



**BYGGFORSK**  
Norges byggforskningsinstitutt. NBI

**PROSJEKT  
RAPPORT**

**14**

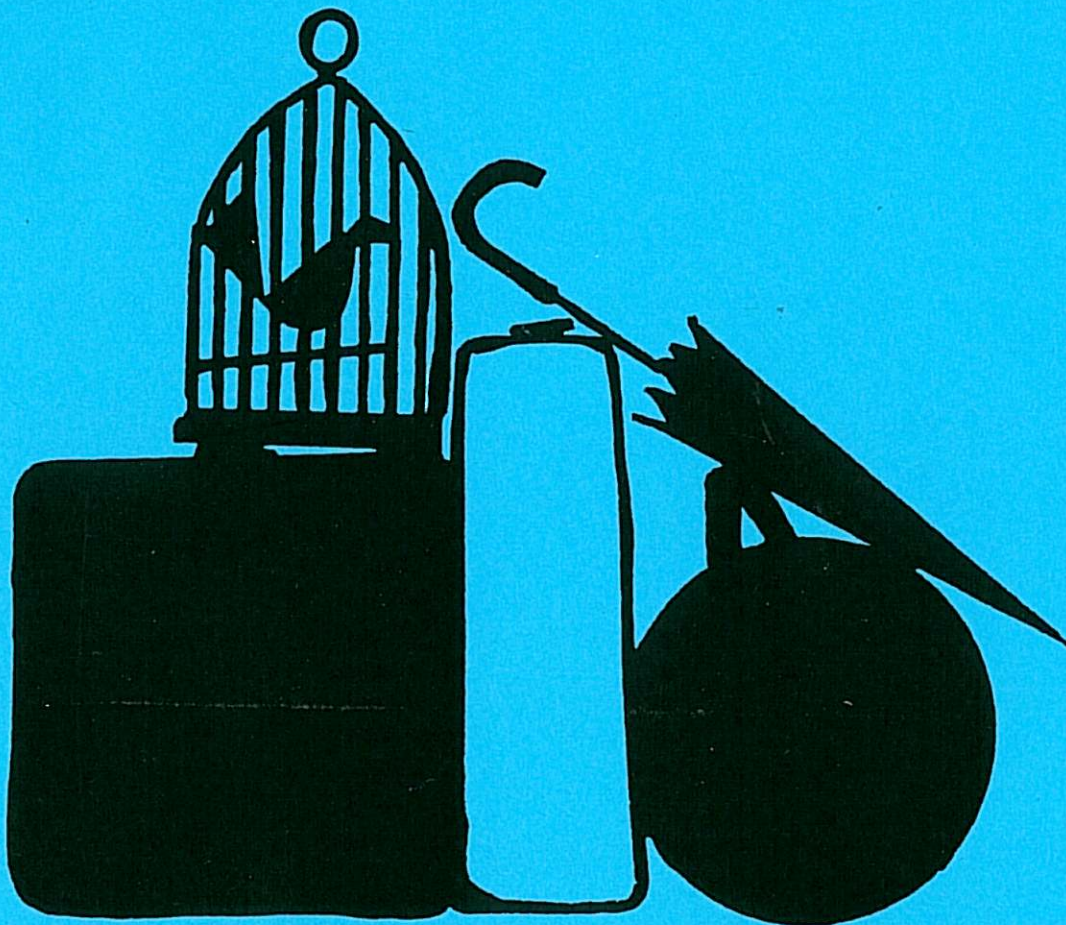


**UNGDOMSINFORMASJONEN**  
UNGDOMSKONTORET - OSLO KOMMUNE

Thorbjørn Hansen, Bernt Gulbrandsen

# Unge voksne og boligmarkedet i Oslo våren 1986

Revidert utgave, Februar 1987 ved  
Thorbjørn Hansen, Torgeir Hvaal, Inge-Lise Hauge





## UNGE VOKSNE OG BOLIGMARKEDET I OSLO VÅREN 1986

Thorbjørn Hansen, Norges byggforskningsinstitutt  
Bernt Gulbrandsen, Undomsinformasjonen, Oslo kommune

Revidert januar 1987 ved Thorbjørn Hansen, Inge-Lise  
Hauge og Torgjeir Hvaal

## FORORD

Denne rapporten er laget som en oppsummering av en boliguke arrangert i februar i år av Ungdomsinformasjonen ved Ungdomskontoret.

Til denne uken ble det lagt fram opplysninger om boligmarkedet fra boligbyggelagene, eiendomsmeklere, Leieboerforeningen og Norges byggforskningsinstitutt, (NBI).

Etter boliguka har Ungdomsinformasjonen ved Bernt Gulbrandsen, og NBI ved Thorbjørn Hansen, arbeidet videre med materialet. For NBI er dette arbeidet ledd i en større undersøkelse om boligforholdene for 20-34 åringer i Oslo, finansiert av Kommunaldepartementet.

Vi håper rapporten kan bli til nytte i et påkrevet arbeid med å bedre mulighetene for Oslos unge på boligmarkedet.

Mens de som var etablert med bolig før 1981 har hatt glede av store prisstigninger på sine boliger, er det de unge som nå blir presentert for regningen.

Oslo, mai 1986

Thorbjørn Hansen og Bernt Gulbrandsen

### **FORORD TIL REVIDERT UTGAVE**

Rapporten ble først publisert i mai 86. Tallmaterialet var i hovedsak samlet inn i januar-februar. I denne reviderte rapporten har vi revidert boligpriser og låneordninger. Metoden er akkurat den samme som for 1986.

Første del av rapporten, om unge i Oslo og boligtilbudet mer generelt, er uforandret siden det ikke foreligger nyere data. Vi har heller ikke ferskere inntektsstatistikk. Vi har derfor brukt eksempler med ca. 10% høyere inntekter.

Revideringen er foretatt av Inge-Lise Hauge og Torgeir Hvaal på Ungdomsinformasjonen og Thorbjørn Hansen NBI.

# INNHOOLD

OM UNGE I OSLO	4
BOLIGTILBUDET I OSLO - OVERSIKT	7
LEIEMARKEDET	12
KJØP AV BOLIG	18
LÅNEORDNINGER VED KJØP AV BOLIG	20
BOLIGLÅN OG ØKONOMI	23
FORSLAG TIL TILTAK	27
BILAG	30

## OM UNGE I OSLO

De siste tallene (1.1.1985) viser at Oslo har 79 000 innbyggere i alderen 20 - 29 år.

I tillegg kommer anslagsvis 20 000 elever og studenter som oppholder seg i Oslo, men som ikke er registrert som bosatte her.

Oslo har en høy andel unge i forhold til landsgjennomsnittet; 17,6% av befolkningen mot 15,1% i landet totalt. Og da har vi ikke tatt med de midlertidig bosatte studentene.

Blant de registrert bosatte ble det i 1982 foretatt en undersøkelse om boforholdene og samlivsformene. Figur 1 viser hvem de unge i de forskjellige alderstrinnene bor sammen med.

Oslo markerer seg i forhold til resten av landet med få gifte og mange samboende, og med tidlig utflytting hjemmefra.

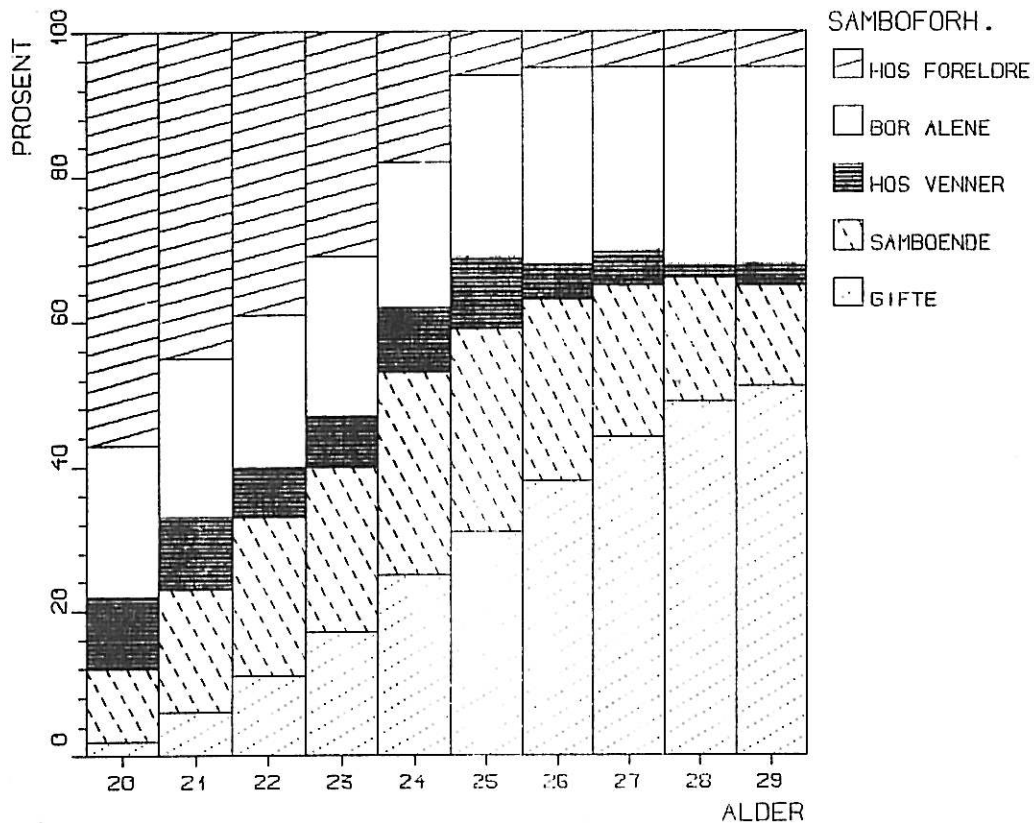


Fig.1

Oslos befolkning i alderen 20-29 år i 1982 gruppert etter hvem de bor sammen med. NBI-undersøkelsen 1982

## YRKESAKTIVITET

Ifølge Folketellingen i 1980 var 12 000 av 20-29 årsgruppen ikke yrkesaktive idet de hadde arbeidet mindre enn 100 timer siste året. Dertil kommer de fleste av de 20 000 innflyttede studentene.

Resten hadde jobbet i varierende utstrekning. Halvparten av alle, 39 000, hadde jobbet full tid, 1300 timer eller mer.

Forholdet mellom andelen yrkesaktive og ikke yrkesaktive og andelen med full arbeidstid er nokså likt med gjennomsnittet for hele befolkningen i Oslo, om en ser bort fra de midlertidig innflyttede studentene.

Tabell 01.

Unge voksne i Oslo, 20-29 år, etter yrkesaktivitet.

FOB 1980. 3300 med uoppgitt yrkesaktivitet utelatt

Ikke yrkesaktiv	Yrkesaktiv			ALLE
	100-499t	500-1299t	1300t o.m.	
11.900	10.400	12.200	38.900	73 400
16%	14%	17%	53%	100%

## FLYTTING

Unge mennesker utgjør en stor del av den ut- og innflytting som skjer mellom kommunene. I 1981 var det etter Folkeregistret flyttet 9.900 20-29 åringer ut av Oslo og 11.400 flyttet inn til Oslo. Det er typisk for Oslo og store byer at unge utgjør en særlig stor del av de som flytter inn. Det blir forsterket når en tar i betraktning det store antall innflyttere utenom registrene.

## UTVIKLINGSTREKK

Store barnekull fra sekstiårene medfører stort antall 20-29 åringer fram til midten av 1990-årene. I Oslo øker antall tjue-åringer i absolutte tall og enda mer som relativ andel av befolkningen. De utgjorde 17,6% i 1984 mot 17,0% i 1980.

Stadig fler er ugifte eller skilte. Papirløs samboing oppveier noe av nedgangen i formelt ekteskap. Det er likevel grunn til å regne med at en økende andel bor alene eller ønsker å bo alene.

Tabell 02.

Unge, 20-29 år, i Oslo 1980 og 1984, gruppert etter sivilstand. FoB 1980 og 1984.

	Gifte	Ugifte og før gifte	Alle
1980	26.013	50.862	76.875
1984	20.982	57.854	78.836

## BOLIGSØKENDE 20-29 ÅRINGER

I grove trekk kan en regne at det hvert år kommer 20 000 - 25 000 nye boligsøkende unge mennesker, 20-29 år, i Oslo. De fordeler seg på

- 8000 som er oppvokst i Oslo og flytter hjemmefra,
- 11-12000 registrerte innflyttere
- 3-4000 ikke registrerte innflyttere.

Noen søker en midlertidig bolig. Det er hybler eller ettroms boliger, som regel leid, eller større boliger som deles av flere.

Andre søker en mer varig etablering. Det skjer i en to-roms bolig eller større, selveid eller i borettslag.

Ikke alle søker en varig etablering i Oslo. Det registreres utflytting av om lag 10 000 i denne aldersgruppen, og en del av de uregistrerte flytter nok også ut.

## BOLIGTILBUDET I OSLO

I Oslo var det i 1981 ca. 222 000 boliger pluss en ukjent antall boliger med studenter og andre som ikke var registrert som bosatte i Oslo.

Etter Boforholdsundersøkelsen fordeler boligene seg etter type eierform slik:

Tabell 03

*Boliger i Oslo etter eierform og hustype.*

*BU-1981. Veide tall*

	Hustype:					Sum
	Enebo	Småhus	Blokk	Bygård	Annet	
Selveie	17300	14900	4400	5200	300	42200
Borettsl.	300	10900	52800	10500	300	74900
Aksjeselsk.	0	700	5600	9600	0	16000
Utleie	4900	13700	21100	45700	3400	88800
SUM	22500	40200	84000	71000	4100	221800

Tabell 04

*Boliger i Oslo etter eierform og hustype.*

*BU-1981. Prosent av totalen*

	Hustype:					Sum
	Enebo	Småhus	Blokk	Bygård	Annet	
Selveie	9	6	2	2	-	19
Borettsl.	-	5	24	5	-	34
Aksjeselsk.	0	-	3	4	0	7
Utleie	2	6	10	21	1	40
SUM	11	17	39	32	1	100



**SMÅBOLIGER**

Det er i første rekke ett-, to- og treromsboliger som interesserer unge i etableringsfasen. Vel 150 000 av Oslos boliger var i denne gruppen, fordelt med

- 30 000 ett-roms
- 60 000 to-roms, og
- 63 000 tre-roms.

Disse boligene fordelte seg over hele byen, med et markert tyngdepunkt i Oslo indre sone øst med en tredjedel av alle.

Tabell 05

1-3 roms boliger i Oslo fordelt etter soner

	Antall rom			Sum %	Antall
	Ett	To	Tre		
Ytre sone vest	4	5	7	16	23800
Ytre sone syd	1	5	8	14	21500
Ytre sone øst	1	7	12	20	30600
Indre sone vest	7	5	7	19	29400
Indre sone øst	7	17	7	31	48300
Sum %	20	39	41	100%	153600

I 1981 var det få selveide boliger i Oslo, 19% av alle. De selveierboligene som fantes, var fortrinnsvis større villaer og småhus. Av de i alt 43 000 selveierboligene var bare 10 000 på fra ett til tre rom. Nesten alle av disse befant seg på vestkanten.

Tabell 06

1-3 roms boliger i Oslo 1981 fordelt etter hvordan boligen disponeres.

	Ett	To	Tre	Sum %
Eiere	-	3	4	7
Boret.	3	14	21	37
Aksje	2	3	3	8
Leier	15	19	13	48
Sum %	20	39	41	100%
Antall	30700	60400	62500	153700

Tabell 07

1-3 roms boliger i Oslo fordelt etter hvordan boligen ble disponert og sone.

	Eiere	Boret.	Aksje	Leier	Sum %
Ytre sone vest	3	4	1	8	16
Ytre sone syd	0	12	0	2	14
Ytre sone øst	-	15	0	5	20
Indre sone vest	3	1	2	13	19
Indre sone øst	1	6	5	19	31
Sum %	7	38	8	47	100 %
Antall	10700	58100	12000	73100	153600

## BOLIGDEKNINGEN

Etter "boligfrekvensmetoden" som Kommunaldepartementet og Husbanken beregner boligdekningen etter, har Oslo god boligdekning. Men de undersøkelsene som NBI har foretatt om utvikling av antall husholdninger og ønsker om å danne egen husholdning (=ønske om egen bolig), viser at det likevel var stort boligunderskudd i Oslo i 1982.

Undersøkelsen i 1982 omfattet aldersgruppen 20-34 år og de av dem som ikke var gifte. Undersøkelsen viste at mange fler ønsket egen bolig, at mange har en lite tilfredsstillende bolig, og at bare et mindretall regnet med å kunne betale det en 2-roms borettslagsleilighet kostet den gang.

### **ENDRINGER ETTER 1980**

Siden 1981 er boligtilbudet forandret. Det er årlig bygd 3000-4000 nye boliger. Samtidig har en del boliger forsvunnet, dels ved riving og dels ved sammenslåinger. Basert på tidligere erfaringer kan avgangen av boliger anslåes til ca. 1500 boliger i året. I alt vil vi anslå boligmassen til å ha 10 000 fler boliger i 1986 enn i 1981.

Erfaringsmessig er det mest de små boligene som forsvinner, mens det kommer til flere større boliger, boliger på fem rom og mer. Dette skjer ved at to eller flere små boliger slås sammen eller ved at en liten bolig legges til en stor. De nye boligene som bygges nå er gjerne forholdsvis store, med overvekt på fire rom og mer. Vi kan derfor regne med at antall ett-tre roms boliger i Oslo er økt mindre enn gjennomsnittet.

### **FÆRRE UMLEIEBOLIGER**

Etter 1978 er leiemarkedet redusert med ca. 10 000 boliger.

Om lag 4000 utleieboliger er forsvunnet i forbindelse med byfornyelsen. De er omgjort til borettslag, dels slått sammen og dels revet.

I tillegg er 4000 privateide utleieboliger og 4000 boliger i frittstående borettslag eller aksjeselskap i indre by omgjort ved seksjonering. En del kommunalt eide leieboliger har også forsvunnet.

Utviklingen har gått i retning større og dyrere boliger. Antallet billige småboliger er stagnert eller redusert.

I samme periode har behovet for boliger økt, antakelig minst like mye som tilveksten av boliger. Familiestatistikken tyder på at utviklingen mot flere små husholdninger fortsetter også i Oslo. Som vist er det flere unge og flere ugifte unge. Vi må regne med et stigende behov for forholdsvis små og billige boliger. Derav må vi slutte at mangelen på boliger til unge er økt i Oslo i de siste fem årene.

### **TREDELT BOLIGMARKED**

I praksis kan en nå regne med at boligmarkedet i Oslo er delt i tre like store deler: 1) Selveierboliger og private borettslag og aksjeboliger med fri omsetning, 2) Boliger i boligbyggelagene og 3) Utleieboligene.

Tabell 08

Fullførte nybygde boliger i Oslo i perioden 1972-74 og i perioden 1982-84. Kilde: Byggearealstatistikken SSB. (Statistisk Sentralbyrå)

	Boliger med kjøkken og					SUM
	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom	5 rom o.fl.	
1972-74	1325	3184	2502	3875	1946	12834
%	10	25	20	30	15	100
1982-84	50	2527	2400	5101	1605	11683
%	-	22	20	44	14	100

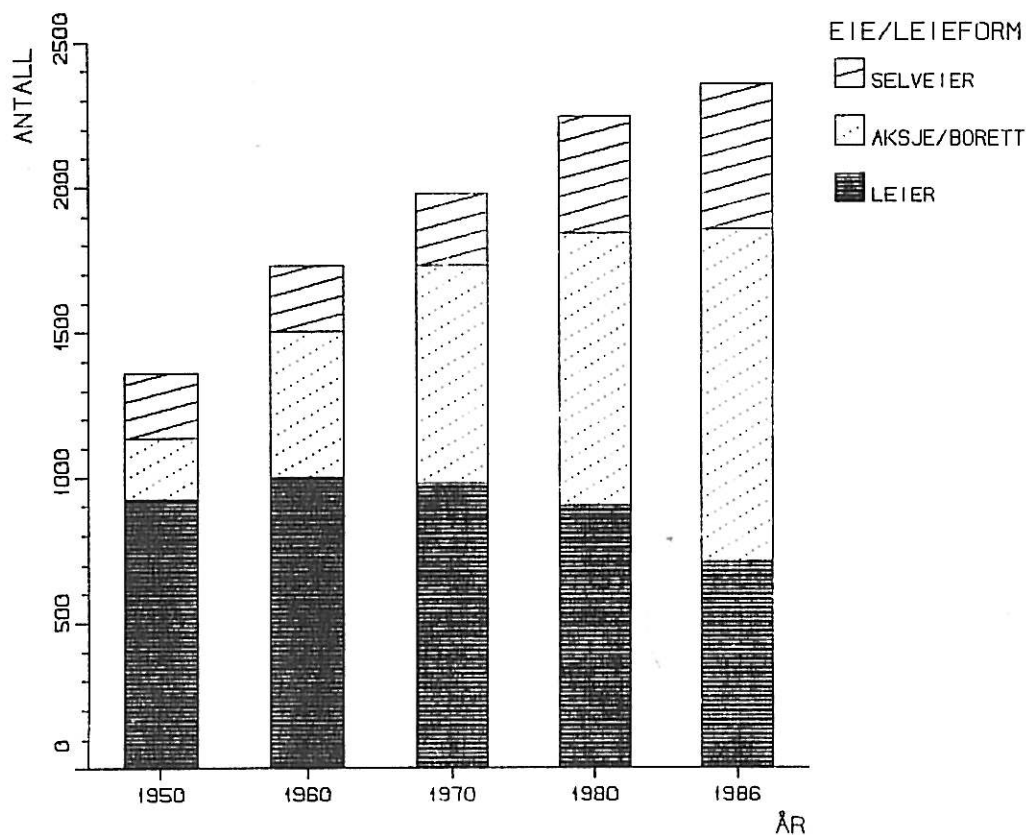


Fig. 2

Boliger i Oslo 1951-1986 etter eie- og leieforhold. Absolutte tall etter Folke- og boligtellingsen. Tall for 1986 er anslag.

# LEIEMARKEDET

## ANTALL UMLEIDE BOLIGER

I Oslo var det i 1981 ca. 85 000 registrerte utleieboliger. Nå er det som nevnt redusert til omlag 75 000.

Det var i tillegg et visst antall ikke registrerte hybler og boliger med ikke registrerte bosatte eller uten bosatte.

De fleste utleide boliger er små, 82% på et-tre rom.

### Tabell 09

*Utleide boliger etter antall rom:*

*(Tallene i parentes viser hvor stor andel av alle som leies ut)*

Ett rom	26%	(75%)
To-tre rom	56%	(40%)
Fire rom og mer	16%	(24%)
-----		
Alle	100%	(40%)

## HUSTYPE OG HUSEIER

Den største gruppen av utleieboligene befant seg i privateide bygårder/leiegårder. 38% av alle utleide boliger fantes i denne gruppe.

Ytterligere 10% var i leiegårder, men med kommunen som eier, og 4% med borettslag/aksjeselskap som eier.

Fordelingen for øvrig framgår av følgende tabeller:



Tabell 10

Utleide boliger fordelt på hustype:

(Andel utleie i hver hustype i parentes) BU-81

(Boforholdsundersøkelsen 1981).

Eneboliger	5%	(22%)
To-firemannsboliger	16%	(34%)
Blokker	24%	(25%)
Bygårder/leiegårder	51%	(64%)
Andre hus	4%	(84%)
-----		
Alle	100%	(40%)

Tabell 12

Utleide boliger fordelt på type huseier:

(Men den utleide boligen kan være frem-

leiet av en borettslaver, ol).BU-81

Privat person/firma	67%
Borettslag/aksjeselskap	12%
Kommune/stat	21%
-----	
Alle	100%

## LEIEKONTRAKTENE

For alle utleieboliger gjelder bestemmelsene i husleieloven. Etter husleieloven har leieboeren krav på skriftelig oppsigelse av leiekontrakten og saklig begrunnelse. Ved fullt møblert utleie har imidlertid ikke leietaker adgang til å få prøvet oppsigelsen for retten. I de fleste tidsbegrensede leieforhold må også leietaker flytte uten nærmere begrunnelse når den avtalte tid er utløpt.

Bestemmelsene om høyeste lovlige husleie finnes i husleiereguleringsloven. Husleiene er automatisk regulert dersom boligen er i hus med mer enn to boliger bygd før 8. april 1940. Regelen gjelder ikke dersom boligen er møblert eller er hybel inne i en annens bolig.

Etter hvert er det få boliger som i praksis utleies med de regulerte leiene. Nye utleieforhold gjøres "møblert", ofte med en nærmest symbolsk møblering. Kontrakten kan også gjøres tidsbegrenset og dermed sterkt svekke leieboernes forhandlingsposisjon.

Knapt halvparten av alle leieforhold i Oslo i 1980 var av typen "normalkontrakt". Resten har en eller annen spesiell betingelse som tidsbegrensning, møblert eller fremleiet utleie, leie knyttet til arbeidsgiver eller leie som trygdebolig.

Av de nye leieforholdene er bare om lag hver fjerde kontrakt av normaltypen.

Tabell 13

Utleide boliger i Oslo etter type utleieforhold.

BU-81

Vanlig utleie uten tidsbegren.og umøblert	40%
" " men tidsbegr.og/eller møblert	19%
" " utleieforhold ikke oppgitt	14%
Tjenestebolig	15%
Trygdebolig	3%
Andre spesielle leieforhold	9%
-----	
SUM	100%

Tabell 14

Utleide boliger i Oslo etter type utleieforhold, gruppert etter innflyttingstidspunkt. BU-81

	Innflyttet:		
	Før-75	etter-75	80/81
Vanl.utl. uten tidsbegr. og umøbl.	64%	19%	11%
" " med tidsbegr./møblert	5%	33%	34%
" " utleieforh. uoppgitt	17%	10%	4%
Tjenestebolig	4%	24%	30%
Trygdebolig	2%	3%	6%
Andre spesielle leieforhold	8%	11%	15%
-----			
SUM	100%	100%	100%

Utleieforholdene kan være meget vanskelige. Ungdomsboligundersøkelsen viste at 22% av kvinnelige og 9% av mannlige boligsøkere hadde opplevd at utleier hadde seksuelle hensikter

## HUSLEIER

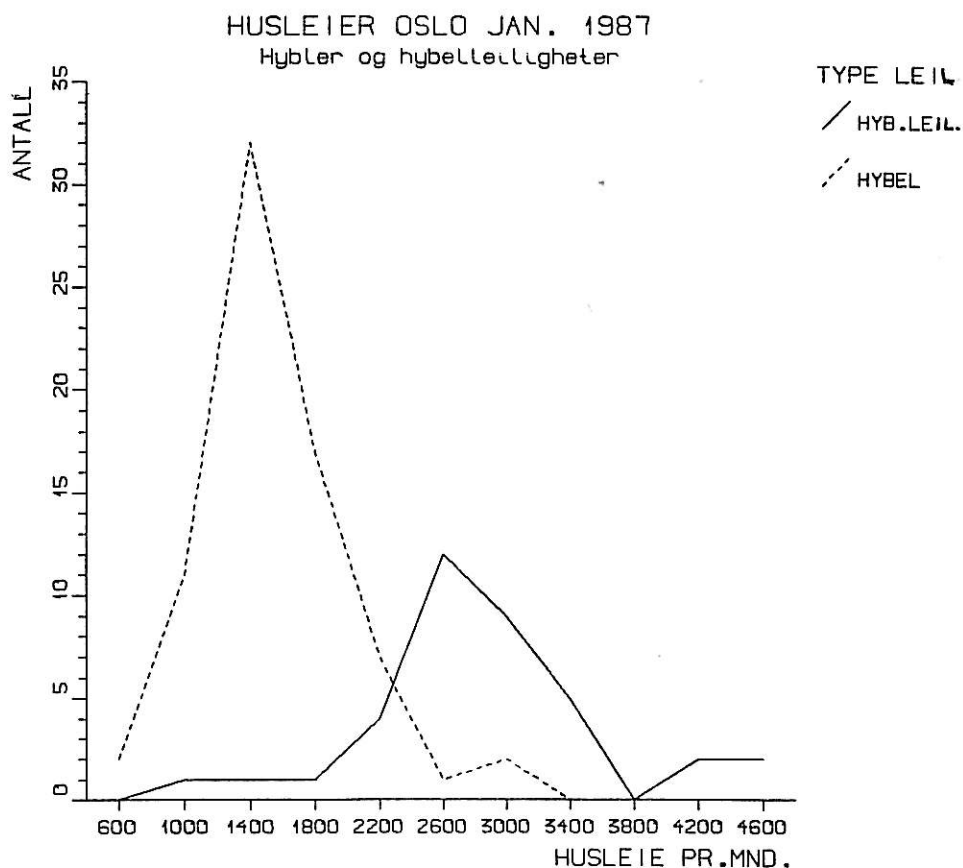
Boforholdsundersøkelsen i 1981 (BU-1981) viser at husleiene varierer sterkt. De laveste lå under kr 50 pr.kvm i året mens andre lå over kr 300.

Husleiene viste liten sammenheng med boligens kvaliteter. Derimot var det klar sammenheng med type kontrakt og når boligen sist var innflyttet.

Husleiene er i gjennomsnitt dobbelt så høye ved leieforhold med spesielle vilkår som ved normalkontrakt. Det gjelder leieforhold inngått etter 1975. Tallene i boforholdsundersøkelsen er bekreftet og utdypet i flere undersøkelser (Se Bilag, Litteratur).

I januar 1987 ble utleieboliger tilbudt i Aftenposten med følgende husleier (oppgitt i annonsen eller ved telefonoppringning):

- Hybel	ca. 12 kvm	kr 1502 pr.mnd.	(+18% fra jan.86)
- Hybelleilighet	30 "	" 2869 " "	(+49% " " " )
- 1-roms leilighet	35 "	" 3241 " "	(+32% " " " )
- 2-roms "	55 "	" 4022 " "	(+35% " " " )
- 3-roms "	65 "	" 5056 " "	(+33% " " " )
- 4-roms "	90 "	" 5640 " "	(+26% " " " )
- 5-roms "	"	" 7542	



## ANSKAFFELSESMÅTE

Utleide boliger blir oftest skaffet ved hjelp av slektninger. Dernest er det via arbeidsgiver og annonser.

Tabell 15

*Hvordan utleid bolig er anskaffet. Gjelder alle som flyttet inn 1975-81.*

	Kommu	Megl	Arbgi	Slekt	Anons	An/uoppg	SUM
	-----						
ALLE	8	1	21	36	18	16	100

## PRIVAT FORMIDLING AV UTLEIEBOLIGER

Enkelte private firmaer annonserer at de formidler utleieboliger. Undersøkelser som Ungdomsinformasjonen gjorde i 1983 viste at 90% av de som hadde benyttet firmaene ikke fikk bolig. De var forespeilet å kunne få bolig og betalte 350-550 kroner i gebyr.

Studenter ved Markedshøyskolen intervjuet våren 1986 i alt 31 brukere av fire ulike firmaer. Kun en av de boligsøkende var skaffet bolig.

## ELEV- OG STUDENTBOLIGER

Studentsamskipnaden disponerer omlag 4000 boliger. Yrkesskolens hybeltilbud omfatter omlag 760 boliger. Andre institusjoner disponerer tilsammen 500 - 600 boliger.

## KOMMUNAL BOLIGFORMIDLING AV UTLEIEBOLIGER

Ungbo er Ungdomskontorets boligtilbud. Det er beregnet på ungdom mellom 17 og 23 år. Ungbo har i dag ca. 600 boliger. Omlag halvparten er hybler i store leiligheter der beboerne deler kjøkken, bad og oppholdsrom. Maksimal botid er tre år.

Boligetaten fordeler blant annet utleieboliger. Tildeling skjer etter sosiale og medisinske kriterier. Det kreves tre års sammenhengende botid i kommunen for å komme i betraktning. Bare sterkt prioriterte tilfeller har mulighet.

Ungdomsinformasjonen informerer og veileder unge blant annet om boligmarkedet. To tredjedeler av henvendelsene til informasjons-

senteret gjelder bolig. Informasjonssenteret driver også en viss hybelformidling, og den er gratis. Tidligere fikk kontoret 200 hybeltilbud årlig. Siste året var det sunket til 114. Også andre hybelformidlere, Studentsamskipnaden, ol., har erfart nedgang i hybeltilbudene.



# KJØP AV BOLIG

## BOLIGBYGGELAGSLEILIGHETER

OBOS omsatte i 1986 3902 bruktboliger og 611 nybygde boliger.

OBOS tilbød februar/mars bruktboliger til følgende priser:  
(Etter bruktboligannonser januar 1987)

1-roms bolig ca. 36 kvm.	Fra innskudd kr 110 000	og leie kr 500
	til " 250 000	" 1000
2-roms bolig ca. 50 kvm/	Fra innskudd 170 000	og leie 800
65 "	til " 380 000	" 1900
3-roms bolig ca. 65 kvm/	Fra innskudd 230 000	og leie 800
75 "	til " 600 000	" 2900

De aller billigste og de aller dyreste er utelatt. Gjennomsnittsprisen for 1-roms bolig var kr 179.000, 112% av prisen i 1986. Husleia var i gjennomsnitt kr.800 pr. mnd., 93% av prisen i 1986.

Gjennomsnittsprisen for 2-roms bolig var kr 261 000, 119% av 86-prisen. Her var leia i gj.sn. 1441 kr./mnd., 105% i forhold til 1986.

Krav til ansiennitet varierte mellom 8 og 35 år, avhengig av prisen. Gjennomgående krevdes det 20-25 år i indre og 10-15 år i ytre by. For leiligheter solgt utenbys, uten pristakst, var prisen kr.420 000 for toroms og kr. 460/510 000 for treromsleiligheter.

USBL's boliger har omlag samme pris som OBOS og kravene til ansiennitet er også som i OBOS.

Prisene på bruktboliger i OBOS og USBL er nå alltid lik takst, det vil si høyest lovlige pris.

Etterspørselen øker og dermed krav om ansiennitet. Mellom februar 86 og jan.i år er det merkbar forskjell. Bare rent unntagelsesvis kan en nå få leiligheter uten lang ansiennitet, og det er de dyreste boligene. På 184 utlyste leiligheter i desember var det 25.103 søkere!

### NYBYGDE BOLIGER

Første halvår 1986 kunne en del nybygde boliger tilbys med lave innskudd som følge av et spesielt gunstig tilbud og høyere husbanklån. Annet halvår var prisene på OBOS-boligene i gjennomsnitt følgende:

2-roms:	Innskudd	256.000	leie	2390 pr.mnd.
3-roms:	"	317.000	"	2525 "

Ansiennitetskravet for slike boliger var ca.15 år, lengst for det billigste. I løpet av 1986 steg prisene på byggingen (inkludert tomt) med 65%.

### SELVEIERBOLIGER

Selveierboligene kan alle skaffe seg nokså omgående så sant en kan betale markedets pris. Denne prisen reguleres av etterspørselen og prisen er for tiden oppadgående.

Fra eiendomsめklere fikk vi følgende veiledende prisantydninger i januar i år:

1-roms bolig, 35-40 kvm.	Kr 300 000 - 550 000
2-roms bolig, 55-60 kvm.	Kr 400 000 - 800 000
3 roms bolig, 75-80 kvm.	Kr 550 000 - 900 000

Ifølge OPAK, Byggebransjens kompetansesenter, steg selveierleiligheter med 23% mellom nov.85 og nov..86. Ettersom prisene steg mest i 2.halvår 1986 er det rimelig å regne med noe høyere prisstigning mellom jan.86-jan.87. Prisene varierer mye etter hvor boligene er i byen. Oslo vest og sentrum er dyrt mens østkant og østlige drabantbyer er billigere. Forskjellen er sterkest for de større boligene.

### AKSJELEILIGHETER OG LEILIGHETER I FRITTSTÅENDE BORETTSLAG

Aksjeleiligheter og leiligheter i frittstående borettslag lå vanligvis ca. 10% lavere pris enn selveierboligene når husleiene er lave. Er husleiene høye, går prisene tilsvarende mye ned. Siste året har prisene på slike leiligheter steget mer enn selveierleilighetene (30%) og nærmer seg samme kvm.pris, ifølge OPAK.

## LÅNEORDNINGER VED KJØP AV BOLIG

### **ETABLERINGSLÅN GJENNOM OSLO KOMMUNE**

Etableringslån kan gis til:

- Husstander som boligetaten har besluttet skal hjelpes med bolig.
- Husstander som må flytte på grunn av funksjonshemming.
- Husstander som må flytte på grunn av byfornyelse.
- Husstander som kan dokumentere vesentlige sosiale/medisinske problemer.

Praktiseringen av reglene i Oslo innebærer at ingen "vanlige" unge boligsøkende får etableringslån, man må ha et større problem i tillegg til sitt boligproblem.

For å få etableringslån må den skattbare inntekten for enslige ikke overstige 120.000 kr, for større husstander 150.000 kr.

Høyeste lånebeløp for etableringslån er 170.000 kr for ny bolig og 200.000 kr for brukt bolig. Lånet er avdragsfritt de tre første årene, renten starter på 5% og stiger til 12% etter syv år.

Etableringstilskudd kan gis som et tillegg til etableringslån. Tilskuddet gis bare til personer med spesielt store problemer.

### **ETABLERINGSLÅN GJENNOM SIBO**

SIBO er opprettet for å hjelpe innvandrere med bolig. En del av hjelpen gis som etableringslån. Her gjelder omtrent samme regler som for etableringslån gjennom Boligetaten.

### **UNGDOMSLÅN GJENNOM OSLO KOMMUNE**

Oslo kommune har stilt til rådighet 50 mill. kr til Ungdomslån. Fram til 1. jan.1987 er 30 mill lånt ut. Resten ventes å bli lånt ut i løpet av 1987. Det vil rekke til 150-200 personer.

Ungdomslånet gis på omtrent samme vilkår som etableringslånet. Høyeste lånebeløp er 150.000 kr, maks. 80% av innskuddet. Andre lånemuligheter skal være utnyttet først. En må ha bolig på hånden.

Ungdomslånet gis til førstegangs erverv av egen bolig. Søkeren må være mellom 20 - 30 år. Det kreves to års botid i Oslo. Det gjelder inntektsbegrensning på 120.000 kr for enslige, 150.000 kr for større husstander.

### **SOSIALLÅN GJENNOM OSLO KOMMUNE**

Ordningen med sosiallån gjennom kommunen er overført til Boligetaten.

Sosiallån gis som tilleggs lån til etableringslånet når den boligsøkende ikke kan ordne restfinansieringen på annen måte. Det gis ikke sosiallån som tilleggs lån til Ungdomslån.

#### **BANKLÅN**

Det er vanlig at det gis lån til 80% av låntakst, ved andelsleiligheter 80-90 % av kjøpesummen. Avdragstid og avdragsmåte varierer en del. Renten har steget. Effektiv rente, inkludert gebyrer, ligger på 17-20%.

Bankene tilbyr nå "førstehjemslån" til personer under 30 år. Det kreves kundeforhold til banken, og det er satt av en begrenset pott. Effektiv rente på slike lån ligger på ca. 16%. I enkelte banker blir renten regulert opp til normalt nivå etter tre år.

#### **LÅN I LIVSFORSIKRINGSSELSKAP**

Livsforsikringssekskapene har inntil de siste årene kun gitt lån til selveide boliger. Ved å samarbeide med andre finansinstitusjoner yter en del livsforsikringssekskaper også lån til borettslagsleiligheter/-aksjeleiligheter.

Forskjellen på lån gjennom livsforsikringssekskep og bank er at lånet gjennom forsikringssekskap knyttes til tegning av livs- eller pensjonsforsikring med en fast årlig premie.

Denne låneordningen innebærer at man i tillegg til renter og avdrag også betaler forsikringspremie hvert år så lenge lånet løper.

Boligkooperasjonen og UNI-forsikring har inngått en samarbeidsavtale hvor boligsøkende kan få avdragsfrie lån ved kjøp av borettslagsleilighet. Lånsøkeren må tegne livsforsikring med et årlig beløp, livsforsikringen har utbetalinger tre ganger f.o.m. det 10. året som nedbetaler lånet. Denne låneordningen vurderes kostnadmessig å være vel så dyr som ordinære banklån.

Lån gjennom livsforsikringssekskap forutsetter tilbakebetalingsevne og behov for livsforsikring.

#### **LÅN GJENNOM PENSJONSKASSER/ARBEIDSGIVERE**

Ansatte i staten kan gjennom Statens Pensjonskasse låne 22.000 kr til bolig på gunstige vilkår. I tillegg kan man låne to brutto månedslønninger gjennom lønningskontoret.

Ansatte I Oslo kommune kan gjennom den kommunale pensjonskassen låne max kr.150.000 kr til innskuddsleiligheter med takst under kr.

300.000, max kr. 400.000 kr til dyrere leiligheter og hus. Lånene gis på meget gunstige vilkår.

Enkelte private arbeidsgivere gir boliglån til sine ansatte. Denne ordningen antas ikke å være særlig utbredt.

**STUDENTSKIPNADEN SOM LÅNEGARANTIST**

Studentskipnaden kan stå som garantist for lån til bolig for studenter som er medlem av Studentskipnaden. Garantien gjelder for lån inntil 150.000 kr.



# BOLIGLÅN OG ØKONOMI

## INNTEKTSNIVÅET FOR UNGE VOKSNE

Inntektsstatistikken viste følgende tall for 85/81:  
Kvinner i alderen 20-24 år som er ansatt i varehandelen, staten (18-24 år) og funksjonærer i industrien, tjente gjennomsnittlig 101.000 kr. For menn i samme yrkesgrupper var gjennomsnittet 112.000 kr. Inntektsnivået for aldersgruppen 25-29 år; se bilag. Da vi ikke har ferskere statistikk, velger vi eksempler med ca. 10% høyere inntekt 86-rapporten.

En undersøkelse foretatt av Fondet for markeds- og distribusjonsforskning i 1982, viser at 63% av unge ugifte i alderen 20-25 år oppga at de sparer penger, fortrinnsvis til bolig. Gjennomsnittlig sparebeløp var ca. 10.000 kr pr. år.

## EKSEMPLER PÅ BOUTGIFTER VED ULIKE BOLIGER OG BOLIGLÅN

Eksempelene nedenfor er beregnet ut fra vanlige priser og inntekter og de betingelser som gis på ulike lån. Disponibelt beløp for boligkjøper tar hensyn til skatt og rentefradrag, se regneeksempel i bilag.

De første eksemplene er det tilbudet som er lettest oppnåelig. De siste eksemplene forutsetter både lang ansiennitet i OBOS eller USBL, og at en er en av de få som får ungdomslån.

### Eks.1: 1-roms selv-eierleilighet med lån i bank

Pris:	kr 350.000	Med inntekt på 110.000 kr vil
Husleie	kr 550	boligkjøperen ha tilbake etter at
Inntekt	110.000 eller 130.000	de faste boutgiftene er betalt,
Banklån	kr 300.000,	1.300 kr pr. mnd. Med inntekt på
avdragstid	18 år, effektiv	130.000 kr blir det tilbake til
rente	16%	livsopphold 2.250 kr pr. mnd.
Egenkap.	kr 50.000	

**Eks.2: 1-roms leilighet i OBOS/USBL med lån i bank**

Pris: kr 200.000  
 Husleie: kr 850  
 (ansiennitet minimum 15 år)  
 inntekt 110 000/ 130 000  
 Banklån: kr 180.000,  
 avdragstid 18 år og  
 rente 16%.  
 Egenkap.: kr 20.000

Boligkjøper med kr. 110 000 i inntekt vil ha igjen kr. 2820 når boutgiftene er betalt, pr. mnd. Med kr. 130 000 vil en ha igjen kr. 3950

**Eks.3: 2-roms OBOS/USBL-leilighet med lån i bank**

Pris: kr 300.000  
 Husleie kr 1 800  
 Inntekt 110.000 eller 130.000  
 Banklån kr 270.000,  
 avdragstid 18 år, effektiv  
 rente 16%  
 Egenkap. kr 30.000

Med inntekt på 110.000 kr vil boligkjøperen ha tilbake etter at de faste boutgiftene er betalt, 515 kr pr. mnd. Med inntekt på 130.000 kr blir det tilbake til livsopphold 1.670 kr pr. mnd.

**Eks.4: 1-roms selveier-leilighet med ungdomslån**

Pris: kr 350.000  
 Husleie: kr 550  
 Inntekt: kr 110.000  
 Ungd.lån: kr 150.000  
 Banklån: kr 170.000  
 Egenkap. kr 30.000

Med Ungdomslån som hovedfinansieringskilde, sitter boligkjøperen tilbake med 2.750 kr pr. mnd. når de faste boutgiftene er betalt. Det 4. året er renten på Ungdomslånet økt med 3% og avdrag begynt å løpe. Dette gir tilsammen ca. kr.775 høyere bokostnader pr. mnd.

**Eks.5 1-roms leilighet i OBOS/USBL med ungdomslån**

Pris: kr 200.000  
 Husleie: kr 850  
 (ansiennitet 15 år eller mer)  
 Inntekt: kr 110.000  
 Ungdomslån:kr 150.000 (max)  
 Banklån kr 30.000, 4 års avdr.tid  
 effektiv rente 19%.  
 Egenkap.: kr 20.000

I dette eksemplet har boligkjøperen 4.010 kr pr. mnd. til å dekke andre utgifter enn faste boutgifter. Det 4. året når avdragene på ungdomslånet begynner å løpe, blir utgiftene 500 kr. høyere pr. måned.

### UTGIFTER TIL LIVSOPPHOLD - HVA ER MINIMUMSKRAVET

Det er vanskelig å operere med en minimumsnorm for hva månedlig livsopphold koster. Eksemplene ovenfor viser hva som blir igjen når de månedlige faste boutgiftene er dekket.

Sosialkontoret i Oslo har som stønadssats for enslige personer 2.370 kr pr. mnd. Dette beløpet skal dekke livsopphold, boutgifter dekkes særskilt. Beløpet er justert opp med kr. 150,-, + 6,7%, siden forrige år.

Unge mennesker som etablerer seg i egen bolig vil ofte ha andre utgifter i tillegg til de faste boutgiftene og de helt nødvendige levekostnadene. Det er ofte nødvendig å innrede boligen med møbler og hvitevarer som må kjøpes. Unge som etablerer seg har også ofte studiegjeld som innebærer en betydelig utgiftspost.

### KJØPE BOLIG - OPPSUMMERING

Nå som forrige år vil mange unge voksne, 20-29 år, vil ikke ha råd til å kjøpe selv en liten bolig på 1-2 rom og kjøkken. Det gjelder for alle som har mindre enn 130 000 i årsinntekt, og som hverken mottar stor arv eller har svært lang ansiennitet (>15 år) i OBOS eller USBL.

Regneeksemplene viser at personer med 130 000 i årsinntekt som ikke oppnår en spesielt billig bolig, vil ha tilbake til livsopphold et beløp under det sosialkontoret regner som minimum. Og det er en situasjon de må leve med i mange år.

Omtrent samme forholdet får en boligkjøper med kr 110 000 i årsinntekt og med lang ansiennitet i boligbyggelag (billig bolig).

De unge som har lavere inntekter og liten ansiennitet kan overhodet ikke klare utgiftene ved et boligkjøp, selv for en bolig med minimumsstandard.

Alternativet blir å fortsette å bo hos foreldrene eller å få noe på leiemarkedet. Men på leiemarkedet er også prisene høye i tillegg til at en bor usikkert. Antall utleieboliger skrumper inn og de er derfor vanskelige å få tak i. Den økonomiske situasjonen kan bli like vanskelig for en leieboer som for en borettslatter dersom han eller hun skal spare nok til å kunne kjøpe en bolig i overskuelig framtid. Skal sparing monne noe må det minst være kr 1000,- pr. måned, helst det dobbelte, hvis en vil holde tritt med prisutviklingen.

Om vi forutsetter en lønnsutvikling på ca. 10% er vanlig lønn for

kvinner i full stilling under kr 130 000,-, selv i aldersgruppen 25-29 år. Menn under 25 år har også lavere lønn, mens gjennomsnitt for menn 25-29 år ligger på ca. kr 140 000,-. (Lønnsstatistikk fra sept.85. er gjengitt i bilaget).

Vi vil anslå at ikke mer enn en tredjedel av alle i full stilling (for aldersgruppen 20-29 år), tjener nok til å kunne kjøpe seg bolig alene.

En undersøkelse NBI foretok i Oslo i 1986 (se litteraturlisten) viste at ca. 35 000 i alderen 20-29 år manglet bolig eller bodde dårlig. Det gjelder alle personer som er registrert bosatt i Oslo. Av disse var ca.20 000 enslige (ikke gifte eller samboende). Mindre enn halvparten av disse ville kunne betale det det nå koster å skaffe seg en alminnelig bra bolig, så som en et-roms OBOS-leilighet, uten spesiell støtte.

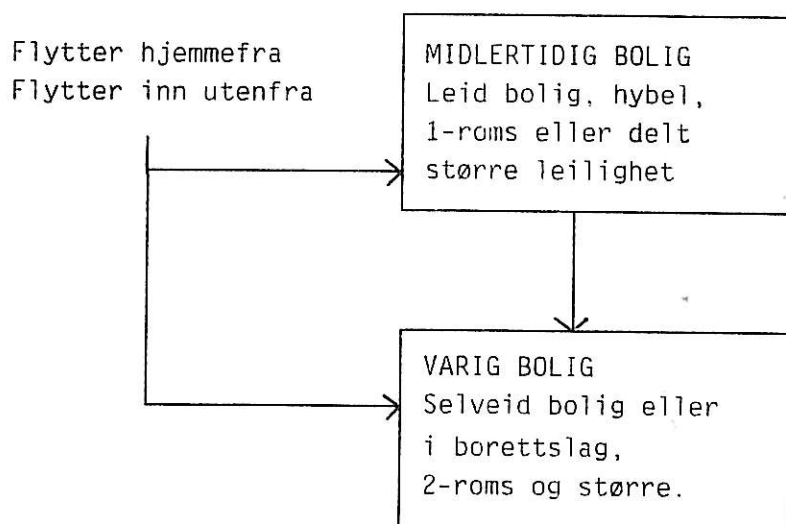
Ungdomslånet hjelper bra de første tre årene. Men når det høyden kan hjelpe 200 personer i år, vil i praksis de aller fleste måtte klare seg på egen hånd.

## FORSLAG TIL TILTAK

Problemene de unge møter på boligmarkedet er dels et uttrykk for at tilbudet av boliger totalt er for lite. Det er flere som ønsker bolig enn det er boliger å få. Så lenge denne mangelen eksisterer, vil noen komme dårlig ut. Unge mennesker blir ofte de som rammes siden de har lite kapital og skal skaffe sin første bolig. Mange er samtidig opptatt med utdanning og har lave inntekter. Også andre grupper har problemer på boligmarkedet, men vi legger her bare fram forslag som tar utgangspunkt i de unges problemer.

Tiltak for å bedre boligforholdene for unge må innrettes på to ulike situasjoner:

- 1) unge som flytter hjemmefra for første gang, eller som på annen måte oppfatter seg å være i en overgangssituasjon, som studenter o.l.
- 2) unge som har vært i en overgangssituasjon og som nå trenger en mer varig bolig.



### OVERGANGSBOLIGER - MIDLERTIDIGE BOLIGER

For den første gruppen, de som flytter hjemmefra eller studerer, opererer en med overgangsboliger, boliger som har lavere standard og tidsbegrenset kontrakt. Dette skjer mest fordi samfunnet mener at de må finne seg i slike forhold en tid før de kan stille krav om noe bedre.

Det viktigste ved slike boliger er at de er billige. For å øke utbudet av billige boliger vil vi foreslå at:

- det gis færre tillatelser til å rive eksisterende boliger
- en reduserer takten i offentlig og privat byfornyelse, og legger mer vekt på vedlikehold og begrensede reparasjoner
- færre utleieboliger bør gjøres om til selveierboliger eller til borettslag.
- tiltak som Ungbo, Ungdomsinformasjonen, o.l. styrkes.

Samtidig må det gjøres mer aktiv bruk av de lovreglene som beskytter leieboernes interesser. En bør begrense adgangen til å leie ut møblert. Det må innskjerpes at full møblering kreves før det gis unntak fra bestemmelsene om regulert husleie. Boliger i leiegårder bør ikke kunne leies ut med tidsbegrenset kontrakt uten spesiell grunn, som f.eks. at rivning er umiddelbart forestående.

Private boligformidlingsfirmaer skal bare ha rett til å ta gebyr når de skaffer den boligsøkende bolig.

#### **VARIG BOLIG**

Unge må ha mulighet til å komme ut av overgangsboligene og inn i noe varig, noe som svarer til den boligstandard vi regner som normal. Det er viktig for dem selv, og det er viktig for å frigjøre de billige boligene som trengs til nye generasjoner unge.

Det må for det første skaffes fler boliger av den typen de unge er interessert i. For mange vil det være en to-romsbolig.

For det andre må de unge få nødvendig hjelp til å finansiere slike boliger og ha råd til å bo der.

Verken Husbankens etableringslån eller kommunens ungdomslån er tilstrekkelig. Det er for få som får slike lån og det gis for lite i lån. Mange flere må få lån, og avdragstiden på disse lånene må økes vesentlig.

#### **Utviklingen 1986-87**

Prisene har som ventet steget sterkt. Selveierboliger med 20- 30% og utleieboliger med opp til 49%!

Samtidig er utlånsrentene satt opp. Bankene tilbyr nå spesielle

ungdomslån, men selv for disse lånene er renten høyere enn forrige års boliglån. Høye renter rammer unge ekstra siden de ofte har lave inntekter og dermed mindre glede av skattefradragene.

På det regulerte boligmarkedet, OBOS og USBL, er prisstigningen mindre. Innskuddene steg med i gjennomsnitt 12-19% mens husleiene holdt seg nokså uforandret. Derimot er kravet til ansiennitet skjerpet.

Vi må vente å få en stadig stigende kø av unge uten egen bolig (bor inne hos foreldre, inne hos venner, ol) og i midlertidige boforhold (i møblerte leiligheter, med tidsbegrenset leierett, på små hybler, ol.)

Vi har sett at politiske løsninger konsentrerer seg om spesielle ungdomsboliger, og ungdomslån, mv. Det er derfor viktig å understreke at det totale antall boliger må opp raskt og at mange flere unge må settes i stand til å komme ut av overgangsboligene og inn i boliger av alminnelig bra standard.

Priseksemlene viser at fordelene ved å få en prisregulert OBOS-leilighet framfor å kjøpe på det frie markedet var større nå enn for ett år siden. Om denne prisreguleringen oppheves vil det kreve store ekstra ytelser i form av lån og subsidier om en vil opprettholde et reelt boligtilbud til unge.



# BILAG

## LITTERATUR

- Gulbrandsen, Ole og Hansen, Thorbjørn. Nye husholdninger og boligbehovet. Om boforhold og boligmarked. Byforskningsprogrammet, Universitetsforlaget 1985
- Gulbrandsen, Ole og Hansen, Thorbjørn. Etablering i Oslo. Foreløpig rapport fra en undersøkelse av boligforholdene for 20-34 åringer i Oslo 1986. NBI 1986.
- Hansen, Thorbjørn i samarbeide med Gulbrandsen, Ole og Svenneby, Harald. Leieboere og vedlikehold. Kontrakter, husleier og vedlikehold i leiegårder. Rapport 93. Norges byggforskningsinstitutt, Oslo 1984
- A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund, NBBL. Ungdomsboliger. En innstilling fra utvalget for utredning av boliger for ungdom innen boligsamvirke. Oslo 1986.
- Norges byggforskningsinstitutt. Forskjeller i boforhold innen Oslo- og Akershusregionen. Resultater fra Boforholdsundersøkelsen 1981. Oslo 1983
- Mjelve, Karin, Haugen, Eva og Nordby, Line. Unge boligsøkeres erfaring med de private boligformidlingsfirmaenes virksomhet. Norges Markedshøyskole. Oslo 1986
- Albriktsen, Rolf Olaf, Claussen, Jens. Etableringsordningen 1984. En undersøkelse av kommunal praksis ved tildeling av etableringslån. Prosjektrapport 8, Norges Byggforskningsinstitutt, Oslo 1986
- Selgård, Erik og Krokan, Arne. Ungdomsbolig-undersøkelsen. Rapport fra en undersøkelse blant 400 boligsøkere ved Ungdomsinformasjonen. Ungdomsboligprosjektet og Ungdomsinformasjonen. Oslo kommune. Oslo 1984
- Banken, Kjell og Busch, Tor. Lån. Bedriftsøkonomenes Forlag. Oslo 1986

**GJENNOMSNTLIG MÅNEDSLØNN PR. 1. SEPT. 1985 FOR UTVALGTE  
STILLINGER I OSLO FOR ALDERSGRUPPEN 20-29 ÅR. HELTIDSANSATTE**

Kilde: Lønnsstatistikk fra SSB.

		20-24 år	25-29 år
<i>Varehandel</i>			
Alle ansatte i varehandel	M	8 976	11 444
	K	8 081	9 874
Butikkfunksjonærer i alt	M	8 252	10 191
	K	7 465	8 421
Transportarbeidere i alt	M	8 628	9 738
<i>Bank</i>			
Alle ansatte i bank	M	8 674	12 135
	K	8 830	10 930

**GJENNOMSNTLIG MÅNEDSLØNN FOR ANSATTE I OSLO KOMMUNE FOR  
ALDERSGRUPPEN 20-29 ÅR. HELTIDSANSATTE. Beregnet lønn pr. 1. okt. 1985  
ved å legge 6% til månedslønna for 1. okt 1984**

Kilde: Lønnsstatistikk fra SSB.

		20-24 år	25-29 år
Alle ansatte i kommunen	M	9 477	10 820
	K	8 282	9 701
Arbeidere, med og uten fagutdanning	M	9 348	10 745
	K	7 900	9 234

**REGNEEKSEMPEL**

Regneeksempel for kjøp av ett-roms selveierleilighet

Pris kr 350 000 Husleie kr 550

Finansiering: Egenkapital: kr 30 000.

Banklån: kr 320 000. Avdragstid 18 år,  
16% effektiv rente

Inntekt: a) kr 110.000 b) kr. 130 000

Bruttoinntekt a)kr 110 000	Avdrag: kr 17 780
b) " 130 000	Renter kr 51 200
- renter kr 51 200	Husleie: kr 6 600
	Strøm: kr 5 300
= skatt a) kr 16 870	Sum kr 81 880,
b) " 23 210	pr.mnd: kr 6 823

Disponibel inntekt = a) kr 93 130, pr.mnd = 7760

b) " 106 790, " " = 8899

Disponibelt til annet forbruk = kr 7760 - kr 6823 = kr 937 pr.mnd.

Disponibelt til annet forbruk = kr 8899 - kr 6823 = kr 2076 pr.mnd.