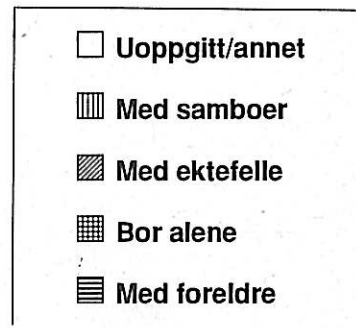
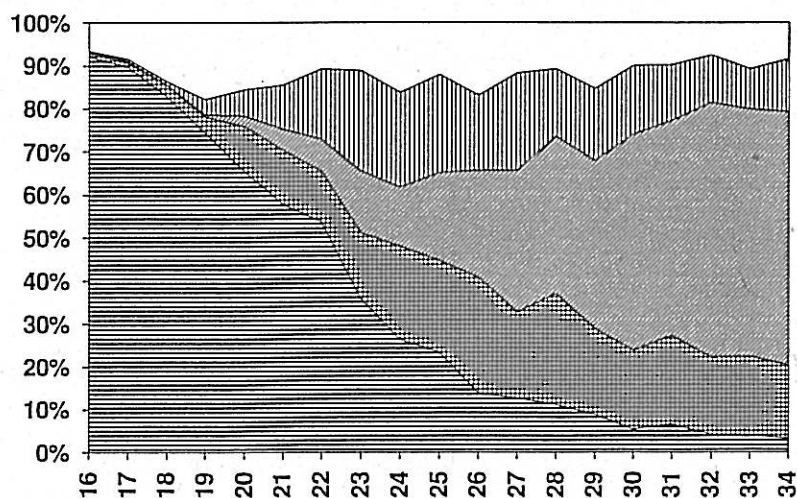


Ole Gulbrandsen, Thorbjørn Hansen og  
Lars Gulbrandsen  
**Ungdom og bolig**

Hva vet vi i dag om unges etablering?



Etablering i bofellesskap, personer  
i alderen 16 – 34 år, Folke- og  
boligtellingen 1990

BYGGFORSK

Norges byggforskningsinstitutt

Ole Gulbrandsen, Thorbjørn Hansen og  
Lars Gulbrandsen

## **Ungdom og bolig**

Hva vet vi i dag om unges etablering?

En utredning for Kommunaldepartementet  
og Barne- og familiedepartementet

Prosjektrapport 112 – 1992

Prosjektrapport 112

Ole Gulbrandsen, Thorbjørn Hansen og  
Lars Gulbrandsen

**Ungdom og bolig**

Hva vet vi i dag om unges etablering?

En utredning for Kommunaldepartementet og  
Barne- og familiedepartementet

ISBN 82-536-00402-5

150 eks., trykt på 100 g Cyclus offset

Omslag 170 g Cyclus

Trykkeri: LOBO-gruppen as

© Norges byggforskningsinstitutt 1992

Adr.: Forskningsveien 3B  
Postboks 123 Blindern  
0314 OSLO

Tlf.: (02) 96 55 00

Fax (02) 69 94 38 og (02) 96 55 42

## Innhold

Forord .....	5
1. Oppsummering og konklusjon .....	6
2. Innledning .....	9
2.2 Datagrunnlaget .....	10
3. Yrkes- og familieetablering .....	12
3.1 Innledning .....	12
3.2 Demografiske hovedtrekk .....	13
3.3 Etablering i arbeidslivet .....	14
3.4 Endringene i yrkesetableringen de senere årene .....	15
3.5 Familiedannelse .....	17
3.6 Andeler som har egen bolig, boligfrekvenser .....	18
4. Ledigheten blant unge .....	20
4.2 Langtidsledige .....	21
4.3 Ledige meldt ved arbeidskontorene .....	21
4.4 Arbeidslediges boligsituasjon .....	22
5. Boligmarkedet .....	24
5.1 Rammebetingelsene endres i 1980-åra .....	24
5.2 Boligtilbudet .....	25
5.3 Leiemarkedet .....	26
5.4 Andelsboliger .....	29
5.4 Selveierboliger .....	29
6. Boligetablering .....	30
6.1 Innledning .....	30
6.2 Første etablering: flytting hjemmefra .....	31
6.3 Hvorfor blir noen unge boende hjemme? .....	32
6.4 Problemer med flytting hjemmefra og midlertidig etablering .....	34
6.5 Annen etablering: varig bolig/eid bolig .....	36
6.6 Vanskeligstilte unge boligsøkere .....	43
6.7 Endringer i perioden 1987-1991 .....	45
6.8 Større ulikhet? .....	45
7. Gjeld og betalingsproblemer .....	48
8. Framtidig behov og etterspørsel .....	57
8.1 Innledning .....	57
8.2 Mot år 2000 .....	58
8.3 Boliggetterspørsel blant unge på 1990-tallet .....	62
9. Litteratur .....	64
Litteratur som er indirekte relevant .....	69

## Tabeller og figurer

Tabell 3.2.1. Antall sysselsatte i Norge 1985-1992 .....	14
Figur 3.3.1. Arbeidsetablering for personer 17-24 år .....	14
Tabell 3.4.1 Ungdom under utdanning.....	16
Tabell 3.4.2 Arbeidsledighet: MMI.....	16
Tabell 3.6.1. Boligfrekvenser og boliger for personer 20-34 år i 1988. ....	19
Tabell 4.1 Ledigheten blant unge.....	20
Tabell 4.3.1 Arbeidsledigheten fra arbeidsmarkedsetatens statistikk. ....	22
Tabell 4.3.2 Gjennomsnittlig antall uker ledig sammenlignet med foregående år. ....	22
Tabell 4.4.1 Eierform betinget av arbeidsledighet.....	23
Fig.5.2.1 Boliger i Norge 1988 gruppert etter hvem som eier bygningen .....	25
Fig. 5.3.1 Andel utleieboliger i ulike type steder i landet 1981 og 1988.....	26
Tabell 5.3.1 Gjennomsnittlig husleie pr. kvm og måned, gruppert etter type strøk. ....	27
Fig.5.3.2 Gjennomsnittlig husleie i 1981 og i 1988 for boliger etter antall rom. ....	27
Fig.5.3.3 Antall boliger bygd med utleielån i Husbanken.....	28
Diagram 6.1.1 Personer etter alder og type bofellesskap .....	30
Tabell 6.1.1 Andel som svarer at de er sønn eller datter i huset, kjønn og alder. ....	31
Tabell 6.2.1 Andel hjemmboende etter farens utdanningsnivå (MMI 1989) .....	32
Tabell 6.4.1 Eierform etter alder. Kilde: Norsk Gallup 1988 og 1991. ....	36
Diagram 6.5.1 Personer etter alder og type bolig .....	37
Tabell 6.5.1 Antall rom og disposisjonsform blant de som har flyttet .....	39
Tabell 6.5.2 Preferert bolig ut fra eierform og størrelse.....	40
Tabell 6.5.2 Flytteplaner etter alder .....	41
Tabell 6.5.3 Flytteplaner etter eierforhold. Alder 20-24 år.....	42
Tabell 6.5.4 Flytteplaner etter eierforhold. Alder 25-29 år.....	42
Tabell 6.5.5 Flytteplaner etter eierforhold. Alder 30-34 år.....	42
Tabell 6.6.1 Om en har vansker med å klare de løpende utgiftene etter alder. ....	44
Tabell 6.6.2 Om en kan betale en uforutsett regning på kr. 2000, etter alder. ....	44
Tabell 6.7.1 Andel av enslige personer som bor bra eller dårlig.....	45
Figur 6.8.1 Ulikheter i boforhold i husholdn, alder og inntekt.....	47
Tabell 7.1. Oppfatning av økonomisk situasjon i familien etter alder 1985-1992 .....	50
Tabell 7.2 Uten penger ved absolutt siste forfall etter alder.....	51
Tabell 7.3 Uten penger ved vanlig forfall i løpet av siste år etter alder.....	51
Tabell 7.4 Mottakelse av inkassovarsel siste år etter alder inkasso. ....	52
Tabell 7.5 Om en har vansker med å klare de løpende utgiftene etter gjeld .....	52
Tabell 7.6 Vansker med å klare løpende utgifter etter størrelse på gjeld i 1000 kr.....	53
Tabell 7.7 Mottatt inkassovarsel siste år etter størrelsen på gjeld i 1000-kr. ....	53
Tabell 7.8 Andeler med bankinnskudd av ulik størrelse etter ipersonens alder. ....	55
Tabell 7.9 Boligformue i ulike aldersgrupper. Kilde: Norsk Gallup høsten 1991 .....	55
Tabell 7.10 Flytteplaner betinget av boligformue i aldersgruppen 25 - 34 år.....	56
Tabell 8.1.1 Om en planlegger boligkjøp. aldersgruppen 20-29 år .....	57
Tabell 8.1.2 Om en planlegger boligkjøp etter ledighet og utdannelsesituasjon.....	57
Figur 8.2.1 Utviklingen av unge i antall 1990 - 2000.....	58
Tabell 8.2.1 Personer i alderen 18-34 år 1990-2000.....	59
Tabell 8.2.2 Beregnet boligantall for unge .....	60
Figur 8.2.1 Boligstandarden mht. størrelse og eie/leie blant unge.....	61

## Forord

I forbindelse med regjeringens arbeid med langtidsprogrammet for perioden 1994 - 1997 ønsket Kommunaldepartementet og Barne- og familiedepartementet en utredning om ungdom og boforhold, om hva som i dag er kjent kunnskap om temaet. Materialet skal på bakgrunn av tilgjengelige undersøkelser, statistikk og forskning, gi et mest mulig oppdatert bilde av situasjon for ungdom på boligmarkedet. Oppdraget ble gitt i juli/august 1992, og ble levert 10. september. Senere har vi laget en oppsummering, og kapittel 7 er noe utvidet med nye opplysninger.

1980-tallet har vært en periode med store omstillinger på boligmarkedet, svingninger i arbeidsledigheten og etter hvert stor økning i ungdomsarbeidsledigheten. Betalingsproblemer og gjeldskrise har vært hyppige temaer i media. Hvordan har dette egentlig virket inn på unges evne til etablering, og hvilke virkninger på kort og lang sikt kan vi spore?

Med "unge" har vi i denne forbindelsen ment personer opp til og med 34 år. Det kan kanskje virke unaturlig at vi i mye av det som refereres til, går så høyt opp i alder. Bakgrunnen er at boligetablering kan deles opp i to faser: først en fase med boliger som ofte har midlertidig karakter, og så en senere etablering i en bolig der en kan bli boende permanent. Det kan være nyttig å se på problematikken i hver fase for seg.

Noen nedre grense for hvem som er ungdom er ikke satt, men i den grad vi har statistikk om det, tar vi med personer ned til 16 år. I første rekke dreier dette seg om personer som har flyttet fra foreldrene.

De tre forfatterne av rapporten har gjennom flere år arbeidet med problemstillinger som er relevante for temaområdet; Ole Gulbrandsen og Thorbjørn Hansen ved Norges byggforskningsinstitutt (Byggforsk), Lars Gulbrandsen ved Institutt for sosialforskning (INAS). Forskerne har ofte arbeidet med nærliggende temaer og jevnlig utvekslet erfaringer og synspunkter. Vi har gode erfaringer med samarbeid mellom ulike institutter og vil framheve rapportens funksjon også med hensyn til å trekke samlende konklusjoner ut fra forskningen både ved Byggforsk og INAS.

Oslo, november 1992

Ole Gulbrandsen, Thorbjørn Hansen, Lars Gulbrandsen

## 1. Oppsummering og konklusjon

En viktig problemstilling for denne rapporten er hvordan endringer i boligmarkedets rammebetingelser de senere årene har påvirket de unges situasjon. Har det ført til endringer i etableringsmønsteret, påvirket tidspunktet for flytting hjemmefra, valget mellom å eie eller leie bolig, eller påvirket kostnadene ved de ulike boformene? Neste spørsmål er hva som vil kjennetegne situasjonen, og hva som vil bli de største utfordringene i resten av det 10-året vi er inne i. Etter at vi har vært gjennom et turbulent 10-år med store endringer i rammebetingelser, er det sannsynligvis grunn til å tro at de markedsmessige rammebetingelsene vil være langt mer stabile i århundrets siste 10-år enn tilfellet har vært i 1980-åra. Svært mye synes å ville avgjøres utenfor boligsektoren, særlig vil utviklingen på arbeidsmarkedet være sentral.

I en forstand har markedsmessige endringer og turbulens i liten grad påvirket etableringsmønsteret. Det er en dreining mot at flere av de yngste leier, men uten at dette har endret preferansene. I andre forhold, særlig de demografiske, er det store endringer. Ekteskapsratene for de unge har fortsatt å synke og samliv uten vigsel har i høy grad overtatt. Alt i alt er det færre i samliv og flere som bor alene enn før. I og med at skilsmissetallene har fortsatt å øke og at brudd i par i samliv uten vigsel også må ha økt i antall, vil husholdningene ha en langt større omskiftelighet i dag enn for ti år siden. Dette får sannsynligvis konsekvenser for atferden på boligmarkedet; konsekvenser vi i dag vet lite om og som kanskje ikke vil vise seg med full styrke før utpå 1990-tallet.

Det blir en økning av voksne i yrkesaktiv alder med ca. 100.000 de første fem årene av 1990-tallet og omtrent 70.000 de fem neste. Dette vil med stor sannsynlighet tilsi en større konkurranse om arbeidsplassene. Forutsatt at yrkesdeltakelsen for forskjellige aldersgrupper er konstant, og at ikke flere deler samme antall årsverk i perioden, må det til 14.000 - 20.000 flere arbeidsplasser hvert år; henholdsvis etter og før 1995 for å opprettholde samme sysselsetting med en slik vekst i voksenalderen. Realiteten er imidlertid en nedgang i tallet på sysselsatte fra 1985 fram til 1992.

Det å komme i arbeid er en etableringsprosess som for mange starter tidligere enn etableringen i egen husholdning og egen bolig. Utdannings- og yrkesetableringen er under endring med hensyn til tidspunkt dette skjer for de fleste. I perioden 1988 - 1992 er andelen blant dem under 30 år under utdanning steget: i gruppen 20-24 år fra 27% til 46%, og 25-29 år fra 9% til 15%. - Andelen arbeidsledige (målt ut fra MMI-data) er steget, men har kanskje flatet ut for de yngste (20-24 år), noe som ikke er unaturlig i og med den kraftige økningen av andelen under utdanning. Blant 25-29-åringene er det økning av ledige opp til 9% fra 3-5% rundt årsskiftet 1989/1990 (se side 16).

Tross økt arbeidsledighet og et problematisk boligmarked på slutten av 1980-tallet, kan det se ut som at unge likevel i høyere grad enn tidligere har kjøpt egen bolig. Likevel er ledigheten sannsynligvis den største trusselen mot unges etablering. En oversikt over eierform, betinget av arbeidsledighet, viser at ledige i høyere grad enn andre bor hos foreldrene, og at de sjeldnere eier boligen. At ledigheten sannsynligvis medvirker til fortsatt hjemmeboing, selv opp i 30-årene, er svært betenkelig.

For unge er første halvdel av 20-åra "oppbruddets" tid. De fleste er i ferd med å flytte hjemmefra. Det synes mest vanlig først å etablere seg som leieboer, men det er også et

betydelig innslag av boligkjøp, like ofte som andelseier som selveier. I andre halvdel av 20-åra har de fleste forlatt barndomshjemmet. Kjøp av bolig avløser leie, og selveie blir hyppigere enn andelseie. I første halvdel av 30-åra har eierstrukturen "festnet seg". Gjennomsnittlig alder for hjemmefraflytting synes ikke å ha endret seg meget for de siste årene. Om dette vil endres i årene framover, vet vi ikke. Økt ungdomsledighet kan eventuelt endre dette. Ungdomsutvalget (Ungdomsutvalget 1976) anså flytting hjemmefra som en nødvendig betingelse for mange unges mulighet til å utvikle seg til selvstendige, voksne mennesker.

Halvparten av de hjemmeboende ønsker å flytte for seg selv. Når de ikke flytter, er økonomiske argumenter oftest nevnt. Utleieboliger i kommunal regi (eller stiftelse) har vært tenkt som et alternativ for unges første etablering. Til tross for særlig subsidiering med fullfinansiering i Husbanken, er husleiene blitt for høye for mange ungdomsgrupper. Situasjonen nå er derfor at kommunene og stiftelsene kan ha problemer med å få leieboere nok. I mange kommuner er det åpnet for inntak av andre aldersgrupper. Utleieboligene har altså vist seg å ikke være særlig egnet for førstegangsetablerende. (De er bygd i en tid med særlig høye byggekostnader og har en finansieringsform (rentetrappa) som var tilpasset lavere realrente.) De kan imidlertid under visse forutsetninger gi et viktig tilbud til andre svakstilte grupper, bl.a. flyktninger.

Selv om en i det generelle bildet ofte finner mange positive utviklingstrekk, er det også visse indikasjoner som har en illevarslende karakter. Et eksempel er sosialhjelpstatistikken. Den viser at hver tiende ungdom mellom 20-25 år i 1990 hadde fått sosialhjelp, like mange kvinner som menn. I alt er dette ca. 33.000 personer. Det er skjedd en dramatisk økning på åttitallet. I 1980 var det 3,6 % av gruppen 20-24 år som fikk sosialhjelp. Det er unge som står for storparten av økningen i sosialmottakergruppen på åttitallet. Bare hver syvende sosialhjelpsmottaker i alderen 20-24 år hadde arbeid.

De aller fleste av de vanskeligstilte unge er henvist til det private utleiemarkedet og i noen grad til hospitser. Vi vet lite eksakt om forholdene de bor under, men de er i følge uttalelser fra sosialkontorer, ofte uegnet som grunnlag for en positiv utvikling. Tvert imot hevdes det at enkeltes boforhold nærmest fremmer stoffmisbruk og kriminalitet. Boligspørsmålet er gjerne ikke det primære problemet, og stabile og gode boligforhold alene er ofte ikke tilstrekkelig, men det er på den andre siden nødvendig for en positiv utvikling.

Det store flertallet har etablert seg i en bra bolig, men et mindretall, som er av anseelig størrelse, har ikke det. Aldersmessig strekker de seg til over 30 år.

Flertallet stiler høyere i sine preferanser enn de faktisk har oppnådd. Flytteplaner som indikasjon på forandringer som kan komme, tyder på at det først og fremst er leietakerne som vil flytte, og preferansene går i retning av eierbolig.

Gruppen som ikke kan klare overgangen til en permanent bolig, har vi forholdsvis lite kunnskap om. Vi vet ikke hvor mange som ikke får anledning til å kjøpe, og hvem dette er. I noen grad får unge hjelp av den eldre generasjonen. Generelt vises det at andelen som mottar arv/gaver, og størrelsen på beløpet, øker med husholdningens inntekt. En kan etter det anta at bare en mindre del av unge med kredittproblemer overvinnes disse med arv/gaver, og det må være grunn til å regne med at arv og annen hjelp fra foreldre snarere forsterker forskjellene enn utjevner dem.



Det er ulikheter mellom grupper og til dels store ulikheter. Om disse har øke de seneste årene, vil bli fulgt opp i prosjekter som er i gang i år. Foreløpig kan vi ikke trekke konklusjoner på dette punktet.

Det var gjeldsøkning blant unge fram mot 1988 og deretter en nedgang. Til tross for denne nedgangen vil ettervirkningene av den store boliggetterspørsmål blant unge under boligmarkedets korte høykonjunktur, kunne gjøre seg gjeldende i mange år framover ved at de som ikke lenger er helt unge, sitter med en gjeld som er tyngre å betjene enn tidligere. Surveyundersøkelsene fra 1988 og 1991 viser imidlertid økte gjeldsforskjeller innenfor den aldersgruppen rapporten omhandler. Forverringen på slutten av 1980-tallet synes i høyest grad å ha rammet de yngste (20-24 år). Dette avspeiles også i hvem som får sosialhjelp. Blant de noe eldre har det også vært en forverring, men dette har mer ytret seg ved at flere enn før har fått det økonomisk strammere, ikke først og fremst ved noen sterk økning av antallet som kjennetegnes av enda mer alvorlige problemer. Det at flere har fått det strammere, øker imidlertid utsattheten for endringer i inntektsgrunnlaget, hvorav samlivsbrudd og arbeidsledighet er de viktigste problemene. Vi vet at det store flertall av unge klarer seg økonomisk, men vi vet ikke i hvilken grad mestring av en vanskelig økonomi medfører redusert livskvalitet og dårligere levekår. Vi vil imidlertid peke på at de nyeste surveydata synes å vise en noe bedret situasjon for aldersgruppen 20-34 år.

1. Noen unge har skaffet seg en gjeld som overstiger deres betalingsevne, og vil sitte igjen med betydelig gjeld, selv etter at boligen er solgt. Vi vet ikke eksakt hvor mange unge det dreier seg om, men antallet har vanligvis vært overdrevet. Det er imidlertid et alvorlig problem for dem som rammes. De tilgjengelige virkemidlene er gjeldssanering og etableringslån for refinansiering. De som er verst ute, vil kunne hjelpes med den nye gjeldsloven. En mellomgruppe vil likevel kunne falle igjennom, dvs. mellom gjeldssanering og refinansieringsmulighetene. Det er også viktig at kommunene er villige til å benytte de statlige refinansieringsordningene. Erfaringer fra Lørenskog kommune bør i den sammenhengen vurderes nærmere.

2. En del unge kan skaffe seg lån, men kan få en anstrengt økonomi i uoverskuelig framtid. De vil være sårbare for endringer i inntekt, arbeidsløshet og samlivsbrudd. Det er antakelig behov for tiltak som fanger opp denne gruppen. Inntektsbortfall, og redselen for dette, er av stor betydning. Høy belåning gjør unge sårbare, og bekymring for at inntekten skal falle bort vil dempe etterspørselen.

3. Problemet for unge i dag er også å skaffe seg kreditt. Bankene stiller større krav til egenkapital, og de fleste unge har ikke spart tilstrekkelig til å dekke egenkapitalen. Unge med økonomi til å finansiere bolig får ikke reist nødvendig kapital på grunn av manglende egenkapital. Noen blir boende, kanskje både dyrt og dårlig i privat utleide boliger, og det tar lang tid å spare nok til egenkapital. Dette finansieringsbehovet burde kunne møtes gjennom offentlige etableringslån. Det vil eventuelt kunne bidra til økt boliggetterspørsmål, og på lengre sikt dermed også til økt nybygging med positive sysselsettingseffekter.

Det å skaffe kreditt er imidlertid ikke problemet for enkelte nyere Husbankfinansierte prosjekter. I disse tilfellene kan unge forledes av det lave egenkapitalkravet, og raskt komme opp i problemer når boutgiftene nødvendigvis stiger med økte renteutgifter etter hvert. Tross liten egenkapital, har de likevel kanskje kjøpt over evne.

## 2. Innledning

I Sosialt Utsyn i 1989 ble det pekt på at levekårsundersøkelsene fra perioden 1980 - 1987 viste en positiv utvikling av levekårene generelt på 1980-tallet. Andelen med svært dårlige levekår gikk ned fra 35% til 26%, mens andelen med gode eller svært gode levekår økte fra 23% til 33% (side 22). De positive endringene dreide seg først og fremst om bedring av materiell standard og aktivitet.

Sosialt Utsyn påpekte imidlertid at færre reguleringer av boligmarkedet og økt tilgang på kreditt midt på 80-tallet bidro til en sterk prisvekst på boliger. Samtidig var det en økning i antallet to-inntektsfamilier som også bidro til økt kjøpekraft. Dette gjorde det vanskeligere for husholdninger med en inntekt å etablere seg på boligmarkedet. Sosialt Utsyn oppsummerte at problemene med å skaffe seg bolig var størst for enslige, enslige forsørgerer og ungdom. Utviklingen på boligmarkedet førte til økt gjeldsbyrde for mange husholdninger, og en større del av forbruket gikk med til å dekke bostiftene. Sosialt Utsyn forutså at på lengre sikt ville disse forholdene sammen med skatteomleggingen føre til fall i boligprisene.

Disse spådommene har slått til. I dag kan en få kjøpt en egen bolig forholdsvis rimelig. Når mange likevel ikke kjøper, er det fordi evnen og viljen til å finansiere kjøp er lavere enn tidligere. Manglende vilje kan skyldes usikre framtidsutsikter og pessimisme. Manglende evne kan skyldes at det er blitt vanskeligere å oppnå kreditt. Noe av årsaken er også at antallet unge aleneboende øker.

De positive endringene i levekår kan ha skjedd på bekostning av større sårbarhet for endringer. Konkret kan en tenke seg at det er mulig å leve rimelig godt i en bra bolig, men med stort lån. Da vil imidlertid skilsmisse eller tap av arbeid kunne snu tvert om på situasjonen, med stort tap i velferd eller levekår. Dette er problemer som særlig melder seg i et marked med fallende priser. Det er vanskelig å måle en slik sårbarhet. I Sosialt Utsyn var dette forsøkt ved å se på stabiliteten av dårlige levekår. På alle områder viste det seg at det var en forholdsvis stor del av de gruppene som hadde en dårlig situasjon i 1980 som fortsatt hadde det i 1987. Men i og med at dette var tverrsnittsundersøkelser, er tolkningen vanskelig. Stor stabilitet i andel med dårlige levekår kan enten skyldes at ingen nye var trukket inn i en dårlig situasjon, eller det kan skyldes at mange kom seg ut av dårlige levekår mens nye etter hvert hadde fått dårligere levekår. Vi kan ikke vite ut fra tverrsnittsundersøkelser om en andel av en husholdningsgruppe på to tidspunkter er de samme, eller om det er utskiftninger i gruppen.

Den generelle bedringen av levekårene for befolkningen under ett, danner en viktig bakgrunn for hva yngre grupper forholder seg til og forventer å oppnå for egen del. F.eks. hadde ønsket om å eie egen bolig vært høyt blant unge tidligere, og er fortsatt høyt selv i dag med usikker framtid for flere. Den høye eierandelen til de som i dag er middelaldrende er med på å bestemme forventningene til de yngre. I den forstand er det relevant å snakke om en "forventningskrise" samtidig med at det dreier seg om problemer som er reelle nok. I noen grad diskuteres dette senere i rapporten.

## 2.2 Datagrunnlaget

En del av dokumentasjonen bygger på data fra minst 10 år tilbake. Det viktigste er imidlertid langt nyere opplysninger, senest fra sommeren 1992. Blant de mest sentrale kildene er Folketellingen 1990 og flere måneders gallupdata fra rundt årsskiftet 1991/1992. Indirekte har vi også opplysninger fra Levekårsundersøkelsen 1991, endel direkte opplysninger fra Levekårsundersøkelsen 1987, Boforholdsundersøkelsen 1988, en spesialundersøkelse fra 1991 i Sandefjord, og rapporter fra Arbeidsmarkedsstatistikken fra 1992. Videre har vi stoff fra flere kilder som Ungdomsundersøkelsen fra Arbeidsdirektoratet i 1990, SSBs befolkningsstatistikk og framskrivningen av befolkningen fra 1991, Familieundersøkelsen 1988, med sammenligninger gjort med Frukbarhetsundersøkelsen 1977 på samme måte som Folketellingen i 1990 er sammenlignet med Folketellingen i 1980. Midt på 1980-tallet utførte NBI undersøkelser i 6 kommuner om unge og etablering, utover undersøkelser i de 4 største byene i forbindelse med Byforskningsprogrammet først på 1980-tallet (Gulbrandsen, O. og Hansen, 1985. Gulbrandsen, O. og Hansen, 1988.)

Denne floraen av undersøkelser som vi refererer til er imidlertid ingen garanti for at vi i dag "vet alt" om tilstanden til unge under etablering. De viktige endringene på slutten av 1980-tallet i det norske samfunnet med økt ledighet, gjeldsproblemer og betalingsvansker, lav boliggetterspørsel og boligbygging, er bare i noen grad fanget opp av undersøkelsene, og da helst bare av de nyeste. De siste undersøkelsene som er ferdig utført i felten, er på langt nær ferdig analysert med henblikk på de problemstillinger som denne utredningen tar opp. Analysene av Levekårsundersøkelsen 1991, som er den siste store landsomfattende undersøkelsen utført av SSB, og av de spesialbestilte gallupundersøkelsene fra oktober/november 1991, samt videre oppfølginger våren 1992, kan bare sies å være påbegynt.

De mest omfattende analysene av dette ferskeste materialet er gjort spesielt om gjeld og betalingsproblemer (Gulbrandsen, L. 1992). Dette hører med blant det viktigste, men også andre viktige analyser vil bli gjort senere. Også Levekårsundersøkelsen 1991 vil bli analysert nærmere i tiden framover, og det har ikke vært umulig å få med særlig omfattende resultater i denne utredningen. Videre ser vi at det er problemer i utviklingen omkring ledighet, bolig, inntekt, osv. for unge og etablering, og vi planlegger å følge dette opp i egne nye undersøkelser som raskt kan følge endringene som skjer. Med den økende arbeidsledigheten, inkludert langtidsledigheten, er dette spesielt viktig.

Et siste forhold som er viktig å påpeke, er en mulighet for "langtidsvirkninger" av de samfunnsendringer vi vet skjer i dag. Med dette mener vi flere ting. For det første: Langvarig arbeidsledighet eller langvarig "utestengning" fra det vanlige boligmarkedet vil kunne ha virkninger som først vil merkes etter en viss tid. Det kan være slik at de gruppene som er hardest rammet også er vanskeligst å oppspore i undersøkelser, slik at det går lang tid med flere undersøkelser før en egentlig blir klar over konsekvensene av ledigheten.

For det andre har vi sett at familieetableringen, dvs. samliv og ulike typer bofelleskap, har endret seg markert også i løpet av 1980-tallet. Det er mulig dette vil slå ut i endringer i boligetableringen, men at det ikke vil avspeiles klart i boligmarkedet før det har gått noen

år. Konkret kan vi vise til at svenskene økte sin andel enpersonshusholdninger fra 36 prosent av alle husholdninger i 1985 til 40 prosent i 1990. I Norge økte andelen fra 28 prosent i 1980 til 34 prosent i 1990, men det er først de siste årene vi har fått så høye skilsmissetall og andel i samliv uten vigsel som i Sverige. Sannsynligvis vil vi fortsatt oppleve nedgang i gjennomsnittlig husholdningsstørrelse på 1990-tallet.

Den tredje typen "langtidsvirkninger" er en viss "treghet" hos forskerne eller i forskermiljøene. Analyse og rapportering av undersøkelser har et tidsgap som gjerne kan være av års varighet. Enkelt sagt har vi fortsatt forestillinger fra 1980-talls undersøkelser langt framme i bevisstheten når vi tolker resultater fra undersøkelser fra omkring 1990. Det tar tid å samle tilstrekkelig stort materiale i form av flere undersøkelser, og oppdatere sin egen bevissthet om hvilke fenomener som er viktige. Det vil oftest være et tidsgap mellom på den ene siden de hypoteser som skal undersøkes og de spørsmål som en konkret stiller i undersøkelsene, og på den andre siden forskningsmiljøenes evne til å reformulere hypotesene og utarbeide nye spørsmål til nye undersøkelser. Slike prosesser krever nødvendigvis tid. Selvsagt behøver en ikke alltid nye undersøkelser, men kan gjøre nye tolkninger på gamle data. Men ofte er fenomenene en ønsker å undersøke nye og av en slik karakter at de krever nye undersøkelser.

Alt i alt er det problemkomplekset denne utredningen omhandler av en slik karakter at det krever å bli fulgt opp. Flere prosjekter er også under arbeid og vil i løpet av 1992 gi mer kunnskap om flere temaer. Videre er det under planlegging nye prosjekter for neste år som også følger opp problemstillingene. Som vi senere kommer inn på er dette sannsynligvis en helt nødvendig for å avdekke konsekvensene av endel forhold og prosesser vi ser er igang i dag. Av de viktigste vil vi trekke fram økningen i arbeidsledigheten og i tilstrømmingen til utdanningsinstitusjonene blant en ungdomsgruppe som vokser i den aldersgruppen de "skulle ha vært" etablert i egen bolig og bygd opp en trygg og varig bosituasjon.

### 3. Yrkes- og familieetablering

#### 3.1 Innledning

Denne rapporten behandler livsfasen mellom 16 og 34 år. I en rapport om ungdom og bolig kan valget av en såvidt lang "ungdomstid" forsvares med at man må strekke seg så langt som til midten av 30-åra før de fleste er blitt "voksne" i boligmessig betydning. Først på dette alderstrinn har man nådd det nivå med hensyn til eierrettslig etablering som preger de eldre aldersgrupper. Selv om det hittil har vært, og sannsynligvis fortsatt vil bli ganske vanlig å fortsette boligkarrieren også senere i livet, har 35-åringene rukket å nå samme eierandel som de eldre aldersgruppene.

I denne lange overgang fra barn til voksen gjennomlever de fleste viktige og kritiske endringer i sin livssituasjon. Det er tiden for å flytte hjemmefra, ofte for å påbegynne en videregående utdanning. Det er den livsfase en etablerer seg i yrkeslivet. Det er tiden for å knytte seg til en samlivspartner, og en kan si at overgangen fra barn til voksen er slutført når de unge selv inntar foreldrerollen og dermed påtar seg forsørgeransvar for andre enn seg selv. Ved dette alderstrinn har da også de fleste kvinner som kommer til å føde barn, født minst ett barn. Av alle kvinner født i 1955 hadde f. eks. 85 prosent fått barn før utgangen av det året de fylte 34 år. Andelen antas å øke til 90 prosent når fertil alder er gjennomlevd.

I disse begivenheter vil bolig være viktig. De unge flytter først hjemmefra til noe eget, i første omgang oftest til leid bolig. Når man finner en samlivspartner vil det være behov for, og oftest også økonomisk grunnlag for, boligmessig avansement, et avansement som ofte også innebærer overgang fra leieboerstatus til eierstatus. Dette vil i de fleste tilfelle bare oppnås ved å stifte gjeld og forutsetter dermed også faste inntekter for å betjene gjelda. Av denne grunn vil de unges posisjon og tilknytning til arbeidslivet stå sentralt i enhver analyse av ungdoms boligforhold.

Beskrivelsen foran er generell, uten nærmere forankring i tid. De forskjellige fasene vil helt generelt representere ulike utfordringer for de unge selv og for myndighetene. Over tid kan det selvsagt være ulike problemer som fortjener størst oppmerksomhet. Tidlig på 1980-tallet ble f.eks. viktige boligpolitiske rammebetingelser endret. Prisreguleringen ble nedbygget, kredittasjonering fjernet, lavrentepolitikken forlatt og skatteregelene endret. I løpet av 1980-tallet opplevde man prisfluktasjoner som man i etterkrigstida ikke hadde opplevd maken til.

En viktig problemstilling for denne rapporten er hvordan disse endringer har påvirket de unges situasjon. Har det ført til endringer i etableringsmønster, påvirket mulighetene for å flytte hjemmefra, mulighetene til å velge mellom å eie eller leie, påvirket kostnadene ved de ulike boformer?

Neste spørsmål er hva som vil kjennetegne situasjonen og hva som vil bli de største utfordringene i resten av det 10-året vi er inne i. Etter at vi har vært gjennom et turbulent 10-år med store endringer i rammebetingelser er det sannsynligvis grunn til å tro at de markedsmessige rammebetingelser vil være langt mer stabile i århundrets siste 10-år enn tilfellet har vært i 1980-åra. Svært mye synes å ville avgjøres utenfor boligsektoren, særlig vil utviklingen på arbeidsmarkedet være sentralt.

I en forstand har de markedsmessige endringene og turbulensen i liten grad påvirket etableringsmønstrer. Det er en liten endring mot at flere av de yngste leier, men uten at dette har endret preferansene. Men i andre forhold, særlig de demografiske, er det store endringer. Ekteskapsratene for de unge har fortsatt å gå nedover og samliv uten vigsel har i høy grad overtatt. Alt i alt er det færre i samliv og flere som bor alene. I og med at skilsmissetallene har fortsatt å gå opp, og at brudd i par i samliv uten vigsel også må ha økt i antall, vil husholdningene ha en langt større omskiftelighet i dag enn for ti år siden. Dette får sannsynligvis konsekvenser for atferden på boligmarkedet, - konsekvenser vi i dag vet lite om og som kanskje ikke vil vise seg med full styrke før utpå 1990-tallet.

Svingningene i størrelsen på årskullene av ungdomsgruppene på 1990-tallet er i hovedtrekkene kjent. Vi vil skissere noen hovedlinjer i dette som en innledning til de etterfølgende avsnittene.

### 3.2 Demografiske hovedtrekk

Voksenbefolkningen øker i løpet av 1990-tallet. Det er antallet i yrkesaktiv alder som øker. Utviklingen av aldersgruppen 20-64 år vokser fra 2.42 millioner i 1990 til 2.53 millioner i 1995, 2.6 i år 2000 og videre til 2.7 forbi århundreskiftet, (SSB's framskrivning av befolkningen 1990-2050, alternativ KM1. K står for konstant samlet fruktbarhet på 1,89, M står for netto innvandring på 5.000 pr. år og 1 står for flytterater mellom kommuner i landet som i perioden 1986-89). Framskrivningen har forutsatt en innvandring på 5.000 i året. Innvandringen kan tenkes å bli noe høyere og dette vil eventuelt gi større tall, særlig blant de unge aldersgruppene.

Økningen med ca. 100.000 de første fem årene og omtrent 70.000 de fem neste vil med stor sannsynlighet tilsi en større konkurranse om arbeidsplassene. Forutsatt at yrkesdeltakelsen for forskjellige aldersgrupper er konstant og at ikke flere deler samme antall årsverk i perioden, må det til 14.000 - 20.000 flere arbeidsplasser hvert år henholdsvis etter og før 1995 for å opprettholde samme sysselsetting med en slik vekst i voksenbefolkningen.

Som kjent har en mer ambisiøse mål i arbeidsmarkedspolitikken, nemlig å minske dagens høye ledighet.

Hva angår de unge er det tidligere uttalt at det grunnleggende problemet i 90-årene er mindre kull av ungdom (Gudmund Hernes, sitert fra Aftenposten 1989 i Ragnes og Foss, 1989). Hittil har det ikke gått slik. Høsten 1992 er, tross utvidelser i undervisningstilbudet ved universitetene (1989: 49.000 studenter, våren 1991 60.000, SU nr. 6/1992), flere studier stengte og mange som ikke får plass. I Arbeiderbladet 22. august 1992 påpekte Hernes at en midt på 1980-tallet kunne tilby knapt 90.000 høyere utdanning mens det i 1992 er tilbud til 147.500.

Som vi skal se senere mer i detalj blir det riktig nok en kraftig nedgang i aldergruppene under 25 år. Men mesteparten av 1990-tallet vil aldergruppen 25-34 år fortsatt øke. Flere faktorer har virket samtidig og skapt en situasjon med liten konkurranse om å tiltrekke seg ungdom enten til undervisning eller arbeid. Tilbudet av disse godene er langt mindre enn etterspørselen og det er vanskelig å tro at dette kan endre seg så meget i den nærmeste framtid.

Tallet på arbeidsplasser har gått i motsatt retning av økningen i voksenbefolkningen. Ifølge AKU-tallene (Månedfall, Arbeidsdirektoratet, nr. 7/1992) sank tallet på sysselsatte i 1991 under nivået i 1985 (årgjennomsnitt, ny estimeringsmetode, tabell 5.4, side 33). - Også når arbeidstilbudet er målt i totalt antall ukeverk var det en nedgang fra 1.9 millioner ukeverk i annet kvartal 1988 til 1.7 millioner i annet kvartal 1991 (Gulbrandsen, O. 1991). Vi kommer tilbake til en nærmere beskrivelse av utviklingen av arbeidsledigheten blant unge i et senere avsnitt.

**Tabell 3.2.1. Antall sysselsatte i Norge 1985-1992**

	1985	1988	1991	2. kv. 1992
Sysselsatte i alt, 1000	2014	2114	2010	1996

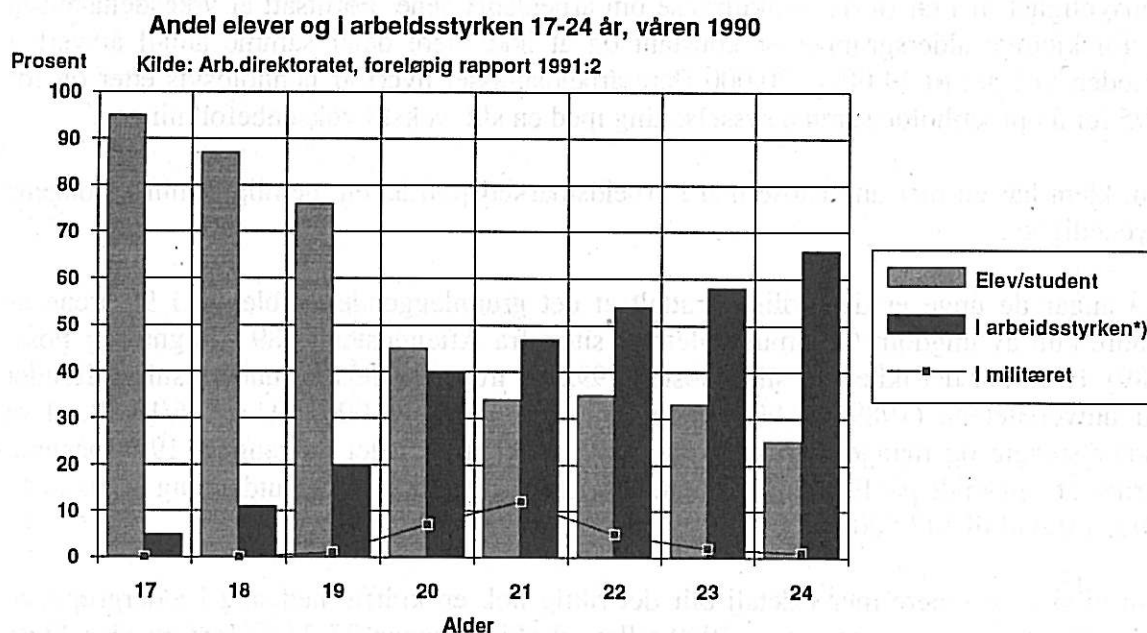
Virkingen på etableringsprosessen på boligmarkedet vet vi egentlig ikke så meget om, i all fall ikke sikkert. Vi har sett en nedgang i etterspørselen av boliger. Vi vil senere drøfte om dette direkte er en følge av mangel på arbeid og inntekt, og økt etterspørsel etter utdanning.

### 3.3 Etablering i arbeidslivet

Arbeidsetableringen vises ved et diagram. Tallene er hentet fra en foreløpig publikasjon fra Arbeidsdirektoratet (Arbeidsdirektoratet, 1991). De er fra en ungdomsundersøkelse med et utvalg av ca. 10.000 personer i alderen 17-24 år. Undersøkelsen er gjort i mars/april 1990.

**Figur 3.3.1. Arbeidsetablering for personer 17-24 år**

Kilde: Arbeidsdirektoratet, foreløpig rapport 1991:2



\*) Sysselsatte, lærlinger, deltakere i tiltak, arbeidsledige

Det å komme i arbeid er en etableringsprosess som starter tidligere for flertallet enn etableringen i egen husholdning og boligetableringen. Ved 20 år er 40 prosent i arbeidsstyrken mens ca. 20 prosent har egen bolig. Ved 24 år er tallene nærmere hvarandre, 60-65 prosent. Dette bringer inn det momentet at foreldrene og foreldreboligen i den første etableringstiden er et utgangspunkt og "ressurs" i etableringsprosessene. Vi vet også at foreldre konkret hjelper til med både penger (gaver, lån) og kanskje utstyr og arbeidsinnsats for unges etablering. Denne siden er imidlertid bare delvis klarlagt gjennom forskning.

### 3.4 Endringene i yrkesetableringen de senere årene

Begge aldersgruppene, 20-24 år og 25-29 år, viser markert økning i andelene under utdanning og andelene som er arbeidsledige. Fra 1985 fram til 1991 er forskjellen svært stor spesielt for ungdom 20-24 år under utdanning.

Også gruppen 25-29 år har nesten dobbelt så mange under utdanning i 1991 som i 1985 selv om det absolutte nivået blant disse er langt lavere enn den yngre femårsgruppen. For de over 30 år er det ingen forskjell.

Bare siden 1989 er arbeidsledigheten steget kraftig for de under 30 år (20-24 år og 25-29 år), og sannsynligvis også for 30-34-åringene. Dette er i løpet av bare halvannet år. Tallene er fra MMI og Norsk Gallup for akkurat 1992 om ledighet. Dette innebærer et forbehold fordi spørsmålet er stilt annerledes i Gallup enn hos MMI. Det store hoppet opp i ledighet fra 1991 til 1992 er derfor ikke sikkert er reelt, - enten det nå er MMI som ligger noe for lavt i 1991 eller Gallup som ligger noe for høyt i 1992. (Endringen fra 1991 til 1992 får vi bekreftet ved nye MMI-tall en gang etter 10. september 1992.)

Den statistiske feilmarginen er selvsagt også tilstede, men utvalgene er rimelig store i hver celle, dvs. ca. 100 spurte. Gallup-tallene for 1992 er fra to måneder og nærmere dobbelt så mange i hver aldersgruppe. Utvalgsprosedyren er særegen for markeds-forskningsbyråene, men våre erfaringer med tilsvarende tall i andre forbindelser er gode, og vi mener at tallene avspeiler hovedtrekkene i virkeligheten.



Hovedkonklusjonen fra dette er at det skjer store endringer i etableringsmulighetene for ungdom og at virkningene på boligetableringen vil kunne komme til å slå ut med stor tyngde på et senere tidspunkt.

**Tabell 3.4.1 Ungdom under utdanning.**

Kilde: MMI.

	20 - 24 år	25 - 29 år	30 - 34 år
1985(gj.snitt)	27 %	8 %	2 %
1988(gj.snitt)	27 %	9 %	2 %
1989(1.halvår)	31 %	11 %	1 %
1989(2.halvår)	41 %	11 %	2 %
1990(1.halvår)	39 %	13 %	3 %
1991(1.halvår)	44 %	14 %	2 %
1992(1.halvår)	46 %	15 %	3 %

**Tabell 3.4.2 Arbeidsledighet.**

Kilde: MMI

	20-24 år	25-29 år	30-34 år
2.halvår 1989	5 %	5 %	2 %
1.halvår 1990	7 %	3 %	4 %
1.halvår 1991	9 %	4 %	3 %
1.halvår 1992	6 %	9 %	5 %

**Tabell 3.4.3 Arbeidsledighet.**

Kilde: Gallup, direkte spørsmål

	20-24 år	25-29 år	30-34 år
2.halvår 1990	9 %	10 %	5 %
2.halvår 1991	16 %	8 %	7 %
1.halvår 1992	12 %	11 %	7 %

### 3.5 Familiedannelse

Flytting fra foreldrene og etablering av egen husholdning skjer for kvinners vedkommende først og fremst i alderen 18-25 år og for menn i alderen 20-27 år, omtrentlig. Det er omkring to års forskjell mellom kjønnene. (Gulbrandsen, O. og Hansen, 1985. Gulbrandsen og Ås, 1986. Texmon, 1992) Tidspunktene har endret seg noe gjennom tiden, men har ikke endret seg mye de aller siste årene (Andersen, 1989. Gulbrandsen, L., 1991). Endret tidspunkt for hjemmefraflytting har mye å si for boligetableringen, dvs. hvilket boligbehov og boliggetterspørsmål som er naturlig å regne med.

Etter en høy takt i boligbyggingen og kraftig vekst i boligtallet og tilsvarende i tallet på husholdninger i løpet av 1970-årene, kunne en ha ventet en viss utflating i husholdningsveksten på 80-tallet. Men nye tendenser i familiedannelsen, og da særlig blant unge, har fått 1980-tallet til å fremstå som minst like mye preget av sterke endringer som 1970-tallet.

Par i 20-årene bor like ofte i ugift samliv som i ekteskap, og i de yngste aldersklassene er det flest i ugift samliv. Dette er en utvikling som har skutt særlig fart i 1980-årene og som fortsatt pågår. (Gulbrandsen, O. 1992, (a) og (b)). Skilsmisene i Norge har økt siden 1960-tallet og er etter 1990 kommet nært opp til det nivået som Danmark og Sverige har hatt siden tidlig på 1970-tallet (målt i antall skilsmisser pr. 1.000 gifte og separerte hvert år). Samboerskap har en langt hyppigere oppløsningsfrekvens enn ekteskap (Gulbrandsen, O. 1992, (a). Nilsson, 1992). Antallet oppløste samboerforhold er derfor langt flere enn skilsmisene i de unge aldersklassene. Dette gjør at skilsmisestatistikken blir ufullstendig for å vise omskifteligheten av husholdningene, og at det blant unge sannsynligvis er et spesielt stort og voksende behov for boliger som i type og kostnad passer for denne gruppen. Hvilken boligtype som passer er ikke uten videre gitt. Boligen skal også gi plass for sosial utfoldelse. Mange har barn som de enten bor med, eller får besøk av. Med andre ord er konklusjonen neppe at en trenger "flere småboliger". Vi vet imidlertid for lite om dette til å konkludere mer presist.

Behovet for en viss boligreserve har vokst med økt "omsetningshastighet" av husholdningene. I den offentlige boligplanleggingen har en tidligere alltid regnet med en viss boligreserve, mens en i dag ikke vet størrelsen på dette behovet. Flere enn før kan også være innstilt på å beholde to boliger i visse situasjoner. Dette trengs det mer forskning på.

Noe av hovedtrekkene for utviklingen i 80-årene var:

- nedgang i giftemålsratene og høyere gjennomsnittlig alder for inngåelse av ekteskap,
- kraftig økning i antall unge som inngår ugift samliv,
- fortsatt lav fruktbarhet etter den kraftige nedgangen i 1970-årene, og utsettelse av første fødsel (Brunborg, 1992),
- fortsatt økning av skilsmissetallene, og en uregistrert og kraftig økning av par i ugift samliv som går fra hverandre (Gulbrandsen, O. 1992, (a) og (b). Nilsson, 1992),
- fortsatt økning av antall og andel husholdninger med en person, og en markert vekst av unge som bor alene, særlig unge menn (Gulbrandsen, O. 1992, (a)).

Konsekvensene av disse forhold for boligetableringen er flere, men her skal fremheves at for boligetableringen er det en ny tendens til at det alt i alt er en nedgang i andel unge personer som lever par og økning i andel som bor alene. (Gulbrandsen, O, 1992 II). Dette

kan ha direkte virkning for boligforsyningen og for finansieringsmulighetene og dermed for etterspørselen etter bolig blant unge husholdninger.

En har begynt å snakke om "høyere omløpshastighet" for husholdninger dvs. unge personer har høyere frekvens for inngåelse og uttredelse av husholdningsfellesskap med andre personer. Dette, og ikke lavere grad av ønske om å leve i parforhold, er en sannsynlig medvirkende årsak til høyere andel av unge aleneboere av husholdningene, og nedgangen i andelen par. (Gulbrandsen, O. 1992 (a) og (b). Noack, 1991).

Arbeidsløshet blant unge, sammen med brudd i parfellesskap, er to former for livsendringer som kan ha store konsekvenser for unge husholdningers evne til å finansiere boligkjøp og betjene lån. Samtidig har studielån blitt vanskeligere å nedbetale i dag med høy positiv realrente.

Etablering i arbeidsforhold, fullføring av utdanning, etablering i et yrke, etablering som egen familie i egen husholdning, og etablering med en bolig som kan være permanent, er fire etableringsaspekter som unge mennesker skal igjennom i løpet av en 10-15 års periode tidlig i livet og hvis utfall har stor betydning for deres velferd senere i livet.

### 3.6 Andeler som har egen bolig, boligfrekvenser

Boforholdsundersøkelsen 1988 har gitt en detaljert oversikt over andelen personer i ulike alders- og sivilstandsgrupper som har egen bolig, deres boligfrekvenser (Ås, 1990). Med boligfrekvens menes andelen av en gruppe av befolkningen som disponerer en bolig, enten alene eller med en ektefelle eller samboer. Dersom for eksempel alle par (gifte eller samboende) har egen bolig, er frekvensen for dem maksimum av hva som er mulig. Dersom noen par deler en bolig, blir frekvensen lavere. To (eller flere) som ikke bor som par i samme bolig gir også lavere frekvens fordi bare den ene regnes som å disponere boligen. Om boligen eies eller leies spiller ingen rolle. - Siste gangen Folke- og boligtellingsene ga direkte opplysninger om boligfrekvenser var i 1970. I 1980 kunne en bare indirekte beregne frekvensene, noe som også blir tilfelle for 1990. Dette arbeidet pågår (ved NBI), men er ennå ikke fullført. Boforholdsundersøkelsens resultater er således de ferskeste opplysningene vi har om blant annet unges boligfrekvenser.

Vi har utført en forenkling av framstillingen av frekvensene ved å omregne de for aldersgruppene 20-24 år, 25-29 år og 30-34 år for begge kjønn og sivilstandsgrupperinger sammenslått. Tabellen nedenfor viser disse grove frekvensene:

**Tabell 3.6.1. Boligfrekvenser og boliger for personer 20-34 år i 1988.**

Kilde: Boforholdsundersøkelsen 1988. Ås, 1990. Fob90, LU-fila

	20-24 år	25-29 år	30-34 år
1) Andel med bolig, etter BU88	27,7%	50,6%	54,9%
Antall personer i gruppen 1990	338.500	321.000	318.000
Antall boliger i 1990, beregnet etter 1)	94.000	162.500	174.500
Antall boliger i 1990, Fob90 *)	100.800	176.300	182.800

\*) Tallene er fra Landsutvalgsfila Fob90, versjon 1 hos NBI, august 1992. Personer som bor med mor eller far i spm. 1 i Folketellingen er holdt utenom.

Både Boforholdsundersøkelsen 1988 og Folketellingen 1990, Landsutvalget (vel 10.000 enheter, svarprosent over 96 prosent) er utvalgsundersøkelser som har en viss usikkerhet i tallene. Dessuten er begge tallsett vektet opp til en total som tilsvare det totale antallet husholdninger og bebodde boliger. Svarene på spm. 1 i Fob90 har også en viss usikkerhet ved seg. Spørsmål 1 lyder: "Hvem bor du sammen med i leiligheten?" - Dessuten er "alderen på husholdningene" ikke entydig idet det er alderen på respondenten i intervjuundersøkelsene som er brukt for å karakterisere "husholdningens alder". Dette kan gi noe feil. - Likevel anser vi tallene som sikre nok til å kunne antyde visse konklusjoner.

Det vi utleder av tabellen er følgende:

Andelene med egen bolig for de unge gruppene har sannynligvis økt noe på slutten av 1980-tallet. Det har gitt det utslaget at aldersgruppen har 6.000 - 7.000 flere boliger i 1990 enn uten frekvensøkningen, gruppen 25-29 år ca. 14.000 flere boliger og 30 - 34 år ca. 8.000 flere boliger. Disse tallene må tas som antydninger om nivået, ikke som sikre tall på grunn av de feilmulighetene vi har nevnt i avsnittet over.

Tross økt arbeidsledighet og et problematisk boligmarked på slutten av 1980-tallet kan det se ut som at unge likevel i høyere grad enn tidligere har skaffet seg egen bolig.

## 4. Ledigheten blant unge

AKU-tallene viser antall arbeidssøkere etter alder. Den siste rapporten er i Statistisk Ukehefte nr. 30 1992 (juli). Den viser at i 1990 var det 112.000 arbeidssøkende og i 1991 116.000 som årsgjennomsnitt av alle 16-74 år. Tallene utarbeides kvartalsvis. Det kan se ut som årsgjennomsnittet ligger i nærheten av tallene for annet kvartal. I annet kvartal 1992 var det 126.000 arbeidssøkende i alderen 16-74 år. Ledigheten er stigende.

Ser vi de arbeidssøkende i forhold til summen av sysselsatte og arbeidssøkende stiger ledigheten fra vel fem prosent i 1990 til knapt seks prosent i 1991, 2. kvartal. For de unge 20-24 år stiger ledigheten fra knapt 10 prosent i 1990 til 12,5 prosent i 1992 (2. kvartal).

Samtidig minker arbeidsstyrken. Dette gjelder alle sett under ett og særlig de to yngste gruppene. I 1990 var 72,9 prosent av 20-24-åringene i arbeidsstyrken, i 1992 69,3 prosent. Blant 16-19-åringene sank andel i arbeidsstyrken fra 44,1 til 35,7 prosent. - Med arbeidsstyrken menes sysselsatte (minst en time i uka), lærlinger, deltakere i tiltak og arbeidsledige. (For nærmere definisjon, se Arbeidsmarkedsstatistikk, NOS C20, SSB 1991).

**Tabell 4.1 Ledigheten blant unge**

Absolutte tall i 1000. Kilde: Statistisk Ukehefte nr. 30/92, SSB. AKU-tall

16-74 år	1990		1991		1992, 2. kv	
	Abs. tall	Prosent	Abs. tall	Prosent	Abs. tall	Prosent
Personer i alt	3094		3105		3118	
Sysselsatte	2030		2010		1996	
Arbeidssøkende *)	112	5,2%	116	5,5%	126	5,9%
Arbeidsstyrken i prosent av alle		69,2%	116	68,5%		68,1%

16-19 år	1990		1991		1992, 2. kv	
	Abs. tall	Prosent	Abs. tall	Prosent	Abs. tall	Prosent
Personer i alt	254		246		235	
Sysselsatte	94		80		68	
Arbeidssøkende *)	18	16,1%	17	17,5%	16	19,0%
Arbeidsstyrken i prosent av alle		44,1%	17	39,4%		35,7%

20-24 år	1990		1991		1992, 2. kv	
	Abs. tall	Prosent	Abs. tall	Prosent	Abs. tall	Prosent
Personer i alt	336		336		335	
Sysselsatte	221		211		203	
Arbeidssøkende *)	24	9,8%	26	11,0%	29	12,5%
Arbeidsstyrken i prosent av alle		72,9%		70,5%		69,3%

\*) Arbeidsledighetstillene er uthevet.

Ledigheten blant 25-29-åringene er i 1991 (årgjennomsnittet) 7,7% og i 2. kvartal 1992 7,6%. Den er altså noe høyere enn for gjennomsnittet for alle, men likevel lavere enn for 20-24-åringene. (Tallene for gruppen 25-29 år er oppgitt av SSB ved Tor Petter Bø).

I absolutt antall var det 21.000 ledige i aldersgruppen 25-29 år (AKU-tall) i gjennomsnitt i 1991 og det samme i 2. kvartal i 1992. Både det absolutte tallet og prosentandelen er altså lavere enn for gruppen 20-24 år. Men dersom arbeidsmarkedet fortsetter å være like ugunstig, kan det tenkes at ledigheten blant den yngre gruppen sprer seg til de som er eldre.

Det er også et stort antall under 20 år som er ledige, hele 19.000 i 2. kvartal 1992. De utgjør hver femte ungdom som ellers ville vært i arbeid.

Tilsammen er det 66.000 ledige under 35 år i 2. kvartal 1992.

#### 4.2 Langtidsledige

For totalgruppen, 16-74 år, finnes lett tilgjengelige tall for ledighet etter varighet i Statistisk Ukehefte nr. 30/92. Tallene viser at 69.000 hadde vært ledige i mer enn tre måneder (minst 14 uker) for 2. kvartal 1992.

**Tabell 4.2.1 Arbeidssøkere uten arbeidsinntekt etter søkingens varighet.**

Kilde: Statistisk Ukehefte nr. 30/92, s. 17

	1990, årgj.sn.	1991, årgj.sn.	1992, 2.kv.
Antall ialt	112.000	116.000	126.000
Uoppgitt varighet	13.000	14.000	18.000
Oppgitt varighet	99.000	102.000	108.000
Herav - prosent*):			
Minst 14 uker	57 %	58 %	64 %
Minst 40 uker	31 %	30 %	34 %

\*)Uoppgitt er trukket fra prosentbasen

Ut fra disse tallene ser det ut som langtidsledigheten er økende.

#### 4.3 Ledige meldt ved arbeidskontorene

Ledigheten blant unge er mer detaljert fremstilt i Arbeidsdirektoratets månedstall. Den er hovedsaklig basert på statistikk som produseres av arbeidsmarkedsetaten og er ikke uten videre sammenlignbar med tall fra AKU. Månedstallene omfatter de som søker arbeid ved arbeidskontorene mens AKU kvartalsvis har tall basert på utvalg og også for personer som for eks. søker arbeid via annonser eller andre måter utenom arbeidskontorene.

Antallet ledige ut fra månedstallene vises i aldersgrupper under 20 år, 20-24 år, 25-29 år, og 30-49 år. Siden vi opererer med tilsvarende grupper bare inntil 30 år gjengir vi her tallene for de tre yngste gruppene.

**Tabell 4.3.1 Arbeidsledigheten fra arbeidsmarkedsetatens statistikk.**

Kilde: Månedstatistikken september 1991, mai og juli 1992, Arbeidsdirektoratet

	Registrert helt ledige			Langtidsledige (minst 26 uker) prosent		
	Sep-91	Mai 1992	Juli 1992	Sep-91	Mai 1992	Juli 1992
Under 20 år	5.920	3.837	7.905	7,4	10,2	7,6
20-24 år	23.009	24.370	33.660	22,4	28,7	25,6
25-29 år	18.407	19.869	24.771	29,9	38,0	36,6
Sum under 30 år	47.336	48.076	66.336			
Totalt alle aldre	97.888	104.877	130.072	30,7	38,1	36,8

**Tabell 4.3.2 Gjennomsnittlig antall uker ledig sammenlignet med foregående år.**

Kilde: Månedstatistikken september 1991, mai og juli 1992, Arbeidsdirektoratet

	Sept. 1990	Sept. 1991	Mai 1991	Mai 1992	Juli 1991	Juli 1992
Under 20 år	10	9	12	11	9	9
20-24 år	18	18	20	21	17	18
25-29 år	23	22	23	26	22	25
Totalt alle aldre	24	23	25	27	22	26

Tallene som er brukt, fra september 1991, og fra mai og juli 1992, er noe vilkårlig valgt. Det kan se ut som tallene for 1. kvartal eller fra mars hvert år ligger nærmest årsgjennomsnittet og hadde kanskje vært et bedre valg. Imidlertid er juli 1992 de ferskeste pr. ultimo august 1992 og vi har derfor tatt med også disse.

Det kan her konkluderes med at langtidsledigheten, her definert som minst 26 uker ledig, har økt noe i løpet av de siste par årene for de unge. For gruppen 20-24 år er det en økning i gjennomsnittlig antall uker ledige fra 20 til 21 fra mai 1991 til mai 1992. På samme måte er det en økning fra 17 til 18 uker når juli brukes som referansemåned. For gruppen 25-29 år er økningen på hele tre uker enten vi ser på mai måned eller på juli. For de under 20 år er det ingen økning. - Også for alle under ett i alle aldre er det en økning både i mai/mai og juli/juli.

Konklusjonen blir at ledigheten for de yngre gruppene for landet under ett den senere tid viser en forverring. Både antallet ledige og lengden av ledighetsperioden øker.

#### 4.4 Arbeidslediges boligsituasjon

Vi vet noe om unge arbeidslediges boligsituasjon, dvs. hvilken disposisjonsform de har til boligen. Hittil har dette ikke vært så meget analysert ut fra nyere data, og det er et av de temaene vi nødvendigvis vil komme langt grundigere inn på i senere analyser.

Tabellen viser at det er en klar sammenheng mellom ledighet og bosituasjon. Tallene er fra høsten 1991 og bildet kan komme til å endre seg, og da kanskje i retning av enda klarere sammenhenger etter som flere blir langtidsledige. Sammenhengen slår ikke skikkelig ut før i aldersgruppen 25-29 år. Da er hjemmeboerandelen klart høyere blant de som er arbeidsledige og eierandelen klart lavere. De arbeidsledige har en betydelig høyere andel av

leietakere, og dette vises også i gruppen over 30 år. Det er også bemerkelsesverdig at det bare er arbeidsledige som er hjemmeboende i den eldste gruppen.

Alt i alt viser disse opplysningene at ledigheten blant unge kan innebære en forsinkelse i utviklingen mot en selvstendig tilværelse, fordi etablering i egen bolig er et av de viktigste materielle forutsetningene for dette.

**Tabell 4.4.1 Eierform betinget av arbeidsledighet.**

Kilde: Norsk Gallup 1991

**20-24 år**

	Er arb.ledig nå	Har vært siste 2 år	Hverken er eller har vært arb.led
bor fortsatt hjemme	38 %	32 %	32 %
leieboer	41 %	42 %	44 %
andelseier	12 %	11 %	11 %
selveier	9 %	14 %	12 %
Antall spurte	(82)	(79)	(250)

**25-29 år**

	er arb.ledig nå	har vært siste 2 år	hverken er eller har vært arb.led
bor fortsatt hjemme	23 %	9 %	5 %
leieboer	40 %	38 %	26 %
andelseier	7 %	24 %	22 %
selveier	30 %	29 %	47 %
Antall spurte	(43)	(58)	(340)

**30-34 år**

	er arb.ledig nå	har vært siste 2 år	hverken er eller har vært arb.led
bor fortsatt hjemme	9 %	3 %	-
leieboer	27 %	20 %	12 %
andelseier	15 %	20 %	22 %
selveier	42 %	57 %	65 %
Antall spurte	(33)	(35)	(372)



## 5. Boligmarkedet

### 5.1 Rammebetingelsene endres i 1980-åra

Etterkrigstidas rammebetingelser holdt seg i hovotrekkenene uendret fram til 1982. Prisreguleringen var fortsatt intakt, sammen med kredittrasjoneringsen. Selv om en var i ferd med å forlate lavrentepolitikken, ble rentenivået fortsatt holdt kunstig nede. Realrenten var klart negativ, slik at boliginvesteringer ble svært lønnsomme - for dem som fikk anledning til å investere.

Det var nettopp adgangen til å investere i bolig som var bøygen i det gamle systemet. Innenfor boligkooperasjonen ble både nye boliger med svært gunstig finansiering og brukte, prisregulerte boliger med fordelt etter kjøprinsippet. For den som stod langt bak i køen, hjalp det lite om boligene var billige. I Oslo hadde f. eks. etterhvert befolkningen tilpasset seg det administrative fordelingsystemet i OBOS, slik at plass i køsystemet korrelerte klart med plass i lagdelingssystemet. Prisreguleringen ble også undergravet av et utstrakt underbordet-marked (Gulbrandsen, L 1983). Forskjøpsrettsregler virket til å motarbeide underbordet-markedet, men reglene ble uthullet ved bruk av fiktive bytter. **For ungdom var problemet å få tildelt bolig, og i neste omgang å få finansiering.** For dem som klarte å passere disse hindrene var systemet meget fordelaktig. Systemet kom imidlertid vanskeligstilte søkere til gode gjennom kommunenes rett til å tildele en viss andel av leilighetene.

I 1982 ble store deler av prisreguleringen opphevet, uten at en foretok seg noe med kredittrasjoneringsen. Etter en kortvarig prisstigning, var det prisnedgang fram mot 1984. Deretter kom en sterk prisstigning som det synes rimelig å se som et resultat av at den direkte kredittrasjoneringsgradvis ble opphevet med en sterkt utlånsvekst som resultat. Skattereglene var uforandret. Selv om det nominelle rentenivå steg sterkt, var det likevel ikke tilstrekkelig politisk vilje til å bruke renten som styringsmiddel. En fikk derfor en situasjon der kjøperne oppnådde nærmest ubegrenset kreditt. For de unge var ikke lenger hverken køen eller banken noe problem. Om en skulle gape over mer enn en maktet å svelge, var det intet problem å selge en for dyr bolig i et stigende marked. Blant unge mennesker synes det å ha vært en utvikling mot at klart flere kjøpte sin bolig.

Markedet snudde i første halvår 1988. Siden har prisene gått jevnt og trutt nedover. Realrenten har øket sterkt, og det synes ikke å være særlig tvil om at mange av de unge har hatt store problemer med å beholde de boliger de kjøpte under ett høyere prisnivå. Vi må imidlertid samtidig huske på at det store flertall av de unge som kjøpte i perioden med økende priser har kommet seg noenlunde helskinnet gjennom den vanskelige perioden. Det overraskende er kanskje at det ikke er flere enn tilfellet er som har akutte, alvorlige vansker, til tross for den betydelige økningen av lånekostnadene. Dette reiser spørsmålet både om grad av familiebestand og om hvilke inntektsgrupper og sosiale lag som var de mest aktive aktører mens boligmarkedet var på vei oppover. Etter 1988 finner vi en økt tendens til at unge igjen velger å leie. Det er naturlig å sette denne endringen i forbindelse med at flere unge er under utdanning eller er arbeidsløse, og dermed er i usikker situasjon hva angår framtidig inntekt.

Det forventes at en i 1990-åra ikke vil oppleve de samme turbulente rammebetingelser. Det er ikke grunn til å vente de samme prisfluktasjoner som på 1980-tallet. Det er heller ikke

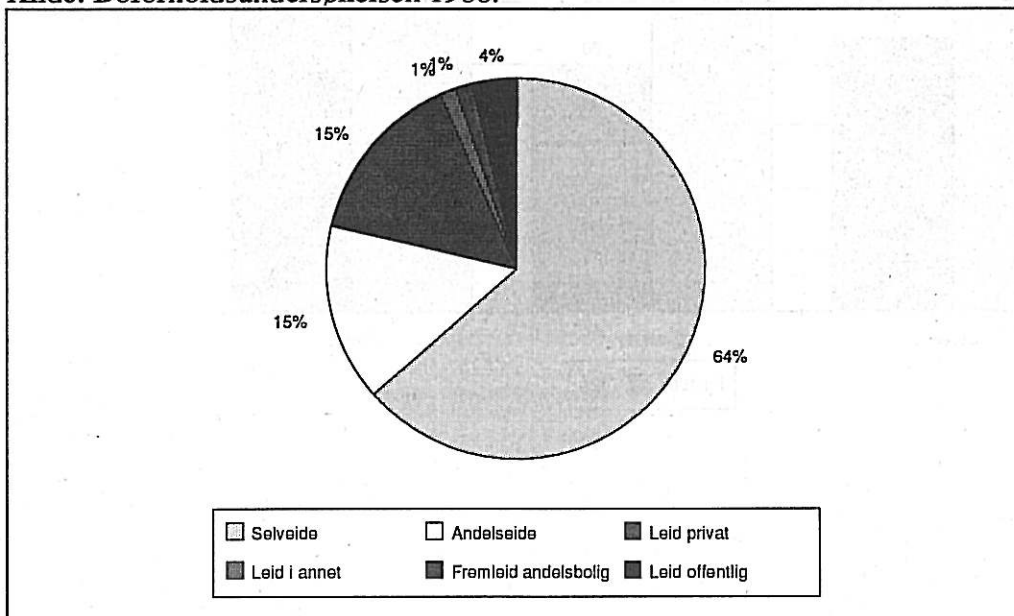
grunn til å forvente at en vil komme tilbake til negativ realrente. Generelt vil en måtte forholde seg til et marked uten nevneverdig generell subsidiering, der stabile inntektsforhold vil være nødvendig for å etablere en tilfredsstillende boligsituasjon. I den sammenheng er ungdoms stadig løsere tilknytning til arbeidsmarkedet svært bekymringsfullt.

## 5.2 Boligtilbudet

I 1990 var det i Norge ca. 1.750.000 registrerte boliger med et gjennomsnittlig areal på ca. 109 kvm. Boligene er blitt større, også på åttitallet, mens husholdningene er blitt mindre.

**Fig.5.2.1 Boliger i Norge 1988 etter eier av bygningen og disposisjonsform**

Kilde: Boforholdsundersøkelsen 1988.



I internasjonal sammenheng er det to markerte trekk ved boligtilbudet i Norge nå:

1) Vi har en svært liten sektor med prisregulerte boliger. Omlag 15 000 utleieboliger i Oslo og Trondheim er fortsatt omfattet av prisreguleringen. (Hansen, 1992 (b)). Nybygde andelsboliger er underlagt prisregulering de første fem årene, men siden takstene oftest ligger over markedspris, har dette lite praktisk betydning. Resten av boligene kan omsettes fritt på markedet.

2) Vi har en usedvanlig liten sektor med utleieboliger som eies av stat eller kommuner, eller av ideelle selskaper.

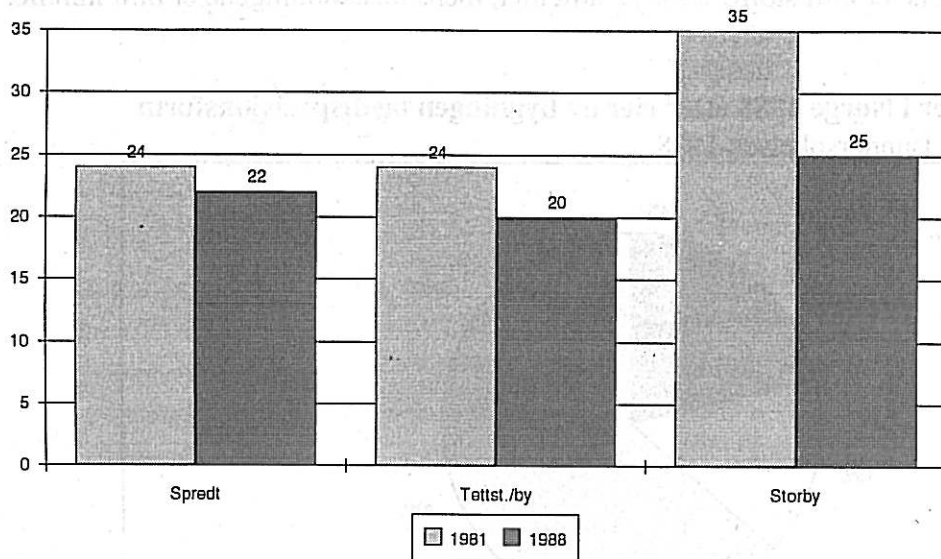
Boligtilbudet i Norge i dag kan derfor langt på vei beskrives med priser, og prisutviklingen. Å skaffe bolig er nå nesten bare et spørsmål om kjøpekraft.

### 5.3 Leiemarkedet

Leiemarkedet er hovedmarkedet for unges første etablering. Figuren nedenfor viser utviklingen av leide boliger i perioden 1981-88.

**Fig. 5.3.1 Andel utleieboliger i ulike type steder i landet 1981 og 1988.**

Kilde: Boforholdsundersøkelsene.



Samlet er antall leieboliger redusert fra ca. 400.000 til ca. 350.000, og andelen av hele boligmassen er redusert fra 27 prosent til 21 prosent. Reduksjonene er kommet først og fremst i de store byene, ikke minst i Oslo. Resultatet er at det nå er mindre skiller mellom by og land i eie-leieforholdene.

Det er først og fremst de varige utleieboligene som er forsvunnet, bl.a. gjennom byfornyelsen i de store byene. Tilbudet av midlertidige boliger, boliger med begrenset utleieperiode, fremleide boliger, møblerte boliger, har **sannsynligvis** endret seg mindre. Vi har lite pålitelige tall for denne delen av markedet, siden en stor del av de bosatte ikke er registret bosatt der i Folkeregisteret.

Prisene for utleieboliger har vi ikke mange data om. Ifølge boforholdsundersøkelsene steg prisene for de minste boligene i perioden 1981-1988, mens større boliger hadde omtrent uendret pris, målt i faste kroner. Undersøkelsen viser også at det i gjennomsnitt for alle leiboere var prisvekst i Oslo og de andre større byene, mens det i spredtbygde strøk er nedgang i husleiene. Husleiene må her sees i sammenheng med at utleide boliger i spredtbygde strøk i meget stor utstrekning leies ut av slektninger.

**Tabell 5.3.1 Gjennomsnittlig husleie pr. kvm og måned, gruppert etter type strøk.**

Kilde: Boforholdsundersøkelsene

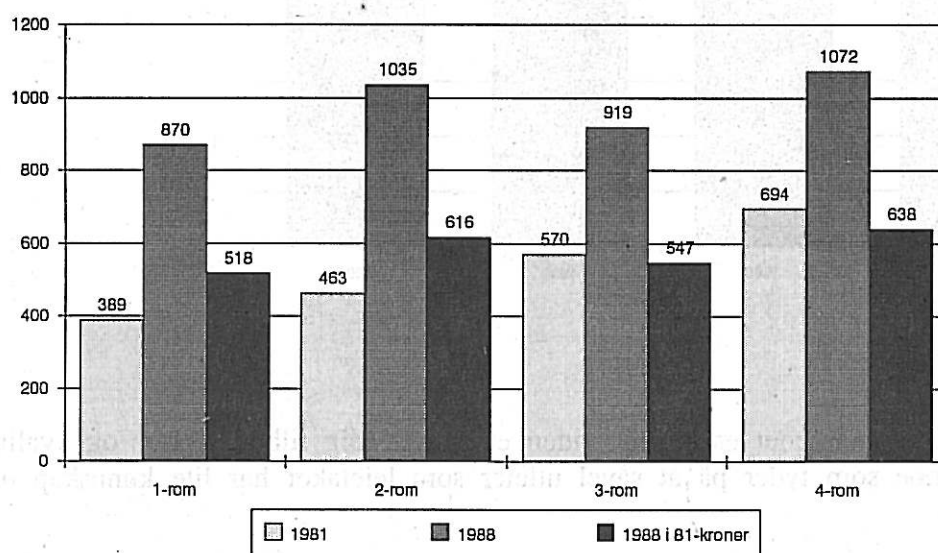
	1981-kroner	1988-kroner	1988 i 81-kroner
Oslo	11,40	22,30	13,27
Storbyer i alt	9,40	21,10	12,55
Byer og tettsteder	7,60	13,50	8,03
Spredtbygd	6,20	3,98	2,36

Andre undersøkelser, basert på annonserte priser for utleide rom i Aftenposten og priser på hybeltilbud til boligformidlingen ved Studentersamskipnaden og Velferdssekretariatet, viste markerte husleieøkninger i perioden 1986-88, hvorefter husleiene har stagnert og gått noe tilbake.<sup>1</sup>(Hansen, 1990).

En undersøkelse av husleier for annonserte utleieboliger høsten 1991 tyder på at husleiene har gått ned ca. 20 % i faste kroner fra 1988 (Hansen, Th. Utleiemarkedet. 1992).

**Fig.5.3.2 Gjennomsnittlig husleie i 1981 og i 1988 for boliger etter antall rom. Hele landet.**

Kilde: Boforholdsundersøkelsene



Noen deler av leiemarkedet er det fortsatt vanskelig å komme inn på. Det gjelder for det første kommunalt eide boliger med subsidierte leier. For å få en slik bolig må husstanden ha store helsemessige og/eller sosiale problemer. Unge enslige mødre kan komme i betraktning. Ellers vil ikke ungdom ha muligheter her, med unntak av det spesielle UNGBO-tilbudet som eksisterer i noen kommuner. Ungbo melder om varierende

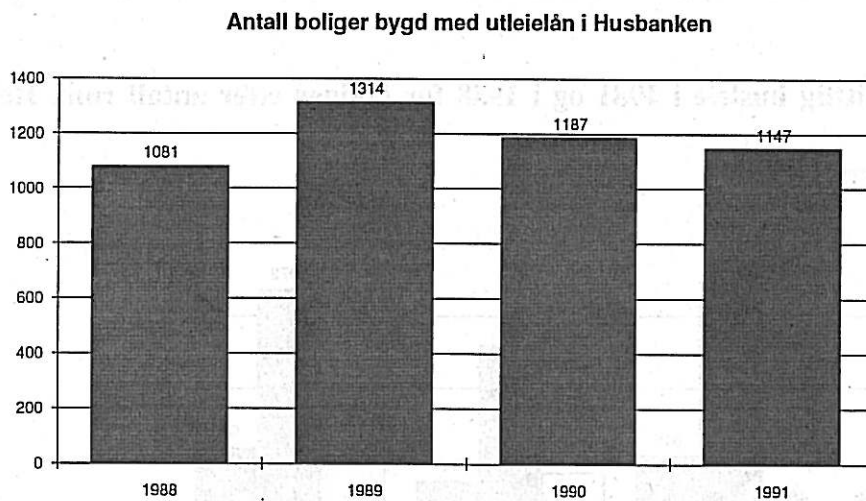
<sup>1</sup> Hansen, Thorbjørn. Hybelmarkedet 1989. Prosjektrapport nr. 61. Byggforsk 1990.

søknadspress. I Oslo melder en at antall søkerer er omtrent like stor som før, men at sammensetningen er endret i retning flere uten arbeid, flere innvandrere og flere uten fast bopel. (Hansen, 1992 (a)).

Fortsatt finnes det noen utleieboliger som er omfattet av husleiereguleringen etter kap II i Husleieerguleringsloven i Oslo og i Trondheim. Husleiene der er betydelig lavere enn i utleiemarkedet ellers, og en forholdsvis stor andel av leieboerne er ungdom. (Hansen 1992 (b)). Hvordan disse ungdomene har oppnådd en slik leilighet, kjenner vi ikke til. Antakelig er det mye basert på slekt og bekjentskap.

De Husbankfinansierte utleieboligene i kommunal regi eller i regi av en stiftelse, synes å ha nådd et metningspunkt. Noen av stiftelsene og noen kommuner synes å ha problemer med å få leid ut alle. Bergen har satset særlig sterkt på denne typen boliger, men har nå vedtatt å ta en pause i utbyggingen.

**Fig.5.3.3 Antall boliger bygd med utleielån i Husbanken**



På det private utleiemarkedet er det for tiden et mangfoldig tilbud. Priser og kvalitet varierer sterkt, noe som tyder på at såvel utleier som leietaker har lite kunnskap om markedet.

Sosialklienter, herunder også unge, henvises fortsatt i betydelig grad til hospits som midlertidig bolig, en løsning som ingen er tilfreds med (Hansen, og Åhreén, 1992).

For ungdom flest er utleieboliger en midlertidig løsning inntil en kjøper andelsbolig eller selveid bolig. Problemet for en del unge, kan være at de verken kan eller ønsker å kjøpe bolig, og at det da er få tilbud om utleiebolig som et varig botilbud.

Enkelte grupper, som f.eks. innvandrere og flyktninger, kan ha problemer med å få leid bolig privat.

En del av utleietilbudet er utleid i påvente av salg, i påvente av bedre priser, eller av andre forbigående forhold. Det er derfor vanskelig å vite hvordan dette markedet vil utvikle seg. Dersom flere begynner å selge må vi forvente økende mangel og prisstigning i dette markedet. På den andre siden kan fortsatte økonomiske problemer medføre at flere velger å leie ut deler av sin bolig.

#### 5.4 Andelsboliger

Brukte andelsboliger omsettes (total omsetningspris) i 1992 i gjennomsnitt for kr. 310 000, varierende fra kr. 154 000 for ett-romsboliger til kr. 491 000 for fem-romsboliger.<sup>2</sup> Det er i gjennomsnitt 78% av omsetningsprisen i 1990, som igjen lå ca. 20 % under omsetningsprisene i 1988.

I faste kroner omsettes andelsboligen i 1992 for omtrent halve prisen av det de gikk for i 1988.

I Oslo, der prisene er høyest, omsettes andelsboligene i 1992 for ca. kr. 5500 pr. kvm.

Prisnedgangen er særlig stor i Oslo-området og i Bergen og Trondheim. Det er nedgang i hele landet.

2. kvartal 1992 viste en liten oppgang i prisene.

Andelsboligene var et meget viktig boligtilbud for unge i etableringsfasen i byene, særlig de største. Nå skiller andelsboligene seg i praksis lite fra selveierboligene. Fortsatt er imidlertid boligbyggelagene i prinsippet ideelle organisasjoner med boligpolitiske målsettinger. De skulle derfor ha bedre forutsetninger enn private investorer til å forme boligtilbudet utfra tanker og kunnskap om boligbehov og samfunn. For tiden er nybyggingen innefor kooperasjonen nesten stoppet opp.

#### 5.4 Selveierboliger

Selveierboliger, eneboliger og rekkehus, ble i første halvår av 1992 omsatt i gjennomsnitt for landet for ca. kr. 5300 pr. kvm, en nedgang fra ca. 6700 pr. kvm i 1988. Det er en nedgang i faste kroner på 33 %.<sup>3</sup>

Leiligheter, med et gjennomsnittsareal på 82 kvm, ble omsatt for kr. 6700 pr. kvm, en nedgang på 34 %.

Tendensene i prisdannelsen er i hovedtrekkene like i hele landet. Prisene steg fram til 1988 og har falt senere. Den absolutte prisene er betydelig høyere i Oslo og Bærum enn andre steder.

<sup>2</sup> BRUKTBOLIGOMSETNING 2/92. NBBL's utredningskontor, juli 1992.

<sup>3</sup> NEF's boligprisstatistikk 1.tertial 1992. Norges eiendomsmeglerforbund og Econ bygganalyser.

## 6. Boligetablering

### 6.1 Innledning

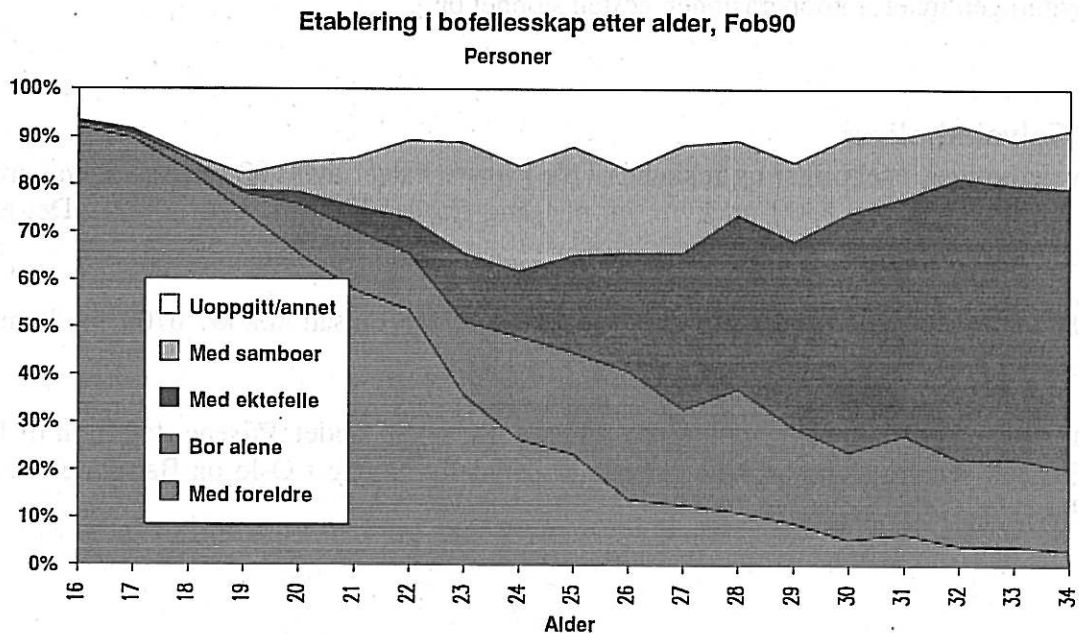
Ungdoms boligetablering er en prosess som begynner med flytting hjemmefra (evt. fra institusjon) som første steget i etableringen. Vanligvis er det en overgangsperiode med midlertidige boforhold som avsluttes med innflytting i en "permanent bolig", som vi betegner som andre steget i etableringsprosessen. Med "permanent bolig" mener vi en bolig som en kan bo i så lenge en selv vil (eier eller har tidsubegrenset leieavtale), og som svarer til visse normer i samfunnet for en akseptabel boligstandard for permanent bosatte (dvs. ikke i en midlertidig studiesituasjon, el.) voksne personer. (Gulbrandsen O. og Hansen, Th. Nye husholdninger i boligbehovet, s.26-28. 1985).

Boligetableringen har nær sammenheng med etablering i familie- og arbeidslivet. Med etablering i yrkeslivet og ved dannelsen av egen familie, skapes både forutsetningene for og behovet for egen permanent bolig.

Etableringen skjer gradvis over en lang periode og i ulik alder, enten vi snakker om fomedannelsen eller boligetableringen.

#### Diagram 6.1.1 Personer etter alder og type bofellesskap

Kilde: Folke- og boligtellingsen 1990, Landsutvalgfil, NBI (1. versjon)



Allerede ved 16 års alderen er det en liten andel som bor for seg selv. Ved 26-27-årsalderen bare er omtrent en tiendedel som fortsatt bor hos foreldrene.

Også en liten andel av personene over 30 år bor fortsatt hos foreldrene. I hvert av årskullene 30-34 år er det 2.000 - 4.000 som bor hos foreldrene.

Selv om vi går noen flere år tilbake, synes ikke endringene i etableringsmønster å ha vært så store. Sammenlikner vi aldersfordelingen på kjøpetidspunktet for dem som kjøpte sin første bolig mellom 1970 og 1979, mellom 1980 og 1984 og mellom 1985 og 1991, viser det seg at aldersfordelingene for førstegangskjøpere er helt identiske for de tre periodene. Den store stabiliteten gjør at tverrsnittsdata gir en rimelig beskrivelse av hvordan etableringsprosessen har forløpt og normalt vil kunne forventes å forløpe i de kommende årene.

**Tabell 6.1.1 Prosentandel som svarer at de er sønn eller datter i huset betinget av kjønn og alder.**

Kilde: Markeds- og Mediainstituttet(MMI) og Norsk Gallup

Menn	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
20-24 år	41	43	46	36	41	38	44	41
25-29 år	7	10	6	6	9	8	11	11

Kvinner	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
20-24 år	21	19	22	26	20	15	23	19
25-29 år	1	3	4	2	1	2	3	5

Alle	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
20-24 år	30	30	32	30	30	26	33	30
25-29 år	4	6	5	4	4	5	7	8

Første halvdel av 20-åra er "oppbruddets" tid. De fleste er i ferd med å flytte hjemmefra. Samtidig synes det å være mest vanlig å etablere seg som leieboer, men det er også et betydelig innslag av kjøp, like ofte som andelseier som selveier. I andre halvdel av 20-åra har de fleste forlatt barndomshjemmet, kjøp av bolig avløser leie, og selveie blir hyppigere enn andelseie. I første halvdel av 30-åra har har eierstrukturen "festnet seg". Eneste forskjell mellom denne gruppen og de andre aldersgruppene fram til 80 års alder, er et noe større innslag av andelseiere i borettslag. Fra og med midten av 30-åra har det altså vært, og det vil høyst sannsynlig også bli, en viss bevegelse fra felleseie til selveie. Denne endringen avspeiler sannsynligvis mer ønsket om økt standard, enn ønsket om endret eierform, selv om det er svært få preferer å være andelseier framfor å være selveier.

## 6.2 Første etablering: flytting hjemmefra.

Gjennomsnittlig alder for hjemmefraflytting har synes ikke å ha endret seg meget for de siste årene, ifølge visse utvalgsundersøkelser (Gulbrandsen, Lars og Gulbrandsen, Ole, 1992. Lian, R. og Hansen, T. 1992). Offisiell statistikk har for høye tall for hjemmeboing fordi mange ikke har registrert flytting i Folkeregisteret. Det gjelder ikke minst studentene som også etter reglene skal være registrert bosatt hos foreldrene. Med en sterkt økende andel av unge på skole må vi regne med at stadig flere av de unge er bosatt for seg selv selv om de er registrert bosatt hos foreldrene. Denne gråsonen kommer aldri med på offentlig



statistikk over boligforhold, og heller ikke i utvalgsundersøkelser med utvalg basert på Det sentrale personregisteret (Gulbrandsen, Lars og Gulbrandsen, Ole, 1992).

I Norge flytter de fleste hjemmefra i alderen 20-23 år, hvilket er noe senere enn f.eks. i Sverige. Også i Sverige har gjennomsnittlig alder for hjemmefraflytting vært nokså konstant de siste ti årene.

Det er imidlertid klare kjønnsforskjeller. Jenter flytter gjennomgående tidligere enn gutter.

Svenske og danske undersøkelser <sup>4</sup> viser at alder ved hjemmefraflytting bl.a. har sammenheng med sosiale og kulturelle forskjeller. I hjem med velutdannede foreldre og foreldre med god økonomi, er det mer vanlig at ungdommene bruker lang tid på etablering såvel i yrkesliv, familieliv som i bolig. Det samme mønsteret ser vi i Norge:

Data fra høsten 1989 (MMI) viser at det blant personer mellom 20 og 24 år er en økende tilbøyelighet til å bo hjemme med økende utdanningsnivå for fedrene. Av mønstret blant dem mellom 25 og 29 kan vi anta at tilbøyeligheten til å flytte hjemmefra etter 25 år øker med økende utdanningsnivå for fedrene.

**Tabell 6.2.1 Andel hjemmeboende etter farens utdanningsnivå (MMI-1989)**

	folkeskole- nivå	ungdoms/real- skolenivå	gymnasnivå	universitets- nivå
20 - 24 år	26 %	28 %	40 %	42 %
25 - 29 år	6 %	3 %	8 %	-

Ved siden av foreldrebakgrunn, og kjønn, er det geografiske forskjeller på utflyttingstidspunkt. Ungdom flytter tidligere hjemmefra i byene, særlig i de store byene.

Halvparten av de hjemmeboende **ønsker** å flytte for seg selv (Gulbrandsen, og Hansen, 1988, Lian og Hansen, 1992). Når de ikke flytter, er økonomiske forhold oftest nevnt som årsak. Noen mener de ikke har anledning, dvs. ikke har råd. Andre mener det er økonomisk fordelaktig å bo hjemme (oftest nevnt av gutter). Undersøkelser fra åtti-tallet viste ingen klare forskjeller mellom hjemmeboere og utflyttede (20-24 åringer) etter inntekt og etter yrke/studie-forhold. Tallene fra de siste Gallup høsten 1991 viser imidlertid at andelene hjemmeboere over 25 år er høyere blant arbeidsløse, enn blant andre.

### 6.3 Hvorfor blir noen unge boende hjemme?

Som nevnt svarer de unge selv som regel med økonomiske argumenter. Billigere boliger ville gjort det lettere. På den andre siden er det altså ikke klare skiller etter inntekt. En del av de som velger å bli boende hjemme, har like gode muligheter som andre til å klare egen bolig, f.eks gutter i forhold til jenter. Vi har ikke undersøkelser som går nærmere inn på

<sup>4</sup> Christoffersen, Henrik. Young People's Late Entrance on the Housing Market a Problem or no Problem. Paper for the International Housing Research Conference Oslo, June 1991.

Lundberg, Stefan. Ungas boende i Göteborg. Rapportutkast. Stockholm 1990.

unges beveggrunner, da bortsett fra at det kan være mer behagelig for gutter å bo hos foreldrene (Gulbrandsen og Hansen, 1988).

De fleste unge vil måtte begynne boligetableringen i en overgangsbolig, dvs. en bolig som en selv anser som en midlertidig løsning og/eller noe en kan disponere i et begrenset tidsrom. Dette er i praksis oftest en privat utleid bolig, hybel, leilighet eller hus.

### **Student- og elevboliger**

I en del skolekommuner er det oppført egne hybelhus i regi av Studentsamskipnaden eller Velferdssekretariater, organer som også organiserer formidling av private boliger. Omlag 20 % av studentene bor i egne hybelbygg.

I perioden 1985-1988 var det vanskelig å skaffe overgangsbolig for unge, noe som gav seg utslag i sterkt økende priser og sterk pågang på f.eks. Studentsamskipnadens hybelhus (Hansen 87, etc) og et betydelig innslag av boligokkupasjoner.

En departementalt oppnevnt arbeidsgruppe la i 1987 fra en innstilling som konkluderte med å anbefale bygging av 4000 nye studentbolig innen 1992. Hvor mange som er bygget, vet vi ikke. Interessen for å bygge ble sterkt redusert etter fallet i boligmarkedet etter 1988.

### **Utleieboliger**

Som tidligere nevnt ble det i 1987 også innført en ny ordning med lån i husbanken til bygging av utleieboliger i kommunal regi eller i regi av en stiftelse.

I februar 1988 forelå en innstilling fra DNA's boligutvalg der en bl.a. ga uttrykk for den politiske bakgrunnen for utleieboligene. I den ble det påpekt at antallet utleieboliger i de store byene var blitt sterkt redusert og at utleiemarkedet var i ferd med å bli hardere. Beboerne var blitt stadig svakere stilt i forhold til utleierne. Utvalget foreslo at det burde satses på et ikke-kommersielt utleiemarked der det var behov for det. Det ble ansett for særlig viktig at dette kunne ha en prisdempende effekt på det lokale boligmarkedet. Utleieboligene skulle først og fremst dekke de førstegangsetablerendes behov. De skulle være billige, og det ble vist eksempel på finansiering som skulle tilsi månedlig husleie på kr 2.208.- i 1988.

I praksis ble husleiene langt høyere. Samtidig endret markedet seg radikalt slik at den "prisdempende effekten" heller snudde til en prisdrivende effekt. Til nå (1992) er det bygd ca. 5000 slike boliger, opprinnelig med ungdom som prioritert søkergruppe. Til tross for særlig subsidiering med fullfinansiering i Husbanken, har husleiene blitt for høye for mange ungdomsgrupper. Situasjonen nå er derfor at kommunene og stiftelsene bare såvidt klarer å få leieboere nok, og at det i mange kommuner er åpnet for inntak av andre aldersgrupper.

Utleieboligene har altså vist seg å ikke være særlig egnet for førstegangsetablerende. Derimot kan de under visse forutsetninger gi et viktig tilbud til andre svakstilte grupper, bl.a. flyktninger.

Etter 1988 har prisene på dette markedet stagnert og også blitt noe redusert (Hansen 1990). Med storinnrykk av studenter til Universitetene i høst, ble det meldt om problemer med å skaffe hybler. Det er imidlertid ikke foretatt undersøkelser som viser hvordan utviklingen har vært på dette markedet de siste par årene. Fortsatt regner vi med at det er mulig å skaffe

en overgangsbolig, i form av hybel, liten utleieleilighet, delt bolig (kollektiv) for den som vil, til en akseptabel pris. En "akseptabel pris" er da f.eks. en husleie som sosialkontorene vil betale, om nødvendig.

Det har utviklet seg en viss balanse mellom tilbud og etterspørsel også på dette markedet. Dersom flere unge ble oppmuntret eller presset til å flytte tidligere hjemmefra, ville presset på markedet øke og prisene ville stige. I noen grad kunne dette motvirkes ved at flere ble fristet til å leie ut. Vi regner med at en slik utvikling fant sted på slutten av åtti-tallet. Det ble ihvertfall lettere å skaffe bolig på det private utleiemarkedet i de største byene, i følge bolig- og sosialkontorenes erfaringer. Et interessant spørsmål er om denne reserven er uttømt, om stigende press på dette markedet framover vil bety stigende priser.

For en overgangsbolig stilles det mindre krav enn til den permanente boligen. (Med permanent bolig mener vi en bolig som ikke er ment å være en midlertidig løsning, og som en kan bli boende i så lenge en selv velger det). Men noen krav stilles også til en overgangsbolig. Studentsamskipnaden har i en undersøkelse påvist at studenter etter en viss tid i deres hybelbygg søker seg over i det private markedet, og begrunner dette bl.a. med ønske om eget bad (Studentsamskipnaden 1991). Det er rimelig å regne med at den økende boligstandard for befolkningen også innebærer økende motstand hos unge til å avfinne seg med særlig kummerlige boforhold, selv i en overgangsperiode.

#### 6.4 Problemer med flytting hjemmefra og midlertidig etablering

Ungdomsutvalget (Ungdomsutvalget 1976) anså flytting hjemmefra som en nødvendig betingelse for mange unges mulighet til å utvikle seg til selvstendige, voksne mennesker. Det kan tenkes at en del av de som blir boende hjemme lenge, får en forsinket eller mangelfull utvikling. I hvor stor grad dette er tilfelle, kjenner vi ikke til. Et viktig spørsmål kan stilles om dettes betydning for mannsrollen, for gutters tilvenning til kvinners omsorg.

Det å bo lenge hjemme kan medføre alvorlige konflikter i familien. Fra sosialkontorer er vi fortalt om slike problemer, men kjenner ikke omfanget, og konsekvensene.

I Oslo er det alvorlige problemer med en del unge som flytter hjemmefra altfor unge, og ender som "gatebarn". UNGBO i Oslo har merket en økende pågang av svært unge boligsøkere. Vi har ellers ikke kjennskap til omfanget at dette problemet, og om det også finnes i andre deler av landet.

Noen unge som har flyttet hjemmefra har ikke egen midlertidig bolig, men flytter omkring hos venner og bekjente, er innom hospits og pensjonat, osv. Ungdom utgjør en stor del av de hjemløse (Sosialutvalgets arbeidsgruppe: "Om botilbud til særlig vanskeligstilte bostedsløse", Oslo 1985) Noen har nok en bolig, men flytter ofte. Hvor stor denne gruppen av rotløse ungdommer er, har vi ikke kunnskap om. Vi kan heller ikke si om den vokser, men erfaringer fra andre europeiske land tilsier at det er fare for at gruppen vil vokse.

En indikasjon på omfanget får en sosialhjelpstatistikken. Den viser at hver tiende ungdom mellom 20-25 år i 1990 hadde sosialhjelp, like mange kvinner som menn. (Kalve og Osmunddalen, 1992). I alt er dette ca. 33.000 personer. Det har skjedd en dramatisk økning på åttitallet. I 1980 var det 3,6 % av gruppen 20-24 år som fikk sosialhjelp. Det er unge som står for storparten av økningen i sosialmottakergruppen på åttitallet.

Bare hver syvende sosialhjelpsmottaker i alderen 20-24 år hadde arbeid.

Mest er det unge enslige, men også en del enslige mødre finnes i denne gruppen. I 1990 hadde 2 av 10 unge stønadsmottakere forsørgeransvar for barn.

Det er bl.a. denne gruppen UNGBO-tiltaket er til for. Erfaringene fra UNGBO (Hansen, 1992 (a)) viser at bakgrunnen for disse unges problemer er forskjellig. Mange har behov for ulike typer hjelp. I de fleste tilfeller er en forholdsvis stabil bolig en viktig forutsetning for å kunne overvinne vanskelighetene og komme på "rett kjøp", dvs. å komme igang med utdanning eller få jobb.

UNGBO er ingen erstatning for sosial og medisinsk behandling, men virker i forlengelsen av etterbehandlingen.

Noen ungdommer har i og for seg ikke andre problemer enn manglende evne til å mestre det å bo for seg selv, ta ansvar selv og ordne opp. Dette er også en gruppe som UNGBO retter seg mot.

Om UNGBO lykkes med sitt tilbud er studert i noen undersøkelser (Hansen, 1992), men de er gjennomført for en del år siden. Både UNGBO og boligmarkedet er endret siden. Behovet for et slikt tilbud er bl.a. ikke kjent. De er nå et beskjedent antall som får plass i UNGBO. I Oslo ble tilbudet redusert fra 1992.

De aller fleste av de vanskeligstilte unge er henvist til det private utleiemarkedet og i noen grad til hospitser. Vi vet lite eksakt om forholdene de bor under, men det er i følge uttalelser fra sosialkontorer ofte uegnet som grunnlag for en positiv utvikling. Tvert imot hevdes det at enkeltes boforhold nærmest fremmer stoffmisbruk og kriminalitet. (Hansen og Åhrén, 1992).

Boligspørsmålet er gjerne ikke det primære problemet, og stabile og gode boligforhold alene er ofte ikke tilstrekkelig, men det er en på den andre siden nødvendig for en positiv utvikling.

Neste diagram viser etableringen etter dimensjonen fra foreldre, over leid bolig (midlertidig) til eid bolig (varig).

**Tabell 6.4.1 Eierform etter alder.**

Kilde: Norsk Gallup 1988 og høsten 1991.

<b>1988:</b>	18-19 år	20-24 år	25-29 år	30-34 år
Bor fortsatt hjemme	88%	34%	6%	4%
Leieboer	9%	31%	25%	14%
Andelseier	3%	14%	20%	16%
Selveier	-	21%	48%	66%
Antall	(59)	(97)	(95)	(97)
<b>1991:</b>				
Bor fortsatt hjemme	74%	36%	7%	2%
Leieboer	25%	37%	31%	14%
Andelseier	-	12%	23%	25%
Selveier	1%	14%	40%	59%
Antall *)	(65)	(195)	(203)	(218)

\*) I hver aldersgruppe er det mellom 2 og 3 prosent ubesvart. Disse er utelatt.

### 6.5 Annen etablering: varig bolig/eid bolig

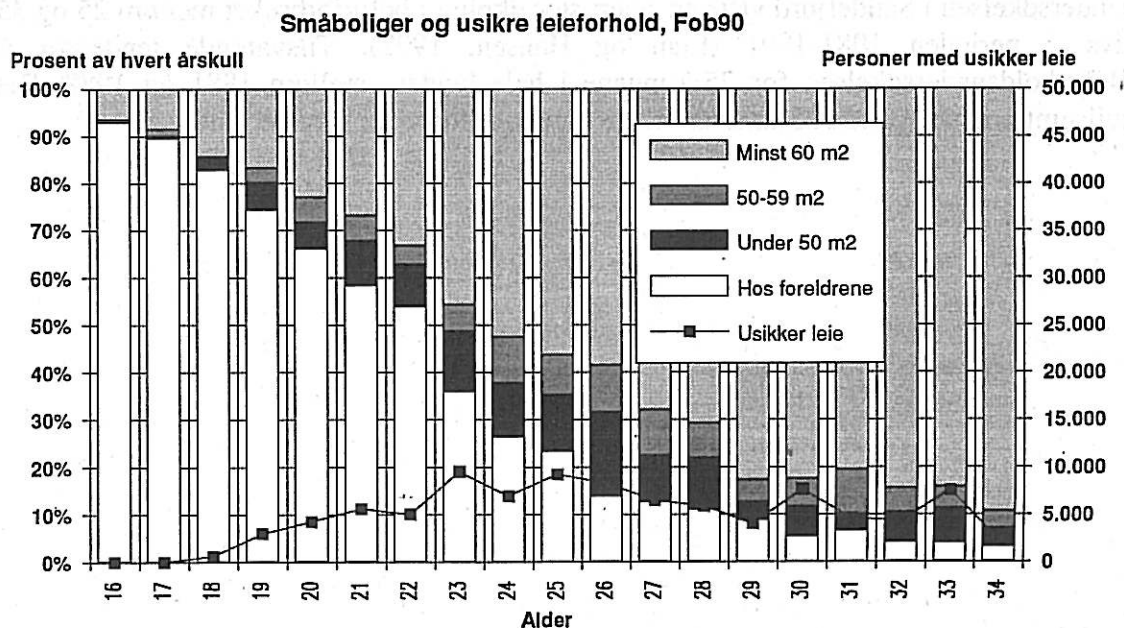
Diagram 6.4.1 over viser boligetableringen etter eie-leieforhold og alder. Før 25-års alder er det leie som dominerer. Etter 25 år blir det flere og flere eiere. Vi anser ikke det å eie en bolig å være en nødvendig forutsetning for en "varig etablering". En leid bolig uten tidsbegrenset leieavtale, kan også være et alternativ. I Norge er dette i praksis i liten grad mulig.

I diagram 6.5.1 viser vi andelen med egen bolig og boligens størrelse for hvert årskull. I tillegg har vi tegnet inn andelen som bor med usikker leieavtale (absolutt antall på skala til høyre i diagrammet).

Ettersom både yrkes- og familieetableringen trekker ut, skulle en forvente at perioden med et midlertidig boligforhold også ble forlenget. Så synes ikke å være tilfelle. I Sandefjord etablerte unge seg tidligere med permanent bolig nå enn for ti år siden. Det vil i første rekke si at det er flere som eier bolig nå enn før. De løpende tallene fra Gallup på åttitallet viste at eierandelen steg i første halvdel, for så å stagnere. Andre undersøkelser (Haaland 92, Barlindhaug, Lian og Hansen) viser det samme. På nittitallet er det tendenser til økt leieandel igjen.

### Diagram 6.5.1 Personer etter alder og type bolig

Kilde: Folke- og boligtellingsen 1990, Landsutvalgfil, NBI (1. versjon)



Utviklingen i eier/leieforhold kan ha en sammensatt årsak. Om utviklingen fram mot slutten av 1980-tallet tror vi følgende forhold hadde betydning:

Det ble færre leieboliger i markedet.

Å kjøpe bolig er nødvendig for å oppnå en akseptabel boligstandard.

Det var lettere å få lån til bolig enn det var tidlig på åtti-tallet.

Ungdom var ikke redde for lån.

Sandefjordsundersøkelsen viser at nåværende 25-åringene har en svært stor gjeld, sammenlignet med 25-åringene i 1981. Gjeldsbyrden er større, ikke bare fordi flere har kjøpt bolig, men også fordi flere av kjøperne har betalt mer enn for ti år siden. En av grunnene til det er bortfallet av de forholdsvis billige, regulerte borettslagsboligene.

Det er da også mange som har vanskelig for å få inntektene til å strekke til (se tabell 7.1). Vi bør skille mellom husholdninger som objektivt sett har vanskelig en økonomi, og husholdninger som har problemer med å mestre sin økonomi. Den objektive situasjonen kan beskrives med en analyse av inntekter, boforhold og boutgifter og andre nødvendige utgifter. Evnen til å mestre sin økonomi varierer ikke nødvendigvis i takt med hvor mye en har å rutte med.

Det nye i boligsituasjonen er dette at boutgiftene fortsetter å bli en stor belastning på husholdningsbudsjettet etter som årene går, mens den tidligere ble lettet av inflasjonen. På lengre sikt vil det kunne bety en annen utvikling av boligforbruket enn vi har erfart på sytti- og åttitallet.

Undersøkelsen i Sandefjord viste en svært stor økning i boligforbruket mellom 25 og 35 år, dvs. i perioden 1981-1991 (Lian og Hansen, 1992). Tilsvarende tendenser viste Boforholdsundersøkelsen for 25-åringene i hele landet mellom 1881 og 1988. Det er tvilsomt om nåværende 25-åringer vil øke sitt boligforbruk i samme grad.

### Et lite forbehold om skillet mellom første og annen etableringsfase

Ikke alle av de yngre følger det skjemaet vi har satt opp med å starte med leiebolig og gå videre over til eierbolig. Skjemaet er en nyttig tankemodell for å vise hovedtrekkene, men må brukes med en viss forsiktighet. Neste tabell viser hvilken boform de tre femårsgruppene faktisk hadde i 1991 ifølge Gallup-tall.

**Tabell 6.5.1 Antall rom og disposisjonsform blant de som har flyttet fra foreldrene.**

Kilde: Gallup 1991. Sum prosent i hver femårsgruppe er 100.

#### 20-24 år

	1 rom	2 rom	3 rom	minst 4 rom
leierboer	6 %	15 %	20 %	17 %
andelseier	1 %	2 %	6 %	11 %
selveier	-	2 %	6 %	15 %

#### 25-29 år

	1 rom	2 rom	3 rom	minst 4 rom
leieboer	1 %	6 %	16 %	10 %
andelseier	-	4 %	6 %	14 %
selveier	-	1 %	11 %	31 %

#### 30-34 år

	1 rom	2 rom	3 rom	minst 4 rom
leieboer	-	1 %	6 %	6 %
andelseier	-	1 %	12 %	12 %
selveier	-	1 %	6 %	53 %



Preferansene målt høsten 1991 ligner mye på den faktiske fordelingen selv om det er et visst avvik i tallene. Det er et betydelig innslag av personer som ikke har makte å komme opp i den situasjonen de prefererer. Se følgende tabell.

**Tabell 6.5.2 Preferert bolig ut fra eieform og størrelse  
20-24 år (N=121)**

	1 rom	2 rom	3 rom	minst 4 rom
leieboer	2 %	9 %	6 %	2 %
andelseier	1 %	1 %	1 %	2 %
selveier	3 %	7 %	28 %	38 %

**25-29 år (N=190)**

	1 rom	2 rom	3 rom	minst 4 rom
leieboer	1 %	4 %	5 %	2 %
andelseier	-	2 %	1 %	2 %
selveier	1 %	4 %	26 %	52 %

**30-34 år (N=209)**

	1 rom	2 rom	3 rom	minst 4 rom
leieboer	-	1 %	3 %	1 %
andelseier	-	-	2 %	4 %
selveier	-	1 %	19 %	67 %

## Flytteplaner

De følgende fire tabellene viser hvor mange av de unge som har planer og å flytte, eller som regner med å flytte innen tre år. Andelen med flytteplaner minker med alder og er mindre blant eiere enn blant leieboere. Det er tydelig at andelseierne ser seg mindre etablert enn selveierne, noe som kan ha sammenheng med at andelsformen oftere er knyttet til blokk enn til enebolig.

### Tabell 6.5.2 Flytteplaner etter alder

Spm. i Gallup høsten 1991: "Vil din husholdning bli boende i denne boligen lenge eller har dere planer om å flytte nå eller senere?"

	20-24	25-29	30-34
Har klare flytteplaner	18 %	12 %	8 %
Regner med å flytte innen 3 år, men har ingen klare planer nå	30 %	23 %	12 %
Regner med å bo her minst 3 år til derom ikke noe uventet skjer	26 %	24 %	26 %
Har ingen planer	22 %	28 %	33 %
Regner med å bo her alltid/resten av livet	5 %	11 %	20 %
Vet ikke, Ubesvart	1 %	3 %	1 %
antall spurte:	(129)	(194)	(215)

**Tabell 6.5.3 Flytteplaner etter eierforhold. Alder 20-24 år**

	selveier	andels- eier	leie- boer
Har klare flytteplaner	11 %	8 %	25 %
Regner med å flytte innen 3 år, men har ingen klare planer nå	11 %	13 %	41 %
Regner med å bo her minst 3 år til derom ikke noe uventet skjer	32 %	29 %	23 %
Har ingen planer	25 %	50 %	11 %
Regner med å bo her alltid/resten av livet	21 %	-	-
Vet ikke, Ubesvart	-	-	-
antall spurte:	(28)	(24)	(73)

**Tabell 6.5.4 Flytteplaner etter eierforhold. Alder 25-29 år**

	selveier	andels- eier	leie- boer
Har klare flytteplaner	4 %	15 %	19 %
Regner med å flytte innen 3 år, men har ingen klare planer nå	9 %	20 %	44 %
Regner med å bo her minst 3 år til derom ikke noe uventet skjer	26 %	39 %	11 %
Har ingen planer	37 %	22 %	21 %
Regner med å bo her alltid/resten av livet	24 %	-	3 %
Vet ikke, Ubesvart	1 %	4 %	2 %
antall spurte:	(81)	(46)	(62)

**Tabell 6.5.5 Flytteplaner etter eierforhold. Alder 30-34 år**

	selveier	andels- eier	leie- boer
Har klare flytteplaner	3 %	13 %	19 %
Regner med å flytte innen 3 år, men har ingen klare planer nå	3 %	13 %	32 %
Regner med å bo her minst 3 år til derom ikke noe uventet skjer	16 %	44 %	32 %
Har ingen planer	40 %	28 %	13 %
Regner med å bo her alltid/resten av livet	32 %	2 %	3 %
Vet ikke, Ubesvart	2 %	-	-
antall spurte:	(129)	(54)	(31)

## 6.6 Vanskeligstilte unge boligsøkere

Med vanskeligstilte unge tenker vi på unge arbeidsløse, unge stoffmisbrukere og andre atferdsproblemer, unge med ustabile og dårlig betalte jobber m. m. Se ellers definisjonen i rapporten Vanskeligstilte boligsøkere (Hansen og Åhren 1992). Med dagens priser kan det se ut som ungdom har en historisk unik mulighet til å kjøpe seg bolig. For den best stilte delen av ungdommen er nok også det en realitet, som muligens kan svekkes av frykten for fortsatt prisfall og usikre framtidsutsikter. Erfaringene fra Sandefjord tyder ikke på at ungdom er særlig hemmet av frykt for framtiden. De som kan, går til innkjøp. Flere enn vi hadde forventet, har oppnådd lån (Lian og Hansen, 1992).

Men ikke alle kan benytte anledningen. Bankene stiller hardere krav til sikkerhet, og kommunene stiller ofte krav til betalingsevne for å garantere for etableringslån. I noen distrikter kan også stor usikkerhet i arbeidsmarkedet bety problemer med å få lån til egenkapitalen. (Vi vil senere komme nærmere inn på ungdoms egenkapital).

Mens grupper som flyktninger og enslige mødre på åtti-tallet gjerne fikk kommunal garanti og etableringslån for kjøp av bolig, blir de nå oftest henvist til utleiemarkedet. Det har også skjedd en endring i holdning til boligstandard for vanskeligstilte boligsøkere. Det regnes nå med en langt mer "nøktern" standard, en standard som kan ligge godt under det normalnivået som Husbanken ellers regner med.

Unge vanskeligstilte i etableringsfasen henvises til små boliger og/eller med lav standard og som ikke innbyr til noen stabilt boforhold (Hansen, 1992). En konsekvens av dette kan være økt segregering, bl.a. av flyktninger, siden de nå mer konsekvent ledes inn i de billigste boligene på markedet.

Noen unge har oppnådd lån og kjøper bolig, men klarer ikke forpliktelsene. Blant disse er det mange enslig forsørgere og flyktninger. Praksis ved sosialkontorene er noe forskjellig i slike situasjoner. I noen grad gjøres det forsøk på å refinansiere, bl.a. ved bruk av etableringslån (Kittilsen, 1992). Noen blir imidlertid nødt til å selge, bl.a. fordi sosialkontorene svært nødig vil bidra til å betale renter og avdrag på lån. Problemet for mange nå er at de har kjøpt for en langt høyere pris enn de kan få solgt til. De taper store deler av sin egenkapital og kan også bli sittende igjen med stor gjeld etter salget. Da vil mulighetene til nye lån naturligvis være små i framtida. Gjeldssaneringsloven vil kunne hjelpe noen av denne gruppen.

Gruppen som ikke kan klare overgangen til en permanent bolig har vi forholdsvis lite kunnskap om. Vi vet ikke hvor mange som ikke får anledning til å kjøpe, og hvem dette er. Med de regler som kommunene og bankene praktiserer for å gi lån eller garantere for lån, kan en teoretisk beregne hvor stor andel av de unge som ikke kan kjøpe, med mindre de får annen hjelp, f.eks. fra familien. I følge Langsether (1991) har omlag annenhver familie under tretti år mottatt arv eller gaver i løpet av femårsperioden 1986-90. I Sandefjord har omlag halvparten av alle unge eiere (25-åringer) fått hjelp av foreldre, andre slektninger eller venner til å anskaffe boligen. 21 prosent hadde fått hjelp til finansiering, mens de øvrige fikk hjelp til å bygge eller andre forhold.

Generelt vises det at andelen som mottar arv/gaver, og størrelsen på beløpet, øker med husholdningens inntekt. En kan etter det anta at bare en mindre del av unge med

kredittproblemer overvinner dette med arv/gaver, og det må være grunn til å regne med at arv og annen hjelp fra foreldre snarere forsterker forskjellene.

Omfanget av gjelds- og betalingsproblemer har vært heftig diskutert. Det er i alle tilfeller et viktig problem. I Sandefjord svarte 23 prosent av 25-åringene at de ikke kunne klare en uforutsett utgift på kr. 2000, mens omkring 20 prosent på landsbasis sa det samme i 1987, i følge Levekårsundersøkelsen (Gulbrandsen, Ole, 1991). Videre var det 25 prosent i Sandefjord av 35-åringene i 1992 som ikke kunne ta en utgift på kr. 2000, mens Levekårsundersøkelsen fem år tidligere viste 9-10 prosent.

I Sandefjord svarte 40 prosent av 25-åringene og 25 prosent av 35-åringene at de har vansker med å klare løpende utgifter. I Levekårsundersøkelsen var tallene henholdsvis omkring 16-17 prosent og 11 prosent. Selv om tallene ikke er direkte sammenlignbare fordi den ene undersøkelsen er fra en småby mens den andre er på landsbasis, gir det grunnlag for mistanke om økte betalingsvansker, både for de under og for de over 30 år.

**Tabell 6.6.1 Om en har vansker med å klare de løpende utgiftene etter alder.**

Kilde: Gulbrandsen, O., 1991, side 39, (fra LKU87)

PROSENT	Ja, ofte	Ja, av og	Ja, en sjel-	Nei,	Sum	Antall
Alder:		til	den gang	aldri	prosent	N=
16-19 år	12	12	17	60	100	42
20-24 år	6	13	20	62	100	218
25-29 år	4	11	12	73	100	377
30-34 år	5	7	11	77	100	385
35-39 år	2	8	10	80	100	418
Alle	4	9	13	74	100	1440

**Tabell 6.6.2 Om en kan betale en uforutsett regning på kr. 2000, etter alder.**

Kilde: Gulbrandsen, O., 1991, side 39, (fra LKU87)

Alder:	Kan ikke	Kan	Sum	Antall,
	betale	betale	prosent	N=
16-19 år	27	73	100	41
20-24 år	24	77	100	213
25-29 år	17	83	100	371
30-34 år	13	87	100	380
35-39 år	6	94	100	412
Alle	14	86	100	1417

## 6.7 Endringer i perioden 1987-1991

På hvert av de to tidspunktene ble de landsomfattende Levekårsundersøkelsene gjort. Nylig er de første hovedtabellene under publisering, og vi har hatt anledning til å sammenligne de generelle utviklingstrekkene med hensyn til bolig. Det er utarbeidet sammenlignbare tall om eierforhold og enkelte boligstandardkriterier slik at en sammenligning mellom årene 1987 og 1991 kan gjøres.

I det store og hele er det liten eller ingen endring i det totale bildet slik de generelle hovedtallene viser. For enkelte grupper, som enslige forsørgere under ett, er bildet ikke entydig, og vi vet fra tidligere at de utgjør en uhomogen gruppe. Før mer detaljerte tall foreligger, er det vanskelig å konkludere om dem.

Det ser ut til at det er først og fremst blant yngre enslige at vi finner en forskjell i boligstandard, se neste tabell. Forskjellene går i negativ retning, - om dette nå entydig kan tolkes slik med hensyn til eierforhold, - men i positiv retning hva angår rommelighet. For de fleste andre hovedgruppene, dvs. "par 16-44 år", "par med barn" og "enslige over 45 år" finner vi omtrent ikke forskjeller, derfor har vi heller ikke tatt disse med i tabellen. En bør imidlertid være klar over at dette er hovedtall og at for eks. forskjeller etter inntekt ennå ikke er lagt fram. - For alle enslige forsørgere under ett er bildet ikke entydig, og vi vet fra tidligere at de utgjør en blandet gruppe. Før mer detaljerte tall foreligger er det vanskelig å konkludere om dem.

**Tabell 6.7.1 Andel av enslige personer som bor bra eller dårlig.**

Kilde: Levekårsundersøkelsene 1987 og 1991. SSB

	1987	1991	1987	1991
	Enslige under 25 år	Enslige under 25 år	Enslige 25-44 år	Enslige 25- 44 år
Eier boligen	53	46	67	62
Leier	43	51	27	35
Mangler bad eller wc	5	7	7	6
Har bad/wc , ikke kalde eller fuktige rom	85	85	84	83
Bor trangt	30	22	12	11
Bor svært romslig	21	21	48	52
Bor umoderne og/eller trangt	40	29	27	24
Antall spurte i gruppen	(154)	(151)	(200)	(263)

## 6.8 Større ulikhet?

I en rapport fra 1990 pekes det på at likhetsideologien lenge har preget vårt "samfunnsmessige selvilde" (Hippe,1990). Hippe siterer Arbeiderpartiets program for perioden 1962-65, hvor der står: "Hos oss er det gjennomført en utjevning i levestandard mer vidtgående enn i nesten noe annet land". I prinsippprogrammet for perioden 1989-93 (sitert fra Hippe) sier Arbeiderpartiet at "velstanden er svært høy, og samtidig jevnt fordelt". Også de fleste andre partier markerer støtte til omfordelingspolitikken.

Når det gjelder unge og etablering ble det i et vedlegg til Boligetableringsutredningen i 1988 pekt på at det hadde skjedd en generell forbedring for mange unge, men med større ulikhet som en mulig bieffekt (Gulbrandsen, L. 1988). Dette er et viktig tema. De senere års utvikling er ikke beskrevet særlig i detalj. Men det er store forskjeller mellom grupper av unge. I noen grad er dette vist ut fra Levekårsundersøkelsen 1987. En sammenstilling av brutto inntekt til alle under 40 år som bodde for seg selv (ikke hos foreldrene) viste at en fjerdedel hadde 40 prosent av all inntekt i gruppen. Den fjerdedelen som lå dårligst an, hadde bare 11 prosent av gruppens samlede brutto inntekt.

Den samme store ulikheten fant vi også i boligkonsum. Den fjerdedelen av personene under 40 år som bodde romligst hadde 39 prosent av alle rommene mens den fjerdedelen som hadde minst plass hadde bare 13 prosent av rommene (Gulbrandsen, O. 1991).

I og med at alle aldersgrupper fra yngste til 39 år er med, er det ikke så rart at en finner ulikheter. Dette er noe som må være slik fordi det tar tid å opparbeide ansiennitet i en jobb og dermed høyere lønn. Graden av ulikhet varierer mellom de ulike husholdningsgruppene. Enslige (i betydningen personer som bor alene) hadde innbyrdes større ulikheter enn parhusholdninger. Dette gjaldt både brutto inntekt og boligstørrelse. En sammeligning av hovedtall fra Levekårsundersøkelsen 1987 og 1991 har gitt indikasjoner i samme retning ved at det først og fremst er blant yngre enslige at en har funnet flere med dårligere boligstandard i perioden. Lignende utslag er vanskelig å finne i andre husholdningsgrupper så langt som hovedtallene viser (se avsnittet foran).

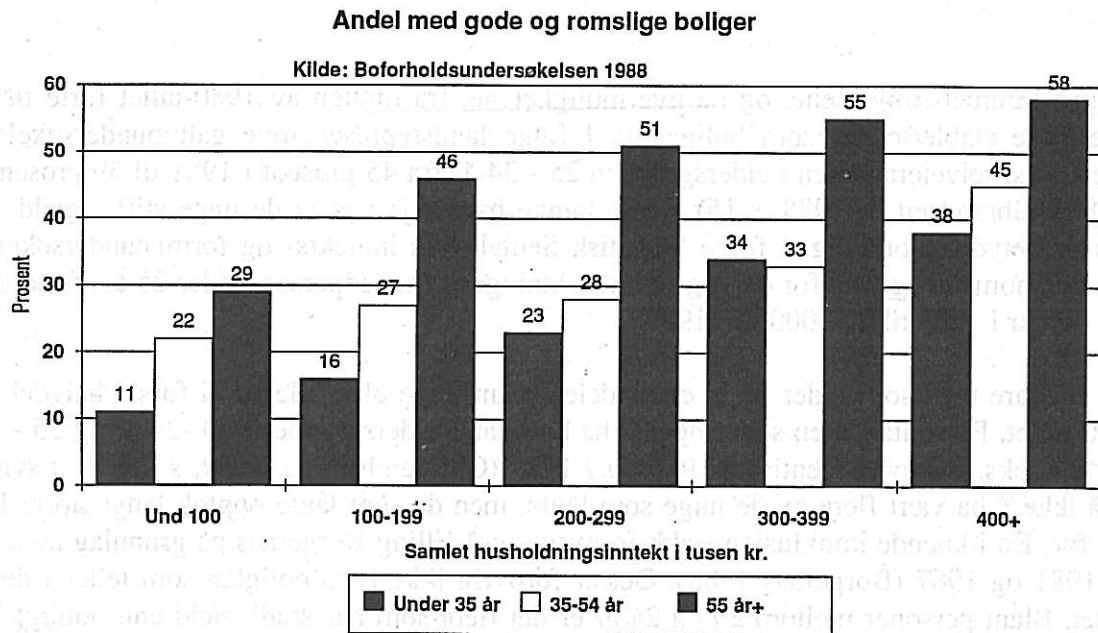
Det er likevel mulig at det først og fremst er aldersforskjeller som slår ut og at de ulikheter vi har målt i hovedsak må betraktes som en "naturlig" aldersutvikling. De senere årene har det blitt flere helt unge enslige, mens parhusholdningene er forholdsvis få blant de unge og dominerer i antall blant de noe eldre. Dermed kan det være en noe jevnere fordeling av enslige over aldersgruppene som gjør at vi finner større ulikhet mellom øvre og nedre fjerdedel i og med det er flere personer i yttergruppene.

Et annet forhold som er viktig er at med økende alder, øker også inntektene. Både alder og inntekt teller hver for seg med sammenheng med boforholdene. Figur 6.8.1 viser for eksempel at yngre husholdninger med høy inntekt oftere har bra boforhold enn middelaldrende og eldre med lav inntekt. Ulikhetene følger altså både alder og inntekt, ikke bare en av dimensjonene.

Det er uklare generasjonsulikheter i levekårene og dermed motsetninger mellom generasjonene. Slike generasjonsforskjeller fører nødvendigvis ikke til generasjonskonflikter, men kan tvert imot være kilde til et positivt forhold mellom generasjonene (Gulbrandsen, L.1992 (c)).

**Figur 6.8.1 Ulikheter i boforhold i husholdninger etter hovedinntekttakers alder og inntekt**

Kilde: Hansen og Gulbrandsen 1991, om Boforholdsundersøkelsen 1988.



Med gode og romslige boliger menes boliger med god teknisk og utstyrmessig standard og stort areal i forhold til husstandens størrelse.

Vi vil konkludere med at ulikhetene er så store at de bør følges med stor oppmerksomhet. For det første vil nye data fra Levekårsundersøkelsen 1991 bli analysert for å se på utviklingen 1987-1991, og for det andre skal mer konsentrerte aldersgrupper tas ut for seg, - eksempelvis aldersgruppen under 25 år, og aldersgruppen 25-34 år. Disse forventer vi er mer internt homogene enn om vi ser på hele spennet fra 16 til 39 år. Vi forventer imidlertid å finne utstrakt grad av sosial og økonomisk ulikhet selv innefor så snevre aldersgrupper.



## 7. Gjeld og betalingsproblemer

De nye rammebetingelsene, og de nye mulighetene, fra midten av 1980-tallet førte til at flere unge etablerte seg som boligeiere. I følge landsrepresentative gallupundersøkelser økte f. eks. selveierandelen i aldersgruppen 25 - 34 år fra 45 prosent i 1981 til 59 prosent i 1988 (Gulbrandsen, L 1988, s 15). Dette kunne bare skje ved at de unge stiftet gjeld, til dels av betydelig omfang. I følge Statistisk Sentralbyrås inntekts- og formueundersøkelse steg gjennomsnittsgjelda for de yngste husholdningene (hovedperson under 25 år) fra drøyt 100 000 kr i 1985 til 200 000 kr i 1988.

Det er klare tegn som tyder på at eierandelen blant unge økte allerede i første halvdel av 1980-tallet. Prosentandelen som oppga å ha boliglån i aldersgruppene 20 -24 år og 25 - 34 år var f. eks. nærmest identisk i 1985 og i 1989 (Gulbrandsen, L. 1989, s 42). Det synes altså ikke å ha vært flere av de unge som lånte, men de som lånte opptok langt større lån enn før. En liknende konklusjon trakk forøvrig også Elling Borgeraas på grunnlag av data fra 1981 og 1987 (Borgeraas 1988). Det er forøvrig ikke bare boliglån som teller i dette bildet. Blant personer mellom 20 og 24 år er det flere som har studiegjeld enn boliggjeld. Samtidig ble det mulig å lånefinansiere forbruk. Sammenlikninger av data fra 1985 og 1989 om hva personer mellom 20 og 24 år lånte penger til, viste en klart økt frekvens for to typer lån, billån og uspesifiserte forbrukslån (Gulbrandsen, L. 1989, s 42).

Etter 1988 er gjeldsnivået blitt redusert blant de yngste. SSB's inntekts- og formueundersøkelse for 1990 rapporterte gjennomsnittsgjeld på drøyt 150 000 kr for de yngste husholdninger. Surveydata fra våren 1988 og våren 1991, viste at en klart økende andel av dem mellom 20 og 29 år ikke hadde gjeld (Gulbrandsen L. 1992 s 22). Det synes rimelig å anta at denne endringen avspeiler at ungdom i mindre grad enn fram til 1988 har etablert seg som eiere. I mai 1988 var det en eierandel, definert som summen av selveiere og andelseiere, på 47 prosent i aldersgruppen 20 - 29 år. I mai 1991 var denne andelen 38 prosent, mens tilsvarende undersøkelse fra høsten 1991 ga en eierprosent på 41 i samme aldersgruppe (Blix og Gulbrandsen L. 1992, s 36).

Til tross for denne nedgangen vil ettervirkningene av den store boliggetterspørrel blant unge under boligmarkedets korte høykonjunktur kunne gjøre seg gjeldende i mange år framover ved at de som ikke lenger er helt unge, sitter med en gjeld som er tyngre å betjene enn tidligere, samtidig som fallet i boligprisene har gjort det mye vanskeligere å kvitte seg med for stor gjeld gjennom salg. Surveyundersøkelser fra 1988 og 1991 viser økte gjeldsforskjeller innenfor aldersgruppen 30 - 39 år. Mens andelen uten gjeld er uendret, hadde andelen med høy gjeld økt (Gulbrandsen, L. 1992 s 22).

Slike ettervirkninger skulle gjøre seg mest gjeldende i form av gjelds- og betalingsproblemer blant dem som etablerte seg i perioden med stigende og høye priser. Det skulle i tilfelle særlig være blant de eldste i den ungdomsgruppen vi har avgrenset oss til i denne rapporten.

En slik antagelsen får ingen generell støtte. Markeds- og Mediainstituttet (MMI) har siden tidlig på 1980-tallet stilt spørsmål om hvordan man oppfatter familiens økonomiske situasjon. Spørsmålet har fem faste svarkategorier. Man kan enten ha det så vanskelig at "pengene ikke strekker til", man må "bruke av sparepengene for å klare seg", man klarer seg akkurat med de inntekter en har, eller man klarer seg så bra et en kan spare enten litt eller mye. Det generelle bilde som framkommer av disse undersøkelsene er en klar dreining mot en strammere privatøkonomi for norske husholdninger. Sammenliknet med 1985 er andelen hushold som oppfatter sin økonomi som så romslig at de kan spare blitt klart redusert, samtidig som andelen som har det økonomisk trangt (klarert seg akkurat) har økt tilsvarende (Gulbrandsen L. 1991 (a), s. 15). I denne perioden er det ikke mulig å registrere annet enn en meget svak økning av andelen som er verre ute enn det å klare seg akkurat.

Dette generelle bildet kunne selvfølgelig ha vært et helt annet i de bestemte aldersgrupper som i størst grad hadde etablert seg mens prisene var høye. Det viser seg imidlertid ikke å være tilfelle. Ved å følge alderskohorter finner man omtrent den samme endring i alle kohortene mellom 1985 og 1990. De kohortene som antas å ha etablert seg i perioden med sterkt stigende priser gir altså ikke uttrykk for å ha opplevd mer forverring enn de eldre kohortene.

Den eneste endringen vi kan registrere mellom 1985 og 1990 gjelder de yngste på begge tidspunkt, de som både i 1985 og 1990 var mellom 20 - 24 år. Her var det i 1990 flere enn i 1985 som ga uttrykk for å ha økonomiske problemer (Gulbrandsen L. 1991 (a) s. 37).

Økonomiske problemer oppleves altså som størst i den aldersgruppen som i mindre grad enn før har kjøpt bolig. Dette harmonerer bra med funn, både fra høsten 1990 (Gulbrandsen, L 1991 (a) s. 65) og fra våren 1991 (Gulbrandsen L 1992, s. 43) om at økonomiske problemer oftest oppleves blant dem som ikke har kjøpt bolig, dvs. blant leieboerne.

Også undersøkelsen fra høsten 1991 bekrefter at tendensen til at økonomiske problemer oftest oppleves blant dem mellom 20 og 24 år enn blant de som er eldre. Forskjellen mellom eiere og leiere bekreftes også av de nyeste data. Også her er det slik at økonomiske problemer er minst utbredt blant dem som er selveiere, og oftest å finne blant andelseiere og leieboere. I den grad det er forskjell mellom de to siste gruppene, går disse forskjellene i andelseiernes favør.

Helt nye data fra Markeds- og Mediainstituttet (fra januar 1992) kan faktisk tyde på det har skjedd en viss økonomisk bedring, også blant de yngste. I tabell 7.1 har vi vist svarfordelingene på spørsmålet om familiens økonomiske situasjon fra MMI's januarundersøkelse i 1985, 1988, 1990 og 1992 for de relevante aldersgruppene. Tabellen synes å forsterke og dermed bekrefte en tendens man tidligere har sett spor av, nemlig at man er på vei opp av en bølgedal som nådde sin bunn mot slutten av 1988 (Gulbrandsen, L. 1991 s. 16). Av tabellen er det grunnlag for å slutte at yngre mennesker i januar 1992 gir uttrykk for å ha det like bra som tilsvarende aldersgrupper ga uttrykk for i januar 1985.

**Tabell 7.1. Oppfatning av økonomisk situasjon i familien etter alder 1985-1992**  
(Kilde: MMI)

## 20-24 år

	1985	1988	1990	1992
Pengene strekker ikke til	6 %	21 %	13 %	10 %
Må bruke av sparepengene	11 %	4 %	9 %	4 %
Klarer oss akkurat	44 %	44 %	50 %	45 %
Klarer oss så bra at vi sparer litt	32 %	23 %	28 %	38 %
Klarer oss så bra at vi sparer mye	6 %	3 %	-	3 %
antall spurte:	(72)	(77)	(88)	(69)

## 25-29 år

	1985	1988	1990	1992
Pengene strekker ikke til	4 %	8 %	6 %	5 %
Må bruke av sparepengene	12 %	4 %	6 %	5 %
Klarer oss akkurat	42 %	49 %	50 %	47 %
Klarer oss så bra at vi sparer litt	36 %	32 %	34 %	40 %
Klarer oss så bra at vi sparer mye	6 %	1 %	4 %	4 %
antall spurte:	(104)	(140)	(127)	(148)

## 30-34 år

	1985	1988	1990	1992
Pengene strekker ikke til	5 %	6 %	9 %	6 %
Må bruke av sparepengene	4 %	6 %	10 %	1 %
Klarer oss akkurat	36 %	50 %	45 %	47 %
Klarer oss så bra at vi sparer litt	46 %	31 %	33 %	43 %
Klarer oss så bra at vi sparer mye	8 %	3 %	2 %	4 %
antall spurte	(135)	(159)	(118)	(107)

Det kan selvsagt reises spørsmål om hva man egentlig måler ved hjelp av det foregående spørsmål om familiens økonomiske situasjon. Den opplagte fordel ved spørsmålet er at det er stilt fortløpende i mange år slik at det er mulig å etablere lange tidsserier. Det er imidlertid også brukt andre spørsmål som direkte eller indirekte kan benyttes til å si noe om folks privatøkonomi.

I en surveyundersøkelse (Norsk Gallup) fra januar 1992 har man stilt 4 slike spørsmål. Det var for det første det overnevnte spørsmål om familiens økonomiske situasjon som ga nærmest identisk resultat som i undersøkelsen fra MMI referert foran, og som derfor ikke refereres her. Det var videre følgende spørsmål som står sentralt i SIFO's analyser av betalingsproblemer (Lunde og Poppe 1991):

Hender det at familien kommer opp i situasjoner hvor en ikke har penger til å betale regninger som forfaller, avdrag som forfaller eller liknende ved absolutt siste forfall?

Tabell 7.2 viser svarfordelingene på dette spørsmålet

**Tabell 7.2 Uten penger ved absolutt siste forfall etter alder.**

	20-24 år	25-29 år	30-34 år
Svært ofte	2 %	-	2 %
ofte	2 %	1 %	3 %
av og til	4 %	9 %	4 %
har forekommet	18 %	19 %	13 %
aldri	71 %	70 %	77 %
antall spurte:	(82)	(116)	(112)

Det er blitt reist spørsmål om hvor alvorlige problemer man egentlig måler ved å bruke dette spørsmålet. Det gis for det første ingen tidsavgrensning, samtidig som det er uklart hvordan respondentene oppfatter uttrykket "absolutt siste forfall" (Gulbrandsen, L. 1991b). Man har derfor stilt et annet spørsmål som avgjort er av mer konkret art:

Har familien i løpet av det siste året kommet opp i situasjoner hvor en ikke har penger til å betale regninger eller avdrag innen forfallsdato - og derfor mottar en puring?

Tabell 7.3 viser fordelingen på dette spørsmålet:

**Tabell 7.3 Uten penger ved vanlig forfall i løpet av siste år etter alder**

	20-24 år	25-29 år	30-34 år
Svært ofte	2 %	2 %	2 %
ofte	2 %	2 %	3 %
av og til	13 %	14 %	6 %
har forekommet	20 %	21 %	19 %
aldri	60 %	62 %	70 %

Ved å bruke det siste spørsmålet om forfall får man et visst større innslag respondenter som svarer at slike problemer enten har forekommet eller av og til har forekommet. Begge spørsmålene avdekker at betalingsproblemer forekommer oftere i den yngste aldersgruppen enn i den eldste.

Dersom en regning ikke betales ved forfall, vil varsel om inkasso være det neste skritt som kreditor tyr til. Graden av alvorligheten ved ikke å betale ved forfall, vil kunne avleses av hvor mange som klarer å gjøre opp for seg før de mottar inkassovarsel. Derfor har vi også stilt spørsmål om familien i løpet av det siste året har mottatt inkassovarsel. Som vi ser av tabell 7.4 er dette bare et mindretall av dem som ikke har hatt penger til å betale ved forfall, enten dette dreier seg om "vanlig" eller "absolutt siste" forfall.

**Tabell 7.4 Mottakelse av inkassovarsel siste år etter alder inkasso.**

	20-24 år	25-29 år	30-34 år
Ja, mer enn en gang	5 %	3 %	1 %
Ja, en gang	7 %	6 %	5 %
Nei	85 %	91 %	91 %

Det er vel grunn til å tro at det blant dem som får inkassovarsel også finnes personer som klarer å gjøre opp for seg. Husholdninger med alvorlige betalingsproblemer vil derfor utgjøre en delmengden av dem som har fått inkassovarsel.

Alvorlige betalingsproblemer er altså et margintal fenomen, selv blant de yngste. Antall med alvorlige problemer synes å være blitt overdrevet, særlig i media, men også i forskningsrapporter (Lunde og Poppe 1991). En massiv majoritet klarer å gjøre opp for seg. Spørsmålet som dette reiser, og som foreløpig er ubesvart, er om på hvilken måte dette skjer, i hvilken utstrekning mestring av økonomien skjer på bekostning av livskvalitet, og med forverrede levekår som resultat.

Betalingsproblemer vil omfatte flere enn gjeldsproblemer. La oss i den forbindelse undersøke nærmere sammenhengen mellom økonomiske vansker å gjeld.

For å studere mulig endring kan vi ta utgangspunkt i SSB's levekårsundersøkelse fra 1987 som inneholder følgende spørsmål om privatøkonomisk situasjon:

Har det i løpet av det siste året hendt at husholdningen har hatt vansker med å klare de løpende utgifter til mat., transport, bolig og liknende. Hender det ofte, av og til, en sjelden gang eller aldri ?

Foreliggende analyser av aldersgruppen under 40 år viste en svak negativ sammenheng mellom svarene på dette spørsmålet og størrelsen av familiens gjeld. Det var blant dem som hadde høyest gjeld at man fant den høyeste andelen som aldri hadde problemer med familiens løpende utgifter (Gulbrandsen, O., 1991 s. 41)

**Tabell 7.5 Om en har vansker med å klare de løpende utgiftene etter om en har gjeld og størrelsen på gjelda.**

Kilde: Gulbrandsen, O., 1991, side 41, (fra LKU87)

	Ja, ofte	Ja, av og til	En sjelden gang	Nei, aldri	Sum prosent	Antall, N=
Ikke gjeld	7	12	11	71	100	76
Under kr. 100.000	6	14	14	67	100	226
Kr. 100-499.000	5	10	14	72	100	782
Minst kr. 500.000	2	6	9	84	100	326
Total	4	9	13	74	100	1410

Som vi ser av tabellen er sammenhengen relativt svak. At det ikke er noen sammenheng skyldes den klare positive sammenhengen mellom gjeld og inntektsnivå. Analyse av MMI's spørsmål om oppfatning av egen økonomi viser at fordelingene på dette spørsmålet er ikke

påvirkes av mengden gjeld, men først og fremst er betinget av inntektsnivå (Gulbrandsen, L. 1991 s. 44).

I en surveyundersøkelse fra mai 1991 gjentok vi levekårsundersøkelsens spørsmål om økonomisk situasjon. Svarene er gjengitt i tabell 7.6. Vi fant den gang ingen sammenheng mellom gjeld og problemer. Som vi var inne på tidligere, er det i alle grupper låntakere, liksom i hver av aldersgruppene, slik at det er flere enn i 1987 som en sjelden gang hadde vært i vansker. Hovedinntrykket fra analysen av MMI's data om en viss innstramming, men svært beskjeden økning av mer alvorlige problemer, blir fullt og helt bekreftet.

**Tabell 7.6 Vansker med å klare løpende utgifter etter størrelse på gjeld i 1000 kr.**

Respondenter mellom 20 og 34 år Kilde: MMI 1991

	Ja, ofte	Ja, av og til	Ja, en sjelden gang	Nei, aldri	Antall:
ikke gjeld	6 %	11 %	26 %	57 %	(53)
under 100	7 %	17 %	24 %	51 %	(41)
100 - 499	6 %	14 %	21 %	60 %	(117)
minst 500	5 %	13 %	26 %	56 %	(77)

Vi får samme resultat ved å se på sammenhengen mellom gjeld og den av indikatorene foran som både er mest konkret og måler det mest alvorlige problem, nemlig spørsmålet om man har mottatt inkassovarsel siste år. Som vist i tabell 7.7 er det ingen sammenheng mellom denne indikatoren og størrelsen på gjeld slik gjelda er gruppert i tabellen.

**Tabell 7.7 Mottatt inkassovarsel siste år etter størrelsen på gjeld i 1000-kr.**

Respondenter mellom 20 og 34 år Kilde: Norsk Gallup januar 1992

	ja, mer enn en gang	ja, en gang	nei	antall spurte
ikke gjeld	3 %	9 %	77 %	(35)
under 100	7 %	4 %	89 %	(45)
100 - 499	2 %	5 %	93 %	(128)
minst 500	1 %	7 %	89 %	(102)

Det er ingen tvil om at gjeldsproblemer og betalingsproblemer økte på slutten av 1980-tallet, alle tilgjengelige indikatorer på makronivå viser det (Gulbrandsen, L. 1990). Men dette endret ikke det faktum at en meget stor majoritet har mestret de utfordringene de har stått overfor. Selv om betalingsproblemer og gjeldsproblemer har økt, er gjeldskriser fortsatt et marginalt, og ikke et generelt problem.

I de siste års fokusering på gjeldskrise og gjeldsproblemer har økningen av slike problemer blitt satt inn i en generell samfunnspolitisk ramme, og langt på vei blitt forklart som resultater av svært generelle økonomiske og politiske endringer og reformer (Poppe og Lunde 1991, Borgeraas og Lunde 1991). Det er også fra flere hold blitt foreslått svært generelle virkemidler (L. Gulbrandsen 1992, s 39). Fordelingene av økonomiske problemer og boligeiendom blant de yngre årsklasser peker ikke i retning av generelle virkemidler, som f. eks. generelle skattelettelser til "alle som kjøpte mens det var dyrt". Det var mange,

drøyt 20 prosent av dagens husholdninger som kjøpte "mens det var dyrt", bare halvparten var nyetablerte, og det store flertall synes å ha hatt økonomisk rygg til å bære investeringene, selv om disse i ettertid har vist seg dyrere enn da investeringene ble foretatt. Generelle virkemidler for å støtte eiere, med klare bieffekter i retning av å gi mest støtte til høyinntektsgrupper, er lite adekvate i en situasjon der flere av de unge leier og økonomiske problemer oppstår hyppigst blant de unge som leier.

En viktig bakgrunn for økte gjeldsproblemer er selvsagt de økte lånekostnadene. Realrenta er høyere enn noensinne i moderne tid, selv om den kortvarig likviditets- effekten av økt realrente ofte overdrives (Andreassen 1992 s 164). Men man må i den forbindelse huske på at realrenta for få år tilbake var negativ. Man har forlatt et system der man ikke bare "slapp" å betale, men faktisk "ble betalt" for å bruke andres penger. Når dette systemet ganske raskt ble endret, opplevde opplagt også svært mange at forventningene om hva lånene skulle koste ikke ble innfridd. En viktig side ved gjeldskrisen er derfor en forventningskrise (Gulbrandsen, L. 1991c).

Til tross for økte gjelds- og betalingsproblemer har altså de fleste maktet å betjene sine lån, selv om dette har ført til strammere økonomi og kanskje også til dårligere levekår. Nå vil selvsagt det faktum at det er flere som klarer seg akkurat peker mot større økonomisk sårbarhet dersom det skjer endringer i familiens inntektsgrunnlag. Viktig i så måte er arbeidsledighet og samlivsbrudd. Dersom slike begivenheter inntreffer, øker også forekomsten av økonomiske problemer. Familier med en arbeidsledig og enslige forsørgere er de to grupper som klart oftest opplever å ha økonomiske problemer (Gulbrandsen, L. 1991 s 50).

Vi har som nevnt registrert en viss tendens etter 1988 at de yngste i større grad leier framfor å kjøpe, til tross for at dagens boligpriser ligger på et nivå som i realverdi er lavere enn på slutten av 1970-tallet (Barlindhaug 1992). Synker etterspørselen blant de yngste får dette selvsagt negative virkninger for resten av markedet. Mindre etterspørsel etter de boliger som vanligvis utgjør markedet for førstegangskjøp demper omløpshastigheten på markedet som helhet. Disse total-virkningene er grunn god nok til å reise spørsmålet om hvorfor unge i mindre grad enn før vil investere i bolig; kort sagt hvorfor de unge i mindre grad enn før skaffer seg gjeld.

Det finnes så vidt vites ikke data som gir direkte svar på dette spørsmålet. Vi vil derfor her måtte begrense til å drøfte mulige årsaksfaktorer. En årsak kan være at det ikke er vilje til å låne som er svekket, men at det er mulighetene til å få låne som er blitt dårligere. Under høykonjunkturen var fullfinansiering vanligvis intet problem. Etter å ha lidd store tap vil bankene i dag kreve egenkapital. Første gangs kjøp forutsetter derfor foregående sparing. De unge synes å ha relativt lite sparekapital. I følge siste inntekts- og formueundersøkelse var gjennomsnittlig bankinnskudd i husholdninger med hoveperson under 25 år 35 000 kr, og i aldergruppen 25 - 34 år 56 000 kr. Tabell 7.8 viser at relativt få unge oppgir bankinnskudd som kunne monne ved et boligkjøp. Det viser seg også å være slik at de som har klart mest penger i banken, er de som allerede har kjøpt, selveierne. Med den relativt beskjedne sparekapital blant de yngste, vil omfanget av familieassistanse ved etablering være av avgjørende betydning. Ikke minst bør omfanget av assistanse på kredittmarkedet kartlegges.

**Tabell 7.8 Andeler med bankinnskudd av ulik størrelse etter intervjupersonens alder.**  
(Hjemmeboende barn er utelatt) Kilde: Norsk Gallup høsten 1991

	20 - 24	25 - 29	30 - 34
andel med minst 25 000	20 %	26 %	32 %
andel med minst 50 000	9 %	14 %	18 %
andel med minst 85 000	6 %	6 %	9 %
antall spurte	(132)	(194)	(222)

Med stigende priser vil en kjøper, selv med full belåning, over tid opparbeide egenkapital. Med den prisnedgangen vi har hatt etter 1988, vil derimot egenkapitalen ha forsvunnet selv for dem som kjøpte med betydelig egenkapital innsats. Denne oppsmuldringen av egenkapital har vært ansett som en viktig grunn til redusert etterspørsel på markedet (Kittilsen 1992). Folk må bygge opp ny egenkapital gjennom sparing før de igjen er villig til å etterspørre bolig.

I surveyundersøkelsen fra 1991 har man spurt om boliggjeld og om antatt markedsverdi for boligen. Egenkapital blir differansen mellom antatt pris og gjeld. Som vi ser av tabell 7.9 er det en fjerdedel av alle i aldersgruppen 25 - 34 som sliter med negativ egenkapital. Gruppen uten egenkapital er leieboerne. De kan ha bankinnskudd, men bankinnskudd for leieboerne er klart lavere enn bankinnskuddene for aldersgruppene total sett, og dermed av liten betydning.

Dersom egenkapitalen skal ha noen betydning, må det være en positiv sammenheng mellom etterspørsel og egenkapital. I tabell 7.10 har vi vist hvordan flytteplaner er betinget av egenkapital i aldersgruppen 25 - 34 år. Ser vi bort fra leieboerne finner vi en negativ korrelasjon mellom egenkapital og flytteplaner. Flytteplaner forekommer hyppigst blant dem som har negativ eller liten egenkapital, mens de som har mest egenkapital oftest enten ikke har flytteplaner eller regner med å ha funnet seg en bolig for resten av livet.

I det bildet som foreløpig lar seg tegne synes de unges løsere tilknytning til arbeidsliv og inntektsgivende arbeid svært viktig. Med en økende andel av de unge under utdanning eller uten arbeid, vil inntektsforholdene framover fortone seg som høyst usikre. For den enkelte er dette en rasjonell tilpasning så sant usikkerheten i inntektsmulighetene er reelle. Men det må samtidig påpekes at ingen er tjent med låneskrekken blir større enn det er grunnlag for. De siste års mediefokusering på gjeldskrisa, ofte framstilt i et grovt overdrevet omfang (Gulbrandsen L. 1991 b, 1992b), har sannsynligvis forsterket den usikkerheten som preger dagens unge.

**Tabell 7.9 Boligformue i ulike aldersgrupper. Kilde: Norsk Gallup høsten 1991**

	20-24	25-29	30-34
bor hjemme	36 %	7 %	2 %
ingen egenkap	42 %	39 %	22 %
negativ egenkap	8 %	19 %	21 %
egenkap 1-100	7 %	17 %	13 %
egenkap 101-250	3 %	9 %	17 %
egenkap 251 el m	4 %	9 %	25 %
antall:	(195)	(203)	(218)



**Tabell 7.10 Flytteplaner betinget av boligformue i aldersgruppen 25 - 34 år.**

Kilde: Norsk Gallup høsten 1991

	ingen/ leier	negativ egenkap	positiv t.o.m. 100	positiv 101-250	positiv f.o.m 251
Har klare flytteplaner	18 %	13 %	5 %	2 %	3 %
Regner med å flytte innen 3 år, men har ingen klare planer nå	30 %	16 %	19 %	5 %	4 %
Regner med å bo her minst 3 år til dersom ikke noe uventet skjer	19 %	25 %	25 %	40 %	23 %
Har ingen planer	22 %	36 %	40 %	25 %	37 %
Regner med å bo her alltid/resten av livet	8 %	11 %	10 %	28 %	32 %
Vet ikke, Ubesvart	6 %	-	2 %	-	1 %
antall spurte:	(132)	(84)	(63)	(57)	(73)

## 8. Framtidig behov og etterspørsel

### 8.1 Innledning

Innledningsvis vil vi vise noen tall som først og fremst reflekterer etterspørselen og den nedturen denne har hatt siden 1988. Dette er den ene av de to viktige sidene ved etableringsproblematikken som har røtter i langt tilbake i diskusjonen om etterspørsel kontra behov. I dag har en kanskje i høyere grad enn tidligere erkjent at begge sider må tas i betraktning for å få en helhetlig boligplanlegging (se Bengtsson, Bo, 1992).

**Tabell 8.1.1 Om en planlegger boligkjøp. aldersgruppen 20-29 år**

Kilde: MMI

	mai 87	mai 88	mai 89	mai 90	mai 91	mai 92
Ja, helt sikkert	9 %	9 %	6 %	8 %	4 %	3 %
Ja, kanskje	12 %	11 %	12 %	8 %	6 %	10 %
Total	21 %	20 %	18 %	16 %	10 %	13 %

Etterspørselen blant de unge ser ut til å være halvert, enten en bruker det ene eller andre kriteriet ("sikkert" eller "kanskje").

Som vi har vært inne på flere ganger er det åpenbart at arbeidsledigheten er en viktig årsaksfaktor. En indikasjon på dette har vi fra mai 1991, se neste tabell. Riktignok er antallet intervju lite i gruppen arbeidsledig, men tendensen er klar.

(De aller seneste tallene for "ja, kanskje" en vil kjøpe kan indikere en svak oppgang i kjøpeplaner. Vi har ferske signaler (oktober 1992) som bekrefter den ene økningen fra mai 1992, noe som imidlertid er for tidlig å si mer om enn akkurat denne antydningen.)

**Tabell 8.1.2 Om en planlegger boligkjøp etter ledighet og utdanningsituasjon de nærmeste 12 månedene. aldersgruppen 20-29 år, (1991)**

Kilde: MMI

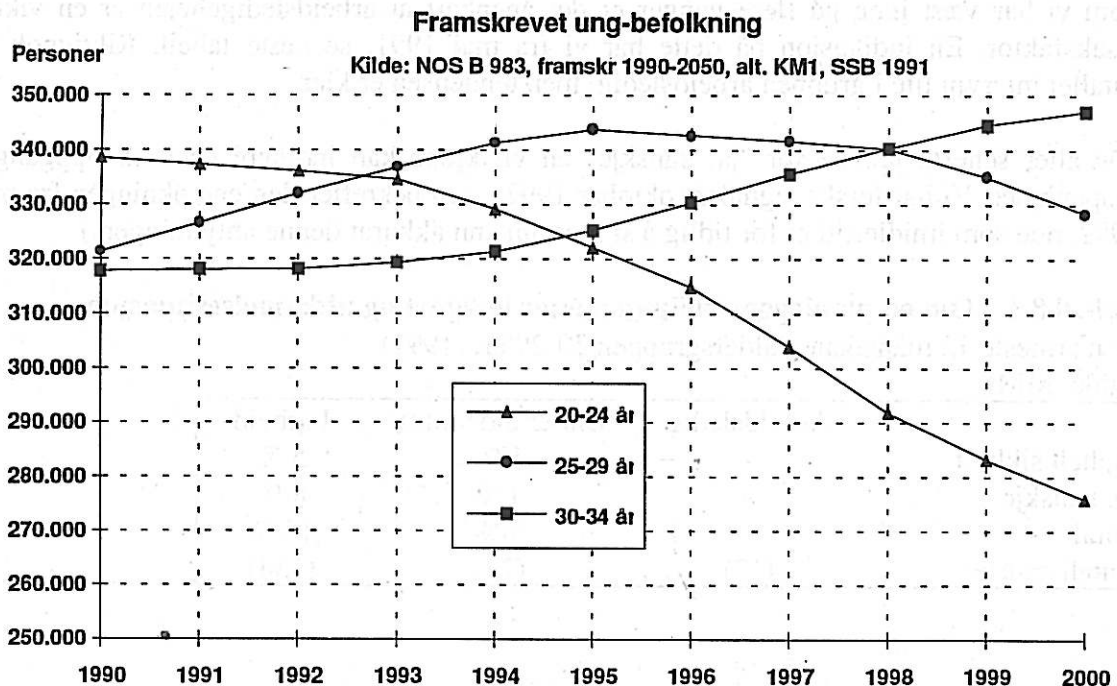
	Arbeidsledig	Under utdanning	I arbeid
Ja, helt sikkert	-	1 %	5 %
Ja, kanskje	-	4 %	8 %
Total	-	5 %	13 %
Antall spurte	(17)	(73)	(134)

## 8.2 Mot år 2000

Tidsperspektivet vi bruker her er tiårsperioden 1990 til år 2000. I løpet av disse årene synker det totale antallet personer 18-34 år svakt fra vel 1,1 millioner med 75.000 til knapt 1,1 millioner. Forutsetningen er blant annet at innvandringen holder seg på netto omkring 5.000 pr. år. Siste år var innvandringen noe høyere, og med de uroligheter og flyktningproblemer som vi opplever i Europa i dag, er det ikke utenkelig med en noe høyere innvandring. En høyere innvandring enn de 5.000 som er forutsatt kan fort gi høyere tall for ungdomsgruppene enn det som alternativ KM1 viser (se avsnitt 3.2. for forklaring av KM1). Dette har vi imidlertid ikke tatt hensyn til.

Det er først og fremst gruppene under 25 år som synker i antall. Nedgangen i aldersgruppen 18-24 år er 88.000 personer fra 470.000 til 382.000 personer. Derimot i tiårsgruppen over 25 år er det en jevn økning fram mot slutten av tiårsperioden. Økningen er på noe over 40.000 personer fra 639.000 til 680.000 i 1998. Så synker tallet til 675.000 i år 2000.

Figur 8.2.1 Utviklingen av unge i antall 1990 - 2000



Aldersgruppen 18-19 år er utelatt i figur 8.1, men er tatt med i tabell 8.1.

**Tabell 8.2.1 Personer i alderen 18-34 år 1990-2000.**

Kilde: Framskrivning av folkemengden 1990-2050, NOS B 983, alternativ KM1. Statistisk sentralbyrå 1991

	18-19 år	20-24 år	25-29 år	30-34 år	Sum 18-34 år
1990	131.285	338.529	321.250	317.789	1.108.853
1991		337.265	326.559	318.038	
1992	127.646	336.180	332.023	318.117	1.113.966
1993		334.578	336.811	319.300	
1994		329.150	341.276	321.331	
1995	112.603	322.089	343.788	325.245	1.103.725
1996		314.818	342.665	330.399	
1997		303.979	341.681	335.677	
1998		291.771	340.187	340.305	
1999		283.157	335.032	344.606	
2000	106.022	275.855	328.310	347.023	1.057.210

Under visse forutsetninger tilsvares økningen i gruppen 25-34 år et økende bolig-tall med boliger som passer for denne aldersgruppen i sin "annen etableringsfase" på totalt 22.000 boliger fram mot 1998. Hvert år vil dette si en økning på knapt 3.000 boliger for disse fram mot 1998.

Beregningen av boligbehovet på pluss 22.000 boliger fra 1990 til 1998 for gruppen 25-34 år er gjort ut fra befolkningsøkningen og de boligfrekvenser som er funnet i Boforholdsundersøkelsen 1988. Frekvensene er utregnet for hver gruppe 20-24 år, 25-29 år og 30-34 år samlet for begge kjønn og beregnet som samlefrekvens for alle sivilstandskategorier.

Når boligfrekvenser brukes på befolkningens sammensetning er det "netto befolkning" det beregnes ut fra. Det vil si at det er endringene i befolkningen som teller og viser hvilken endring en må regne med i det "normerte boligbehovet" (se Gulbrandsen, O. og Hansen 1985, s. 28). At folk dør og boliger på den måten blir ledige endrer ikke på tallene, det er forutsatt i regnestykkene ved at det er den faktisk eksisterende befolkningen som en regner på.

Visse sensitivitetsanalyser er gjort ut fra at andelen i par og andelen alene endres ganske mye i dagens samfunn. Vi kommer tilbake til disse beregningene senere, men vil her kort slå fast at disse endringene ikke synes å påvirke behovet for bolig i noen vesentlig grad innenfor de marginer vi har regnet på. En annen sak er at flere alene langt på vei er en konsekvens av at flere skifter husholdning nå enn tidligere. Dermed kan det også være behov for flere "reserveboliger" eller boliger som enkelte personer i par har i tillegg til

boligen paret bruker til vanlig. Med andre ord kan det være endel som for en periode har to boliger. Dette kan slå ut i behov for økt antall boliger.

Boligfrekvensen for gruppen 18-19 år er vanskelig å beregne med noen sikkerhet i Boforholdsundersøkelsen på grunn av små utvalg i denne gruppen. Når vi beregner tallet på boliger for disse ut fra Folke- og bolig tellingen 1990, har vi funnet at det er 18.000 personer under 20 år som bor uten far eller mor i husholdningen (LU-fila, NBI, 1. versjon). Vi venter ikke at dette tallet skal stige i og med at antallet personer i denne aldersgruppen synker fra 131.000 i 1990 til 106.000 i år 2000.

**Tabell 8.2.2 Beregnet bolig tall for unge med frekvenser som Boforholdsundersøkelsen 1988**

20-24 år	25-29 år	30-34 år	Sum for 25-34 år	Økning for hvert år
93.861	162.653	174.458	337.111	
93.511	165.341	174.595	339.936	2.825
93.210	168.108	174.638	342.746	2.810
92.766	170.532	175.287	345.819	3.074
91.261	172.793	176.402	349.195	3.376
89.303	174.064	178.551	352.616	3.421
87.287	173.496	181.381	354.876	2.261
84.282	172.998	184.278	357.276	2.399
80.897	172.241	186.819	359.060	1.784
78.509	169.631	189.180	358.811	-249
76.484	166.228	190.507	356.734	-2.077

Frekvensene er beregnet på basis av tallene rapportert i Boligfrekvenser av Dagfinn Ås (Ås, 1990). De er som følgende:

Boforholdsundersøkelsen 1988	Antall, begge kjønn i BU88	Boligfrekvenser
20-24 år	346.000	0,277
25-29 år	298.000	0,506
30-34 år	323.000	0,549

Boligtallet for aldersgruppen synker fra 94.000 til under 80.000 mot slutten av tiåret. Det er imidlertid et spørsmål om de boligene som dermed blir frigjort vil kunne være tilfredsstillende for de eldre gruppene. Dersom standarden på boligene til de yngre stort sett er dårlig særlig med hensyn til størrelse, kan det tenkes at det blir liten etterspørsel av disse.

Nå viser det seg at standarden til de som er under 25 år ofte er ganske bra. Diagrammet på neste side viser personer i alderen 16-34 år etter om de har stor eller liten leie- eller eiebolig.

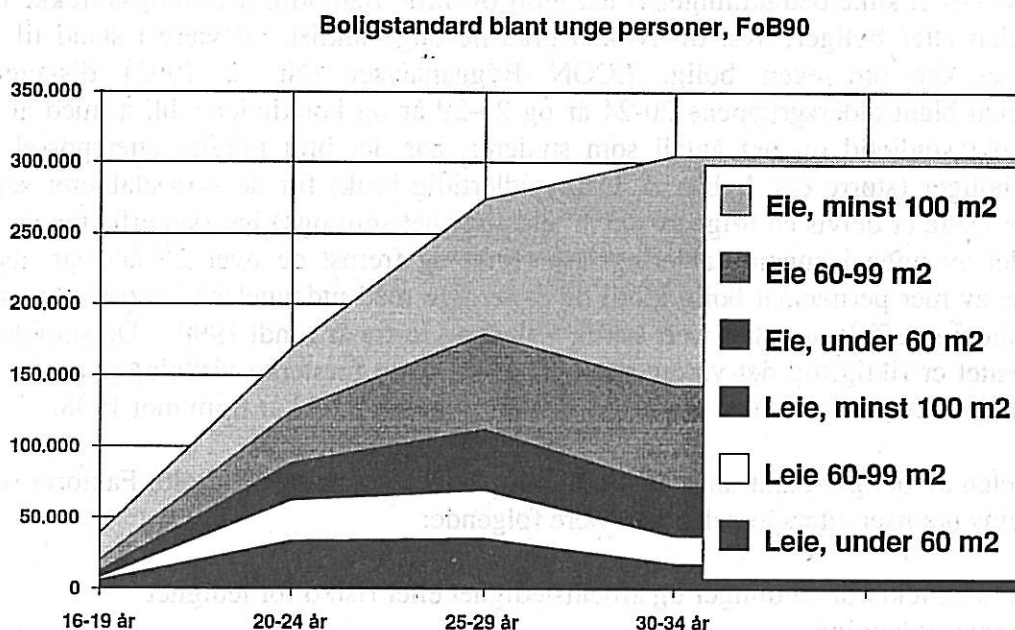
Forbausende nok er det mange av de under 20 som eier boligen enten som aksje-/andelsbolig eller som selveier. Halvparten av dem eier tilogmed en stor bolig, minst 100

m<sup>2</sup>. Disse tallene er ikke riktige. Feilen henger sannsynligvis sammen med at flere som egentlig bor sammen med foreldrene har unnlatt å krysse av for dette og fremstår derfor som om de disponerer selv en stor familiebolig. Antallet er imidlertid så lite (58 personer) at denne feilen ikke har så stor betydning.

I de noe eldre gruppene er det lavere andeler som bor med foreldrene og derfor vil eventuelle manglende avkryssinger på skjemaet at en "bor med mor/far" ikke slå så sterkt ut som blant de yngste.

**Figur 8.2.1 Boligstandarden mht. størrelse og eie/leie blant unge.**

Kilde: Folke- og boligtellingsen 1990, Landsutvalgfila, NBI (1. versjon)



Ut fra fordelingen av gode og mindre gode boliger i dette diagrammet er det en stor majoritet av de unge som bor i store boliger som de eier selv. Vel 50.000 personer i alderen 20-29 år bor i en liten leiebolig. De utgjør likevel bare en mindre andel av alle i aldersgruppen. Hovedbildet blir at mange bor bra, og at de store endringene på boligmarkedet i løpet av 1980-tallet ikke synes å ha forverret situasjonen for unge.

Sommeren 1991 uttalte vi (Gulbrandsen, Ole, 1991) at det var sannsynlig vi ville komme til å oppleve en "boligkrise midt på 1990-tallet", dvs. mangel på antall boliger for unge, - fordi det er en økning i tallet på voksne og liten boligbygging. Foreløpig er det lite som peker i retning av en almen boligkrise. Det har ikke blitt lavere boligstandard hverken for unge generelt eller for hele befolkningen generelt. Hva som vil skje i årene framover er

imidlertid ikke klart. Det er mulig at vi kan komme til å oppleve en endret situasjon om to - tre år. Totalt øker den voksne befolkningen slik at en må regne med en netto boligtilvekst på 150.000 boliger i perioden 1990 - 2000 når en forutsetter omtrent samme boligfrekvenser i år 2000 som i 1988 (Gulbrandsen, Ole, 1992). Med en boligavgang på 80.000 - 100.000 boliger i tillegg må det skaffes langt over 20.000 boliger hvert år fram mot år 2.000 for å opprettholde samme andeler med egen bolig (boligfrekvenser) som før.

Det kan tenkes at først og fremst de eldre av de voksne i høyere grad vil være i stand til å fylle sitt behov for bolig, og en eventuell knapphet vil først ramme de med lavest kjøpekraft, dvs. mange unge. Spådommen om boligkrise er fortsatt aktuell sålenge som boligbyggingen ikke tar seg opp og innteksttap på grunn av arbeidsledighet ser ut til å kunne bli et økende problem for unge.

### 8.3 Boligetterspørsel blant unge på 1990-tallet

Når mengden boliger regnes ut på basis av kjente eller målsatte tall for hvor stor andel av befolkningsgruppene som skal ha bolig for seg selv ("egen bolig"), brukes ofte begrepet boligbehov. Det er slike betraktninger vi har gjort ovenfor. Samtidig bør en også trekke inn etterspørselen etter boliger, dvs. til hvilken grad de unge faktisk vil være i stand til og realiserer ønsker om egen bolig. ECON Bygganalyser (Nr. 2 1992) diskuterer etterspørselen blant aldersgruppene 20-24 år og 25-29 år og konkluderer bl. a. med at på grunn av økt studietid og økt antall som studerer, har det blitt mindre etterspørsel av "vanlige" boliger (større enn hybler o. l. til midlertidig bruk) for de som etablerer seg i første fase. Dette er delvis en følge av økt arbeidsledighet som også har den effekten at en større andel av unge i annen etableringsfase (først og fremst de over 25 år) har utsatt anskaffelse av mer permanent bolig inntil de er ferdige med utdannelsen. Dermed oppstår det en opphopningseffekt som har vært særlig virksom i to-tre år rundt 1990. - Dersom dette resonnementet er riktig, og det virker sannsynlig, vil dette forsterke virkningen av det vi foran har kalt voksenbølgen, dvs. økningen av aldergruppen 25-34 år fram mot 1998.

Etterspørselen av boliger blant unge er imidlertid påvirket av mange forhold. Faktorer som sannsynligvis bremser etterspørselen kan være følgende:

- lave inntektsforventninger og arbeidsledighet eller risiko for ledighet
- lengre utdanning
- høy realrente etter skatt
- større mulighet til å bo hos foreldrene, dvs. større foreldreboliger.

Faktorer som kan stimulere etterspørselen kan være:

- lave bruktboligpriser
- økt "omløpshastighet" av husholdninger (skilsmisser og splittede samboerpar)
- opphør av øknningen av utdannelsesstiden og tilstrømmingen til utdanning. Da vil ferdig utdannede pr. år "normaliseres" på vanlig nivå og noen flere vil etterspørre bolig
- nedgang i realrente i løpet av noen år.

Det er vanskelig å forutsi hva etterspørselen vil bli framover fordi faktorene som bremser eller fremmer etterspørselen er relative i forhold til de umiddelbart foregående år. Endringene i faktorene er kanskje mer betydningsfulle enn selve nivået de befinner seg på.

Det kan også tenkes at et forhold som lave bruktboligpriser bare har en positiv effekt i en kortere periode. Øker etterspørselen som en følge av dette, vil prisene raskt kunne stige som en følge av at markedet reagerer på økningen, og at det tar tid å produsere nye boliger.



## 9. Litteratur

Andersen, Arne S. Unge flytter nå stadig senere hjemmefra. I Samfunnsspeilet nr. 3, 1989. Statistisk Sentralbyrå, Oslo.

Andreassen, Harald Magnus (1992): Gjeldskrise eller forskningskrise. En kommentar til debatten om gjeldskrise og betalingsproblemer. I: Tidsskrift for samfunnsforskning, årgang 33, s 159-176

Arbeidsdirektoratet. Månedstatistikk for arbeidsmarkedet. Nr. 5 og 7/1992.

Arbeidsdirektoratet. Ungdomsundersøkelsen 1990. Foreløpig rapport. 17-24 åringenes tilpasning til arbeidsliv og utdanning m.m. Kontoret for statistikk og planlegging. Saksbehandler: Ketil Moen. Rapport 1991:2.

Barlindhaug, Rolf (1992): Boligpriser, renter og bokostnader i 1980-årene . I: Barlindhaug, Rolf, Lars Gulbrandsen og Tore Kiøsterud (red): Husholdningers betalingsproblemer og boligpolitikken. Situasjon og virkemidler i de nordiske land, Rapport fra seminar avholdt i Oslo 15 mai 1992

Barlindhaug, Rolf. Boligpriser, renter, bokostnader og nybygging. Utviklingen i sentrale økonomiske faktorer som påvirket boligmarkedet i 1980-årene. Sammenfatning av diagrammer og figurer til presentasjonsseminar for KOM våren 1992. NBI 1992.

Barlindhaug, Rolf. Boforhold i 1980-årene. Utkast til kapittel i ny bok. NBI 1992 (basert på Gallup-fila og BU88 bl.a.).

Bengtsson, Bo. Bostadsbrist - på marknaden och i politiken. Boverket og Statens institut för byggnadsforskning. Gävle 1992.

Blix, Karin Wenche og Lars Gulbrandsen (1992): Norske familiers økonomiske levekår. Første rapport fra en intervjuundersøkelse høsten 1991 - Oslo: INAS, 1992. - (INAS. Notater; 92:3)

Boligetableringsutredningen. Kommunal- og arbeidsdepartementet. Oslo 1988.

Borgeraas, Elling (1988): Kredittatferd 1981 - 1987. Oslo: SIFO 1988 (SIFO. Arbeidsrapporter; 1988:6)

Borgeraas, Elling og Tormod Lunde (red)(1991): Forbruker, marked og stat. Levekår og kreditt i 80-årene. SIFO 1991

Brunborg, Helge. Hva skjer med befolkningsutviklingen? Foredrag på Sosialøkonomenes Forenings kurs Befolkningsutviklingen og velferdsstaten, Oslo, 20. februar 1992.

ECON Bygganalyser. Tidsskrift. Nr. 2 1992.

Gulbrandsen, Lars (1983): Boligmarked og boligpolitikk - Eksemplet Oslo. Universitetsforlaget 1983

- Gulbrandsen, Lars (1988): Boligetablering: Nye tendenser i 1980-åra ? - Oslo: INAS, 1988. - 53 s - (INAS. Notater; 88:10).
- Gulbrandsen, Lars (1989): Gjeldseksplasjon og gjeldsreduksjon. Låneopptak i norske husholdninger i 1980-åra. - Oslo: INAS, 1989. - 75 s - (INAS. Rapporter; 89:7)
- Gulbrandsen, Lars (1990): Husholdningers betalingsproblemer. Eksisterende statistikk og foreliggende statistikkbehov. - Oslo: INAS, 1990. - 63 s - (INAS. Notater; 90:7)
- Gulbrandsen, Lars (1991a): Fra forbruksfest til gjeldskrise ? Utviklingstrekk i norske husholdningers økonomi i andre halvdel av 1980-tallet. - Oslo: INAS, 1991. - 86 s - (INAS. Rapporter; 91:9)
- Gulbrandsen, Lars (1991b): Gjeldskrisen - en utfordring for seriøs forskning ? - s 13 -18 I: Aktuelt Perspektiv, nr 3/4,1991
- Gulbrandsen, Lars (1991c): Gjeldskrise eller forventningskrise ? I: Trygd og pensjon nr 3 1991
- Gulbrandsen, Lars og Gulbrandsen, Ole (1992): Registerdata og surveydata. Paper til det 19. Nordiske Statistikermøte, Reykjavik, 22 - 25 juli 1992.
- Gulbrandsen, Lars (1992a): Bolig og privatøkonomi. Privatøkonomiske konsekvenser av endringer på boligmarkedet - Oslo: INAS, 1992. - 63 s - (INAS. Notater; 92:7)
- Gulbrandsen, Lars (1992b): Hvorfor overdrive krisen ? Kronikk Aftenposten 19/3 1992
- Gulbrandsen, Lars. Fra kø til marked: de nye takstbestemmelseres effekt for bruktboligomsetningen i OBOS. - INAS notat 1984:8. Oslo 1984.
- Gulbrandsen, Lars. (1992 c). Generasjonsulikheter eller generasjonskonflikter. Paper til Nordiska socialpolitiska forskarseminariet. Åbo 22. - 24. august 1992. INAS 1992.
- Gulbrandsen, Ole. Husholdningsutviklingen i Norge. Rapportutkast, NBI 1992, I.
- Gulbrandsen, Ole. Samliv på retur - flere alene. Paper til 10e Nordisk Demografisk Symposium. Lund august 1992, II.
- Gulbrandsen, Ole. Referat fra møte om Landsutvalget i Fob90 mellom SSB Oslo, SSB Kongsvinger og NBI. Oslo august 1992, III.
- Gulbrandsen, Ole. Å bo alene. Samfunnsspeilet nr. 2 1992. Statistisk sentralbyrå, Oslo 1992, IV.
- Gulbrandsen, Ole. Å bo alene. Prosjektrapport 94. NBI 1992, V.

Gulbransen, Ole. Antall med økonomiproblemer i boligkoopersjonen. Grunnlagsmateriale til Aftenposten. Kort analyse av Gallup-fila 1991/92. NBI 1992, VI.

Gulbransen, Ole. Ønske om eie eller leie blant unge. Grunnlagsmateriale til Aftenposten. Kort analyse av Gallup-fila 1991/92. NBI 1992, VII.

Gulbrandsen, Ole. Utnyttelsen av boligmassen. Husholdningenes subjektive ønsker - spesielt om aleneboere. Internt notat. NBI 1990.

Gulbransen, Ole. Boligstandard på nedtur for unge og enslige? Samfunnsspeilet nr. 1 1989. Statistisk sentralbyrå, Oslo 1989.

Gulbrandsen, Ole. Ungdommens behov. Foredrag på seminar i Oslo kommune - boligetats utbyggingsavdeling. I seminarrapport "Boliger og bomiljø i sentrale byområder". Asplan As, Institutt for samfunnsplanlegging, ultimo 1989.

Gulbrandsen, Ole. Ensliges behov. Foredrag på seminar i Oslo kommune - boligetats utbyggingsavdeling. I seminarrapport "Boliger og bomiljø i sentrale byområder". Asplan As, Institutt for samfunnsplanlegging, ultimo 1989.

Gulbrandsen, Ole.inntekt og boliger for unge familier. Hvordan mestrer unge voksne boligetableringen? Forprosjektrapport, NBI 1991.

Gulbrandsen, Ole. Eie- og leie av bolig. Byggforskserien Byggforvaltning 600.112. Høsten 1990.

Gulbrandsen, Ole. Boligstandard for enslige. Boligønsker og behov på 1990-tallet. Prosjektrapport 72. NBI 1990.

Gulbrandsen, Ole og Hansen, Thorbjørn. Nye husholdninger og boligbehovet. Om boforhold og boligmarked. Rapport. Byforskningsprogrammet, Universitetsforlaget 1985.

Gulbrandsen, Ole og Hansen, Thorbjørn. Boligetablering for unge. Intern arbeidsrapport fra en undersøkelse i syv kommuner. NBI 1988.

Gulbrandsen, Ole og Hansen, Thorbjørn. Etablering i Oslo. Foreløpig rapport fra en undersøkelse av boforholdene for 20-34 åringer i Oslo 1986. NBI 1987.

Gulbrandsen, Ole og Moen, Bjørg. Husholdningsutviklingen (arbeidstittel). En sammenfatning av hva som har skjedd siden 1960 med vekt på dagens utvikling. Bidrag til sluttrapport fra forskningsprogrammet "Konsekvenser av stagnasjon og nedgang i befolkningen". SSB/NBI, utkommer annet halvår 1992.

Hansen Thorbjørn. Ungbo-modellen - forebyggende ungdomsarbeid og boligetablering. Notat fra et forprosjekt. Byggforsk 1992 (a).

Hansen, Thorbjørn. Husleieregulerte boliger i Oslo. Intern arbeidsrapport. Byggforsk, 1992 (b).

Hansen Thorbjørn. Boligetablering ved tiårsskiftet: Hvordan møter ungdom og unge familier utviklingen på boligmarkedet? I Forbruker, marked og stat. Levekår og kreditt i 80-årene. Borgeraas og Lunde (red). Statens institutt for forbruksforskning (SIFO). 1991.

Hansen Thorbjørn. Utleiemarkedet. Forprosjektrapport. Byggforsk. Oslo 1992.

Hansen, Thorbjørn. Hybelmarkedet 1989. Prosjektrapport 61. NBI 1989.

Hansen, Thorbjørn. Hybelmarkedet i Oslo. Prosjektrapport 34. NBI 1988.

Hansen, Thorbjørn. Forskning om ungdom og bolig i Norge. Innlegg på seminar i Gøteborg 23. august 1991.

Hansen, Thorbjørn og Christophersen, Jon. Utleieboliger. Evaluering av prøveordningen med utleielån i Husbanken. Prosjektrapport 53. NBI 1990.

Hansen, Thorbjørn og Gulbrandsen, Ole. Boligbehov og boligdekning, Husbanken kvartalstidskrift nr. 3, desember 1991.

Hansen, Thorbjørn og Gulbrandsen, Ole. Boligstandard og boforhold i åttiårene. Boforholdsundersøkelsen 1988. NBI 1991.

Hansen Thorbjørn og Åhrén Per. Vanskeligstilte boligsøkere. Program for storbyrettet forskning. Rapport 16. Oslo 1992.

Hippe, Jon M. Mye vil ha mer. En analyse av formuesfordeling og familieoverføringer. FAFO-rapport nr. 101, 1990.

Haaland, Thomas. Ungdom i arbeid: I kø for å bli voksne. Rapport 1991:19, NIBR.

Haaland, Thomas. Personlig meddelse. NIBR, august 1992.

Innstilling fra DNA's boligutvalg. Februar 1988. **(Dette er det politiske grunnlagsdokumentet som i praksis åpnet for utleieboligene i Norge.)**

Jørgensen, Ivar. Funger femti'n? En analyse av 50 kvm som boligstørrelse med utgangspunkt i Husbankens utleielånsaker 1988-1989. NBI og Husbanken 1990.

Kavle, Trygve og Osmunddalen, Åne. Økende bruk av sosialhjelp blant unge. Samfunnspeilet nr. 2 1992.

Kittilsen, Bjørn (1992): Om bolig-, kredit- og sysselsettingspolitikk. Notat. Lørenskog Kommune, juli 1992

Langsether, Åsmund. Arv og gaver i forsørgingsperspektiv. Opplegg til en undersøkelse med noen foreløpige resultater. INAS notat 1991:8. Oslo 1991.

Lian, R og Hansen T. Ungdom og boligetablering. En sammenligning av etableringsbetingelser for 25-åringer i Sandefjord idag og for ti år siden. Prosjektrapport-utkast. Byggforsk 1992.

Lunde, Tormod K: og Poppe, Christian. Ny-fattigdom i velferdsstaten. Gjeldsproblemer og betalingsvansker i levekårsperspektiv. SIFO, rapport nr. 3 - 1991.

NBBL ved Øistein Solberg. Ungdom vil bo! Resultater fra MMI-undersøkelsen om boligpreferanser og boligbehov. Gjennomført 2.-4. juni 1992. NBBL 1992.

Nilsson, Åke (SCB). Den seneste tidens utveckling av barnafödande och familjestruktur i Sverige. Paper til 10e Nordiske Demografiske Symposium i Lund, august 1992.

Noack, Turid. Samboerskap, men ikke ekteskap? Samfunnsspeilet nr. 1. SSB 1991.

NOS B 959: Framskrivning av folkemengden 1990-2050. Nasjonale og regionale tall. SSB 1991.

NOS B 961: Folke- og bolig telling 1990. Foreløpige hovedtall. SSB 1991.  
(Enkelte hovedtall er noe korrigerede, personlig meddelelse, SSB 1991).

Plan og Arbeid nr. 1 -2, 1992. Flere artikler: **Inger Altern**: Arbeidsløsheten rammer ulikt. - **Olaf Foss**: Arbeidsløsheten blir varig. - **Steinar Stjernø**: Ingen tør si det alle vet. - **Kjetil Sørli**: Skal vi slutte å kalle dem arbeidsløse? - (M.fl.).

Poppe, Christian og Tormod Lunde (1991): Når regnestykket ikke går opp. Kronikk i Aftenposten 17 september 1991.

Rangnes, Jørn og Foss, Olaf. Den brysomme befolkningen. Om politikk og demografi i velferdssamfunnet. Kommuneforlaget, Oslo 1989.

Sosialutvalget i Oslo kommune. Innstilling fra en arbeidsgruppe "Om botilbu til særlig vanskeligstilte bostedsløse". Oslo 1985.

Statistisk sentralbyrå. Arbeidskraftundersøkelsen, 2. kvartal 1992. Statistisk Ukehefte nr. 30/92.

Statistisk sentralbyrå. Sosialt utsyn 1989. Sosiale og økonomiske studier 70. Oslo - Kongsvinger 1989.

Statistisk sentralbyrå. Statistisk Ukehefte nr 6/92.

Studentsamskipnaden i Oslo. Studentboligene. Gallupundersøkelse om studentboliger. Oslo 1991.

Texmon, Inger. Flytting fra foreldrehjemmet. Paper til 10. Nordiske Demografiske Symposium, Lund, Sverige, 12. - 14. august 1992.

Ungdomsutvalget. Ungdom Familie og Bolig. Universitetsforlaget 1976.

Unge boligsituasjon i Norden. Redgjørelse afgivet af en nordisk arbejdsgruppe. Nordisk Ministerråd, 1899:73. Danmark.

Østeraas, Bjørn Tore. Motvindsgenerasjonen. En rapport om ungdomsmuligheter til å etablere seg. En rapport fra Landsrådet for Norske Ungdomsorganisasjoner. Oslo 1992.

Ås, Dagfinn. Boligfrekvenser. En studie av hvem som har, hvem som ikke har, og hvem som ønsker å ha egen bolig. Utgitt i samarbeid med Husbanken. Prosjektrapport 64, NBI 1990.

#### Litteratur som er indirekte relevant

Gulbrandsen, Ole. Mot år 2000-bo alene eller sammen. Prosjektrapport 31. NBI 1987

Gulbrandsen, Ole og Moen, Bjørg (red.). Husholdninger: data og definisjoner. Rapport fra et seminar i desember 1989. NBI 1990.

Hoem, Jan. Familjepolitik og fruktsamhet - ett eksempel! (På at det er mulig å påvirke fruktbarheten med offentlig politikk.) Foredrag på Sosialøkonomisk Forenings vårmøte 1992/ Manus til kommende rapport fra SCB, Stockholm, pr. 18/2 1992.

Mikkelsen, Else og Johannesen Tore. Lavinnskuddsboliger. NBBL. Oslo 1990.

Sørli, Kjetil. Demografiske trender i fylkene (se f.eks. side 26 og 27 om "konkurransen" mellom fylkene om ungdommen 16-26 år), i løpet av 1990-årene. NIBR 1990.

