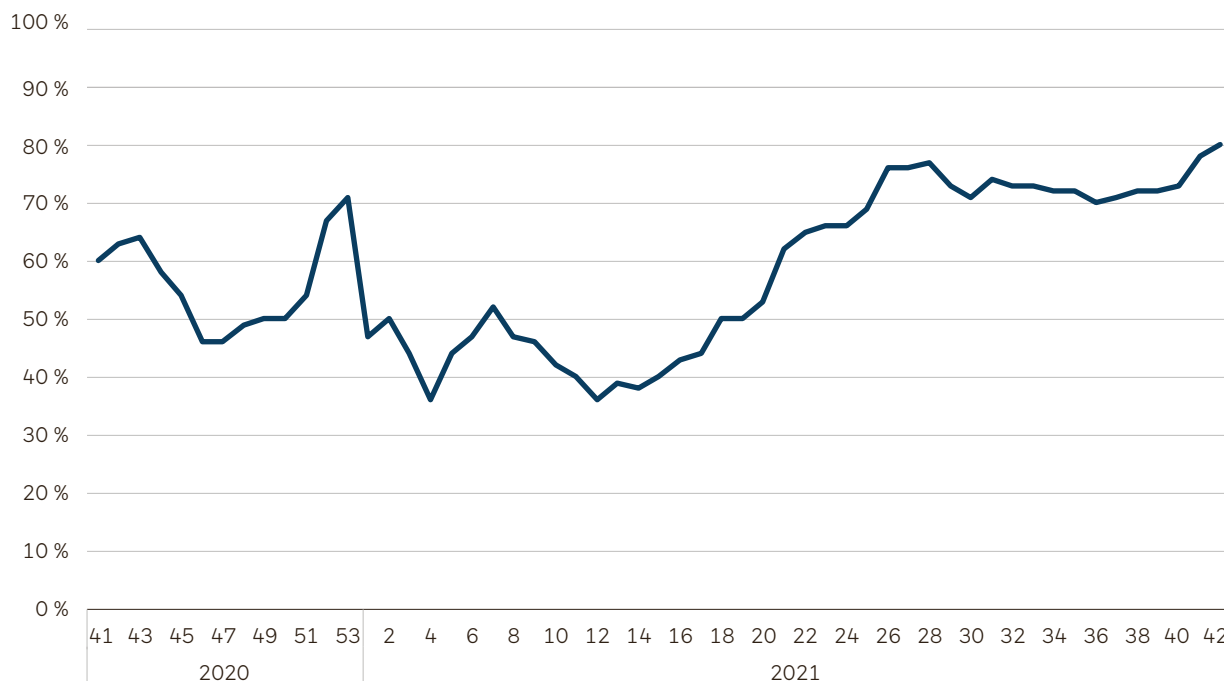
Reiseaktiviteten følger myndighetenes anbefalinger

Kollektivtransporten har til enhver tid vært underlagt gjeldende retningslinjer angitt i nasjonal smittevernveileder for kollektivtransport, som Helsedirektoratet og Folkehelseinstituttet har utgitt, i tillegg til Oslos lokale koronaforskrift. Av smittevernfnaglige hensyn ble det av myndighetene vurdert som nødvendig å innføre strenge restriksjoner for å redusere reiseaktiviteten med kollektivtrafikk. Innføring av påbud om hjemmekontor både nasjonalt og i Oslos lokale for-

skrift, var blant annet for å ivareta smittevern ved å unngå trengsel i kollektivtrafikken.

Oppfordringen om å unngå kollektivtransport hvis mulig, har vært den samme under hele perioden med smittevernrestriksjoner. Kollektivtrafikkens reiseaktivitet har likevel variert mellom 30 og 70 prosent i denne perioden, avhengig av hva slags nasjonale og lokale smittevernrestriksjoner som har vært gjeldende (se figur 3). Oppfordring eller påbud om bruk av hjemmekontor og sosial nedstenging, har hatt

Figur 3. Utviklingen i antall påstigende i 2021 i prosent sammenlignet med normaluke (sesongjustert ukestrafikk) før covid-19. (Normaluke = 100 %)



Kilde: Ruters passasjertall

særlig påvirkning på reiseaktiviteten. I 2020 var reiseaktiviteten 40 prosent lavere enn i 2019.

Reiseaktiviteten i 2021 har gått i bølgedaler. Året startet med strenge restriksjoner, før Oslo lettet noe på koronatiltakene i uke 4. Dermed gikk antall kollektivreiser opp, frem til smitten økte. Da ble det innført strengere restriksjoner i samfunnet, med blant annet kun to gjester i hjemmet. Dermed falt reiseaktiviteten igjen. I uke 17 lanserte byrådet i Oslo sin gjenåpningsplan, og innførte trinn 1. Trinn 2 ble iverksatt tre uker senere. Blant annet kunne utesteder ha skjenking og treningssentrene åpnet igjen. I denne perioden økte reiseaktiviteten.

I uke 24 vedtok regjeringen innføring av trinn 3 i den nasjonale gjenåpningsplanen, og byrådet i Oslo fjernet de lokale reglene for hovedstaden. Av smittevern-faglige hensyn valgte Oslo kommune å opprettholde tiltaket i lokal forskrift om å ikke reise kollektivt om du ikke måtte, og å bruke munnbind dersom du ikke kunne overholde en meters avstand. Reiseaktiviteten var likevel på 66 prosent av normalsituasjon. Til tross for at reiserådene ble opprettholdt, så var det meste annet i hovedstadsområdet åpent. Det bidro nok til at reiseaktiviteten økte jevnt gjennom våren og somme-



ren. I sommerferien, for eksempel i uke 27, var reiseaktiviteten på 76 prosent av sesongjustert ukestrafikk for covid-19. Det viser at forskjellen mellom før- og etter korona, var mindre i ferietiden enn i vanlige arbeidsuker.

Regjeringen besluttet at Norge gikk over til en normal hverdag med økt beredskap fra lørdag 25. september klokken 16.00. En-meterskravet ble da avvirket, og restriksjoner i kollektivtrafikken i Oslo opphørte. Dermed var oppfordringen til folk å ta i bruk buss, trikk, T-bane, båt og tog igjen fremfor å kjøre bil. Kollektivtrafikken har siden august og frem til høstferien ligget på ca. 70 prosent av normalen. Etter høstferien har trafikken tatt seg opp på 80 prosentnivå.

Styrket omdømme i pandemien

Alt i alt har de reisende i hovedstadsregionen vist stor tilpasningsevne, og lyttet til de inngripende reisearådene som har vært gjeldende i kollektivtrafikken, frem til innføringen av en normal hverdag med økt beredskap. Tilfredsheten med kollektivtilbudet har holdt seg, og Ruter har styrket sitt omdømme i befolkningen. Målingene fra første halvår i 2021 viste at omdømmet samlet sett var noe sterkere enn i 1. halvår 2020, samtidig som månedsutviklingen viste en fallende tendens (se figur 4).

God oppfølging av smittevernstiltak, bedre plass om bord for gjenværende kunder og opprettholdelsen av

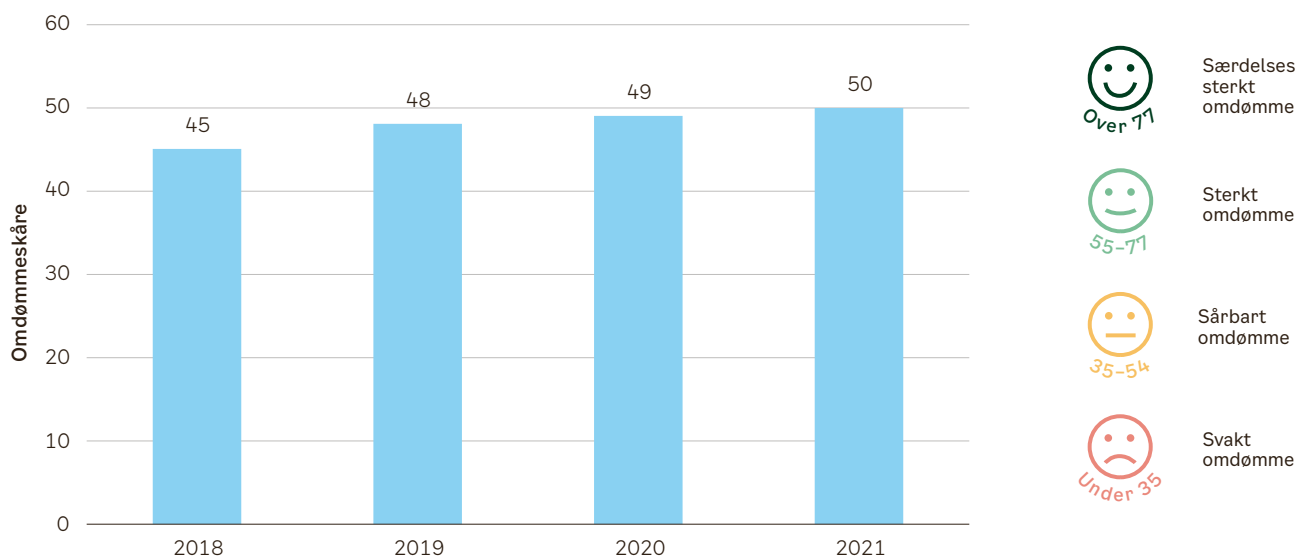
et stabilt og pålitelig tilbud i en usikker hverdag, kan være delforklaringer til styrket tilfredshet og omdømme i pandemisituasjonen.

Til tross for at omdømmet har styrket seg, bekrefter folk at de reiser mindre. På spørsmål om folk reiser mindre kollektivt enn de gjorde før koronapandemien inntraff, svarer tre av fire bekreftende på det. En av tre tror på varige endringer i egen reisehverdag etter pandemien, ifølge Kantars omdømmemåling.

Kantars omdømmemåling

Målgruppen for undersøkelsen er befolkningen i Oslo og Akershus over 18 år. 100 intervju gjennomføres ukentlig på Norsk Gallups ISO-sertifiserte online-panel (GallupPanelet), og blir rapportert halvårlig. I undersøkelsen måles et spekter av områder som søker å forklare hvorfor Ruter har et godt eller dårlig omdømme.

Figur 4. Ruters omdømmeskåre i Kantars omdømmemåling.



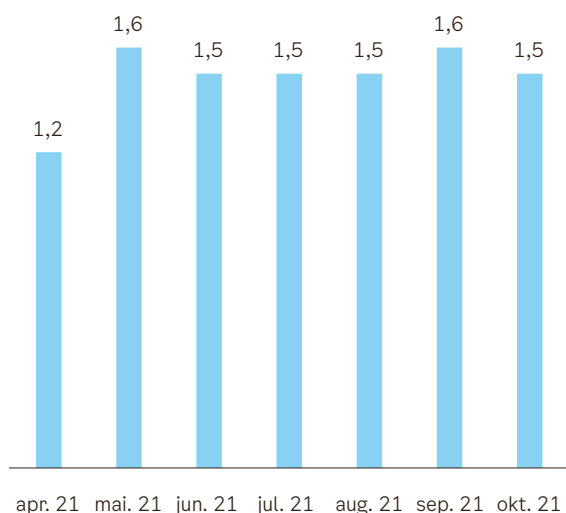
Bruk av hjemmekontor vil få størst innvirkning på reisingen

Ruter har trukket frem flere faktorer i samfunnet som har spilt inn på reiseaktiviteten i pandemien, og som vil kunne påvirke hvordan reisemønsteret vil bli fremover. Vaner som ble etablert i perioden med nasjonale og lokale smittevernrestriksjoner, kan få innvirkning på fremtidig etterspørsel etter kollektivtransport. Det er usikkert hvor lenge de ulike faktorene vil virke inn på folks valg.

Den faktoren som anses å ha størst betydning på reiseaktiviteten på lengre sikt, er bruk av hjemmekontor. Hybrid kontorløsning kan få innvirkning på antall arbeidsreiser, reisemønster og ønske om fleksibilitet i mobilitetstilbud og billettløsninger. Jo større andel av befolkningen som har mulighet til å jobbe på hjemmekontor, desto større blir reduksjonen i antall kollektivreiser. På spørsmål om hvor mange dager folk ser for seg å jobbe på hjemmekontor i ny normal, har svaret ligget stabilt over tid på mellom en og to dager (se figur 5). Hva slags ordning de største arbeidsgiverne, ikke minst Oslo kommune, velger for sine ansatte som har anledning til å jobbe i en hybrid kontorløsning, vil få stor betydning på fremtidig reisemønster.

Et billettprodukt tilpasset reisemønster i ny normal, vil også avhenge av hvilket omfang hjemmekontor

Figur 5. Antatt antall dager per uke på hjemmekontor i ny normal. Egenvurdering av befolkningen i Oslo/Akershus som har mulighet til å ha hjemmekontor.



Kilde: Ruters MIS

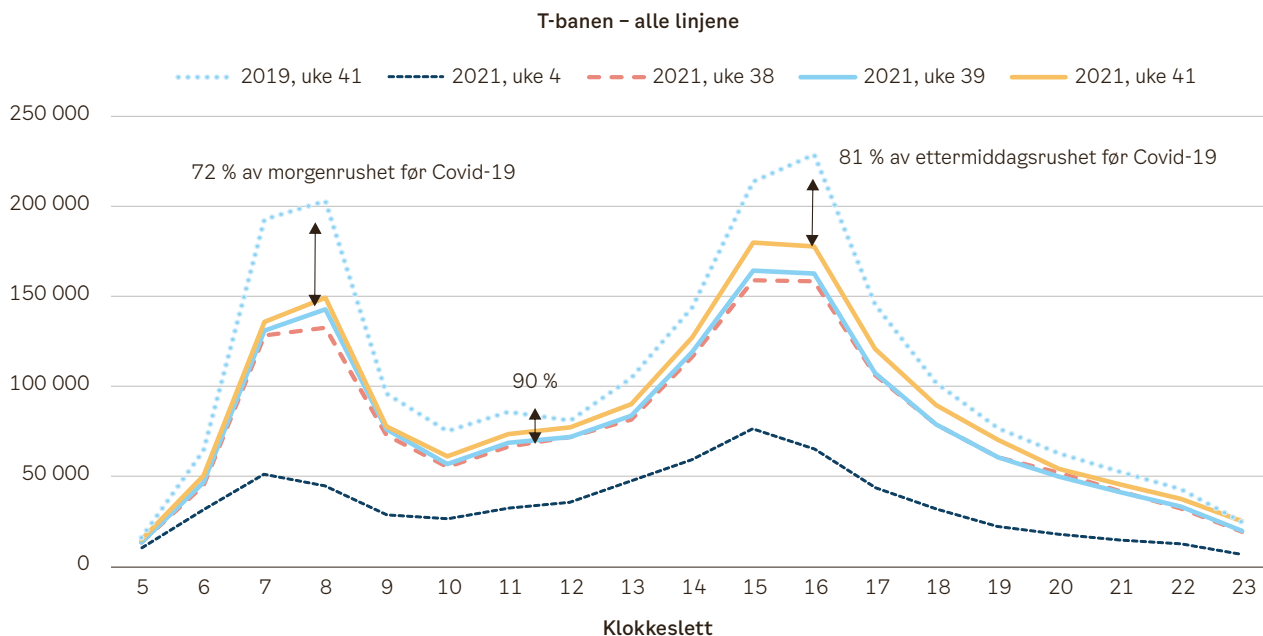
faktisk blir benyttet. Mange tidligere pendlere har valgt å gå over fra periodebillett til enkeltbillett som billettprodukt. Kostnaden per enkeltreise blir dermed høyere. Lønnsomhetsgrensen for når det lønner seg å heller velge 30-dagersbillett går ved 21 reiser, altså 10,5 kontordager i måneden. Dette innebærer at dagens 30-dagersbillett er gunstig for de som jobber minimum 2,5 dager eller mer på kontoret i uken. Dette er lavere enn hva de fleste arbeidstakere ser for seg. Når vi spør befolkningen i hovedstadsregionen som har mulighet til å ha hjemmekontor, om hvor mange dager de ser for seg å være på kontoret etter pandemien, svarer de gjennomsnittlig 3,5 dager. Det tilsier at 30-dagersbilletten vil være mer lønnsom enn enkeltbilletter for de fleste reisende dersom de bruker kontoret slik de selv har anslått.

Smittefrykten i samfunnet har falt i takt med økende andel vaksinerte i befolkningen. Smittefrykt anses å ha middels, men kortvarig innvirkning på reiseaktiviteten. Holdningen til trengsel kan likevel spille inn i folks vurdering av om de skal reise kollektivt eller med egen bil i tiden fremover. Erfaringene fra andre store byer som lå langt foran Norge i vaksinering av befolkningen, som London og Berlin, har vist at det har tatt tid før innbyggerne vender tilbake til kollektivtransporten. I uken etter gjenåpning var det faktisk noe færre reisende enn uken før, som indikerer at ettervirkningene av pandemien kan vare. Etter høstferien har reiseaktiviteten hatt en svakt økende tendens.

Pandemien har utfordret folks hverdagsvaner. Reiseomfang forbundet med handling og fritidsaktiviteter, samt hvordan vi bruker teknologi, gjør innkjøp, kommuniserer og forflytter oss, kan få innvirkning på reisebehov. Tiden vi går inn i vil i større grad avsløre effekten av de mer langsiktige endringene i vaner og trender, der blant annet hjemmekontorbruk og overgang til mer bruk av elbil, er viktige faktorer.

Hybrid kontorløsning kan gi utflating av rushtiden

Nedgangen i arbeidsreiser har vært spesielt kraftig gjennom pandemien, da de som har hatt mulighet til å ha hjemmekontor har blitt pålagt eller oppfordret til å holde seg hjemme. Antall fritidsreiser er også blitt redusert, men ikke i like sterk grad. Derfor er det særlig reisene i rushtiden på morgen og ettermiddag, som har blitt borte. I en undersøkelse som Urbanet Analyse (UA-rapport 154/2021-Pandemiens-langsiktige-konsekvenser) har gjennomført, svarte 21 prosent at de i stor grad kan flytte starttidspunktet for reisen om morgenen.

Figur 6. Fordeling av reisende med T-banen i løpet av driftsdøgnet.

Kilde: Ruters passasjertall

Sammenligner vi fordeling av passasjerene på T-banen over døgnet i uke 41 i 2021, mot samme uke i 2019, så er nedgangen i reisende størst i rushtidsperiodene, der vi fortsatt mangler mellom 19–28 prosent av passasjerene (se figur 6). Reiseaktiviteten mellom morgen- og ettermiddagsrush og på kvelden, ligger tettere opp mot reiseaktiviteten før Covid-19 inntraff. Der mangler vi bare 10 prosent. Samtidig ser vi at når flere reisende kommer tilbake, er det særlig i rushtidsperioden de reiser. Historisk har reiseaktiviteten i rushtidsperiodene vært dimensjonerende for kapasiteten i rutetilbudet. Et varig bortfall av reiseaktivitet i morgen- og ettermiddagsrushet kan påvirke utformingen av rutetilbudet, med mulige samfunnsbeparelser.

Ulike geografiske reisemønstre

Ruter har også sett store geografiske forskjeller i kollektivreisemønstrene, noe som har sammenheng med muligheten for hjemmekontor. Jo høyere andel som har hatt mulighet for hjemmekontor, jo større har nedgangen i kollektivreiser vært (se figur 7). Oslo indre by, de vestlige bydelene i Oslo (= Vest 1) og Bærum (= Vest 2) har en høy andel innbyggere med mulighet for hjemmekontor. Det har gitt stor nedgang i kollektivreiser, særlig i morgenrushet. I Nordøst (Groruddalen og Romerike) har en langt lavere andel

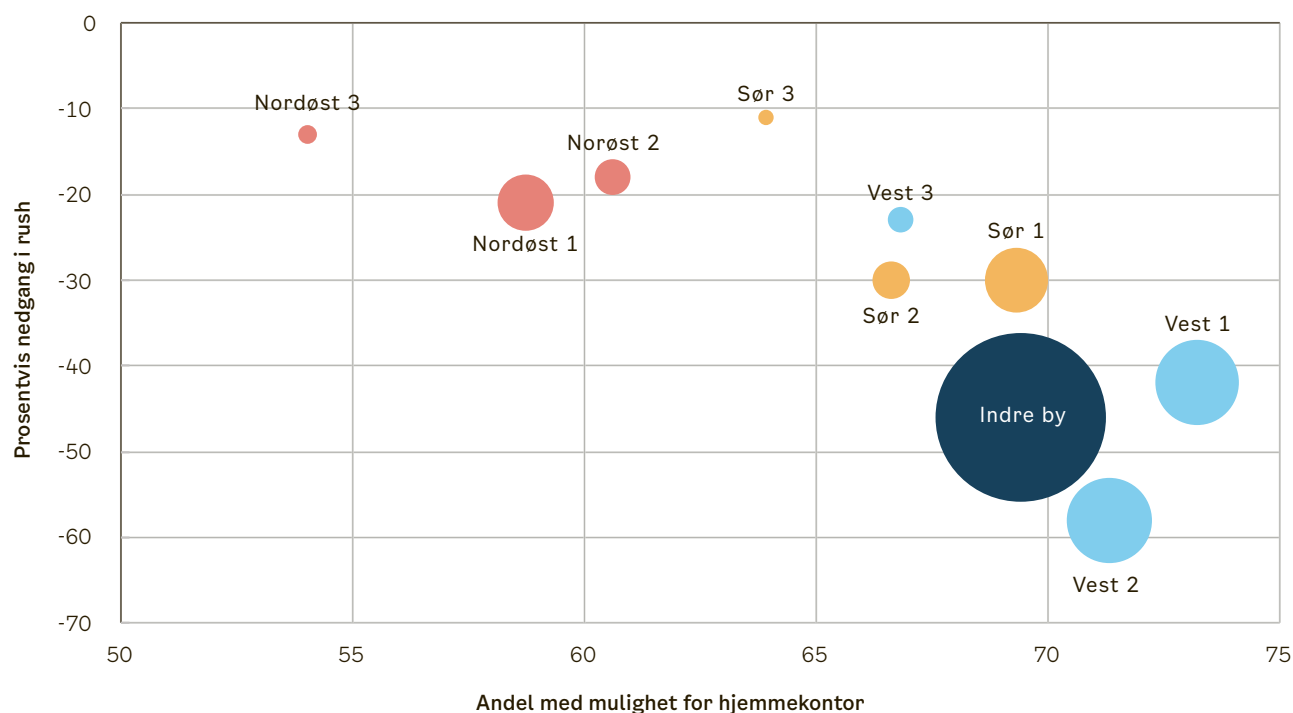
av befolkningen mulighet for hjemmekontor. Dermed er det flere som har reist i morgenrushet fra dette geografiske området.

Normalt er det mange pendlere fra Viken som reiser med tog i rushtiden. Gjennom pandemien, har færre reist på denne måten. Årsaken er at mange har vært pålagt hjemmekontor, men trolig også at flere bor i boliger med plass nok til å kunne jobbe hjemmefra. I Oslo indre by, der avstandene er kortere, har vi under pandemien sett en økning i sykkel og gange, mens færre reiste med trikk. Nedgangen i de mer halv-lange pendlerreisene med buss og T-bane, var noe mindre enn gjennomsnittlig nedgang i 2020. Det kan skyldes at disse linjene betjener områder med større innslag av reisende som er avhengig av å være fysisk til stede på jobb. (kilde: MIS).

Mer bilkjøring med flere elbiler

En sentral faktor som har påvirket reisemønsteret i pandemien er tilgang på egen bil. Om lag fire av fem svarte at de hadde tilgang på bil i Ruters område i august 2021. Nesten en av tre biler i hovedstadsområdet er elektriske. Økningen av elektriske biler skjer ikke lenger kun i Asker og Bærum, men i alle områder av Oslo og Viken. Figur 8 viser at de som eier en elbil, kjører oftere enn de som ikke har elbil. Dette har

Figur 7. Andel med mulighet for hjemmekontor (jan.–jun. 2021) kombinert med prosentvis nedgang i kollektivtrafikken i morgenrush, uke 41 (2019 mot 2021)



Størrelsen på boblene er uttrykk for antall kollektivreiser i rushtiden før pandemien.

Geografivariabelen viser sentrum/periferidimensjonen. Jo høyere tall, jo lenger fra sentrum.

Indre by = Gamle Oslo, Grünerløkka, Sagene, St. Hanshaugen, Frogner og Sentrum

Nordøst 1= Bjerke, Grorud, Stovner og Alna

Nordøst 2= Rælingen, Lørenskog, Lillestrøm og Nittedal

Nordøst 3= Aurskog-Høland, Gjerdrum, Ullensaker, Nes, Eidsvoll, Nannestad og Hurdal

Sør 1= Østensjø, Nordstrand og Søndre Nordstrand

Sør 2= Nordre Follo og Nesodden

Sør 3= Enebakk, Frogn, Ås og Vestby

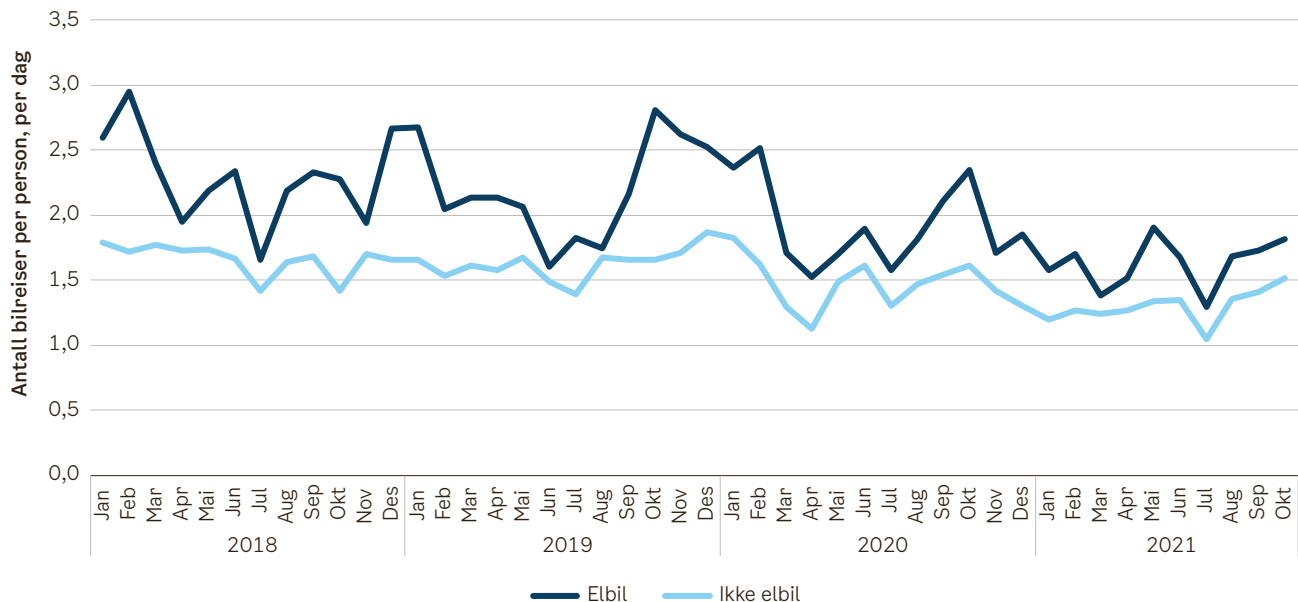
Vest 1= Ullern, Vestre Aker, Nordre Aker og Marka

Vest 2= Bærum

Vest 3= Asker

Kilde: Ruters passasjertall



Figur 8. Antall bilreiser per person per dag fordelt på elbil og ikke elbil. Januar 2018–oktober 2021.

Kilde: Ruters MIS

trolig sammenheng med gode rammebetingelser for bruk av elbil. Det er grunn til å tro at en del av disse reisene med elbil går på bekostning av kollektivtransportreiser. Passeringer gjennom bomringen indikerer også at bilbruken er tilbake til normalnivå, og at det er elbil som trekker opp. Denne utviklingen gir press på veinettet, og gir økte fremkommelighetsutfordringer både på innfartsveiene og på veinettet i Oslo sentrum og kommunesentrene i Viken.

Å vinne tilbake markedsandeler vil ta tid

Pandemien har ført til endrede behov og nye reisevaner. Det er for tidlig å si om reisemønstrene vil vedvare eller endre seg i et ny-åpent Norge. Erfaring fra andre land tilsier at det vil ta tid å vinne tilbake markedsandeler fra bilen. Det er forventet lavere reiseaktivitet med kollektivtransport de kommende årene, som vil påvirke inntektsgrunnlaget og muligheten for å nå mål om vekst i kollektivtransporten til fordel for biltrafikk. Kollektivtilbudet må tilpasses faktisk etterspørsel og endrede behov. Ved å ha en kontinuerlig tilnærming til utvikling av kollektivtilbudet, ligger det et mulighetsrom for å tilby mer fleksible og personlig tilpassede løsninger, tilpasset økonomisk handlingsrom. Faktorer som vil ha særlig betydning fremover for reiseaktiviteten er hvilke ordninger for hybrid kontorløsning som store arbeidsgivere

lander på. Bruk av elbil og tilgang til parkeringsplass på jobb har også innvirkning.

Målet er økt grønn mobilitet

Det er ikke et mål i seg selv at befolkningen skal reise mest mulig, eller at vi skal tilbake til trafikkavviklingen slik den var før pandemien. Målet er å øke grønn mobilitet på bekostning av biltrafikk. For å oppnå dette må kollektivtransporten tilpasses en ny normal for reiseaktivitet. For samfunnet er det bra om den totale reiseaktiviteten går ned med tanke på blant annet reduserte utslipp, mindre press på infrastruktur og bedre fremkommelighet. Den mest miljøvennlige reisen er den som aldri blir tatt, men økende markedsandel for bil er en utvikling som må snus. Det vil si at kaken som angir total reiseaktivitet gjerne kan være mindre i ny normal, så lenge de grønne mobilitetsformene utgjør en større andel av kaken enn de har gjort i pandemien. Nullvekst i persontransporten i storbyområdene er fortsatt det politisk omforente målet på nasjonalt nivå, som kollektivtrafikken skal bidra til å nå, sammen med sykkel og gange. Det handler om å tilrettelegge for bærekraftige mobilitetsløsninger tilpasset nye kundebehov.





Inntekt og flyttemønster i Oslo

Det er velkjent at sosial ulikhet i Oslo følger geografiske skillelinjer. Flytting kan bidra til å både bryte opp og forsterke slike skillelinjer. For de østlige bydelene har flyttemønsteret de siste årene hatt en negativ effekt på inntektsnivået, mens effekten har vært positiv for de vestlige. For sentrumsbydelene er bildet noe mer blandet, med større variasjon mellom både aldersgrupper og delbydeler.

Av Øyvind Tomren, spesialrådgiver, Byrådsavdeling for finans

Både flyttemønster og inntektsforskjeller innad i Oslo kommune har blitt omtalt i tidligere utgaver av *Oslospeilet*.^{1 2 3} I denne artikkelen skal vi se nærmere på sammenhengen mellom disse to. Som et mål på kjøpekraft og økonomisk handlingsrom, kan inntektsnivå si noe om de økonomiske mulighetene til de som flytter. Som vi vil se i denne artikkelen, så følger inntektsnivået til inn- og utflyttere samme mønster som inntektsnivået til de bosatte i de ulike bydelene, men med noen nyanser som vi skal studere nærmere.

Årsaker til at mennesker flytter kan være sammensatte og komplekse, og flyttepreferanser kan variere mye mellom ulike grupper. Økonomisk handlingsrom inngår i dette, ikke ved å være en preferanse i seg selv, men ved å muliggjøre eller begrense tilgang til forskjellige boligområder. For Oslos boligmarked, med store forskjeller i boligpriser fra bydel til bydel, er dette spesielt aktuelt. Den såkalte sykepleierindeksen er et eksempel her ved at den tar utgangspunkt i gjennomsnittslønnen til en sykepleier, og angir hvor stor andel av de omsatte boligene innen et område en enslig sykepleier kunne fått finansiering til å kjøpe. Basert på tall fra Eiendom Norge så var denne andelen på 19,3 prosent i Oslo i 2009 (året etter

Sammenheng

- For Oslo generelt ligger inntektsnivået til utflyttere noe høyere enn for innflyttere. Det er i hovedsak aldersgruppen 30–44 år som gir dette utslaget.
- Inntektsnivået til innflytterne (30–59 år) i bydelene, samvarierer med prisnivået på boliger i de ulike bydelene.
- Ytre vest-bydelene Ullern, Vestre Aker og Nordre Aker, samt Nordstrand, skiller seg ut ved at innflytterne til disse bydelene har høyere inntekt enn utflytterne. I de øvrige bydelene er det omvendt.
- I sentrumsbydelene har innflytterne i aldersgruppen 30–44 år lavere inntekt enn utflytterne. For aldersgruppen 45–59 år derimot, har innflytterne høyest inntekt.
- For bydelene i ytre vest, samt Nordstrand, er mønsteret ganske forskjellig fra sentrumsbydelene, ved at det er en tendens til at de yngre aldersgruppene har et høyere inntektsnivå for innflyttere enn utflyttere.
- For samtlige av bydelene i ytre øst og ytre sør (minus Nordstrand), så er det et tydelig mønster, hvor innflytterne i hovedsak har et lavere inntektsnivå enn utflytterne.

1 Stambøl, L. (2016). *Flytting i Oslo blant godt voksne*. Oslo: Oslopeilet 2016:1

2 Stambøl, L. (2016). *Barneflyttinger – fra vugge til ransel*. Oslo: Oslopeilet 2016:1

3 Åbyholm, T. og Løvstad, A. G. (2019). *Flest tjener fortsatt mest i vest. Inntektsforskjeller og lavinntekt i og mellom delbydeler i Oslo*. Oslo: Oslopeilet 2019:2



Foto: 07 Media

Inntektsmål og datagrunnlag

Denne artikkelen benytter gjennomsnittlig bruttoinntekt som inntektsmål slik den benyttes i offisiell statistikk – det vil si realiserte inntekter før skatt (både personinntekt og kapitalinntekt) slik det rapporteres i skattemeldingen.

Datagrunnlaget i denne analysen er gjennomsnittlig bruttoinntekt for ulike befolkningsgrupper i alderen 30–59 år og for perioden 2010–2019. Statistikk på personinntekt kommer fra SSB som henter grunnlagsdata fra Skatteetaten, og disse publiseres vanligvis i november året etter det aktuelle skatteåret. Publisering av tall for 2020 er utsatt til januar 2022, og denne analysen vil derfor begrenses til årene 2010–2019.

Se Aaberge¹ for en nærmere analyse av operasjonalisering av inntektsmål som også inkluderer ikke-realiseret inntekt.

¹ Aaberge, R., Langgørgen, A. og Lindgren, P. Y. (2021). *Offentlige tjenester reduserer ulikhet og fattigdom*. SSB analyser 2021/13. Hentet fra: <https://www.ssb.no/inntekt-og-forbruk/inntekt-og-formue/artikler/offentlige-tjenester-reduserer-ulikhet-og-fattigdom>

finanskrisen), men andelen har de siste årene sunket betraktelig, og ved starten av 2021 så var den nede i 1,3 prosent⁴.

Data om inn- og utflyttere i et område kan si noe om endringer i befolkningssammensetning over tid, og bidra til å gi oss kunnskap om hvordan eller hvorfor et område utvikler seg. Data om inntektsnivået til inn- og utflyttere gir oss kun deler av denne innsikten, men samtidig er inntekt en viktig faktor da den delvis fanger opp andre levekårsvariabler, som for eksempel forskjeller i utdanningsnivå og sysselsetting. Dersom det er store forskjeller på inntektsnivået mellom inn- og utflyttere til et område, så kan dette bidra til å endre befolkningssammensetningen i enkelte områder. Men som vi skal drøfte nærmere må slike funn suppleres med annen kunnskap, i tillegg til at funn på inntektsforskjeller kan veilede videre studier og analyser.

Inntektsnivået for inn- og utflyttere til Oslo

Før vi går inn på inntektsforskjeller mellom- og innad i bydelene, så skal vi se kort på inntektsnivået til inn- og utflyttere til og fra Oslo. Her er internflyttinger i Oslo utelatt, og det er kun personer som har krysset fylkesgrensen som er definert som inn- eller utflytter.

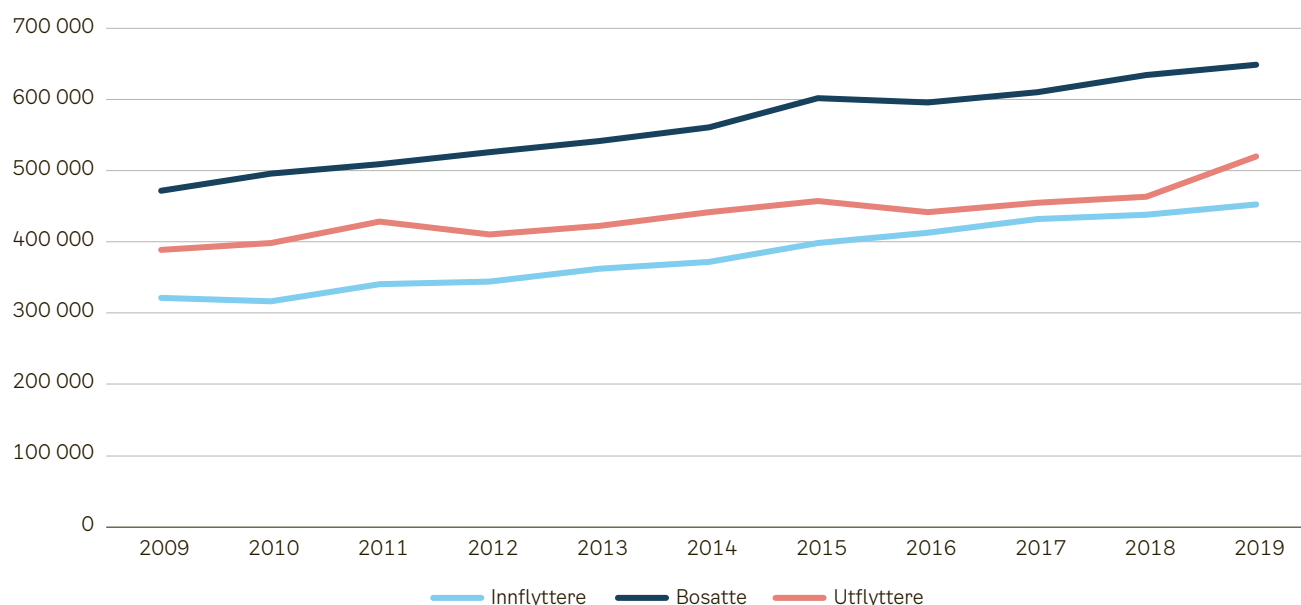
Det gjennomsnittlige lønns- og inntektsnivået i Oslo ligger over gjennomsnittet for Norge som helhet. Basert på tall fram til 2019 så er det kun Akershus (nå Viken) av fylkene som ligger omtrent på nivå med Oslo målt i gjennomsnittlig bruttoinntekt, og på tvers av aldersgrupper. I figuren nedenfor ser vi utviklingen av inntektsnivået for både bosatte og de som flytter for perioden 2010–2019.

Fra figuren ser vi at inntektsnivået til bosatte i Oslo ligger over nivået til utflyttere, som igjen ligger over nivået til innflyttere. Den relativt høye gjennomsnittsinntekten for bosatte gjenspeiler først og fremst Oslos høye lønns- og sysselsettingsnivå. Inntektsnivået er imidlertid sensitivt for aldersforskjeller, som den store aldersgruppen i figur 1 ikke viser. Det er også store forskjeller i inntektsnivå mellom menn og kvinner, og begge disse nyansene fremkommer i tabell 1, hvor vi sammenligner inntektsnivået mellom inn- og utflyttere for ulike aldersgrupper og kjønn, og for to ulike tidsperioder.

Tabellen over nyanserer de forskjellene mellom inn- og utflyttere i figur 1 på flere måter. Det er primært i aldersgruppene fra 30–44 år hvor mønsteret fra figur 1 er gjeldende, og vi ser at det motsatte er

⁴ <https://eiendomnorge.no/aktuelt/blogg/sykepleierindeksen-h1-2021>

Figur 1. Gjennomsnittlig bruttoinntekt per år for aldersgruppen 30–59 år for innflyttere til Oslo, bosatte i Oslo og utflyttere fra Oslo, i perioden 2009–2019.



Kilde: Statistisk sentralbyrå

Tabell 1. Inntektsnivået til innflyttere sammenlignet med utflyttere (prosentvis forskjell), fordelt på kjønn, alder og femårsperiode.

	Kvinne						Mann					
	30–34 år	35–39 år	40–44 år	45–49 år	50–54 år	55–59 år	30–34 år	35–39 år	40–44 år	45–49 år	50–54 år	55–59 år
2010–2014	-24	-32	-26	-6	1	4	-24	-28	-20	6	11	15
2015–2019	-18	-26	-18	-2	5	18	-16	-17	0	8	16	21

Kilde: Statistisk sentralbyrå (egne beregninger)

tilfelle for de eldste aldersgruppene ved at inntektsnivået for innflyttere ligger høyere enn for utflyttere. Det aldersspesifikke mønsteret er mer tydelig for menn enn for kvinner, og for den siste tidsperioden – årene 2015–2019.

Forholdet mellom boligmarked og inntektsnivå

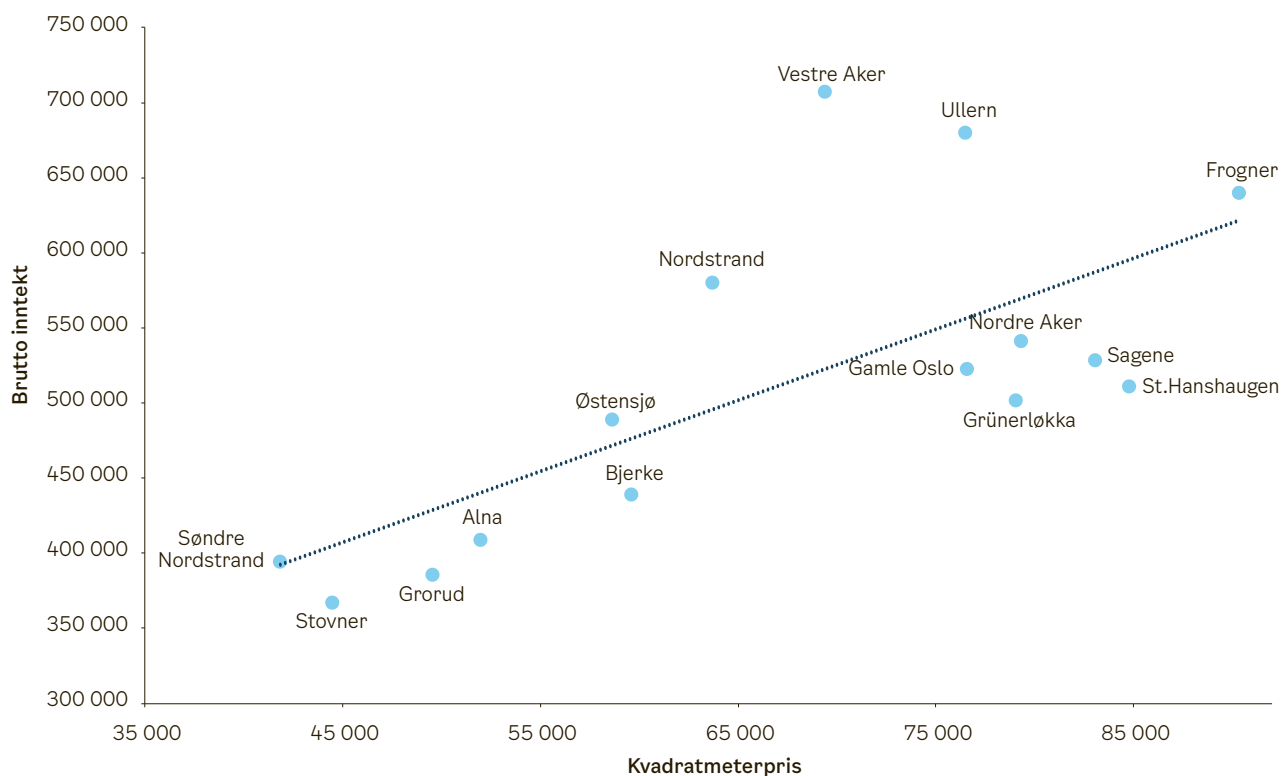
Boligmarkedet i Oslo er regulert av tilbud og etterspørsel, og boligprisene gjenspeiler i stor grad forventet avkastning hos kjøpere. Det er store forskjeller i boligpriser, både mellom bydeler og innad i bydelene, og som nevnt i innledningen så er terskelen for nyetableringer høy. I en analyse av flyttemønstre så har dette først og fremst en begrensende effekt for innflyttere, ved at deler av boligmarkedet faller utenfor det økonomiske handlingsrommet til den enkelte.

Boligmarkedet bidrar på den måten til å overstyre prioriteringer og preferanser hos befolkningen.

Barlindhaug⁵ har sett på hva slags innvirkning boligmarkedet og flytting har på segregasjon. Han viser til de historiske inntektsforskjellene til Oslo mellom sentrum/periferi og mellom øst og vest. I sin analyse av flyttinger for perioden 2005 til 2011, viser Barlindhaug hvordan disse skillene, spesielt mellom øst/vest er blitt opprettholdt, uavhengig av flyttemønster og flyttepreferanser. Forskjeller i boligpriser vurderes, av Barlindhaug, som den viktigste faktoren for å forklare opprettholdelsen av sosioøkonomiske skillelinjer.

5 Barlindhaug, R. (2017). *Boligmarked og flytting – betydning for segregasjon*. Ljunggren, Jørn (Red.). Oslo – ulikhetenes by. Kapittel 6. s. 121–144. Cappelen Damm Akademisk.

Figur 2. Gjennomsnittlig bruttointekt for innflyttere (2019) og gjennomsnittlig kvadratmeterpris for alle typer omsatte boliger i samme bydel (2019).



Kilde: Statistisk sentralbyrå

I figur 2 sammenligner vi inntektsnivå for innflyttere og gjennomsnittlig kvadratmeterpris for samme bydel for året 2019. Dersom alle bydelene hadde ligget et sted på den stiplede linjen, hadde det vært en lineær sammenheng mellom inntektsnivå og eiendomspriser, og man kunne i teorien ha forutsett inntektsnivået til innflyttere kun ved å se på eiendomspriser, og motsatt.

Som vi ser av figuren over så følger inntektsnivået i flere av bydelene til en viss grad utviklingen i eiendomspriser, men med noen større avvik. Det er spesielt bydelene Nordstrand, Vestre Aker og Ullern som skiller seg ut ved at inntektsnivået i disse bydelene ligger vesentlig høyere enn det som forventes basert på eiendomspriser alene. Dette er i og for seg ikke overraskende, blant annet fordi prisnivået, her målt med kvadratmeterpris, ikke tar hensyn til at totalprisene i bydeler med høy andel eneboliger, vil være høyere enn totalprisene i bydeler med mange små leiligheter. I tillegg er det flere faktorer enn prisnivå som spiller inn på boligpreferanser, men dette kan også tolkes som at disse bydelene representerer et slags siste steg av en boligkarriere. Områder i

disse bydelene vil sånn sett være blant de mest attraktive i Oslo, uavhengig av økonomiske faktorer. Enkelte av sentrumsbydelene avviker motsatt vei ved at modellen forventer et høyere inntektsnivå blant innflytterne basert på de høye boligprisene. Dette kan forklares med at det er mange små leiligheter i disse bydelene, noe som kan gi en middels høy totalpris til tross for høy kvadratmeterpris. I tillegg er nok en større andel av flytterne i sentrumsbydelene på leiemarkedet, enn flytterne i de ytre bydelene. Bydel St. Hanshaugen har den høyeste registrerte leieandelen (48 prosent i 2020) i Oslo, mens Bydel Vestre Aker har den laveste, med en andel på 19 prosent.

Inntektsforskjeller mellom bydelene

I den grad boligpriser reflekterer et områdes attraktivitet så er det allikevel ikke boligprisene i seg selv som gjør et område attraktivt. Her er det en rekke faktorer som spiller inn, deriblant befolkningssammensetningen. Utviklingen av områder kan skje avkoblet boligprisnivå, og som Brattbakk⁶ påpeker, kan steder gjennomgå ulike faser som også påvirker sosioøkonomiske faktorer blant de bosatte i en slags

6 Brattbakk, I. (2021). *Levekårsanalyse for Bydel Stovner*. AFI – OsloMet.

naturlig livssyklus. Et begrep som ofte dukker opp i diskusjonen rundt større endringer i urbane strøk, er *gentrifisering*, som kan forstås som en prosess der personer i et område flytter ut, og blir erstattet av personer fra et høyere sosioøkonomisk sjikt på bakgrunn av økt attraktivitet, og med påfølgende økning i boligpriser. Store inntektsforskjeller kan være en indikasjon på nettopp dette, hvis innflyttere til et område har vesentlig høyere inntektsnivå enn utflyttere. *Filtrering*, på den andre siden, betegner en motsatt prosess, hvor et område mister attraktivitet som resulterer i utflytting blant de bosatte med høyest sosioøkonomisk status, og med påfølgende reduksjon i boligpriser, med innflytting av personer fra et lavere sosioøkonomisk sjikt.

I arbeidet med NOUen «Levekår i byer – Gode lokalsamfunn for alle» (NOU 2020:16) har Aarland og Brattbakk⁷ analysert ulike faktorer knyttet til levekår for flere utsatte områder i Norge, deriblant innteks- og utdanningsforskjeller mellom inn- og utflyttere. Av de 99 områdene (delbydelsnivå) som var inkludert i analysen, så var det kun et fåtall hvor ikke innflytterne

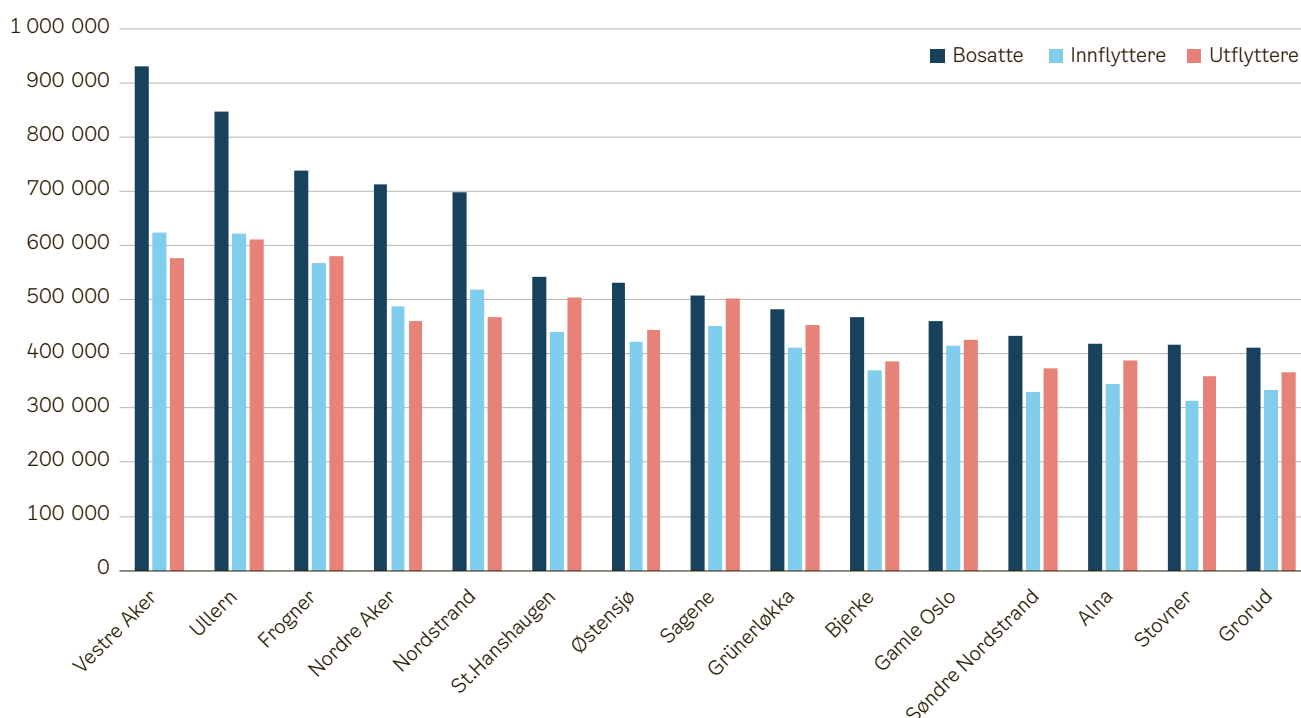
hadde et lavere inntektsnivå enn utflytterne. Til tross for dette så avstår forfatterne fra å vurdere områdene som del av filtreringsprosesser, da man vil ha behov for mer områdespesifikk kunnskap for å vurdere dette nærmere.

Så hvordan er disse forskjellene for Oslo sine bydeler? I figur 3 nedenfor ser vi gjennomsnittlig inntektsnivå for både bosatte, innflyttere og utflyttere som et gjennomsnitt over perioden 2010–2019. De som flytter internt i en bydel er ikke med i datasettet.

Her er det flere mønstre som avdekkes. For sentrumsbydelene Gamle Oslo, Grünerløkka, Sagene og St. Hanshaugen, ligger inntektsnivået for inn- og utflyttere relativt tett på nivået til bosatte i samme bydeler. Vi ser også at for de samme bydelene så ligger inntektsnivået for innflyttere under nivået til utflyttere, hvor denne tendensen er litt svakere i Gamle Oslo sammenlignet med de andre.

Vestkantbydelene Frogner, Ullern, Vestre Aker og Nordre Aker, i tillegg til Nordstrand, skiller seg ut ved at det her er relativt store forskjeller mellom inntektsnivået på inn- og utflyttere sammenlignet med

Figur 3. Gjennomsnittlig bruttointekt for aldersgruppen 30–59 år fordelt bosatte, inn- og utflyttere for alle bydeler (2010–2019).

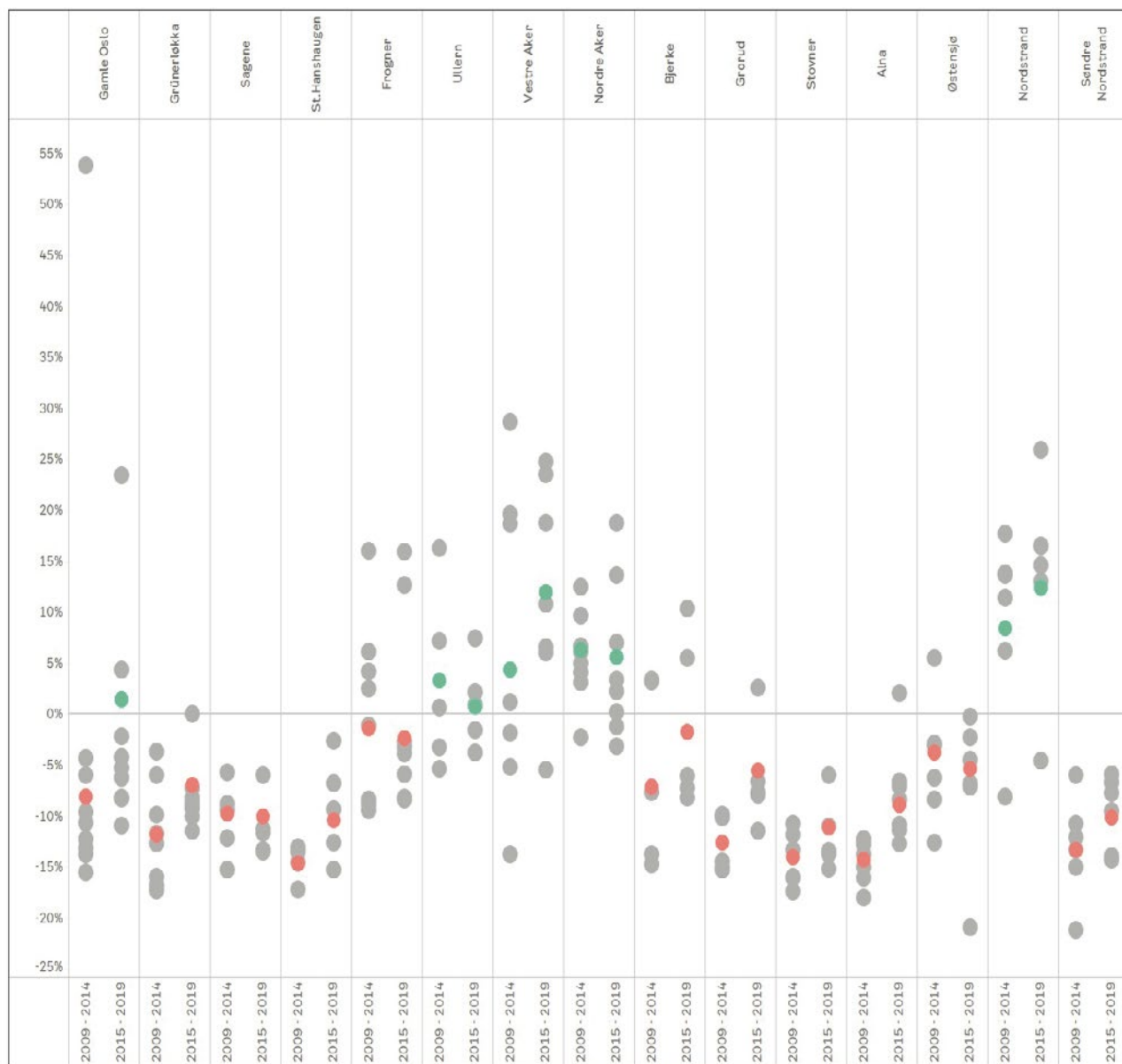


bosatte i samme bydeler. Igjen kan dette delvis skyldes ulik alderskonsentrasjon i de forskjellige gruppene, men en annen tolkning er at inntektsnivået til de bosatte i disse bydelene i større grad er «løsrevet» fra boligprisene ved at inntektsnivået overstiger det økonomiske innstegskravet for boligmarkedet i samme bydel. I samtlige bydeler, med unntak av Ullern, Vestre Aker og Nordstrand så er inntektsnivået for innflyttere lavere enn for utflyttere. Igjen så kan dette være en indikasjon på at «boligkarrieren»

for innbyggere i Oslo har disse bydelene som øverste preferanse.

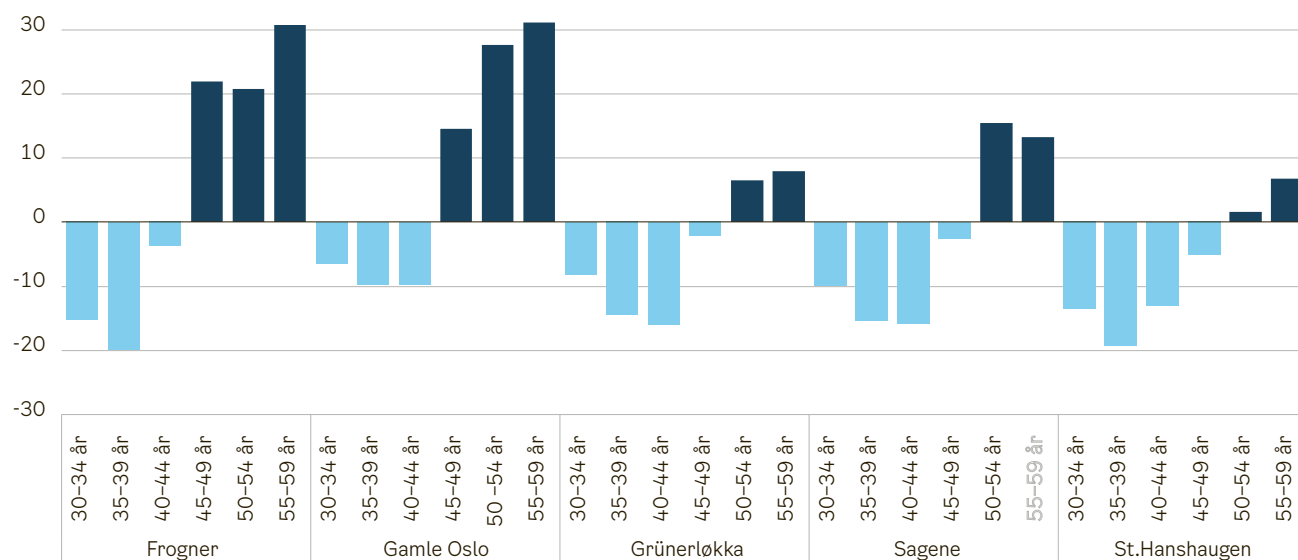
For de bydelene hvor utflytterne har et høyere inntektsnivå enn innflytterne, så vil flyttemønsteret ha en negativ effekt på bydelens inntektsnivå, og motsatt. Dette betyr allikevel ikke at det totale inntektsnivået for bydelen vil synke, da denne effekten av flytting kan utjevnes av en generell inntektsøkning blant bydelens innbyggere.

Figur 4. Differanse i gjennomsnittsinntekt mellom inn- og utflyttere fordelt på bydel med delbydeler. Aggregerte tall for perioden 2010–2014 og 2015–2019. Bydelsgjennomsnitt er markert i rødt (høyere inntekt blant utflyttere) og grønt (høyere inntekt blant innflyttere).



Kilde: Statistisk sentralbyrå (egne beregninger)

Figur 5. Differanse i prosent mellom inntektsnivået til inn- og utflyttere i sentrumsbydelene, fordelt på aldersgrupper (aggregerte tall for perioden 2010–2019)



Kilde: Statistisk sentralbyrå (egne beregninger)

Variasjon og endring innad i bydelene

Vi skal nå se litt nærmere på inntektsforskjeller mellom inn- og utflyttere, og hvordan dette fordeler seg på delbydelsnivå. Datasettet er nå delt opp i to tidsperioder slik at vi kan se om bildet har endret seg noe de siste fem årene.

I figur 4 ser vi tydelig at bydelene Ullern, Vestre Aker, Nordre Aker og Nordstrand skiller seg ut ved at innflytterne til disse bydelene har høyere inntekt enn utflytterne i begge tidsperioder. For Bydel Gamle Oslo så endrer bildet seg noe mellom tidsperiodene ved at bydelen går fra en negativ til en positiv differanse. Bydel Gamle Oslo er også den bydelen med størst variasjon mellom delbydelene, men denne skyldes hovedsakelig den relativt nye delbydelen Bispevika som stort sett består av nybygg i Bjørvika. Man ser også at effekten her avtar noe i den siste femårsperioden. For bydelene Sagene, St. Hanshaugen, Stovner og Søndre Nordstrand, har samtlige av delbydelene en negativ differanse i begge tidsperioder.

Sammenligner vi de to tidsperiodene, så er det et mønster i de aller fleste bydelene at inntektsnivået til innflyttere øker relativt til utflytterne.

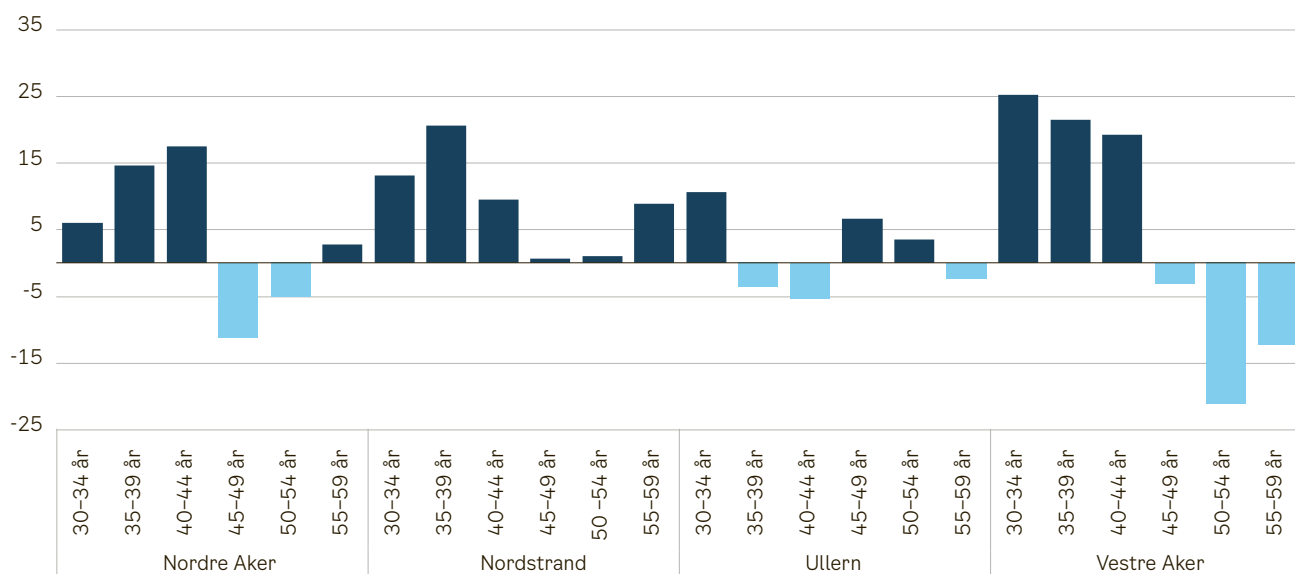
Kan ulike aldersgrupper mellom inn- og utflyttere forklare forskjellene?

Som vi så på inntektsdata for inn- og utflyttere til Oslo i tabell 1 så er inntektsnivå sensitivt for aldersforskjeller. Vi skal nå se litt nærmere på hvordan dette spiller inn på bydelsnivå hvor vi deler inn befolkningen i 5-års aldersgrupper for samtlige bydeler. Igjen ser vi på gjennomsnitt for perioden 2010–2019 samlet. Vi skal se på data for alle bydelene, men de er nå gruppert etter sentrumsbydeler, vestlige bydeler + Nordstrand og østlige bydeler.

Hvis vi først ser på sentrumsbydelene vist i figur 5, så ser vi tydelige forskjeller i aldersmønster hvor det er et skille mellom yngre og eldre grupper. Alle bydelene har en negativ inntektsforskjell, altså at innflytterne har lavere inntekt enn utflytterne, for aldersgruppene 30–44 år, og så snur trenden for aldersgruppene fra 45–59 år, hvor innflytterne har høyest inntekt. Dette mønsteret er mest fremtredende i bydelene Frogner og Gamle Oslo hvor det er et ganske markant skille ved 45 år. For de øvrige bydelene er det først fra aldersgruppen 50 år, at gjennomsnittsinntekten til innflytterne er høyere enn for utflytterne.

I figur 6 ser vi vestlige bydeler i tillegg til Bydel Nordstrand i øst. For bydelene Nordre- og Vestre Aker er mønsteret ganske forskjellig fra sentrumsbydelene

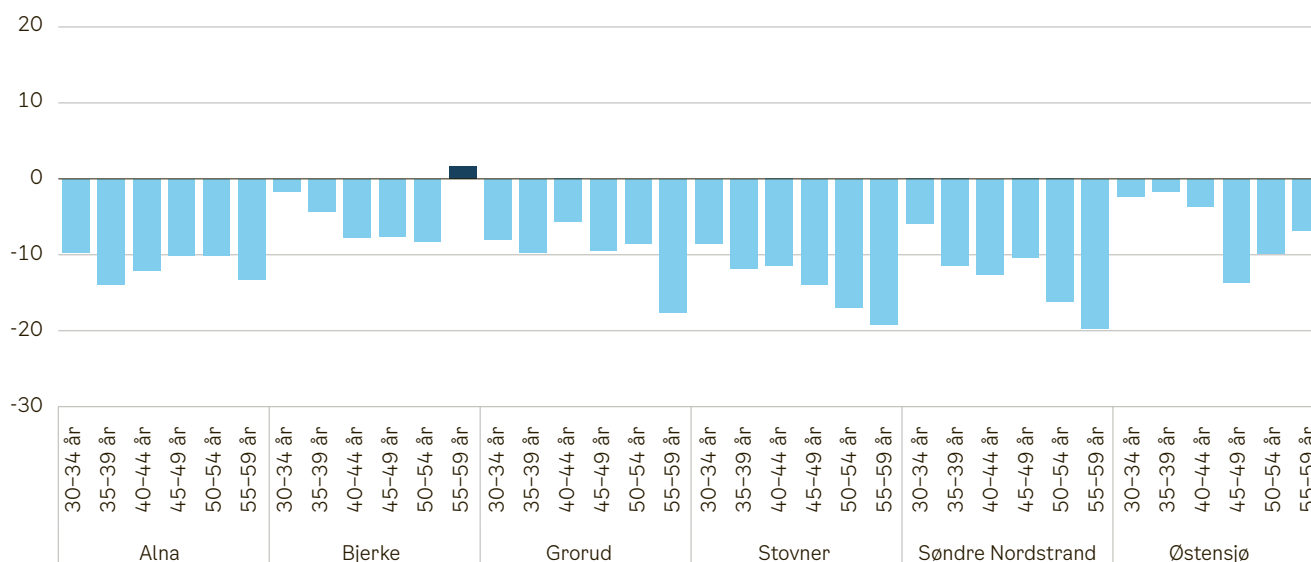
Figur 6. Differanse i prosent mellom inntektsnivået til inn- og utflyttere i vestlige bydeler + Nordstrand, fordelt på aldersgrupper (aggregerte tall for perioden 2010–2019).



Kilde: Statistisk sentralbyrå (egne beregninger)



Figur 7. Differanse i prosent mellom inntektsnivået til inn- og utflyttere i østlige bydeler (utenom Nordstrand), fordelt på aldersgrupper (aggregerte tall for perioden 2010–2019).



Kilde: Statistisk sentralbyrå (egne beregninger)

ved at det er de yngre aldersgruppene som har et høyere inntektsnivå for innflyttere enn utflyttere. Bydel Nordstrand skiller seg ut ved at samtlige aldersgrupper har en positiv differanse, og for Bydel Ullern er forskjellene mellom de ulike aldersgruppene relativt små.

For samtlige av bydelene i figur 7 så er det et tydelig mønster, hvor innflytterne har et lavere inntektsnivå enn utflytterne. Det er kun Bydel Bjerke som har en aldersgruppe med positiv differanse i favør innflyttere. For Bydel Stovner så øker differansen med økende alder, fra 8 prosent differanse i aldersgruppen 30–34 år, til 18 prosent i den eldste aldersgruppen, og det samme mønsteret ser vi i Bydel Søndre Nordstrand. Vi ser også at forskjellene i inntektsnivå er lavere i bydelene Bjerke og Østensjø. Da vi sammenlignet de to tidsperiodene 2009–2014 og 2015–2019 i figur 4, så vi at samtlige av disse bydelene hadde en utvikling ved at inntektsforskjellene var lavere i den siste perioden, dette med unntak av Bydel Østensjø.

Bidrar flyttemønstrene til å opprettholde ulikheter i befolkningssammensetning?

Målet med denne artikkelen har altså ikke vært å vurdere områder i Oslo etter en gentrifisering/filtre-ring-skala, men heller å peke på noen utviklingstrekk

som kan danne grunnlag for videre analyser og økt forståelse av hvordan flyttemønstret påvirker den sosioøkonomiske sammensetningen i ulike deler av byen. Som i flere andre analyser av helse og levekår, så er det noen markante forskjeller mellom områder i Oslo, og vi har sett at disse forskjellene følger både en sentrum/periferi- og en øst/vest-akse, med enkelte unntak og nyanser. Av de østlige bydelene så er det Nordstrand som skiller seg mest ut, og dette ser vi også i andre analyser av sosioøkonomi og levekår.

Flyttemønstre kan bidra til å både bryte opp og forsterke segregasjonsmønstre i en by. Vi har sett at for de østlige bydelene så har flyttemønstret, i perioden 2010–2019, hatt en negativ effekt på det totale inntektsnivået, mens effekten har vært motsatt og positiv for de vestlige. For sentrumsbydelene er bildet noe mer blandet, med større variasjon mellom både aldersgrupper og delbydeler.





Koronaflukt og andre flyttetendenser

Etter koronautbruddet i mars 2020 har befolkningsveksten i Oslo avtatt, og det siste året har den vært på sitt laveste siden 1983. Netto innflyttingen har på sin side ikke vært lavere siden 1970. En kombinasjon av økt utflytting blant unge voksne til andre kommuner, og lavere arbeidsinnvandring står bak.

Av Nils Petter Strand, spesialrådgiver, Byrådsavdeling for finans

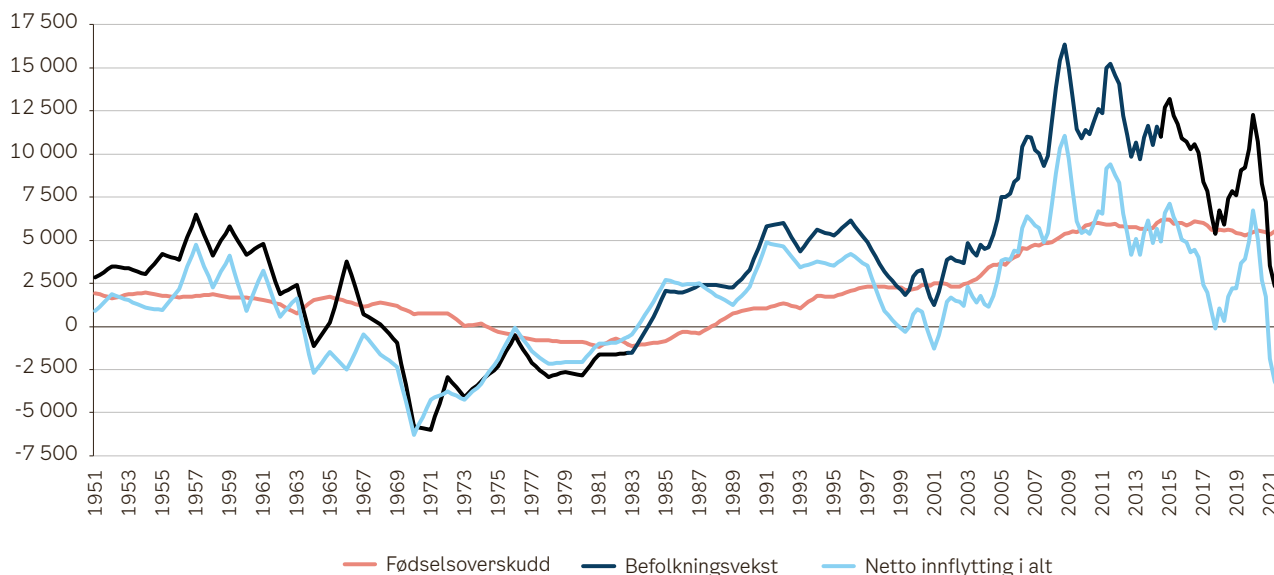
Flytting er det som i størst grad skaper endringer fra år til år i befolkningsutviklingen i Oslo. Variasjon i antall fødte og døde bidrar naturligvis også, men antall fødsler og dødsfall gjennom et år er lavt sett i forhold til antall inn- og utflyttinger. De siste årene har antall inn- og utflyttinger beveget seg rundt 40 000 i året, mens antall døde ligger på rundt 4 000 i året, og antall fødte på 9 000–10 000 i året. Som følge av det store flyttevolumet, kan små endringer i flyttetilbøyeligheten kan resultere i store utslag i befolkningsveksten. Året 2020 ble et eksempel på at samfunnshendelser kan påvirke flyttetilbøyeligheten i befolkningen, og at det kan gi store utslag i nettoflytting og befolkningsvekst.

Fra 2019 til 2020 avtok befolkningsveksten i Oslo, fra en vekst på over 12 000 personer i året, til kun 3 500 personer i året. Befolkningsveksten har fortsatt å avta videre til og med de tre første kvartalene i 2021, som i skrivende stund er den siste tilgjengelige statistikken om befolkningsutviklingen. Dersom vi summer tallene for de fire siste kvartalene, og dermed ser ett år tilbake i tid (oktober 2020–september 2021), har folkemengden i Oslo vokst med kun 1 111 innbyggere. Dette er den laveste veksttakten for Oslos befolkning som er målt den tiden SSB har publisert kvartalsstatistikk (siden 1998). Vi må tilbake til 2000 for å finne en periode som har hatt i nærheten av like lav vekst (1 219 innbyggere, året 2000). Vi må imidlertid tilbake til første halvdel av 1980-tallet for å finne en periode som har hatt lavere befolkningsvekst (-1 518 i 1983).

Sammenheng

- De siste 12 månedene (okt. 2020–sept. 2021) har befolkningen vokst med kun 1 111 innbyggere. I samme perioden hadde Oslo en samlet netto innflytting på -4 545. Ikke siden 1970 har Oslo hatt så lav netto innflytting.
- I løpet av de fire siste kvartalene har Oslo hatt over 40 000 utflyttinger til andre kommuner. I 2020 og 2019 hadde Oslo henholdsvis 36 000 og 32 000 utflyttinger.
- Innflyttingen til Oslo har flatet ut, men holdt seg på et jevnt høyt nivå gjennom hele koronaperioden, et nivå som historisk sett et rekordhøyt.
- Innvandringen til Oslo startet å synke fra 2. kvartal i 2020. De siste to kvartalene, 2. og 3. kvartal i 2021, har imidlertid gitt en moderat økning i innvandringen.
- De aldersgruppene som har bidratt mest til den økte utflyttingen til andre kommuner, er unge voksne, fra 20-årsalderen til tidlig 30-årsalder. Kvartalstallene for 2021 viser noe økt utflytting også blant barn (barnefamilier), og eldre i alderen 50–70 år.
- Utflyttingen i 2020 økte mest blant personer med akademiske yrker, noe som tyder på at muligheten for fjernarbeid kan ha påvirket. Også andre yrker som høyskoleyrker, salgs- og serviceyrker, hadde betydelig økt utflytting i 2020 sammenlignet med foregående år.
- Antall arbeidsinnvandringer til Oslo, sank fra 4 764 innvandringer i 2019, til 3 042 innvandringer i 2020.

Figur 1. Befolkningsvekst, fødselsoverskudd og netto innflytting.* 1951–1997: utvikling per kalenderår. 1998–2021: Løpende kvartalsvis utvikling (fire siste kvartaler summert).



* Fødselsoverskudd + netto innflytting = Befolkningsvekst

Kilde: Statistisk sentralbyrå

Årsaken til den avtagende veksttakten det siste året, har vært lavere innvandring og en kraftig økning i utflyttingen til andre kommuner. I denne artikkelen vil vi se nærmere på hvorvidt statistikken kan gi oss svar på hvorfor inn- og utflyttingen har utviklet seg som den har gjort gjennom koronaperioden.

Vanligvis når vi studerer SSBs flyttestatistikk, holder vi oss til den årlige statistikken ettersom vi i den har mulighet til å knytte ulike egenskaper til flytterne. Flyttetallene for 2020 gir imidlertid et tvetydig bilde av utviklingen ettersom det var først mot slutten av 2020 at flyttmønsteret viste tydelige tegn til å reagere på koronasituasjonen. Artikkelen vil derfor både ta for seg årsstatistikk og kvartalsstatistikk fra 1. til 3. kvartal i 2021, som i skrivende stund er det siste tilgjengelige.

Den laveste netto innflyttingen siden 1970

Netto innflyttingen til Oslo falt fra over 6 700 personer i 2019, til -1 800 personer i 2020. Nettoinnflyttingen fortsatte å falle ytterligere inn i 2021. Etter tre kvartaler i 2021 var nettoinnflyttingen på -2 954 personer.

Det er imidlertid lite hensiktsmessig å sammenligne tre kvartaler med hele år. For at kvartalstallene skal være sammenlignbare med årsstatistikken, og sam-

tidig gi et bilde av trenden vi er inne i, kan de summeres, slik at vi hele tiden ser summen av fire kvartaler, som i figur 2.

Dersom vi i tillegg til kvartalene 1, 2, og 3 i 2021, føyer til kvartal 4 i 2020, får vi summen av flyttinger gjennom ett år, noe som tilsvarer det siste punktet i figur 2. I denne perioden hadde Oslo en samlet netto innflytting¹ på -4 545. I SSBs flyttestatistikk for kommuner, som strekker seg tilbake til 1951 (se figur 1), er det kun året 1970 som kan vise til lavere samlet netto innflytting enn vi har hatt de siste fire kvartalene.

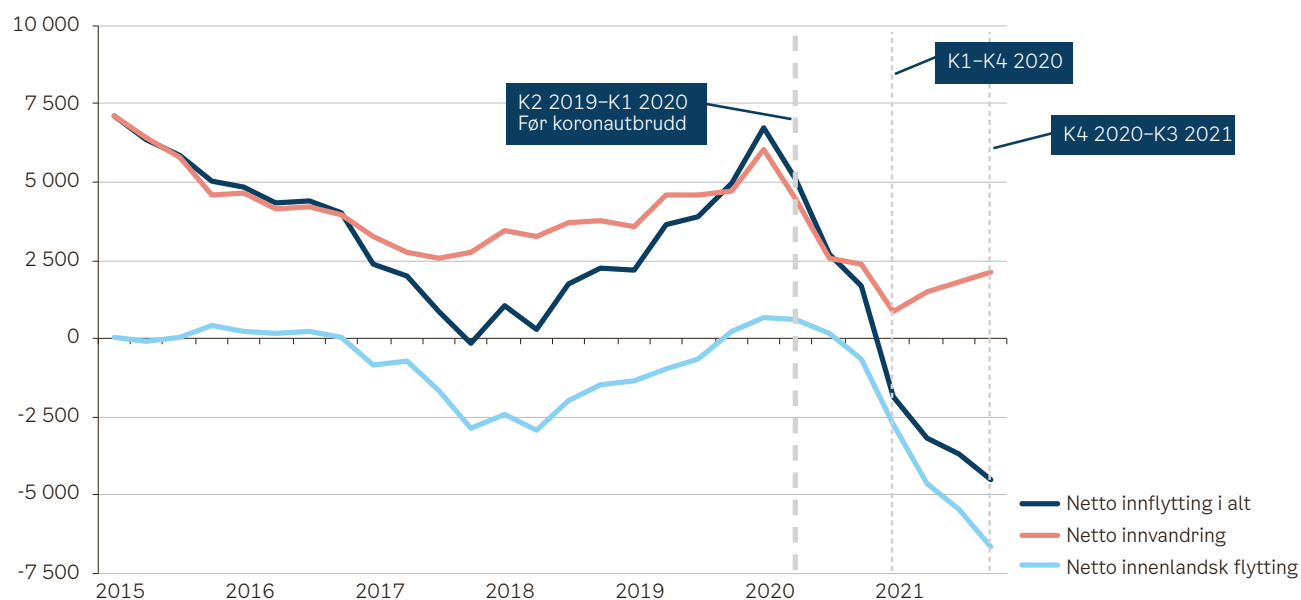
Vi bør imidlertid ha i bakhodet, at selv om netto innflyttingen er på et historisk sett meget lavt nivå, springer den ut fra en oslobefolkning som aldri har vært større. Vår tid har også et volum på antall inn- og utflyttinger som er høyere enn noen gang tidligere, noe som igjen gjør at vi kan forvente oss større svingninger i nettotallet.

Lavere innvandring, høyere innenlands utflytting

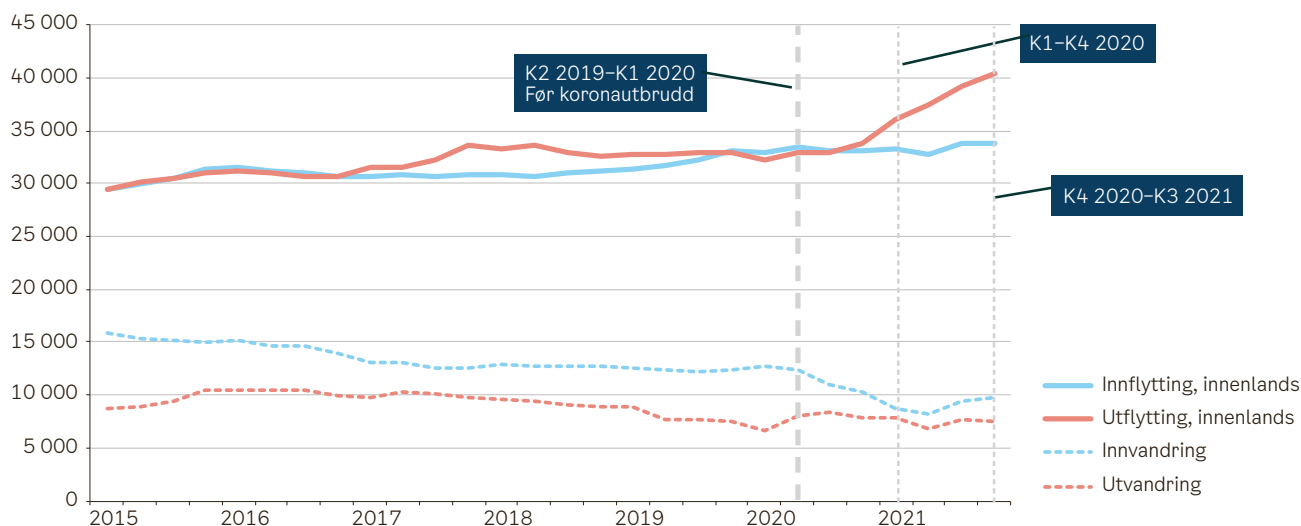
Hva ligger så bak den kraftige nedgangen i netto innflytting?

¹ Samlet netto innflytting, eller netto innflytting i alt, er lik summen av all innflytting fratrukket all utflytting. Den inkluderer altså både innenlands flytting og flytting mellom Oslo og utlandet.

Figur 2. Netto innvandring, innenlands netto innflytting og netto innflytting i alt.* Løpende kvartalsvis utvikling (fire siste kvartaler summert). Kv. 1 2015–Kv. 3 2021.



Figur 3. Brutto. Innenlands inn- og utflytting og inn- og utvandring for Oslo. Løpende kvartalsvis utvikling (fire siste kvartaler summert). Kv. 1 2015-Kv. 3 2021.



Kilde: Statistisk sentralbyrå

De tydeligste endringene i flyttemønsteret etter koronautbruddet, har vært nedgang i innvandringen og en økt utflytting fra Oslo til andre kommuner.

Når vi studerer flyttestatistikken nærmere, ved å se på bruttostrømmene (figur 3), ser vi bakgrunnen for den kraftige nedgangen i nettoinnflyttingen (figur 2). Det kommer fram av figur 2, at utflyttingen til andre kommuner hadde et trendskifte mot slutten 2020. Trendskiftet ble virkelig tydelig først i 4. kvartal 2020. Utflyttingen til andre kommuner fra Oslo, lå i dette kvartalet på et nivå som var 28 prosent høyere enn det som var normalt². Det første kvartalet i 2021, fortsatte der fjerde kvartal 2020, slapp. I tillegg har både kvartal 2 og 3 i år hatt høyere utflyttingen enn vi normalt ser i disse kvartalene (se figur 8 senere i artikkelen).

I løpet av de fire siste kvartalene har Oslo hatt over 40 000 utflyttinger til andre kommuner. Til sammenligning hadde 2020 en utflytting på rundt 36 000, mens 2019 hadde en utflytting på 32 000.

Innflyttingen til Oslo har på sin side ikke hatt på langt nær samme kraftfulle reaksjon som utflyttingen. Etter koronautbruddet har innflyttingen flatet noe ut etter en periode med en svakt økende tendens. Innflyttingen til Oslo har holdt seg på et jevnt høyt nivå

gjennom hele koronaperioden, et nivå som historisk sett er rekordhøyt.

Når det gjelder innvandringen, startet den å synke fra og med starten av koronautbruddet. De siste to kvartalene, 2. og 3. kvartal, tyder imidlertid på at innvandringen er i ferd med å øke igjen.

Utvandringen ser ikke ut til å ha blitt betydelig påvirket av koronautbruddet, men utvandringsstatistikken er vanskeligere å tolke enn de i andre flytteparameterne. Dette skyldes at mange som utvandrer, gjør dette uten å melde flytting. Det fører igjen til at mange utvandring må etterregistreres, gjerne flere år etter den reelle utvandringen. Slike etterregistreringer av personer som viser seg å ha utvandret, gjøres årlig av Skatteetaten, men forekommer i rykk og napp gjennom året. Utvandringsstatistikken gir dermed et mindre presist øyeblikksbilde av den faktiske flyttingen i en periode, enn den øvrige flyttestatistikken gjør.

Hvorfor flytte?

Det er ikke alltid lett å vite hvorfor folk flytter, og det kan ofte være flere ulike motivasjoner og hensyn i spill på en gang. De vanligste flyttemotivene er relatert til jobb/økonomi, nærhet til familie, ønske om en større bolig eller en bolig et mer attraktivt sted.³

² Her definert som gjennomsnittet av de foregående fem fjerdekvartalene.

³ Sørli, K., Aure, M. og Langset, B. (2012). *Hvorfor flytte? Hvorfor bli boende?* NIBR rapport 2012:22

Det er ikke spesielt vanskelig å se for seg at korona-utbruddet og de påfølgende smitteverntiltakene kan ha påvirket enkelte av de vanligste motivene for å flytte. For det første ble enkelte bransjer, som kultur, servering, overnatting og uteliv, hardt rammet av tiltakene, og til tider fullstendig nedstengt. En del mistet jobben og mange ble permittert på ubestemt tid.⁴ Arbeidsledighet og permitteringer kombinert med høye boligpriser, inkludert leiepriser, kan ha bidratt til at enkelte har søkt lykken et annet sted enn Oslo. Kommuner flest hadde tross alt både lavere boligpriser, mindre smittetrykk og mindre inn- og utpendesmitteverntiltak enn Oslo.

For det andre ble det, nærmest over natta, langt mer utbredt med hjemmekontorløsninger.⁵ Ikke alle hadde en jobb med denne muligheten, men likevel flere i Oslo enn andre steder i landet. Det å ha muligheten til å jobbe på hjemmekontor gjør det mindre viktig å bo i nærheten av arbeidsplassen. Samtidig øker hjemmekontor behovet for mer plass i hjemmet.

For det tredje mistet Oslo mange av de urbane kvalitetene som skiller Oslo fra mindre steder, slik som konserter, kultur- og natteliv. Byens studenter mistet

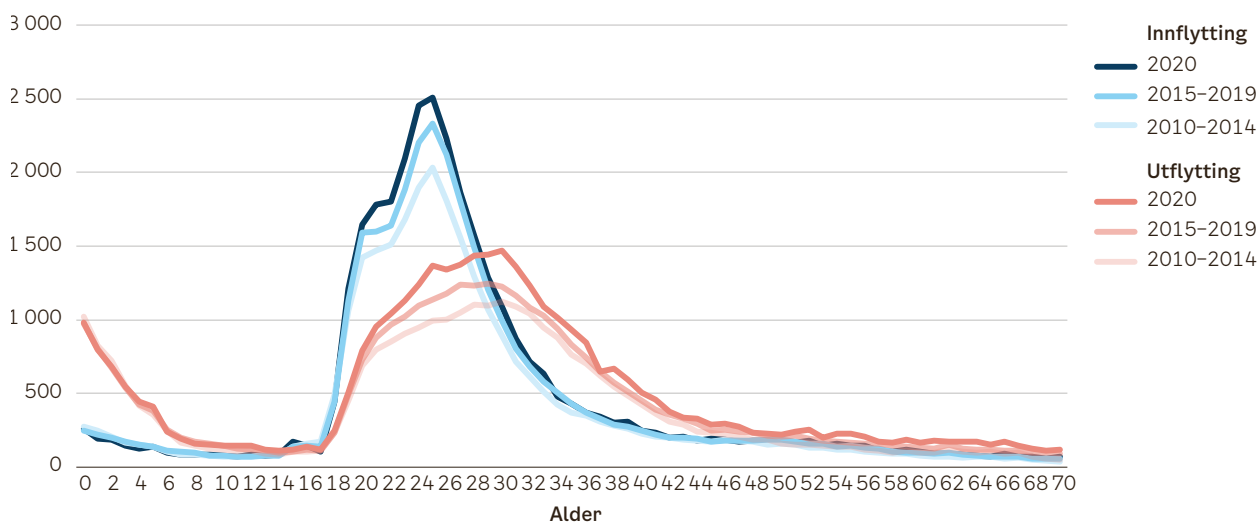
⁴ Cenar, H. C. (2021). Arbeidsledigheten gjennom ett år med korona: Hvordan har korona og smitteverntiltakene påvirket arbeidsledigheten i Oslo? Oslospeilet 1/2021. Oslo kommune.

⁵ Ingelsrud, M. H. og Bernstrøm, V. H. (2021). Hjemmekontor: Utbredelse og sentrale kjennetegn våren 2021. AFIs FoU-resultat 2021:04. Arbeidsforskningsinstituttet AFI, OsloMet – storbyuniversitetet

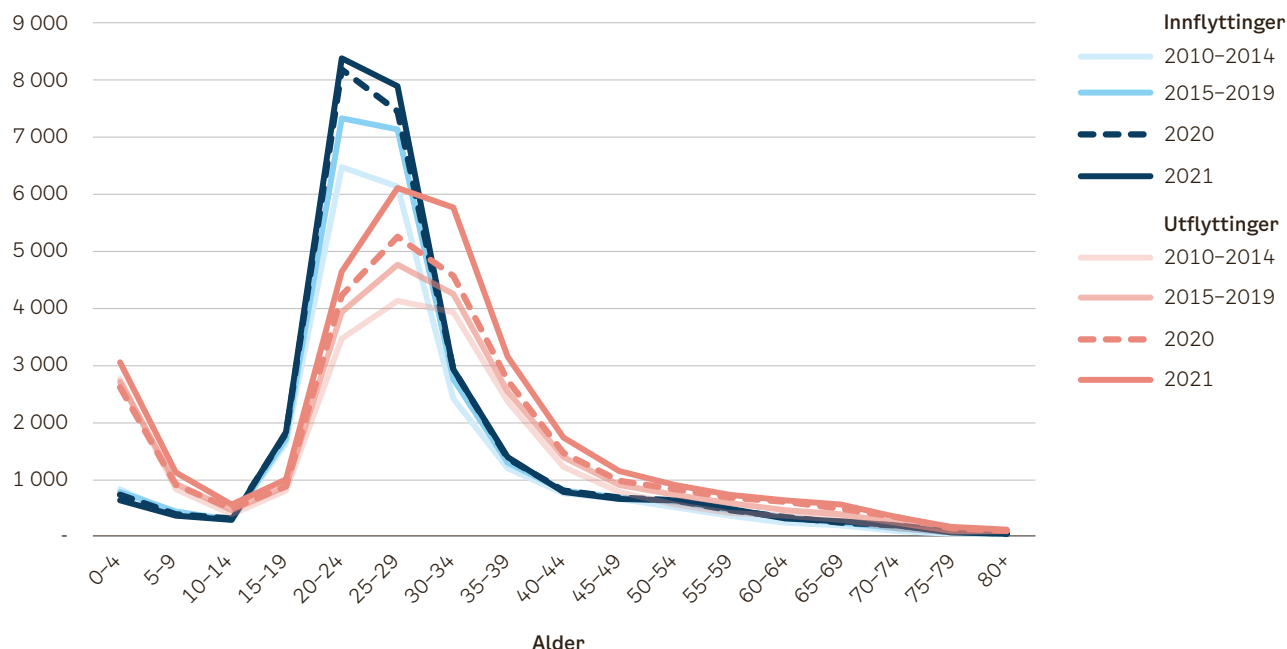


Foto: 07 Media

Figur 4. Flytting innenlands mellom Oslo og andre kommuner fordelt på ettårs alder. 2020 og gjennomsnitt 2010–2014 og 2015–2019.



Figur 5. Flytting innenlands mellom Oslo og andre kommuner fordelt på 5-års aldersgruppe, i 1.-3.kvartal. 2020, 2021 og gjennomsnitt 2010–2014 og 2015–2019.



Kilde: Statistisk sentralbyrå

i så måte det sosiale tilbudet, samtidig som de ble henvist til nettundervisning.

Hvem «koronaflyktet»?

Utflyttingen i 2020 var som tidligere vist betydelig høyere enn foregående år. De aldersgruppene som bidro mest til den økte utflyttingen i 2020, var de samme aldersgruppene som vanligvis har høy utflytting, nærmere bestemt unge voksne, fra 20-årsalderen til tidlig 30-årsalder (figur 4). I tillegg bidro også økt utflytting blant eldre (ca. 50–70 år) til den økte utflyttingen fra Oslo i 2020. Denne gruppen flytter i utgangspunktet temmelig lite, så selv om økningen var betydelig i prosent, bidro ikke økningen på langt nær like mye som den økte utflyttingen blant de unge voksne.

Kanskje noe overraskende, var det ingen vekst i antall barn som flyttet ut, noe som tyder på at det ikke var barnefamiliene som økte sin utflytting i 2020. Statistikken for de tre første kvartalene i 2021 viser imidlertid en økning i antall barn som flytter til andre kommuner. Likevel, økningen er svært liten sammenlignet med aldersgruppene 25–29 år og 30–34 år.

Statistikken over innenlands utflytting fra Oslo for 2020 og 1.-3. kvartal i 2021, peker i samme retning.

Den økte utflyttingen, eller koronaflukten om du vil, skyldes først fremst økt utflytting av unge voksne, med en topp rundt 30 års alder. Dette er normalt en aldersgruppe med høy flytteaktivitet. Dette gjør at en liten økning i deres tilbøyelighet til å flytte, gir betydelig utslag i antall flyttinger. For eksempel økte andelen utflyttere blant 30–34-åringene, fra 6,2 prosent i 1.-3. kvartal i 2020, til 7,6 prosent i 1.-3. kvartal i 2021. I antall tilsvarte denne økningen 1 181 flere utflyttinger i løpet av de tre kvartalene, og det bare i denne ene aldersgruppen.

Den relativt høye innflyttingen til Oslo fra andre kommuner, har kommet i skyggen av den mer ekstreme økningen i utflytting. Det er likevel verdt å merke seg at innflyttingen til Oslo har holdt seg på et rekordhøyt nivå gjennom en slik periode. Kanskje burde den høye innflyttingen være vel så oppsiktsvekkende som den økte utflyttingen. Med hensyn til hvilke aldersgrupper som flyttet til Oslo etter koronautbruddet, er det ingen overraskelser. Igjen er det aldersgruppene som flyttet mye fra før av, som har flyttet enda mer. Nærmere bestemt var det unge voksne i 20 års-alderen som gjorde at innflyttingen til Oslo i 2020, og i 1.-3. kvartal i 2021, lå høyere enn gjennomsnittet for de foregående årene.

Utflytting av akademikere

Marianne Tønnesen ved NIBR har undersøkt utflyttingen fra Oslo i 2020, og blant annet sett på utflytting etter yrkesklassifisering (figur 6).⁶ Hun finner at utflyttingen i 2020 økte mest blant personer med akademiske yrker⁷. Det var også økt utflytting blant personer med høyskoleyrker, kontoryrker, salgs- og serviceyrker, samt personer uten yrke eller med uregistret yrke. Tønnesen finner videre at det var en kraftigere økning i utflytting blant aleneboende og par uten barn, enn blant par med barn.

Den økte utflyttingen av personer med akademiker-yrker tyder på at muligheten til fjernarbeid trolig har økt tilbøyeligheten til å flytte ut for enkelte grupper. Samtidig ser det ut til at det først og fremst er husholdninger uten barn som har stått for økningen. Dette er litt overraskende tatt i betraktning at barnefamilier ofte er motivert til å flytte fra Oslo for å få større bolig⁸, og man skulle tro at nedstengningen økte denne motivasjonen. Trolig er noe av årsaken at det

å flytte på seg for barnefamilier krever en mer omstendelig prosess enn for aleneboende og par.

Færre arbeidsinnvandringer og færre familieinnvandringer

Som vist tidligere i artikkelen, startet nedgangen i innvandringen til Oslo allerede første kvartal etter koronautbruddet. Det ble tidlig i pandemien iverksatt reiserestriksjoner og karantene ved innreise til landet, noe som nok bidro til å dempe innvandringen. I tillegg førte koronaen til en bråbrems i økonomien, økt arbeidsledighet og færre nyansettelser. Selv om enkelte bransjer ble rammet hardt, mens andre knapt ble rammet i det hele tatt, hadde dette trolig en dempende effekt på arbeidsinnvandringen sett under ett.

Antall arbeidsinnvandringer til Oslo, sank fra 4 764 innvandringer i 2019, til 3 042 innvandringer i 2020. Nedgangen kan beskrives som betydelig, men samtidig forteller den oss at det var en del arbeidsinnvandring også i 2020, til tross for innreisekarantene, og lavere fart i økonomien.

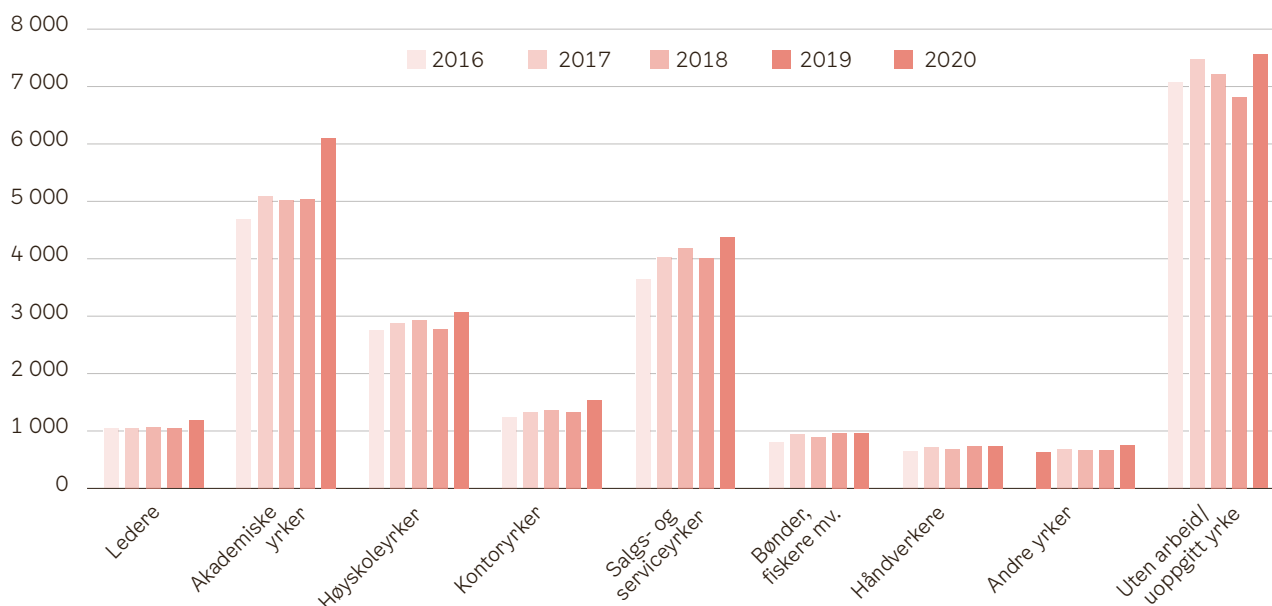
Familieinnvandringen sank også betydelig i 2020, fra 3 372 innvandringer i 2019, til 2 041 innvandringer i 2020. De øvrige kategoriene sank også, men fra et lavere nivå. Innvandring fra ikke-innvandrere, dvs. personer med norsk landbakgrunn bosatt i utlandet, sank minst av de ulike kategoriene.

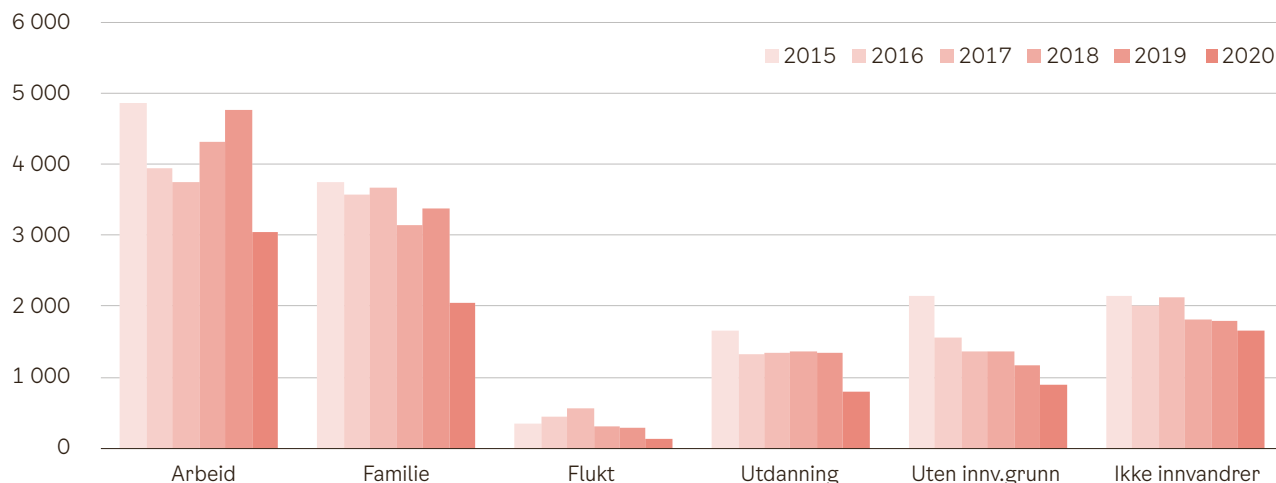
6 Tønnesen, M. (2021). *Movers from the city in the first year of Covid*. Nordic Journal of Urban Studies. Hentet fra: https://www.idunn.no/njus/2021/02/movers_from_the_city_in_the_first_year_of_covid

7 Realister, sivilingeniører mv., medisinske yrker, undervisningsyrker, rådgivere innen økonomi/adm., IKT-rådgivere og juridiske, samfunnsvitenskapelige og humanistiske yrker. (For ytterligere informasjon om yrkesklassifisering, se <https://www.ssb.no/klass/klassifikasjoner/7>)

8 Olsvold, H. M. (2019). *Bo- og flyttemotiver blant barnefamilier i Oslo*. Oslospillet 2/2019.

Figur 6. Utflytting fra Oslo til andre kommuner etter yrke. 2016–2020.



Figur 7. Innvandring til Oslo etter innvandringsgrunn. 2015–2020.

Kilde: Statistisk sentralbyrå

Som tidligere vist har antall innvandringer til Oslo økt noe de tre første kvartalene i 2021. Hvorvidt innvandringen vil fortsette å øke eller ikke, er vanskelig å vurdere. Fravær av innreiserestriksjoner og økt fart i økonomien, vil naturligvis kunne bidra, men samtidig, og som alltid når det gjelder innvandring, avhenger mye av situasjonen i andre land. Arbeidsledighet og lønnsnivå i EU-området sammenlignet med Norge, samt andre lands håndtering av flyktningestrømmer, vil fortsette å ha kraftig påvirkning på innvandringsnivået til Oslo og landet for øvrig.

Blir dette den nye normalen?

Den økte utflyttingen fra Oslo til andre kommuner har fått mye oppmerksomhet det siste året. Av alle parameterne vi bruker for å studere befolkningsutviklingen, har utflyttingen innenlands vært i særstilling den mest oppsiktsvekkende i denne perioden. Det var derfor knyttet ekstra interesse til hvorvidt den økende utflyttingstrenden ville snu i årets tredje kvartal som følge av gjenåpningen. Det gjorde den ikke. Antall utflyttinger steg, fra 12 284 i 3. kvartal 2020, til 13 585 i 3. kvartal i 2021. I tillegg har vi i skrivende stund fått en ny runde med høye smittetall og gjeninnføring av tiltak.

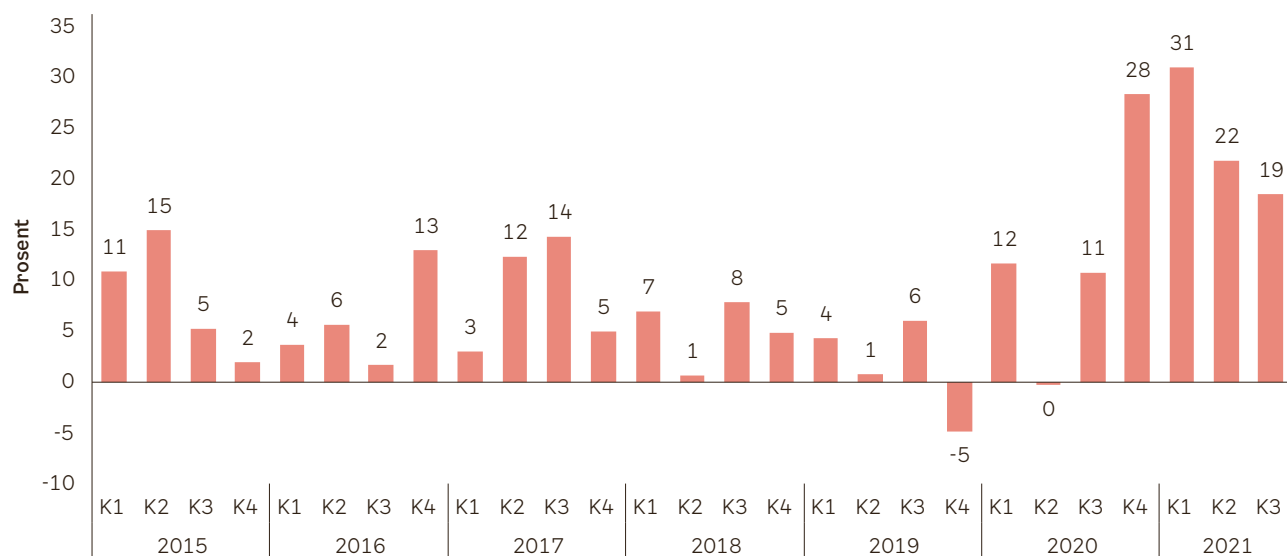
Det er likevel fortsatt gode grunner til å tro at det høye utflyttingsnivået vil dempes på noe sikt. Trendskifter i flyttemønsteret kan ta tid, dette så vi også under pandemien. Det var først et halvt år etter nedstengingen i 2020 at utflyttingen økte betydelig.

Dersom vi måler den relative veksten i utflytting de siste kvartalene, sammenlignet med foregående kvartaler, ser vi en nedadgående trend (se figur 8). Årets 3. kvartal var 19 prosent høyere enn «normalen» for tredjekvartaler. Normalen er i dette tilfellet definert som gjennomsnittet av de foregående fem tredjekvartalene. Til sammenligning var årets 1. kvartal hele 31 prosent høyere enn normalen for førstekvartaler.

Trenden i den relative utflyttingsveksten tyder på at utflyttingsbølgen, utløst av koronasituasjonen, er i ferd med å dempes, men i et sakte tempo. Vi må samtidig regne med at nye smitteutbrudd vil kunne utsette en eventuell nedkjøling av utflyttingsbølgen. Hvorvidt utflyttingen etterhvert vil gå tilbake til samme nivå som før koronaen, eller stabiliseres på et høyere nivå, gjenstår å se.



Figur 8. Prosentvis endring i innenlands utflytting. Endring målt i prosent av gjennomsnittet for foregående fem respektive kvartaler. K1 2015 – K3 2021.



Kilde: Statistisk sentralbyrå





RETURADRESSE:

Oslo kommune, Byrådsavdeling for finans, Rådhuset, 0037 OSLO

OSLOSPEILET

Tidligere utgaver av Oslospeilet finner du på www.oslo.kommune.no/oslospeilet

Oslospeilet 2021 – 01

- Arbeidsledigheten gjennom ett år med korona – Hvordan har korona og smittevernstiltakene påvirket arbeidsledigheten i Oslo?
- Forlater barnefamiliene Oslo?
- Indikatorer for areal og transport i Oslo og Akershus – Er areal- og transportutviklingen i Oslo og Akershus i tråd med regional plan?
- Tetthet og mangfold – Forholdet mellom nybygde boliger og sosialt mangfold i indre Oslo

Oslospeilet 2020 – 03

- Oslos befolkning 2020–2050. Resultater fra befolkningsframskrivingen
- Oslo ungdom i koronatiden
- Hvem sprang da klokka klang? Ungdom i Oslo sin deltakelse i organiserte fritidsaktiviteter
- Vanskeligstilte på boligmarkedet

Oslospeilet 2020 – 02

- Fortsatt fallende fruktbarhet
- Sheriffene i utelivsjungelen – En gjennomgang av Oslo kommunes bevilling- og kontrollpraksis for utelivet
- Er noen barneskoler i Oslo mer foretrukket enn andre? Oppslutning og skolebyttning i skoleinntaksområder i Oslo
- Et sted som rives mellom stolthet og fordom – Kan områdeløft være løsningen?

Oslospeilet 2020 – 01

- Nye reisevaner: Oslofolk kjører mindre bil og færre eier egen bil
- Hvordan er det å være 10–12 år i Groruddalen
- Ulik befolkning, ulike behov
- Idrett står sterkt i Oslo – men hvorfor er ikke alle med?

Oslospeilet 2019 – 03

- Oslo – en støyende by?
- Oslofolk strømmer til biblioteket
- Personer med rusproblemer
- Boligprisene i Oslo

Oslospeilet 2019 – 02

- Flest tjener fortsatt mest i vest
- Bo- og flyttemotiver blant barnefamilier
- Oslo og Akershus – stadig tettere sammenvevd
- Statlig bostøtte i storbyen

Oslospeilet 2019 – 01

- Eldre i Oslo
- Helse- og omsorgstjenester til eldre i Oslo
- Pårørendeinvolvering på sykehjem
- Eldres trivsel i Oslo

Oslospeilet 2018 – 03

- Oslo blir varmere og våtere
- Oslofolk støtter en mer klimavennlig by
- Elektrisk by – Persontransport på strøm – før, nå og i framtida
- Avfall – Et klimaproblem der Oslo kan ha løsningen
- Slik ble Oslo Europeisk miljøhovedstad i 2019
- Den grønne byen

Oslospeilet 2018 – 02

- Lindeberg som bosted – seks år med områdeløft
- Barn og unge på Grønland og Tøyen – trange innerom og risikable uterom
- Økt barne- og ungdomskriminalitet
- Fortsatt befolkningsvekst i Oslo
- Flytteatferd i endring – flytting mellom Oslo og resten av landet

