

2022

# Analyse av leilighetsnormen



# Forord

Leilighetsnormen i Oslo ble innført i 2007 og justert i 2013. Den regulerer størrelsen på nye Oslo-boliger i fire sentrale bydeler. I denne rapporten ser vi på utviklingen i boligmassen for boliger i de ulike areal-kategoriene spesifisert i gjeldende leilighetsnorm. Normen gjelder i fire av totalt 15 bydeler i Oslo, og vi sammenlikner spesielt utviklingen i bydeler som er omfattet og ikke omfattet av normen.

Rapporten er utarbeidet av Samfunnsøkonomisk analyse AS på oppdrag fra NEF. Data som benyttes i analysen er levert av Ambita. Dette er en del av en større satsing på boligmarkedsstatistikk og -analyser, som også inkluderer jevnlig publisering av statistikk for førstegangskjøpere og sekundærboliger. Formålet er å bidra til økt kunnskap om boligmarkedet, og utvikle et bedre beslutningsgrunnlag for politiske og kommersielle aktører. Det kan forhåpentligvis også bidra til mindre svingninger i markedet.

Noen sentrale funn:

- De fire bydelene som omfattes av normen har høy andel små boliger og liten andel store boliger
- Blant bydelene som ikke omfattes skiller Frogner seg ut som en bydel med mange små boliger. Hvis vi inkluderer studentboliger, gjelder dette også Nordre Aker (spes. Nydalen)

Etter innføring av leilighetsnormen:

- Bygging av boliger under 35 kvm stoppet opp, også i områder som ikke er omfattet av normen
- Det har vært en særlig økt bygging av boliger på 35-50 kvm, både i bydelene som er omfattet og i bydeler som ikke er omfattet av normen
- Det er bygget flere store boliger over 80 kvm i bydelene der normen gjelder
- Bygging av studenthjem tilfører et betydelig antall boliger under 35 kvm (studentboliger holdes utenfor i hovedanalysen)

## Kontaktpersoner for rapporten:

Carl. O. Geving, administrerende direktør i Norges Eiendomsmeglerforbund – 915 82 454

Hege Moe Tveit, direktør produkt- og forretningsutvikling i Ambita – 918 45 396

## Innhold

Forord.....	2
Bakgrunn.....	4
Fordeling av boligmassen varierer mellom bydelene.....	7
Endring i boligmassen over tid .....	8
Sammendrag .....	11
Om statistikken.....	12

# Bakgrunn

I 2007 vedtok Oslo kommune en norm for leilighetsfordeling i boligprosjekter, heretter omtalt som leilighetsnormen. Normen skulle være veiledende for boligprosjekter bydelene Gamle Oslo, Sagene, Grünerløkka, og St. Hanshaugen, samt nabolaget Nydalen i Nordre Aker bydel.<sup>1</sup>

I 2013 videreførte Oslo bystyre normen med enkelte endringer, som fortsatt er gjeldende. Under vises en kortfattet oversikt over normen som gjelder i dag<sup>2</sup>:

- Virkeområde: Gamle Oslo, Sagene, Grünerløkka, og St. Hanshaugen
- Maksimalt 35 prosent leiligheter på 35 – 50 kvadratmeter
- Minst 40 prosent leiligheter over 80 kvadratmeter, hvorav inntil 20 prosent kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på omtrent 20 kvadratmeter
- Resten (0 - 60 prosent) vil følgelig være leiligheter på 50 – 80 kvadratmeter

Byggeprosjekter kan avvike fra normen, dersom Plan- og bygningsetaten (PBE) vurderer det som hensiktsmessig for å ivareta variasjon i boligstørrelsene i et gitt område. Dette kan for eksempel gjelde dersom prosjektet har begrenset arealstørrelse, som infill-prosjekter<sup>3</sup>, eller dersom bærekonstruksjoner, eksisterende bebyggelse, bevaring av fasader og annet byggteknisk vanskeliggjør bygging av store leiligheter.

Normen tar utgangspunkt i et ønske om å sikre et variert tilbud av leiligheter av ulik størrelse i områder hvor det i stor grad blir bygget små leiligheter. Variert tilbud av leiligheter skal føre til en variert befolkningssammensetning, hvor også barnefamilier kan finne attraktive leiligheter. Det siste søkes oppnådd gjennom krave om nedre grense for andel store boliger.

I Oslo er andelen personer som bor alene særlig stor og andelen har økt de siste årene, se figur 1. I 2022 bodde 24,7 prosent av Oslos befolkning alene. Det innebærer at rundt halvparten av husholdningene består av kun én person.<sup>4</sup> I de sentrale bydelene er det en større andel små boenheter enn i de øvrige bydelene. En mulig forklaring på dette kan være at enslige i større grad ønsker å bo i der, for eksempel grunnet sterkere preferanser for nærhet til sosiale møteplasser utenfor hjemmet. Høy etterspørsel etter små boliger bidrar til å presse opp prisen i dette

---

<sup>1</sup> [Leilighetsfordeling i reguleringssaker – Orientering om endring av praksis – Byrådsak 12 01.02.2007](#)

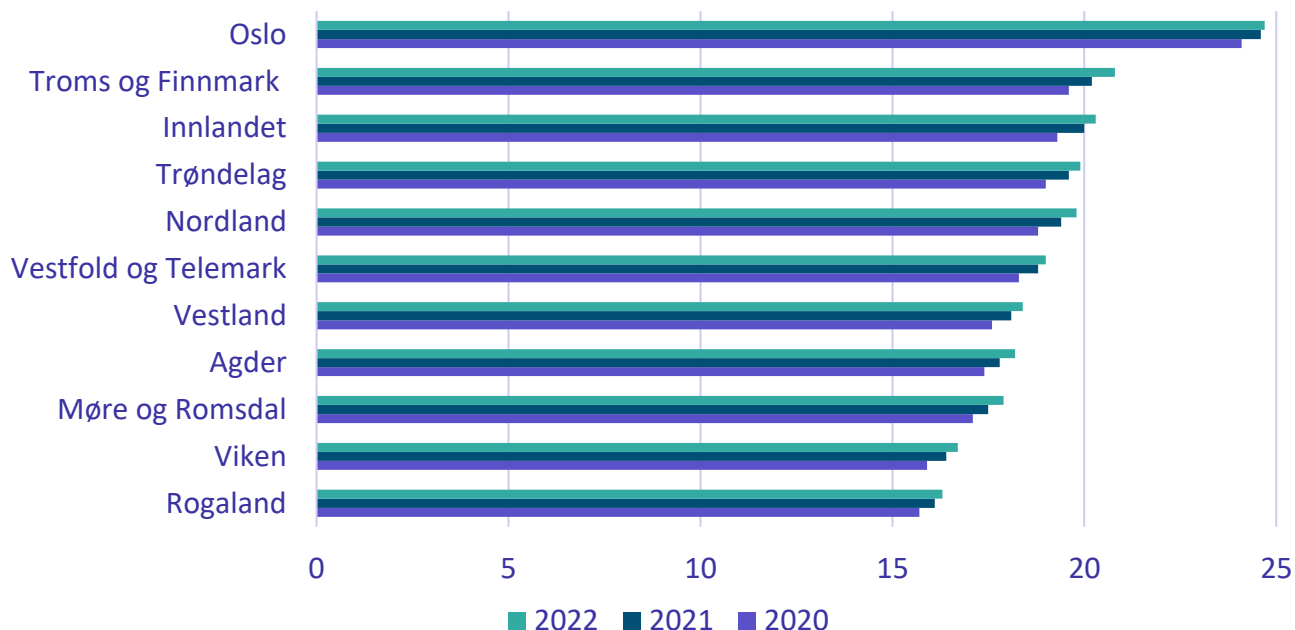
<sup>2</sup> [Infoark - Norm for leilighetsfordeling \(leilighetsnormen\) – Plan og bygningsetaten](#)

<sup>3</sup> Med infill menes å bygge mellom to eksisterende bygg.

<sup>4</sup> Se for eksempel [SSB](#)

segmentet. En medvirkende årsak kan dermed være at byggingen ikke er tilpasset befolkningsutvikling og preferanser.

Figur 1 Andel personer som bor alene Prosent. 2022



Høye boligpriser gjør det også vanskelig å få innpass i boligmarkedet, og begrenser valgmulighetene med hensyn til areal og beliggenhet, spesielt for enslige og andre husholdninger med én inntekt. Dersom det ble bygget flere små leiligheter ville dette kunne ha to effekter:

- 1) Dempe boligprisene generelt på små boliger
- 2) Tilgjengeliggjøre flere boliger med lav enhetspris

Et argument som er fremkommet i debatten som kan dempe disse effektene er at små leiligheter sentralt i Oslo vil være populære investeringsobjekter, og derfor i noen grad kan ende opp som sekundærboliger. Statistikken viser imidlertid at sekundærboligandelen er fallende, noe som trolig må ses i sammenheng med strengere krav til egenkapital for og hardere beskatning<sup>5</sup> av sekundærbolig, samt et relativt høyt boligprinsnivå og i senere tid (forventninger om) økende renter.

Selv om normen kun gjelder i fire av totalt 15 bydeler i Oslo, er det også uttrykt bekymring for at normen i stor grad blir fulgt ved boligbygging i andre bydeler. Hvis tilbudet av de minste boligene

<sup>5</sup> I 2022 settes formuesverdien av sekundærboliger til 95 prosent av boligverdien. For primærboliger settes formuesverdien til 25 prosent av boligverdien.

er mindre enn etterspørselen skulle tilsi, kan det ha ført til økt bygging av boliger rett over minstegrensen på 35 kvadratmeter.

I denne rapporten skal vi se på fordelingen av ulike leilighetsstørrelser, innenfor og langs de aktuelle avgrensningene i alle bydelene i Oslo over tid.

Datagrunnlaget tar utgangspunkt i informasjon fra matrikkelen, bearbeidet av Ambita, hvor antall boliger per kvartal er fordelt geografisk (per bydel), etter størrelsesintervaller, og boligtype. I rapporten ser vi kun på følgende boligtyper:

- Blokkleiligheter
- Enebolig
- Rekkehus
- Tomannsbolig

Dette utelater bygningstyper hvor vi enten har lite informasjon om areal, eller forventer at det er en høy andel unntak fra leilighetsnormen. De utelatte kategoriene er

- Bofellesskap og servicesenter
- Bolig brukt som fritidsbolig
- Studenthjem og studentbolig<sup>6</sup>
- «Annet»
- Vi utelukker også boliger der det er mangelfull informasjon om areal i statistikken.

Vi deler Oslo inn i to grupper:

- **Omfattet:** Bydeler omfattet av leilighetsnormen Gamle Oslo, Sagene, Grünerløkka, og St. Hanshaugen
- **Ikke omfattet:** Øvrige bydeler uten Sentrum og Marka, inklusive Nordre Aker (med Nydalen<sup>7</sup>)

---

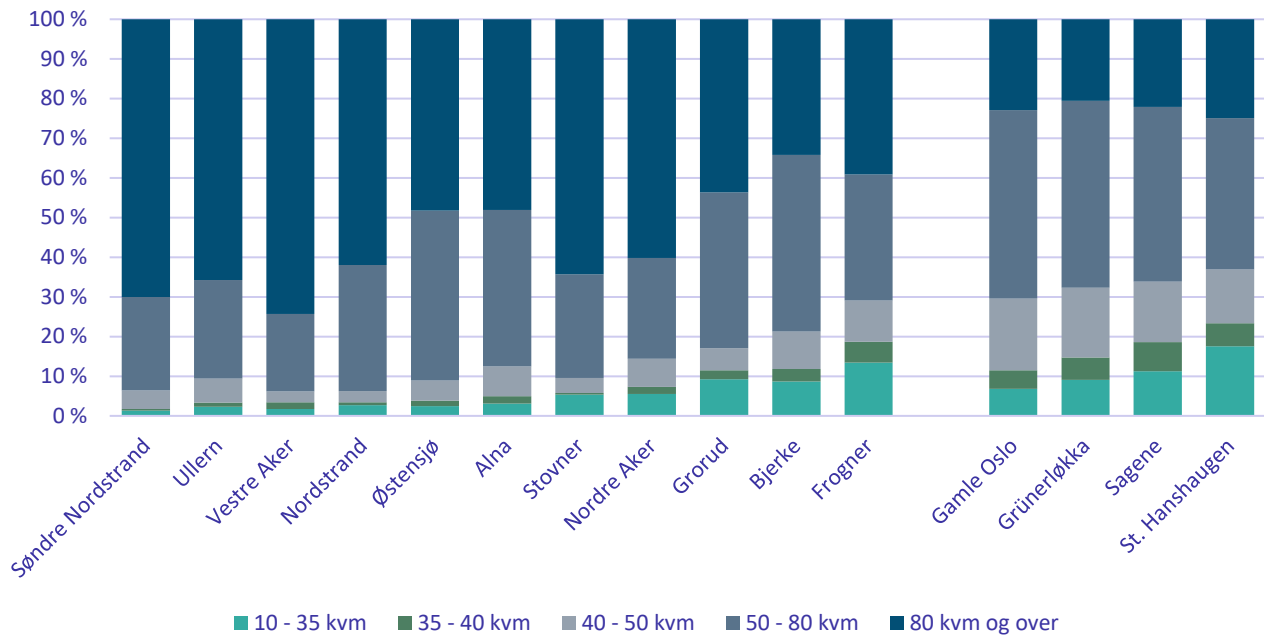
<sup>6</sup> Særlig studenthjem og studentboliger har en høy andel boenheter under 35 kvadratmeter.

<sup>7</sup> Grunnet utfordringer i å skille ut Nydalen i historiske tall, at Nydalen kun var omfattet av den veiledende leilighetsnormen i 2007-2013, og at andelen boenheter i Nydalen er relativt liten og kun påvirker tall for Nordre Aker spesifikt, har vi valgt å inkludere Nordre Aker som helhet i gruppen bydeler ikke omfattet av leilighetsnormen.

# Fordeling av boligmassen varierer mellom bydelene

Figur 2 viser at boligmassen i bydelene hvor leilighetsnormen er gjeldende, består av en relativt høy andel små boenheter under 35 og 50 kvadratmeter. De har samtidig en tydeligere lavere andel store boenheter, på rundt 20 prosent. Det er mindre enn halvparten av andelen i 10 av de 11 øvrige bydelene. Dette belyser hvorfor akkurat disse bydelene er blitt normens fokus. Dersom vi hadde inkludert studentboliger i tallgrunnlaget, ville Nordre Aker også ha hatt en høy andel små boenheter, grunnet mange studentboliger blant annet rundt BI i Nydalen. Også Frogner har relativt stor høy andel små boliger, også utenom studentboliger. Dette kan blant annet skyldes at boligmassen i stor grad består av eldre bygg hvor fasader og andre byggetekniske forhold gir flere fritak fra normen.

Figur 2 Fordeling av boligmasse Etter intervaller i bruksareal. 2022 Q3.



I neste kapittel ser vi nærmere på utviklingen i denne fordelingen siden 2000, i form av nybygg og endring av eksisterende boligmasse.

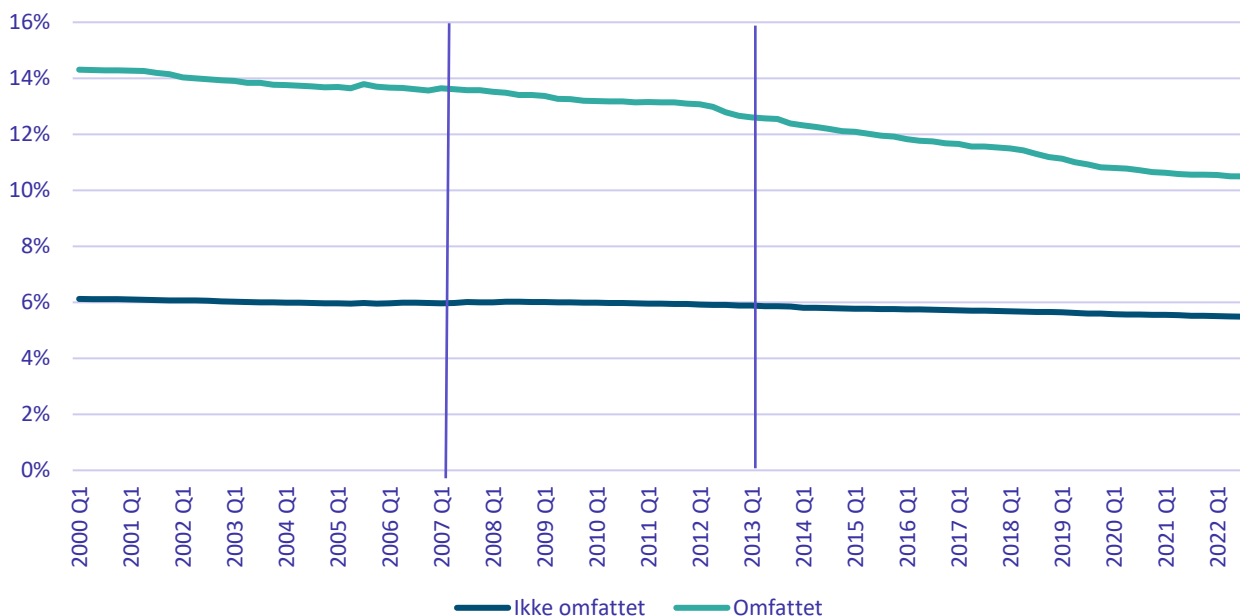
# Endring i boligmassen over tid

Videre i rapporten deler vi Oslo inn i to grupper, 1) **omfattet**: Bydeler omfattet av leilighetsnormen Gamle Oslo, Sagene, Grünerløkka, og St. Hanshaugen, og 2) **ikke omfattet**: Øvrige bydeler uten Sentrum og Marka, inklusive Nordre Aker (med Nydalen)

Figur 3 viser at andelen boenheter på 10-35 kvadratmeter har vært, og fortsatt er, høyere i bydelene som er omfattet av leilighetsnormen. Andelen har imidlertid blitt redusert klart over tid i disse bydelene, fra omtrent 14 til 10 prosent. Figuren kan indikere at nedgangen startet og/eller ble forsterket som følge av innføring av normen i 2007 og ytterligere av endringene i normen i 2013.

Bydelene som ikke er omfattet har samtidig hatt en svakt nedadgående utvikling i andelen boliger under 35 kvm, fra 6 til 5 prosent. Boligmassen under 35 kvm har økt med 6,3 prosent siden 2000,<sup>8</sup> men veksten har vært sterkere i de andre størrelsesintervallene. Her er det med andre ord ikke indikasjon på at nedgangen i omfattede bydeler er kompensert med en økning i andre bydeler.

Figur 3 Andel boenheter 10-35 kvadratmeter. 2000 Q1 – 2022 Q3.

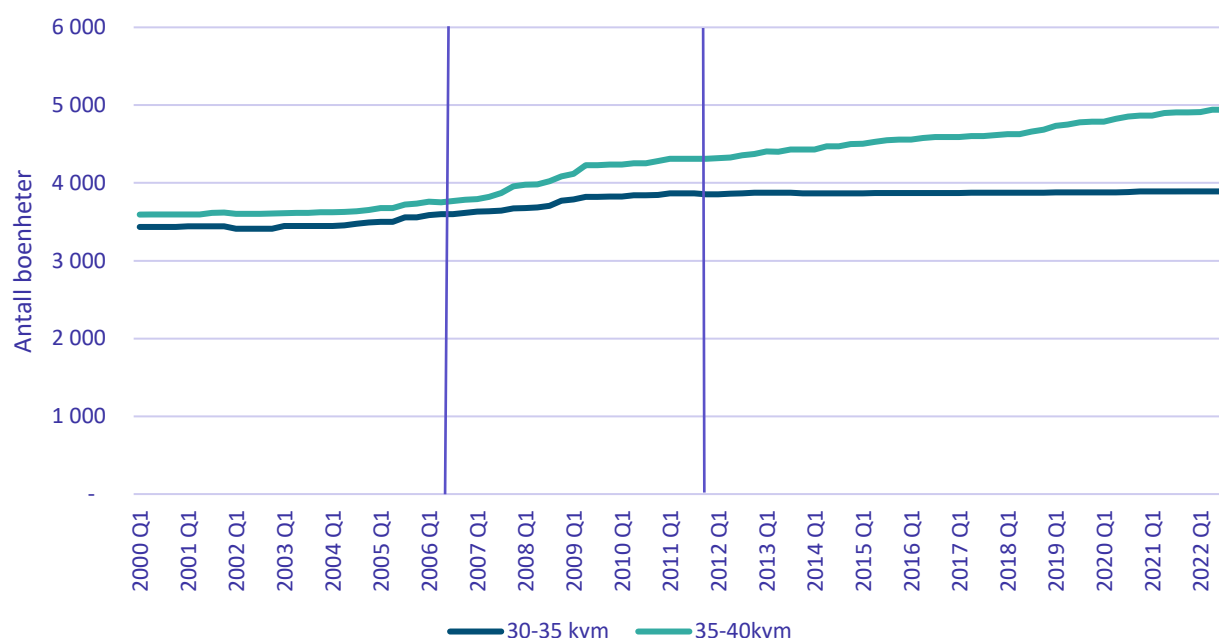


<sup>8</sup> Økning i antall boenheter under 35 kvadratmeter kan forekomme etter normens inntreden og kan bla. skyldes tillatelse til fravikelse under de ulike kriteriene nevnt tidligere.



Når det ikke lenger er anledning til å bygge boliger under 35 kvadratmeter, kan det føre til at det bygges mer rett over grensen i de omfattede bydelene og/eller at det bygges flere små boliger i de bydelene som ikke er omfattet. Figur 4 viser at leilighetsnormen trolig har hatt en slik effekt på bygging av små boenheter rund grensen på 35 kvadratmeter. Mens antallet boenheter på 30-35 og 35-40 kvadratmeter vokste i takt frem til 2007, har førstnevnte stagnert i kjølvannet av innføringen av leilighetsnormen, mens det har blitt stadig flere boliger som er rett over grensen. Det kan indikere at manglende tilbud av små boliger har blitt kompensert med økt bygging av boliger rett over minimumsgrensen. Når vi ser på utviklingen bydelene som ikke er omfattet, så ser vi at bygging av boliger i intervallet 30-35 kvm har stoppet opp der også, mens antallet boenheter på 35-40 kvadratmeter har økt mer siden rundt 2007.

Figur 4 Antall boenheter 30-35 og 35-40 kvadratmeter i bydeler omfattet av normen. 2000 Q1 – 2022 Q3.

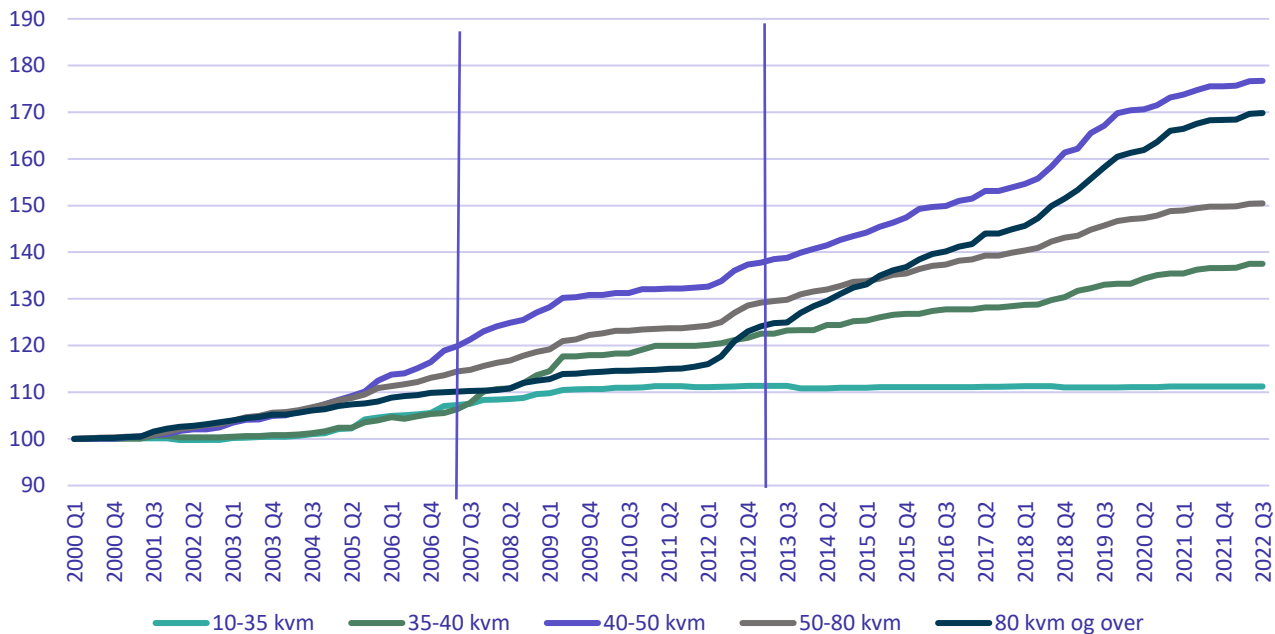


Figur 5 og 6 viser indeksert utvikling i antall boenheter i de ulike kategoriene siden 2000, for bydelene som er henholdsvis omfattet og ikke omfattet av leilighetsnormen. I begge inndelinger ser vi at boenheter i størrelsen 40-50 kvadratmeter har hatt en sterkere økning enn de andre kategoriene. For bydelene som er omfattede av leilighetsnormen kommer dernest de største boenhetene på over 80 kvadratmeter og 50 – 80 kvadratmeter.

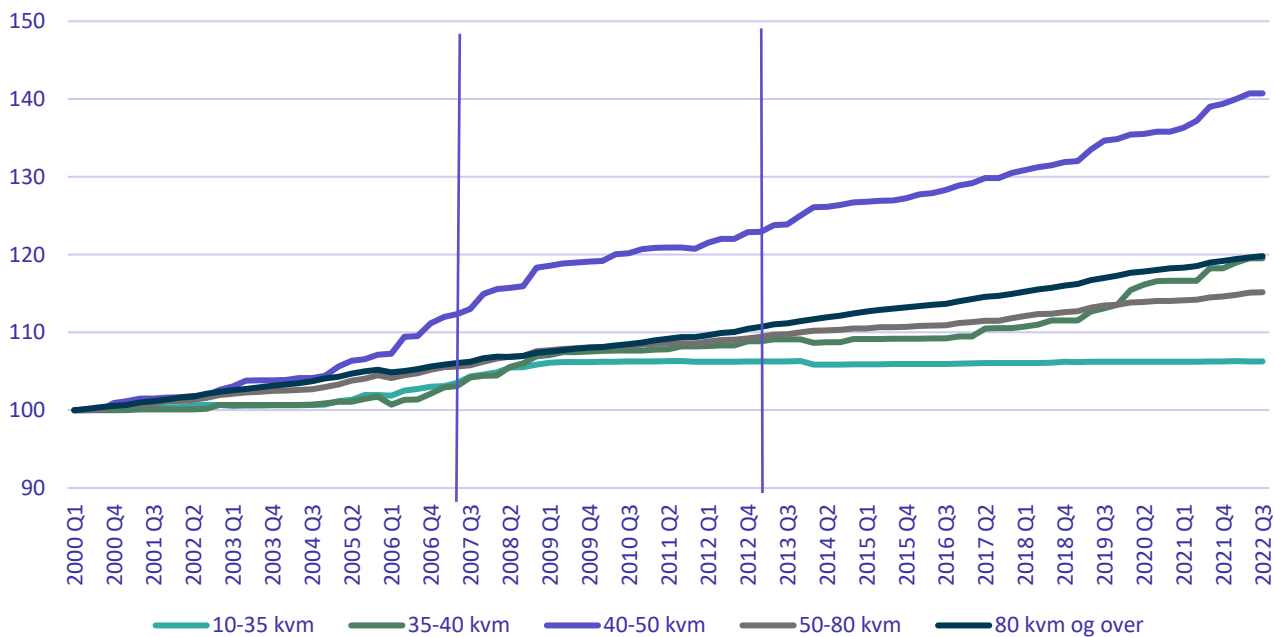
I bydelene som ikke er omfattet av normen ser vi at utviklingen er jevnere fordelt mellom de ulike boligstørrelsene. Unntaket er for boenheter mellom 40-50 kvadratmeter, som har økt mye mer enn

de andre kategoriene. Dette kan indikere at bygging i den nest minste kategorien har tatt over for bygging av de minste boligene i alle bydeler.

Figur 5 Indeksert utvikling. Omfattet Per størrelseskategori, 2000 Q1 – 2022 Q3.



Figur 6 Indeksert utvikling. Ikke omfattet Per størrelseskategori, 2000 Q1 – 2022 Q3.



# Sammendrag

Analysen vitner om at leilighetsreformen har hatt flere effekter. Den har bidratt til en mer variert boligsammensetning i indre by ved å redusere andelen små boliger under 35 kvadratmeter og øke andelen store boliger over 80 kvadratmeter. Dette er i tråd med normens formål. Det kan også se ut til at den har hatt en smitteeffekt utenfor det omfattede bydelene, ettersom bygging av boliger under 35 kvm har stoppet opp også der. Videre ser det ut til at behovet for små boliger under 35 kvm kompenseres i noen grad ved en økning i den nest minste størrelseskategorien, 35-50 kvm både i omfattede og i ikke omfattede bydeler. Bygging av studenthjem tilfører et betydelig antall boliger under 35 kvm (dette holdes utenfor i hovedanalysen). Høye boligpriser vil isolert sett gjøre det vanskeligere, særlig for eninntektshusholdninger å etablere seg i sentrum. Leilighetsnormen kan tenkes å bidra til dette ved at det bygges færre små boliger med lavere enhetspris.

# Om statistikken

Statistikken er hentet fra grunnboken, med antall boenheter i de ulike størrelseskategoriene. Rundt 20 prosent av boligmassen har mangelfull informasjon om bruksareal, eller er definert som 0-10 kvadratmeter. Dette gjelder primært eldre boliger, og har liten betydning for endringer over tid, som er hovedfokus i denne analysen.

Rapporten er skrevet av Samfunnsøkonomisk analyse AS, på oppdrag fra Norges Eiendomsmeglerforbund. Datagrunnlaget som benyttes er uthentet og behandlet av Ambita.

## Norges Eiendomsmeglerforbund

Norges Eiendomsmeglerforbund er et landsomfattende profesjonsforbund som organiserer rundt 2800 eiendomsmeglere. NEF arbeider kontinuerlig for en eiendomsmeglerbransje som har høy faglig standard og god yrkesetikk. NEF ønsker forutsigbare og gode rammevilkår for eiendomsmeglere, trygg bolighandel for alle parter og stabil boligpolitikk. Mer informasjon på [www.nef.no](http://www.nef.no)

## Ambita

Ambita er et norsk teknologiselskap spesialisert på eiendomsinformasjon. Selskapet utvikler markedsledende løsninger og informasjonstjenester basert på eiendomsdata. Ambita står blant annet bak Norges største handelsportal for eiendomsinformasjon, Infoland, og løsninger for elektronisk tinglysing. Ambita står også bak Boligmappa.no og i startup-selskapet Alva Technologies. Mer informasjon på [www.ambita.com](http://www.ambita.com)

## Samfunnsøkonomisk analyse AS

Samfunnsøkonomisk analyse (SØA) er et uavhengig analyseselskap som tar oppdrag med fokus på problemstillinger som oppstår i skjæringspunktet mellom næringers og samfunnets interesser, mellom makroøkonomiske konjunkturer og markeders respons, mellom individ og samfunn og i tilknytning til samfunnets institusjoner. Boligmarkedet er særlig et satsningsområde. Analysene har sterk forankring i økonomisk teori og vitenskapelige, empiriske metoder. SØA består i dag av 16 samfunnsøkonomer med høy akademisk kompetanse og lang erfaring fra samfunnsanalyser. Mer informasjon på [www.samfunnsokonomisk-analyse.no](http://www.samfunnsokonomisk-analyse.no)