



Thorbjørn Hansen

Hybelmarkedet 1989



Prosjektrapport 61
Thorbjørn Hansen
Hybelmarkedet 1989

UDK 728; 3-053.6; 351.778.5
ISBN 82-536-0332-0

© Norges byggforskningsinstitutt 1990
Adresse: Forskningsveien 3B
Postboks 123 Blindern
0314 Oslo 3
Tlf. (02) 46 98 80
Telefax (02) 69 94 38

INNHold

FORORD	side 5
SAMMENDRAG	6
INNLEDNING	9
BOLIGSØKERE - BOLIGØNSKER	12
Inntekt og betalingsevne	13
BOLIGTILBUDENE	14
Priser	17
Prisutviklingen	22
Boligtilbudene i Oslo	24
Boligtilbudene i Vestfold	26
Krav til leieboerne	27
LITTERATUR	32
BILAG	
Registreringskjemaene	33

FORORD

Denne rapporten er en oppfølging av tidligere undersøkelser av hybelmarkedet. Analysen bygger på en undersøkelse som er gjennomført av Norges byggforskningsinstitutt med hjelp av av Studentsamskipnadene i Oslo, Vestfold, Østfold og Kristiansand.

Arbeidet med undersøkelsen utover det samskipnadene selv har stått for, er finansiert av Kommunal- og arbeidsdepartementet og Studentsamskipnadene i fellesskap. Vi takker for den interesse som er vist prosjektet og for det arbeidet som er nedlagt, og håper rapporten har verdi for arbeidet med å bedre studenter og elevers boforhold.

Oslo
Februar 1990

Thorbjørn Hansen

SAMMENDRAG

Utover på 1980-tallet økte etterspørselen etter hybler og rimlige utleieboliger. Studenter og elever utgjør en stor del av denne gruppen boligsøkere. Dette boligmarkedet er lite kjent bl.a. fordi både hybler (uten egen inngang) og studenter (som ikke bor hjemme) faller utenfor boligregistrene og dermed også de vanlige boligundersøkelsene. I 1986 innledet Norges byggforskningsinstitutt et samarbeid først med Ungdomsinformasjonen (nå nedlagt) og senere også Ungbo og Studentsamskipnaden i Oslo. Senere er arbeidet utvidet til alle Student- og elevsamskipnader og Velferdssekretariater i Norge gjennom deres felles forum.

Samarbeidet går ut på å kartlegge studentenes boforhold og boligønsker og hva slags tilbud de møter i markedet. Hensikten er å få et bedre grunnlag for å bedømme behovet for videre utbygging av studentboliger og for å utvikle den hybelformidling som Samskipnadene og Velferdssekretariatene bedriver.

Undersøkelsen gjennomføres ved at alle hybeltilbud registeres på et skjema (se bilag) som vi får kopi av (uten navn), og ved at alle hybelsøkere blir bedt om å fylle ut et søkerskjema (se bilag). Dette gjennomføres i varierende grad på de forskjellige læresteder. I år (1989) har vi fått fylldige opplysninger om boligtilbudene i Oslo, Østfold, Vestfold og Kristiansand, men få svar på søkerskjemaene.

Undersøkelsen viser at boligtilbudene i Oslo er mange flere enn i foregående år, og at prisene også på dette markedet nå går ned. På hybler er nedgangen ca. kr 100 pr. måned, ca. 6 %. På større leiligheter er nedgangen større. Samskipnaden opplyser at de dessuten nå i større grad enn i tidligere år har kunnet si le vekke tilbud de mener er lite gunstige.

I Oslo er det særlig større leiligheter som oftere tilbys. Dette utgjorde 43 % av alle tilbudene i 1989, mot 17 % i 1988.

I Østfold er prisene lavere enn i Oslo. Også i Østfold er det noe nedgang, men mindre enn i Oslo.

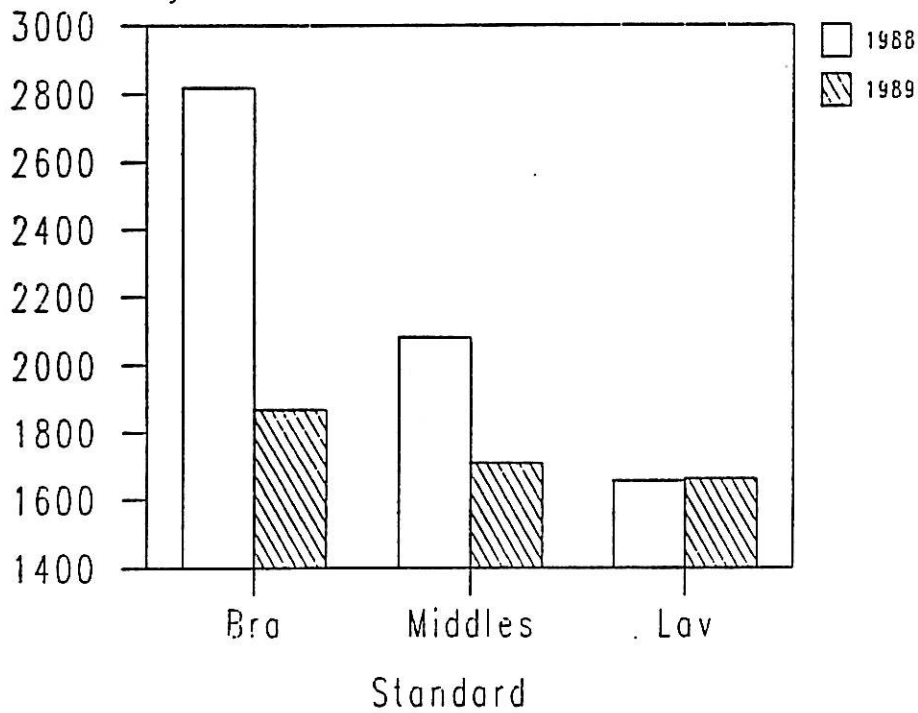
Prisene varierer mye, både mellom ulike steder og innen hvert enkelt område. Hybler tilbys fra kr 500 opp til kr 3500 pr. mnd. Den store variasjonen er vanskelig å forklare som annet enn ulike holdninger hos utleier, men noe kan forklares med ulik standard og beliggenhet. I Oslo er for øvrig standarden på hyblene markert lavere enn andre steder, noe som forsterker prisforskjellene.

Tidligere var krav om ytelser ved siden av husleia, i form av barnepass, snømåking, o.l. utbredt og et problem. Nå ser det ut til at slike krav er mer sjeldne. Men fortsatt stilles det forskjellige krav. Det er ikke uvanlig å se krav om at hybelbeboeren må reise hjem hver helg. Piker har vært mer populære enn gutter. I år er det liten forskjell og færre som stiller krav til kjønn. Det blir interessant å se om dette er en ny tendens, eller bare et tilfeldig utslag.

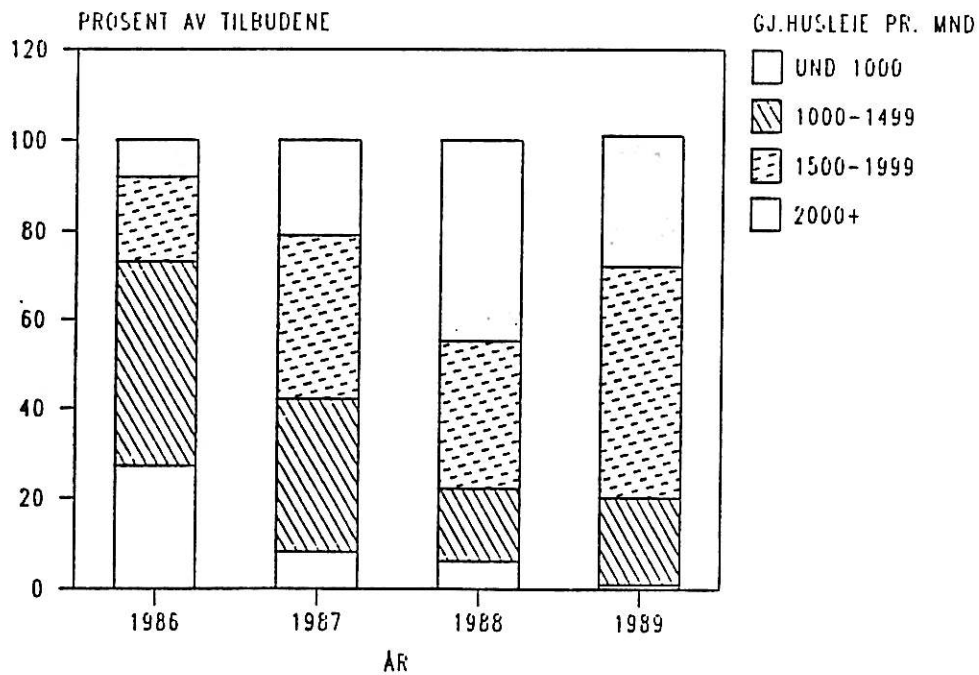
Om hyblesøkerne viser undersøkelsen at de etterstreber en noe bedre standard enn det tradisjonelle rommet med adgang bad og kjøkken. Forholdsvis mange setter opp ett-roms leilighet og hybeleilighet som første ønske. Hybelformidlere har inntrykk av at eget bad er høyt verdsatt. Betalingsevnen strekker imidlertid ikke til noen høy standard. De fleste oppgir et beløp mellom kr 1000 og kr 1500 som maksimum, inkludert fyring. De fleste må med andre ord strekke seg lengre enn de egentlig mener de har råd til, selv for å få en ordinær hybel. Når de fleste opplyser at de har mindre enn kr 4000 pr. måned å rutte med, kan det bli en tung belastning.

Gj.husleie på hybeltilbud i Oslo 1988 og 1989

Gj.husleie



HYBELTILBUD I OSLO 1986-89



INNLEDNING

Arbeidet med å undersøke hybelmarkedet begynte i 1986 med samarbeid mellom Ungdomsinformasjonen i Oslo og Norges byggforskningsinstitutt . Ungdomsinformasjonen, som nå er nedlagt, drev bl.a. en hybelformidling og merket at markedet ble vanskeligere. (Hansen, Th. og Gulbrandsen, B. 1986 og 1987)

I 1987 gjennomførte vi en større undersøkelse av hybelmarkedet i Oslo i samarbeid med Ungbo, Ungdomsinformasjonen og Student-samskipnaden i Oslo (Hansen, Th. 1988)

I 1988 ble arbeidet ført videre ved et samarbeid med Studentsamskipnadens felles organisasjon (Hansen, Th. des 1988). Denne gangen fikk vi data om hybelmarkedet for større deler av landet, fra Buskerud, Østfold, Oppland, Agder, Sogndal, Rogaland, Sogn og Fjordane og Bergen. Det er dette arbeidet som er fulgt opp i denne rapporten.

I perioden 1985-1988 ble hybelmarkedet merkbart hardere. Først og fremst kom det til uttrykk ved at priser på privatutleide hybler steg meget sterkt. Som følge av dette økte også interessen for Studentsamskipnadens hybelbygg påtaketlig.

Bygging av flere studentboliger blir vurdert av en kommunalt nedsatt arbeidsgruppe som la fram en innstilling i 1987. Komiteen forsøkte ikke å kvantifisere behovet for studentboliger, men tok som gitt at det var behov for å bygge minst 4 000 nye studenthybler. De mente dette burde gjennomføres i løpet av 5 år.

De fleste studenter er imidlertid henvist til det private utleiemarkedet og vil bli det også etter at komiteens forslag eventuelt er gjennomført. Om lag 80 % av studentene bor nå på det private

utleiemarkedet og nye 4 000 hybler vil bare i begrenset grad forandre denne fordelingen. Bygging av flere studenthybler kan være et positivt bidrag til å bedre studentenes boligtilbud. Dersom en ønsker å hjelpe studenter flest til et bedre boligtilbud, må en imidlertid også legge stor vekt på det private hybeltilbudet. Hva kan f.eks. Studentsamskipnadene gjøre for å bistå studenter som søker bolig på det private markedet?

Med utgangspunkt i denne interessen har Studentsamskipnadene i flere distrikter samarbeidet med Norges byggforskningsinstitutt om en kartlegging av studentenes boligforhold, boligønsker og om det tilbudet som kommer til Studentsamskipnadenes hybelformidling.

Opplegget for undersøkelsen bygger på den forundersøkelsen som er nevnt tidligere og som ble gjennomført i 1987. Nå er imidlertid innsamlingen konsentrert til Studentsamskipnadene, dels fordi studenter og elever utgjør tyngden av hybelsøkerne, men også fordi det er denne gruppen det eksisterer organisert hybelformidling for. Ungdomsinformasjonskontoret i Oslo kommune drev formidling til alle grupper, men dette kontoret er som nevnt nedlagt.

Alle Studentsamskipnader og Velferdssekretariater ble i juni tilsendt to skjemaer som de ble bedt om å bruke ved formidlingen av boliger. Det ene skjemaet skal utfylles av boligsøkende studenter og det andre skal brukes som registrering av boligtilbudene. Vi har denne gangen fått svar fra få steder, nemlig Oslo, Vestfold, Østfold og Kristiansad. Til gjengjeld har vi fått et meget fyldig materiale om hybeltilbudene på disse stedene. I alt har vi opplysninger om 1038 boligtilbud, fordelt som vist i nedenforstående oppstilling:

Boligtilbudene 1989 fordelt etter sted:

357 i Oslo

387 i Vestfold (115 i Horten, 218 i Tøsberg/Nøtterøy, 54 andre steder)

126 i Kristiansand

168 i Østfold (168 i Halden og 66 i Fredrikstad)

Vi fikk denne gangen få opplysninger om hybelsøkerne. Fra Vestfold har vi fått enkelte opplysninger om 482 søkere. Fra Halden har vi 55 utfylte spørreskjemaer og 23 skjemaer fra Fredrikstad. Derfor har vi ikke analysert denne delen grundig denne gangen.

Boligtilbudene er representative for de områder vi har opplysninger fra. Alle tilbudene i den mest aktuelle perioden i august/september er registrert. Vi må gjøre oppmerksom på at vi ikke vet om de tilbudte boligene er akseptert. Det kan tenkes at enkelte tilbud blir ubenyttet, dlg det kan tenkes at det i enkelte tilfeller forhandles fram til en noe lavere husleie.

BOLIGSØKERE - BOLIGØNSKER

Som nevnt har vi denne gangen opplysninger om få søkere, og bare søkere i Fredrikstad og Halden. Til orientering gjentar vi noen av resultatene fra forrige års undersøkelse, og ser hva søkerne i Østfold oppgir i sammenheng med dette.

Vi vet at søkerne er unge studenter, men det er likevel forskjell på en ung student som kommer rett fra foreldre og gymnas, og en eldre student som snart er ferdig med studiet.

I 1988 var hovedtyngden av søkere studenter som nettopp hadde begynt sin videreutdanning, og 80 % var under 25 år. Bare 13 % var samboende eller gifte og 6 % hadde barn.

Den gruppen vi har opplysninger om i 1989, er sammensatt på samme måte.

Tabell 01
Alderssammensetning

	Alder:					Sum	Ant
	Und.20	20-21	22-24	25-29	30+		
1988:							
Alle	17	34	29	13	7	100	634
Hald/Fred	10	39	36	5	10	100	39
1989:							
Halden	4	39	25	24	8	100	55
Fredrikstad	0	43	44	9	4	100	32

Boligønsker

De fleste er interessert i alt fra en enkel hybel til en ett-roms leilighet. I 1988 var en fjerdedel innstilt på å skaffe seg hybelleilighet eller noe bedre. I 1989 setter ca. 40 % også opp hybelleilighet eller større leilighet som et ønske, men få har det som eneste alternativ. Om lag en tredjedel nevner bokollektiv eller delt leilighet som ett av ønskene.

Inntekt og betalingsevne

Som i 1988 er det få som disponerer mer enn kr 6 000,- pr. måned og det er i all hovedsak gifte par eller samboende par. I 1989 har nesten alle andre mindre enn kr 4000 pr. mnd. Der adskiller gruppen seg noe fra 1988-utvalget der en fjerdedel hadde mellom kr 4000 og kr 6 000,- pr. måned.

Halvparten av gruppen i 1989 setter 1500 kr pr. mnd., fyring inkludert, som øvre grense for hva de kan betale i husleie. Om lag en fjerdedel mener de ikke kan klare mer enn kr 1000, men en annen fjerdedel, oftest par, kan klare inntil kr 2000 (noen få sier også mer enn det).

De grensene som oppgis, er de samme som søkerne i Fredrikstad og Halden oppga i 1988, og som også var vanlig de andre stedene, bortsett fra Oslo der noen fler mener de kan klare mer enn kr1500. I Oslo var det imidlertid også flere eldre studenter med i utvalget, og det var flere som jobbet ved siden av studiene, 36 % av alle mot 20 % de andre stedene.

BOLIGTILBUDENE

Vi har i 1989 oversikt over boligtilbudene i Oslo, Østfold, Vestfold og i Kristiansand.

Materialet omfatter i alt 1038 boligtilbud. Av dette er 39 % hybler, 13 % hybelleiligheter. De øvrige botilbudene dreier seg om hus og leiligheter for flere personer. Også en del av hybelleilighetene er forutsatt utleid til et par eller to enkeltpersoner.

Boligtypene er krysset av på skjemaet av boligformidlingskontoret. Det er ikke utarbeidet nærmere instruksjoner for hvordan tilbudene skal klassifiseres, så det kan forekomme ulik praksis. Vi har flere opplysninger som kan gi en mer presis gruppering.

Hva slags boligtilbud en får, varierer en del med sted. I Kristiansand er det få hybler og mange leiligheter.

Hybelene er som en kan vente, oftest et rom, men det er også enkelte på to rom. Hybelleilighetene som er regel to rom og i enkelte tilfeller tre rom, mens de øvrige tilbudene er på tre - fire rom og mer. De er da også forutsatt bebodd av flere personer.

Tabell 02

Boligtilbudet gruppert etter studiested og type bolig

	Hybel	Hleil	Bofell	Leilig	Hus	Uoppg	Sum	Ant

1988:								
Oslo	55	20	3	14	2	6	100	134
Halden	54	31	1	10	4	0	100	91
Fredriks	46	20	0	22	12	0	100	41

1989:								
Oslo	43	9	13	30	5	0	100	357
Halden	41	23	5	20	11	0	100	102
Fredriks	41	15	9	12	18	5	100	66
Kristian.	28	28	10	21	11	2	100	126
Vestfold	38	10	8	25	19	0	100	387
Alle	39	13	10	25	12	1	100	1038
=====								

Tabell 03

Boligtilbudet gruppert etter studiested og hustype
(Steder med høy prosent uoppgitt er utelatt)

	Ene- bolig	Rekke- hus	Blokk	Leie- gård	Annet	Uoppg	Sum

1988							
Halden	38	3	1	2	0	56	100
Fredrikstad	76	7	5	2	5	5	100

1989							
Halden	52	14	3	11	3	17	100
Fredrikstad	58	14	5	3	5	17	100
Kristiansand	63	9	9	9	1	9	100

Tabell 04

Hybeltilbudet gruppert etter sted og antall rom i boligen
1989

	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom+	Uoppg	Sum
Oslo	54	15	15	6	10	100
Vestfold	19	16	14	16	35	100
Krsand	19	19	17	20	25	100
Halden	37	20	18	14	11	100
Frstad	32	17	18	22	12	101
Alle	34	16	16	13	21	100

Tabell 05

Boligtilbudet gruppert etter boligtype og antall rom

	1-rom	2-rom	3-rom	4-rom+	Uoppg	SUM	Ant
1988:							
Hybel	68	17	2	0	11	98	221
Hybleilh.	12	52	22	6	8	100	131
Bofelles	0	28	28	33	11	100	18
Leiligh.	1	18	43	28	10	100	74
Hus	0	1	8	66	25	100	77
Alle	31	24	15	17	13	100	536
1989:							
Hybel	65	9	3	2	21	100	406
Hybleilh.	30	38	11	4	17	100	140
Bofelles	30	8	18	31	13	100	101
Leiligh.	4	25	35	15	21	100	257
Hus	1	5	18	44	32	100	128
Alle	34	16	16	13	21	100	1038

I noen tilfeller dreier tilbudet seg om et rom i bofelles-
skap, i et hus, o.l.

Priser

Den vanlige hybelen på ett rom beregnet for ett menneske tilbys til et gjennomsnittspris på kr 1 400,- pr. måned. I de fleste tilfellene er strøm og fyringsutgifter innkludert i husleia. Gjennomsnittsprisen da ligger på kr 1 500,- mens gjennomsnittet for hybler uten fyring ligger på kr 1 300,-. Tilsvarende gjennomsnittspris for en hybelleilighet ligger på ca. kr 2 000,- uten fyring og kr 2 200,- med fyring. Vi har da bare tatt med hybelleiligheter som er forutsatt bebodd av en person.

Leiligheter og hus tilbys til et gjennomsnitt på kr 3 400,- pr. måned. For denne gruppen finner vi ikke utslag av om fyring er inkludert, noe som vel forklares med at andre forskjeller er like viktige.

De gjennomsnittsprisene vi hittil har presentert dekker over meget store variasjoner i pristilbudet. Det er variasjon i pristilbudet mellom ulike steder, men det er også ganske stor variasjon på tilbudet innen hvert enkelt sted.

Som en kunne vente, ligger Oslo på topp prismessig sett. Gjennomsnittsprisen på hybelen uten fyring ligger der på kr 1 600,-. Billigst er det nå (som i 1988) i Halden der en hybel i gjennomsnitt utleies til under kr 1000 pr. måned, fyring ikke inkludert.

Alle steder er det ganske stor spredning i de prisene som forlanges. Hybler kan en få ned i kr 500 - 600,- og en kan også måtte betale opp til kr 3 000,-. I noen grad er disse forskjellene uttrykk for ulikheter i standard og kvalitet som vi ikke helt kan måle. Vi har sett på prisene på hybler med forskjellig grad av standard, som å ha eget bad, eget kjøkken, adgang til bad osv. Som en ser av tabel 11, øker gjennomsnittsprisene med økt standard. Forskjellene er mest markert i Oslo. Beliggenhet vil nok også ha betydning for prisen. Forskjeller i pris, avhengig

av standard og beliggenhet, kan likevel vanskelig forklare hele den meget store forskjellen vi registrerer i tilbudene.

Standarden på hyblene varierer en del med studiested. Oslo har gjennomgående lavere standard enn de andre stedene, noe som forsterker inntrykket av Oslo som et særlig dyrt sted.

Tabell 06

Gjennomsnittlig husleie på hybeltilbudene. Hybler beregnet på en person, gruppert etter studiested og om fyring er inkludert i husleia eller ikke

	Fyring ikke med		Fyring med	
	Antall	Gj.husleie	Antall	Gj.husleie

1988:		kr		kr
Oslo	7	1742	57	1702
Halden	25	914	15	1100
Fredrikst	5	1160	9	1411

Alle	58	1251	115	1511

1989:		kr		kr
Oslo	28	1616	98	1639
Halden	18	936	17	1124
Fredrikst	11	1347	15	1350
Krsand	14	1243	20	1483
Vestfold	32	1267	81	1511

Alle	103	1310	221	1523

Tabell 07
Hybler, ett rom, Oslo 1989

Husleie pr. mnd. i kr:						
	under 1499	-1999	-2499	2500 o.m.	UOPPG	Sum
Antall	25	70	30	9	1	136
%	18	51	22	7	1	100

Tabell 08
Gjennomsnittlig husleie på tilbud om
hybelleiligheter berenget på en person,
gruppert etter studiested

	Antall	Husleie pr. mnd.:		
		Maks.	Min.	Gjensn.
1988:		kr	kr	kr
Oslo	22	6000	1600	3059
Halden	9	2000	950	1405
Fredrikstad	5	1800	800	1080
	67	6000	500	2070
1989:				
Oslo	32	7000	(1) 0	2548
Halden	23	2200	800	1522
Frstad	10	3000	1000	2215
Vestfold	38	3400	(1) 0	1778
Krsand	35	3500	900	2237
	138	7000	(2) 0	2062

Tabell 09

Gjennomsnittlig husleie på tilbud om leiligheter eller hus, gruppert etter studiested

	Ant.	Husleie pr. mnd:		
		Maks.	Min.	Gjens.

1988:				
Oslo	22	12500	1900	6186
Halden	11	5500	900	2363
Frstad	14	7500	900	3142

Alle	140	30000	600	4226
=====				
1989:				
Oslo	122	8000	(2) 0	4516
Vestfold	168	7500	(3) 0	2922
Krsand	39	6600	1000	2967
Halden	28	7000	(1) 0	2041
Frstad	18	6500	(1) 0	2491

Alle	375	8000	(7) 0	3359
=====				

Tabell 10

Minimumshusleia, bortsett fra de som ikke betaler noe:

1989:	Oslo	Vestf	Krsand	Halden	Frstad

Hybel fyring ikke med	1050	650	650	450	550
" " inkludert	1050	550	1050	550	1050

Hybelleilighet	950	750	950	850	1050
Hus/leilighet	1050	550	1050	550	1050

Tabell 11

Gjennomsnittlig husleie på hybeltilbudene,
beregnet for en person, gruppert etter standard (se tab. 12),
alle steder og i Oslo

Husleie pr. mnd.:								
1988								
ANT.	Maks.	Min.	Gjensn.	Antall	Maks.	Min.	Gjensn.	1989

Standard: Alle tilbudene								
Bra	53	3000	400	1408	80	3500	0	1556
Middels	46	5200	600	1394	101	3250	600	1436
Lav	73	3000	0	1517	174	2500	0	1434
Uoppg	11	2000	220	1156	30	2000	0	1018

Alle	186	5200	0	1431	400	3500	0	1431
=====								
Standard: Oslo								
Bra	11	11000	1000	2818	12	300	1500	1866
Middels	8	3000	1500	2081	28	260	1000	1707
Lav	51	3000	0	1653	85	250	0	1659
Uoppg	2	2000	220	1110	5	150	1094	1255

Alle Oslo	72	11000	0	1864	135	300	0	1678
=====								

Tabell 12

Hybeltilbudene gruppert etter studiested og hybelenes standard (Bra=eget bad, midd=delt bad, Lav=adg.bad eller dårligere)

	Bra	Midd	Lav	Uoppg	Sum

1988					
Oslo	16	11	70	3	100
Halden	49	43	4	4	100
Fredrikst	26	37	26	11	100

Alle	31	25	38	6	100
=====					
1989:					
Oslo	13	21	62	4	100
Vestfold	35	20	33	12	100
Krsand	32	34	31	3	100
Halden	14	45	24	17	100
Frstad	30	29	37	4	100

Alle	24	25	43	8	100
=====					

Prisutviklingen

Visse signaler og antydninger i 1988 tydet på at prisene på hybler da var i ferd med å stagnere etter en meget sterk stigning i 1986 - 1987. Men sammenligning av pristilbudene på hybeler i 1988 med de priser som vi fikk oppgitt for tilsvarende periode i 1987 og 1986, viste at prisutviklingen likevel fortsatte. Mens 58 % av alle hybeltilbudene i Oslo i 1987 var på kr 1500,- og mer, var 78 % av tilbudene i 1988 så høyt. 21 % av tilbudene i 1987 lå på over kr 2 000,-. 45 % av tilbudene i 1988 lå på over kr 2000,-

I 1989 er det derimot klare tegn til stagnasjon og også til nedgang i hybelprisene. I Fredrikstad og Halden tyder tallene på at prisene ihvertfall ikke har økt, men materialet er lite. I

Oslo har prisene gått ned på alle typer boliger, mest på større leiligheter. Vi vet også at tilbudet til Studentsamskipnaden i Oslo var meget større i 1989 enn tidligere, og at Samskipnaden i større grad enn før har kunnet "sile" tilbudene og utelukke de dyreste og dårligste.

Vi vil igjen understreke at vi opererer med de kravene som utleier stiller i forbindelse med sitt tilbud. Det er mulig og sannsynlig at en del av de dyreste tilbudene ikke blir godtatt eller eventuelt blir reforhandlet i pris.

Tabell 18

Hybeltilbud etter husleie i Oslo høsten 1986 og 1987 (Samskipnaden og Ungdomsinformasjonen) og 1988 (Velferdssekretariatet Oslo/Akershus), og 1989 (Studentsamskipnaden i Oslo). Gjelder hybeler, ett rom

	1986	1987	1988	1989
Husleie pr. mnd:				
Under kr 1000,-	27	8	6	1
kr 1000-1499	46	34	16	19
kr 1500-1999	19	37	33	52
kr 2000 og mer	8	21	45	29
Sum %	100	100	100	100
Antall	59	115	69	135

Boligtilbudene i Oslo

Boligtilbudene er spreddt over hele Oslo, og enkelte også i nabokommunene. Det er vanskelig å se markerte skiller mellom tilbudene etter hvor i byen de er. Også prisene varierer lite. Når en kommer utenfor bygrensene er det flere leiligheter og hus, og prisene er noe lavere. Det kan imidlertid være tilfeldig, ettersom antallet i vårt materiale er lite.

Tabell 13

Type boligtilbud i Oslo 1989 gruppert etter bydel

	Hybel	Hylei.	Bofell	Leiligh	Hus	Sum	Antall

Indre by							
Vest	46	8	16	26	4	100	99
Øst	36	4	6	54	0	100	50
Ytre by							
Vest/nord	58	12	13	16	1	100	77
Nordstrand	45	15	5	25	10	100	20
Grorud	39	5	13	43	0	100	54
Øst/syd	43	13	9	35	0	100	23
Akershus							
Vest	29	18	23	12	18	100	17
Øst	14	14	14	43	14	99	7
Syd	0	13	38	0	50	101	8

Alle	43	9	13	30	4	100	357
=====							

Tabell 14

Hybeltilbudene gruppert etter sted i Oslo og hybelenes standard
(Bra=eget bad, midd:delt bad, dårlig=adg.bad eller dårligere)

	Eget	Delt	Adgang	Egumøb	Uoppg	SUM	Ant.
Indre vest	7	22	58	4	9	100	45
" øst	6	17	67	6	6	102	18
Ytre Vest/Nord	11	24	59	4	2	100	54
" Øst/syd	10	16	71	3	0	100	31
Alle	9	21	62	4	4	100	155

Tabell 15

Gjennomsnittlig husleie ved hybeltilbud i
Oslo 1989, ett rom, gruppert etter bydel

	Antal	Maks.	Min.	Gjensn.
Indre by				
Vest	41	3000	0	1625
Øst	18	2500	1000	1733
Ytre by				
Vest/Nord	37	3000	1094	1644
Nordstrand	5	2100	1500	1890
Grorud	19	2600	1200	1705
Øst/Syd	8	2500	1500	1950
Akershus	6	1800	1200	1483
Alle	154	3000	0	1678

Botilbudene i Vestfold

Boligtilbudene i Vestfold kommer fra 9 ulike steder, men de fleste fra Tønsberg, Nøtterøy og Horten.

Tabell 16

Boligtilbud i Vestfold 1989, gruppert etter sted. Absolutt antall

	Hybel	Hleil	Bofel	Leilih	Hus	Sum
Stokke	4	1	1	1	1	8
Horten	61	8	14	24	8	115
Borre	2	1	0	2	4	9
Åsgårsstrand	2	0	1	3	13	19
Tønsberg	61	18	9	43	21	152
Nøtterøy	12	8	4	16	26	66
Rammes	1	0	0	1	0	2
Skoppum	0	0	0	2	0	2
Apenes	0	0	0	0	1	1
Uoppgitt	4	2	1	5	0	12
Sum	147	38	30	97	74	387

Tabell 17

Gjennomsnittlig husleie i kr pr. mnd. ved hybeltilbud i Vestfold 1989, ett rom, gruppert etter kommune

	Antall	Maks.	Min.	Gjensn.
		kr	kr	kr
Horten	26	2500	0	1261
Tønsberg	29	2000	650	1331
Nøtterøy	4	1900	0	1262

Krav til leieboerne

I Bergen, og i noen grad også i Oslo og Stavanger, er det ikke helt uvanlig å be om ulike arbeidstjenester i forbindelse med hybelutleie. På de andre stedene er det nokså sjeldent. Derimot er det ikke sjeldent at det er knyttet forskjellige andre betingelser til utleie. Omtrent annet hvert utleietilbud har en eller annen merknad som dreier seg om ett eller annet spesielt krav til de som skal leie. Det kan være enkle krav om rolig oppførsel, men det kan også være krav av typen at en fortrinnsvis skal reise hjem i helgene.

Også denne undersøkelsen viser at når det gjelder hybelutleie, er jenter foretrukket framfor gutter. 39 % av alle som tilbyr hybel eller annen utleiebolig stiller krav til leieboerens kjønn.

Tabell 19

Boligtilbudene gruppert etter studiested og om det kreves arbeidsytelser i tillegg til husleia

	1988				1989			
	NEI	JA	Uoppg	SUM	NEI	JA	Uoppg	SUM
Stavanger	62	11	27	100				
Grimstad	97	0	3	100				
Bergen	55	23	23	101				
Lilleham.	6	4	60	100				
Oslo	80	12	8	100	96	4	0	100
Halden	29	4	67	100	44	8	48	100
Frstad	88	2	10	100	55	4	41	100
Vestfold					93	5	2	100
Krsand					75	17	8	100
Alle	68	7	25	100	85	6	9	100

Tabell 20

Boligtilbudene gruppert etter studiested og om det stilles andre krav til leieboer

	Krav til leieboer(ne)					Sum
	Ingen	Gutt	Kvin	Par	Uoppg	

1988:						
Stavanger	26	8	27	7	32	100
Grimstad	42	15	11	7	25	100
Bergen	42	3	23	13	19	100
Lillehamm	18	7	11	4	60	100
Oslo	19	15	31	8	27	100
Halden	22	18	41	5	14	100
Frstad	29	3	51	0	17	100

Sum	28	12	27	6	27	100
=====						
1989						
Oslo	69	14	16	1	0	100
Halden	41	15	27	4	13	100
Frstad	36	2	35	3	24	100
Vestfold	26	7	9	4	54	100
Krsand	41	35	14	3	7	100

SUM	45	13	15	3	24	100
=====						

Tabell 21

Boligtilbudene gruppert etter studiested og om det stilles andre krav til leieboer

	Krav til leieboer(ne)				1989			
	1988			Sum	Ikrøg	Annet	Uoppg	Sum
	Ikrøg	Annet	Uoppg		Sum	Ikrøg	Annet	Uoppg
Stavanger	22	7	71	100				
Grimstad	1	2	98	101				
Bergen	13	19	68	100				
Lillehamm	16	2	82	100				
Oslo	20	15	65	100	1	0	99	100
Halden	20	10	70	100	19	7	74	100
Frstad	20	2	78	100	14	3	83	100
Vestfold					13	10	77	100
Krsand					38	3	59	100
Alle	15	8	77	100	12	5	83	100

Tabell 22

Boligtilbudene gruppert etter studiested og om det er andre spesielle vilkår knyttet til utleie (ikke alkohol, fest, dra hjem i helgene o.l.)

	Spesielle vilkår:					
	1988			1989		
	NEI	JA	SUM	NEI	JA	SUM
Stava	32	68	100			
Grims	59	41	100			
Berge	45	55	100			
Lille	47	53	100			
Oslo	93	7	100	81	19	100
Halden	40	60	100	7	93	100
Frstad	17	83	100	20	80	100
Vestfold				92	8	100
Krsand				26	74	100
Alle	55	45	100	67	33	100

LITTERATUR

Hansen, Thorbjørn og Gulbrandsen, Bernt. Unge voksne på boligmarkedet i Oslo våren 1986. Norges byggforskningsinstitutt, prosjektrapport 14. Oslo 1986. Revider utgave 1987.

Hansen, Thorbjørn. Hybelmarkedet i Oslo. Rapport fra en forundersøkelse. Norges byggforskningsinstitutt, prosjektrapport 34. Oslo 1988.

Hansen, Thorbjørn. Studentboliger 1988. Rapportutkast desember 1988. (Kan fås ved henv. til forf. Norges byggforskningsinstitutt)

BILAG
REGISTRERINGSSKJEMAENE

BOLITILBUD NR: DATO: STED:

Antall boliger dersom flere like: _____

Formålet med denne registreringen, foruten som praktisk hjelpemiddel i boligformidlingen, er å kunne følge med på dette boligmarkeds utvikling over tid. Det vil være et viktig hjelpemiddel i vurdering av aktuelle tiltak overfor markedet. KRYSS AV ALT SOM PASSER

NAVN: _____	Adresse: _____
BYDEL/STED: _____	Telefon: _____
UTLEIEPERIODE: _____	HUSTYPE:
BOLIGTYPE:	<input type="checkbox"/> Enebolig
<input type="checkbox"/> Hybel	<input type="checkbox"/> Rekkehus/To-firemannsbolig
<input type="checkbox"/> Hybelleilighet	<input type="checkbox"/> Blokk
<input type="checkbox"/> Dele leilighet/Bofellesskap	<input type="checkbox"/> Leiegård
<input type="checkbox"/> Egen leilighet	<input type="checkbox"/> Annet, beskriv: _____
<input type="checkbox"/> Hus	
STØRRELSE	BYGGEAR,
Antall rom (m/ eget vindu): _____	<input type="checkbox"/> Før 1940 modernisert år: _____
Antall kvm. oppholdsareal: _____	<input type="checkbox"/> 1940-1975
	<input type="checkbox"/> 1975 og senere
MØBLERING:	HUSLEIE Pr.mnd: _____
<input type="checkbox"/> Fullt møblert	Fyringsutg.inkl.? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nei
<input type="checkbox"/> Delvis møblert	Ca. fyringsutg. pr.mnd:kr: _____
<input type="checkbox"/> Umøblert	DEPOSITUM/FORSKUDD: _____
KJØKKEN	KREVES DET ARBEID ELLER HJELP TIL NOE? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
<input type="checkbox"/> Adgang kjøkken	Beskriv hva: _____
<input type="checkbox"/> Eget kjøkken/Te-kjøkken	
<input type="checkbox"/> Dele kjøkken m/annen leietaker	
BAD	KRAV TIL LEIETAKER:
<input type="checkbox"/> Adgang bad/dusj	<input type="checkbox"/> Ingen spesielle krav
<input type="checkbox"/> Eget bad	<input type="checkbox"/> Gutt
<input type="checkbox"/> Dele bad med annen leietaker	<input type="checkbox"/> Jente
<input type="checkbox"/> Vask på rommet	<input type="checkbox"/> Par
<input type="checkbox"/> Annet, beskriv: _____	
<input type="checkbox"/> Adgang vaskemaskin	<input type="checkbox"/> Student/elev
	<input type="checkbox"/> Ikke røyker
	<input type="checkbox"/> Annet, beskriv: _____
ANDRE MERKNADER _____	

SPØRRESKJEMA TIL BOLIGSØKERE STED:

DATO:

Med dette skjemaet ønsker vi å registrere boligsekende studenters boforhold og boligønsker. Undersøkelsen vil gi viktig materiale til hjelp ved vurdering av tiltak for å bedre boligforholdene.
KRYSS AV ALT SOM PASSER

Fødselsår: _____	Kjønn: M <input type="checkbox"/> K <input type="checkbox"/>	Hva er grunnen til at du søker bolig nå? <input type="checkbox"/> Bor midlertidig/usikkert <input type="checkbox"/> Vil flytte fra foreldrene <input type="checkbox"/> Bor for dyrt <input type="checkbox"/> Bor for dårlig <input type="checkbox"/> Bor langt borte <input type="checkbox"/> Annet, skriv _____
Gift <input type="checkbox"/> Samboende <input type="checkbox"/> Alene (ikke par) <input type="checkbox"/>	Barn? Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/>	Hva slags bolig prøver du/dere å få? <input type="checkbox"/> Tre-roms leilighet el. bedre <input type="checkbox"/> To-roms leilighet <input type="checkbox"/> Ett-roms leilighet/hybelleilighet <input type="checkbox"/> Hybel med egen inngang <input type="checkbox"/> Hybel med adgang kjøkken og bad <input type="checkbox"/> Bokollektiv/delt leilighet <input type="checkbox"/> Annet, skriv: _____
Hvor langt er du kommet i studiet? <input type="checkbox"/> Nettopp begynt <input type="checkbox"/> Et år eller mer <input type="checkbox"/> Mindre enn et år igjen	Gj.snitt. til disposisjon pr.mnd: (innklusivt studielån) <input type="checkbox"/> Inntil kr. 4000 <input type="checkbox"/> 4000 - 5990 <input type="checkbox"/> 6000 og mer	Ønsker du/dere å bo i Samskipnadens hybelhus? Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/>
Tar du opp studielån? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Oppveksted <input type="checkbox"/> I kommunen <input type="checkbox"/> I nabokommune <input type="checkbox"/> Annet sted i Norge <input type="checkbox"/> Utlandet	Hva kan du (dere dersom du er gift el. samboende) betale pr. mnd. i husleie? Inntil kr.: _____
Hvor bor du nå? <input type="checkbox"/> I kommunen <input type="checkbox"/> Mindre enn 15 km fra skolen <input type="checkbox"/> 15-30 km fra skolen <input type="checkbox"/> Mer enn 30 km fra skolen	Når flyttet du ev. til denne kommunen? År _____ Måned _____	Hva kan du/dere betale i innskudd, depositum, ol. Inntil kr.: _____
Hvordan bor du nå? <input type="checkbox"/> Hos foreldre <input type="checkbox"/> Midlertidig hos venner el. slekt <input type="checkbox"/> Pensjonat/hospits <input type="checkbox"/> Bokollektiv/delt leilighet <input type="checkbox"/> Hybel inne hos en familie <input type="checkbox"/> Hybelhus <input type="checkbox"/> Studentbolig <input type="checkbox"/> Egen (leid/eid) leilighet/hus <input type="checkbox"/> Annet, skriv: _____	Ønsker du deltidsarbeid ved siden av skole/studium (ikke praksis)? <input type="checkbox"/> Helst ikke <input type="checkbox"/> Ja, liker det <input type="checkbox"/> Ja, for å begrense lån <input type="checkbox"/> Ja, for å kunne bo og leve bedre	Har du fått noen botilbud tidligere? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Hva betaler du nå i boutgifter pr.mnd? <input type="checkbox"/> Renter og avdrag kr: _____ <input type="checkbox"/> Husleie/strøm/fyring kr: _____	Har du jobb ved siden av skole/studiet? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja, ca. timer pr. uke _____	Hva gjorde ev. tilbud uakseptable? <input type="checkbox"/> For usentralt <input type="checkbox"/> For smått og/eller for dårlig <input type="checkbox"/> Verten stilte umulige vilkår <input type="checkbox"/> For dyrt <input type="checkbox"/> Andre grunner: _____