

# Boligproduksjon som følge av ombygging av eksisterende bygg

**15. Februar 2012**

En rapport utarbeidet av Prognosesenteret AS på oppdrag fra Kommunal- og regionaldepartementet.

**Redaksjon:**

Kurt Aksel Andersen  
Kjell Senneset  
Bjørn M. Birkeland

**E-post:**

[kaa@prognosesenteret.no](mailto:kaa@prognosesenteret.no)  
[ks@prognosesenteret.no](mailto:ks@prognosesenteret.no)  
[bmb@prognosesenteret.no](mailto:bmb@prognosesenteret.no)

**Telefon:**

+47 98 05 29 61  
+47 48 20 73 91  
+47 97 70 07 72



# Innhold

<b>1</b>	<b>Innledning - bakgrunn</b> .....	<b>3</b>
1.1	Transformasjonsboliger - definisjon .....	3
<b>2</b>	<b>Gjennomføring og metode</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Resultater</b> .....	<b>5</b>
3.1	Transformert fra.....	5
3.2	Transformert til .....	6
3.3	Fylkene .....	7
3.4	De største byene .....	8
3.5	Vurdering av nivået i forhold til nybyggingen .....	8
<b>4</b>	<b>Oppsummering</b> .....	<b>10</b>

## Figurer og tabeller

<b>Figur 1:</b>	<b>Transformasjoner etter byggtipe før</b> .....	Feil! Bokmerke er ikke definert.
<b>Figur 2:</b>	<b>Transformasjoner etter byggtipe etter transformasjonen</b> .....	<b>6</b>
<b>Figur 3:</b>	<b>Transformasjoner og igangsettingen</b> .....	<b>8</b>

<b>Tabell 1:</b>	<b>Transformasjon av boliger etter byggtipe før transformasjon, 2000-2011*</b> .....	<b>5</b>
<b>Tabell 2:</b>	<b>Transformasjon av boliger etter byggtipe etter transformasjon, 2000-2011*</b> .....	<b>6</b>
<b>Tabell 3:</b>	<b>Transformerte boliger etter byggtipe før transformasjon etter fylker</b> .....	Feil! Bokmerke er ikke definert.
<b>Tabell 4:</b>	<b>Transformerte boliger etter byggtipe etter transformasjonen etter fylker</b> .....	<b>7</b>
<b>Tabell 5:</b>	<b>Transformerte boliger etter byggtipe før transformasjon etter storbyer</b> .....	<b>8</b>
<b>Tabell 6:</b>	<b>Transformerte boliger etter byggtipe etter transformasjon etter storbyer</b> .....	<b>8</b>
<b>Tabell 7:</b>	<b>Transformasjoner og igangsettingen</b> .....	<b>8</b>
<b>Tabell 8:</b>	<b>Transformasjoner og igangsettingen etter fylker</b> .....	<b>9</b>
<b>Tabell 9:</b>	<b>Transformasjoner og igangsettingen etter storbyer</b> .....	<b>9</b>

\* mangler data for siste del av 2011

# 1 Innledning - bakgrunn

Vi har i denne rapporten forsøkt å få kjennskap til hvor mange boliger som i de senere år har kommet til i boligmarkedet som følge av ombygninger av eksisterende bygninger. Dette er boliger som ikke registreres i byggearealstatistikken til SSB.

Denne tilførselen til boligbestanden fra den eksisterende bygningsmassen kan deles i to grupper: Ombygging av næringsbygg til boligbygg og ombygging av kjeller- og loftsrom og evt. andre arealer i eksisterende boligbygg til leiligheter. Det antas at tilførselen til boligbestanden fra den første kategorien – ombygging av næringsbygg til boliger – har vesentlig større omfang enn den andre kategorien. Innenfor den gitte økonomiske rammen har vi derfor prioritert datafangst innen den første kategorien. For enkelthets skyld kaller vil slike boliger for transformasjonsboliger.

## 1.1 Transformasjonsboliger - definisjon

En transformasjonsbolig defineres som en bolig som er et resultat av ombygging av et næringsbygg til bolig. Med næringsbygg menes både offentlige og private bygg, dvs. kontor- og forretningsbygg, produksjonsbygg, lagerbygg, hotellbygg, skolebygg, helsebygg etc. Så lenge den opprinnelige fasaden på bygget består, er det pr definisjon et ombyggingsprosjekt, selv om alt innvendig er revet ned og det bare er fasadeskallet som er igjen. Dermed blir de boligene som blir bygget innenfor denne fasaden ikke registrert som nye boliger i byggearealstatistikken, og blir således en del av transformasjonsboligene.

Den motsatte aktiviteten, dvs. transformering av boligbygg til næringsbygg, er ikke blitt undersøkt i dette prosjektet. Ut fra vårt kjennskap til boligmarkedet, er imidlertid omfanget av slike ombygninger moderat for tiden. Brutto tilførselen til boligbestanden fra transformering av bygninger er dermed omtrent lik netttilførselen.

# 2 Gjennomføring og metode

Siden det aldri tidligere har vært gjort noe forsøk på å hente inn informasjon om omfanget av slike transformasjonsprosjekter, er datatilgangen kritisk for prosjektet. Vi har vurdert flere datakilder, og vi har bl.a. kontaktet en rekke større byggefirmaer om transformasjonsprosjekter de har gjennomført. Mange bedriftene var imidlertid ikke villige til å gi fra seg detaljerte data om prosjekter de hadde gjennomført, og vi måtte derfor forkaste bedriftsinformasjon som datagrunnlag. Andre mulige datakilder kunne være boligbyggelag, eiendomsutviklere, Kommunenes sentralforbund samt fylker/kommuner. Imidlertid valgte vi til slutt å gå direkte til kilden, dvs. prosjektinformasjon som er tilgjengelig i Matrikkelen. Dette er et offentlig register over fast eiendom, eiendomsgrenser, adresser og bygninger, som forvaltes, driftes og utvikles av Statens kartverk.

Ved hjelp av dataene vi har hentet inn, kan følgende trekkes ut der hvor opplysningene er fullstendige:

- Informasjon om registrerte bruksendringer av næringsbygg til boliger pr år for perioden 2000 til 2010 (2011).
- Opplysninger om det opprinnelige bygget.
- Antall boliger som ombyggingen har ført til.

Med basis i det tilgjengelige dataunderlaget, leveres byggtipeinndelingen som vist under. Denne inndelingen samsvarer med den inndelingen som Prognosesenteret bruker i sine markedsanalyser.

- Industri- og energibygge
- Kontor- og administrasjonsbygg
- Forretningsbygg
- Lagerbygg
- Samferdselsbygg
- Hotell- og restaurantbygg
- Undervisningsbygg (inkludert barnehager)
- Bygg for helsestell og sosial omsorg
- Andre bygg, f.eks. idrettshaller, museer, fengsler, forsamlingshus, grendehus, dvs. bygg som i hovedsak brukes til offentlige formål
- Boliggarasjer (inngår her i andre bygg)
- Fritidsboliger (inngår her i andre bygg)
- Bygg for primærnæringene.

Enkelte steder deler vi de inn enda grovere, i tre kategorier:

- Kontor- og forretningsbygg (Kontor- og administrasjonsbygg, forretningsbygg samt hotell- og restaurantbygg)
- Offentlige bygg (Samferdselsbygg, undervisningsbygg, bygg for helsestell og sosial omsorg, boliggarasjer, fritidsboliger, primærnæringsbygg samt andre bygg)
- Industri og lagerbygg (Industribygg og lagerbygg)

De transformerte boligene vil bli delt inn i:

- Eneboliger
- Andre småhus
- Blokkboliger

Vi har fått tilgang til data over ca. 36.000 bruksendringer av bygg for perioden 2000 til 2011 (trolig ufullstendig for 2011). Dette skal være alle prosjekter av denne typen som er gjennomført i landet i denne tidsperioden. Vi har bearbeidet dette datasettet, slik at vi står igjen med prosjekter hvor bruksendringen har gått fra andre bygg enn boliger til boliger. Opplysningene i mange av prosjektene er imidlertid ufullstendige, f.eks. er det flere tusen prosjekter hvor det ikke er oppgitt antall boliger som er kommet ut av transformasjonsprosessen. De fleste av disse byggene gjelder imidlertid transformasjoner fra ulike typer landbruksbygg til eneboliger eller våningshus, og i noen tilfeller tomannsboliger. Dermed blir resultatet av transformasjonsprosessen i dette tilfellet én ny bolig, eller i noen tilfeller to. Vi har gjort visse forutsetninger knyttet til manglende grunddata. Metodikken for dette er beskrevet nedenfor.

Da står vi igjen med 243 prosjekter som ikke har tall for hvor mange boliger som er kommet ut av transformasjonsprosessen og hvor det ikke uten videre er gitt hvor mange det faktisk kan være. Dette gjelder større bygninger for bolig, som f.eks er klassifisert som boligbygning på 3, 4 og 5 etasjer eller mer, samt studentboliger, rekkehus mm. Etter å ha kontaktet blant annet Oslo kommune på noen utvalgte prosjekter fikk vi tallfestet disse og fant det dermed fornuftig å regne 5 boliger pr etasje der dette var oppgitt, og å regne 10 boliger for hvert av de større byggene hvor antall etasjer ikke var oppgitt. De 243 prosjektene ga oss ytterligere om lag 2 500 boliger fordelt på årene 2000-2011. Selv om dette altså ikke er direkte observerte bolig tall, mener vi at feilmarginen blir liten.

## 3 Resultater

### 3.1 Transformert fra

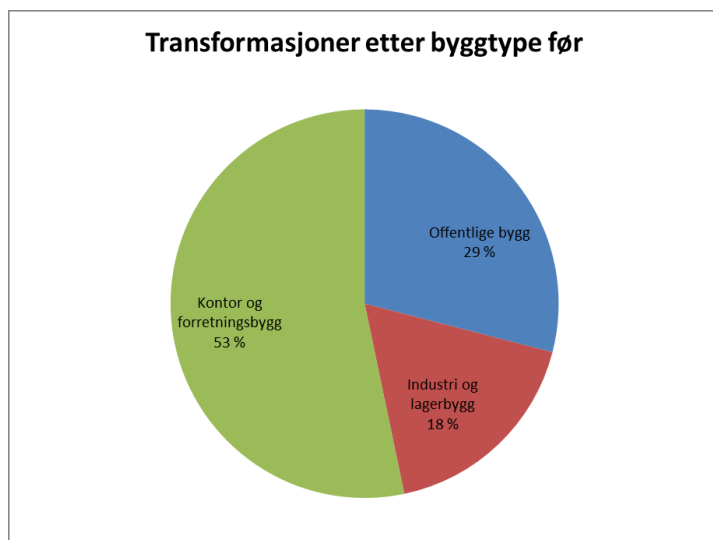
Tabell 1 viser hvor mange boliger som hvert år er transformert fra andre bygg på landsbasis, fordelt på byggtipe før transformeringen.

Tabell 1: Transformasjon av boliger etter byggtipe før transformasjon, 2000-2011\*

År	Transformert fra										Totalt
	Andre bygg	Forretningsbygg	Helse og sosialbygg	Hotell og restaurantbygg	Industribygg	Kontor og administrasjonsbygg	Lagerbygg	Primærnæringsbygg	Samferdselsbygg	Undervisningsbygg	
2000	169	381	134	70	121	562	416	109	20	94	2 076
2001	272	888	640	671	381	1 508	1 220	637	21	338	6 576
2002	103	293	381	162	275	1 003	168	110	23	323	2 841
2003	636	325	250	302	242	884	135	179	15	179	3 147
2004	100	432	155	585	238	1 273	134	108	14	79	3 118
2005	200	581	385	247	328	778	190	169	9	231	3 118
2006	110	703	315	348	255	1 002	168	136	59	226	3 322
2007	158	1 078	321	374	254	868	326	334	93	99	3 905
2008	132	425	151	114	166	597	246	235	10	88	2 164
2009	123	446	207	282	140	308	285	254	12	185	2 242
2010	87	640	87	426	172	275	252	203	33	252	2 427
2011*	95	407	271	180	155	229	261	215	9	115	1 937
Totalt	2 185	6 599	3 297	3 761	2 727	9 287	3 801	2 689	318	2 209	36 873

\*Ufullstendig

Figur 1: Transformasjoner etter byggtipe før



Vi ser her at det i de fleste årene ligger mellom 2 og 3 000 boliger, bortsett fra i 2001 hvor det ble transformert over 6 000 boliger. Ser vi på figur 1, er det tydelig hvor de fleste transformasjonene kommer fra. Her har vi slått sammen byggtypene til tre kategorier, som forklart i kapittel 2. Vi ser tydelig at det er hovedsakelig kontor- og forretningsbygg som blir transformert til boliger, over halvparten av alle transformasjonene. Det er spesielt kontor og administrasjonsbygg som utgjør den største andelen. På den andre siden er det samferdselsbygg som står for den desidert minste andelen. Totalt utgjør de offentlige byggene 29 prosent og industri og lagerbygg 18 prosent av alle transformasjonene.

Vi presiserer at tallene for 2011 ikke er endelige, og mangler observasjoner fra den siste delen av året for å være fullstendig og sammenlignbart med de andre årene.

## 3.2 Transformert til

Tabell 2: Transformasjon av boliger etter byggtipe etter transformasjon, 2000-2011\*

År	Transformert til			Totalt
	Andre småhus	Enebolig	Leiligheter	
2000	209	484	1 383	2 076
2001	1 203	1 882	3 491	6 576
2002	334	352	2 155	2 841
2003	398	843	1 906	3 147
2004	329	315	2 474	3 118
2005	535	469	2 114	3 118
2006	365	452	2 505	3 322
2007	299	755	2 851	3 905
2008	245	571	1 348	2 164
2009	309	653	1 280	2 242
2010	257	610	1 560	2 427
2011*	300	526	1 111	1 937
Totalt	4 783	7 912	24 178	36 873

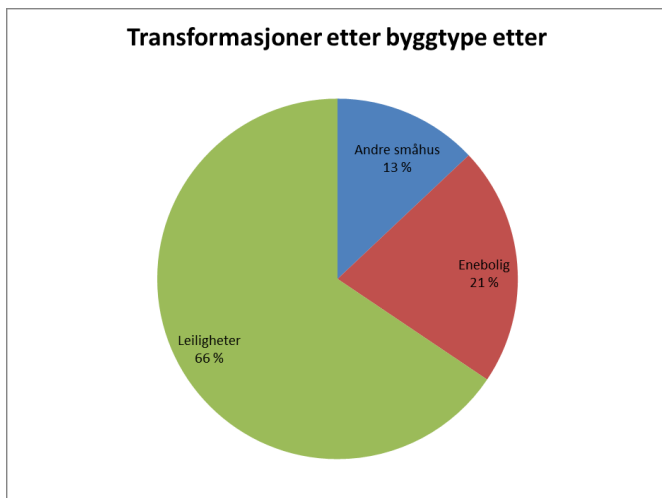
\*Ufullstendig

På samme måte som i forrige avsnitt, viser tabell 2 hva slags bygg det er transformert til. Vi skiller som nevnt mellom andre småhus, eneboliger og leiligheter, og det er i særklasse mest leiligheter som kommer ut av transformasjonene.

Vi ser også at andelen leiligheter holder seg relativt konstant, mens andelen av eneboliger og andre småhus fluktuere i noe større grad fra år til år. Totalt utgjør leilighetene to tredeler av transformasjonene, mens eneboliger og andre småhus står for hhv. 21 og 13 prosent av transformasjonene.

Vi presiserer igjen at tallene for 2011 ikke er fullstendig, jf. forrige avsnitt.

Figur 2: Transformasjoner etter byggtipe etter transformasjonen



### 3.3 Fylkene

De to neste tabellene viser summen av transformerte boliger i 2000-2011 fordelt på fylker og byggtipe før og etter transformasjonen:

**Tabell 3: Transformerte boliger etter byggtipe før transformasjon etter fylker**

Fylke	Transformert fra										Totalt
	Andre bygg	Forretningsbygg	Helse og sosialbygg	Hotell og restaurantbygg	Industribygg	Kontor og administrasjonsbygg	Lagerbygg	Primærnæringsbygg	Samferdselsbygg	Undervisningsbygg	
Østfold	91	310	122	144	184	409	163	172	6	111	1 712
Akershus	99	590	194	211	200	431	158	156	8	62	2 109
Oslo	2	262	384	456	493	2 428	558	69	45	328	5 025
Hedmark	32	240	74	68	86	196	238	307	12	108	1 361
Oppland	86	386	101	231	156	222	290	507	6	217	2 202
Buskerud	93	605	163	183	138	518	301	209	7	173	2 390
Vestfold	161	272	193	90	288	419	108	65	2	76	1 674
Telemark	102	344	91	131	72	195	217	135	5	57	1 349
Aust-Agder	53	43	78	403	22	126	60	50	19	28	882
Vest-Agder	68	358	63	50	66	155	82	39	4	16	901
Rogaland	43	836	290	209	104	700	156	108	40	87	2 573
Hordaland	914	686	391	233	405	1 443	279	172	10	355	4 888
Sogn og Fjordane	29	76	91	65	19	155	142	154	4	40	775
Møre og Romsdal	30	187	71	34	134	249	100	88	9	56	958
Sør-Trøndelag	153	487	633	412	139	821	350	150	80	107	3 332
Nord-Trøndelag	79	239	130	356	109	195	232	143	4	76	1 563
Nordland	60	391	85	195	31	283	187	87	29	83	1 431
Troms	80	236	88	156	56	295	109	69	27	192	1 308
Finmark	10	51	55	134	25	47	70	9	1	37	439
Norge	2 185	6 599	3 297	3 761	2 727	9 287	3 801	2 689	318	2 209	36 873

**Tabell 4: Transformerte boliger etter byggtipe etter transformasjonen etter fylker**

Fylke	Transformert til			Totalt
	Andre småhus	Enebolig	Leiligheter	
Østfold	422	432	858	1 712
Akershus	192	334	1 583	2 109
Oslo	204	35	4 786	5 025
Hedmark	199	645	517	1 361
Oppland	348	954	900	2 202
Buskerud	429	544	1 417	2 390
Vestfold	326	230	1 118	1 674
Telemark	174	457	718	1 349
Aust-Agder	104	122	656	882
Vest-Agder	109	253	539	901
Rogaland	592	374	1 607	2 573
Hordaland	254	1 352	3 282	4 888
Sogn og Fjordane	124	353	298	775
Møre og Romsdal	178	159	621	958
Sør-Trøndelag	297	432	2 603	3 332
Nord-Trøndelag	221	410	932	1 563
Nordland	282	389	760	1 431
Troms	244	340	724	1 308
Finmark	84	96	259	439
Norge	4 783	7 912	24 178	36 873

Vi ser her spesielt på hva slags boligtype det er transformert til at det er store forskjeller fra fylke til fylke. I fylker med typiske storbyer som bl.a. Oslo, Hordaland og Sør-Trøndelag er det en stor andel leiligheter, mens i fylker med liten grad av storbyer, som Hedmark, Sogn og Fjordane og Telemark finner vi en relativt stor andel av eneboliger.



### 3.4 De største byene

Tabell 5: Transformerte boliger etter byggtipe før transformasjon etter storbyer

By	Transformert fra										Totalt
	Andre bygg	Forretningsbygg	Helse og sosialbygg	Hotell og restaurantbygg	Industribygg	Kontor og administrasjonsbygg	Lagerbygg	Primærnæringsbygg	Samferdselsbygg	Undervisningsbygg	
Bergen	121	499	343	89	204	1 320	67	20	1	284	2 948
Drammen	19	423	23	7	56	136	28	7	4	134	837
Kristiansand	9	92	25	18	19	114	32	9		10	328
Oslo	2	262	384	456	493	2 428	558	69	45	328	5 025
Stavanger	21	331	86	97	59	499	23		31	57	1 204
Trondheim	126	405	604	280	86	760	181	41	70	52	2 605

Tabell 6: Transformerte boliger etter byggtipe etter transformasjon etter storbyer

By	Transformert til			Totalt
	Andre småhus	Enebolig	Leiligheter	
Bergen	112	87	2749	2948
Drammen	154	35	648	837
Kristiansand	51	54	223	328
Oslo	204	35	4786	5025
Stavanger	336	78	790	1204
Trondheim	166	139	2300	2605

Til slutt ser vi på sammensetningen i seks av de største byene i Norge. Her finner vi, ikke overraskende, at det er en svært stor andel av leiligheter det transformeres til. Bortsett fra i Stavanger er det nesten utelukkende leiligheter som kommer ut av transformasjonene, noe som ikke er uventet i storbyer. Nærmere bestemt står leilighetene for nesten 90 prosent av transformasjonene i disse byene, mens eneboliger og andre småhus kun utgjør hhv. om lag 3 og 8 prosent. Ser man på landet totalt i figur 2 er det altså en betydelig forskjell her i forhold til landet sett under ett.

### 3.5 Vurdering av nivået i forhold til nybyggingen

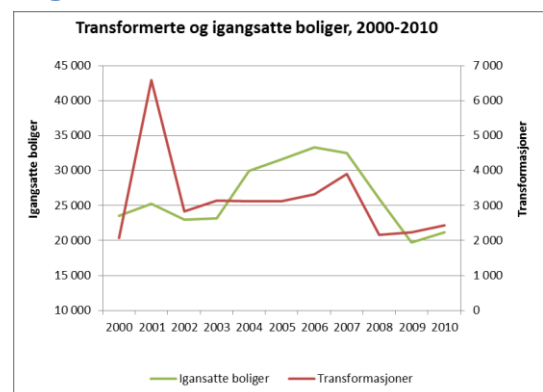
Tabell 7: Transformasjoner og igangsettingen

År	Transformasjoner	Igansatte boliger	Transformerte som andel av igangsetting
2000	2 076	23 550	9 %
2001	6 576	25 266	26 %
2002	2 841	22 980	12 %
2003	3 147	23 177	14 %
2004	3 118	29 999	10 %
2005	3 118	31 608	10 %
2006	3 322	33 314	10 %
2007	3 905	32 520	12 %
2008	2 164	25 950	8 %
2009	2 242	19 748	11 %
2010	2 427	21 145	11 %
Totalt	34 936	289 257	12 %

Som det går fram av den første tabellen, ligger den årlige produksjonen av transformasjonsboliger på 2-3.000. Hvis vi ser dette sammen med igangsatte boliger hvert år for hele landet, er nivået dermed rundt 12 prosent av dette. Dette kan leses av tabellen til venstre.

Med et såpass tynt underlag som 11 år, er det vanskelig å fastslå noe konkret om tallenes forhold til hverandre. Ser vi bort ifra det ekstreme året 2001, hvor det ble transformert over 6 000 boliger mot normalt 2-3000, kan det virke som at aktiviteten i «transformasjonsmarkedet» følger igangsettingen rimelig tett. Dette kan leses ut av figuren til venstre hvor man kan se et kraftig hopp i 2001, men ser man bort fra dette året sammenfaller kurvene rimelig bra.

Figur 3: Transformasjoner og igangsettingen



**Tabell 8: Transformasjoner og igangsettinger etter fylker**

Fylke	Transformert til bolig	Nye boliger igangsatt, antall	Transformerte som andel av igangsetting
Østfold	1 611	14 766	11 %
Akershus	1 925	36 525	5 %
Oslo	4 839	31 499	15 %
Hedmark	1 307	9 325	14 %
Oppland	2 074	8 755	24 %
Buskerud	2 172	15 234	14 %
Vestfold	1 562	13 094	12 %
Telemark	1 271	6 951	18 %
Aust-Agder	845	7 622	11 %
Vest-Agder	848	11 590	7 %
Rogaland	2 522	36 657	7 %
Hordaland	4 791	31 676	15 %
Sogn og Fjordane	742	5 063	15 %
Møre og Romsdal	868	13 796	6 %
Sør-Trøndelag	3 131	18 424	17 %
Nord-Trøndelag	1 448	6 639	22 %
Nordland	1 340	8 926	15 %
Troms	1 243	9 159	14 %
Finnmark	396	3 408	12 %
Norge	34 936	289 257	12 %

Ser vi så litt nærmere på transformerte boliger som andel av igangsatte boliger på fylkesnivå, finner vi at de fleste ligger nær landsgjennomsnittet. De transformerte boligene utgjør om lag 12 prosent av igangsatte nye boliger for 2000-2010. De største avvikene finner vi i Akershus, Vest-Agder, Rogaland og Møre og Romsdal på nedsiden, mens Oppland og Nord-Trøndelag har en relativt stor andel av transformerte boliger.

Ser vi så til slutt på sammenhengen mellom de store byene og transformerte boliger som andel av igangsetting finner vi at fire av byene ligger et godt stykke over landsgjennomsnittet, og bare Kristiansand ligger et godt stykke under.

**Tabell 9: Transformasjoner og igangsettingen etter storbyer**

By	Transformert til bolig	Andel av landet	Nye boliger igangsatt, antall	Transformerte som andel av igangsetting
Bergen	2 901	8,3 %	14 522	20 %
Drammen	742	2,1 %	3 528	21 %
Kristiansand	283	0,8 %	5 644	5 %
Oslo	4 839	13,9 %	31 499	15 %
Stavanger	1 185	3,4 %	10 338	11 %
Trondheim	2 467	7,1 %	12 023	21 %
Norge	34 936		289 257	12 %

## 4 Oppsummering

Produksjonen av transformasjonsboliger utgjør en ikke ubetydelig del av samlet boligbygging, og reduserer behovet for å bygge nye boliger med et tilsvarende antall. Med en gjennomsnittlig tilgang på om lag 3000 boliger pr år de siste ti årene utgjør transformasjonsboligene ca. 12 prosent av igangsettingen av nye boliger i den samme perioden. Det er leiligheter som utgjør den største andelen av de transformerte byggene, og i de seks storbyene vi har undersøkt nærmere utgjør leilighetene nesten 90 prosent av alle transformasjonene, mot om lag to tredeler for landet sett under ett.

Likevel – for å holde følge med befolkningsveksten bør det likevel bygges ca. 40.000 nye boliger i året, dersom ikke produksjonen av transformasjonsboliger øker i årene som kommer. Tabell 1 viser imidlertid at det ikke er noen tendens til økt aktivitet på dette området i perioden 2000-2011.