

Ole Gulbrandsen og Viggo Nordvik

Boligetablering

BYGGFORSK

Norges byggforskningsinstitutt

Ole Gulbrandsen og Viggo Nordvik

Boligetablering

Prosjektrapport 183 – 1995

Prosjektrapport 183
Ole Gulbrandsen og Viggo Nordvik
Boligetablering

ISSN 0801-6461
ISBN 82-536-0496-3
100 eks. trykt av
S. E. Thoresen as
Cyclus resirkulert papir
omslag 200 g, innmat 100 g

© Norges byggforskningsinstitutt 1995

Adr.: Forskningsveien 3B
Postboks 123 Blindern
0314 OSLO
Tlf.: 22 96 55 00
Faks: 22 69 94 38
(Faks salgsavd. 22 96 55 08)

Emneord:
Bolig
Boligetablering
Egenkapital
Etablering
Ungdom

Forord

Unge menneskers etablering i egen bolig har vært fulgt med oppmerksomhet fra offentligheten og samfunnsforskere i lang tid. Det er et problemområde som stadig byr på nye utfordringer, både fordi betingelsene i samfunnet for etablering endres, og fordi boligsøkerne stiller med nye forutsetninger i forhold til tidligere. Denne rapporten tar for seg ungdom og unge voksnes boligetablering i Norge de første årene av 1990-tallet. Boligmarkedet har vært gjennom store omveltninger. Mange unge har lenge hatt problemer med å få arbeid, og vanskeligere yrkesetablering henger sammen med endringer i husholdningsdannelsen og nye tendenser i boligetableringen.

Prosjektet startet i 1993 og la fram en forprosjektrapport i februar 1994 (Hansen, Nordvik og Gulbrandsen, 1994). I den endelige rapporten har vi fulgt opp arbeidet fra forprosjektet. I slutten av 1993 finansierte Kommunal- og arbeidsdepartementet sammen med en rekke andre departementer, organisasjoner og firmaer en større utvalgsundersøkelse ved Norsk Gallup A/S. Flere lignende undersøkelser ble gjort i de nærmeste årene forut for 1993. Lars Gulbrandsen, Karin Wenche Schytte Blix og andre fra Institutt for sosialforskning (INAS) har vært sentrale ved utarbeidelsen av disse undersøkelsene, i samarbeid med Byggforsk. En vesentlig del av det empiriske materialet som ligger til grunn for denne rapporten, er fra 1993-undersøkelsen. Intervjuingen foregikk på slutten av året.

Thorbjørn Hansen ledet arbeidet fram til forprosjektrapporten og har videre vært prosjektleder og diskusjonspartner i de videre analysene, mens Viggo Nordvik og Ole Gulbrandsen har arbeidet ut sluttrapporten.

Prosjektet er finansiert av Kommunal- og arbeidsdepartementet.

Oslo, mars 1995

Ole Gulbrandsen

Thorbjørn Hansen

Viggo Nordvik

Innhold

Forord	3
Sammendrag	5
1. Innledning	9
1.2 Hvorfor studere ungdoms boligetablering?	9
1.3 Boligetablering er en prosess som er innvevd i andre deler av etablerings- prosessen	12
1.4 Husholdningers og personers boligetablering	14
1.5 Første boligetableringsfase som midlertidig bosatt	14
1.6 Metode	16
2. Ungdoms boligsituasjon i dag	18
2.1 Hjemmeboing – omfang og utvikling	18
2.2 Et statisk bilde av nåsituasjonen for de som bor i egen bolig	25
2.3 I hvilken grad kan den statistiske samvariasjonen vi har funnet, tolkes som årsakssammenhenger?	37
2.5 Boligetableringen er en prosess	37
2.5 Egenkapital og lånemuligheters innvirkning på boligetableringen	45
2.6 Reetablering	64
3. Sannsynlige utviklingstrekk i ungdommens boligsituasjon	72
3.1 Både boligkarrieren og tilbudet av boliger kan beskrives ved hjelp av flyttekjeder	72
3.2 Utviklingstrekk i boligsituasjonen til dem som er ungdom i dag	73
3.3 Hva har vi grunn til å tro om situasjonen for morgendagens unge?	81
3.4 Oppsummerende konklusjoner	84
4. Er det noen problemer, og venter vi noen?	85
4.1 Forholdet mellom demografisk utvikling og boligmassens størrelse og sammen- setning	85
4.1.1 Befolknings- og husholdningsutvikling	86
4.2 Hjemmeboing som problem eller som en ressurs som noen unge har adgang til	90
4.3 Boligstandard	91
4.4 Boligpolitiske virkemidler	91
Litteratur	94
VEDLEGG	95

Sammendrag

Dette arbeidet inngår i en tradisjon ved BYGGFORSK for studier av ungdoms bolig-etablering i Norge. Også andre miljøer har jobbet med og jobber med å øke forståelsen av ungdommens etableringsprosesser. Det som er spesielt med våre arbeid er det spesielle fokus vi har på *boligetableringen*.

Når vi ser på den faktiske situasjonen for ungdom, definert som de under 30 år, er mangfoldet den klareste tendensen vi finner. Det er stor spredning både når det gjelder bolig-, husholdnings-, inntektssituasjon og tilknytning til arbeidsliv og skole. Vi fant f. eks. at noe over halvparten av alle gutter mellom 20 og 24 år bor sammen med foreldrene, for jenter i samme alder var hjemmeboerandelen på om lag en tredjedel. Gruppen mellom 25 og 30 år hadde en hjemmeboerandel på under 10 prosent.

Tabell I

Andel hjemmeboere i 1993 etter kjønn og alder

Kilde: Gallup, 1993

	Jenter	Gutter
15-19 år	86	92
20-24 år	32	55
25-29 år	7	9

Våre tall for omfanget av hjemmeboing er betydelig høyere enn de tallene som er funnet tidligere. Dette kommer av at vi har beregnet andelen av personer i hver gruppe som bor hjemme. Denne måten gir oss mer korrekte anslag på nivået på hjemmeboing i ulike ungdomsgrupper. Det ser ut som om vi har hatt en reduksjon i andelen hjemmeboere de siste årene. Sannsynligvis har dette hatt sammenheng med stort tilbud av boliger som var midlertidig til leie.

På den andre siden finner vi at det er en stor andel av de unge som er flyttet for seg selv, bor i store eide¹ boliger. Dette gjelder også de yngste aldersgruppene. 18 prosent av de under 22 år som bor for seg selv, bor i stor eid bolig. I aldersgruppen 23-28 år er denne andelen på hele 43 prosent. Likevel ser vi av tabell II at leie av bolig er utbredt blant ungdommen. Leieandelen er sterkt synkende ved stigende alder.

¹ Vi regner andelsboliger som en form for eide boliger.

Tabell II

Ungdom med egen bolig etter boligtype og alder

Kilde: Gallup 1993

Tabell 1a, 1993	15-22 år	23-28 år	29-34 år	15-34 år
Stor*) eierbolig	18	43	65	49
Liten*) eierbolig	3	5	3	4
Stor leiebolig	30	27	22	25
Liten leiebolig	41	22	7	19
Uoppgitt	8	3	3	3
Sum	100	100	100	100
Prosentbasis, N =	(138)	(387)	(391)	(916)

*) "Stor" = minst tre rom og kjøkken. "Liten" = ett til to rom og kjøkken.

I våre data ser vi også spor av andre måter å bo sammen på enn de tradisjonelle husholdningstypene med en eller to voksne, eksempelvis kollektiver i en eller annen form. Dette har imidlertid lite omfang - det er mulig at en måtte ha brukt andre typer undersøkelser for å kunne få inngående kjennskap til art og omfang av slik andre boformer.

Det er ikke slik at ungdom flytter fra foreldrene rett ut i en etablert situasjon. Vi finner faktisk at den gruppen som i størst grad uttrykker at de har planer om å flytte snart, er de unge som det siste eller de siste par årene har flyttet inn i ny bolig. Veien fram til den boligen en ønsker i framtida, tas altså i mange skritt. Hva kjennetegner så den gruppen, som vi har kalt "dobbeltaktive", som nettopp har flyttet inn i sin bolig, og har planer om snarlig flytting?

Tabell III

Prosentandel som er "dobbelt aktiv" i ulike grupper

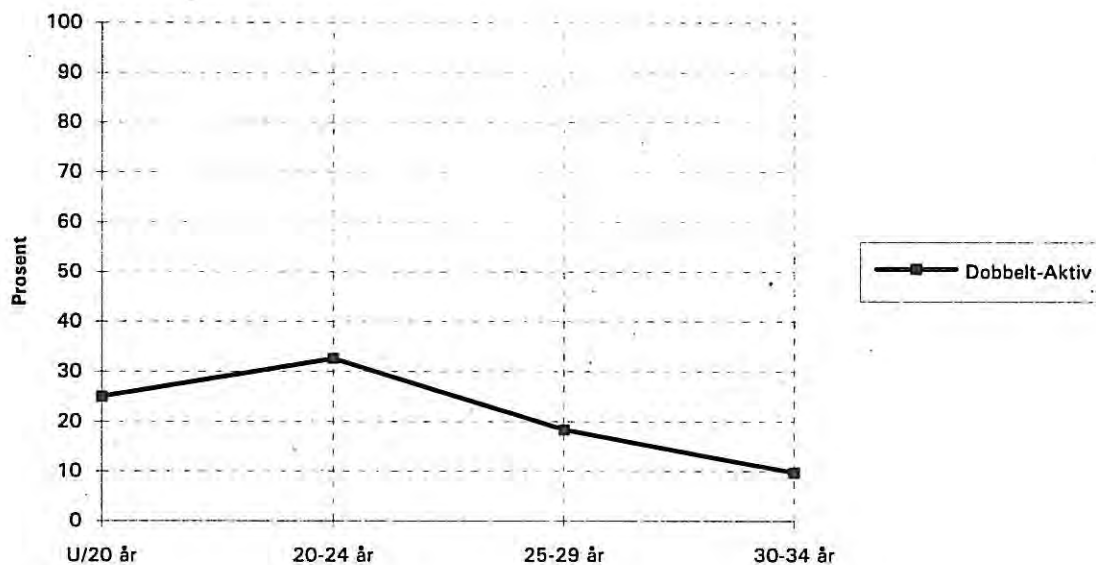
Gallup 1993

	Ikke dobbelt-aktiv	Er dobbelt-aktiv*)	Sum prosent	Antall
Eier boligen	95	5	100	483
Leier	64	36	100	409
Har 2 jobber	88	12	100	319
Har 1 jobb	84	16	100	373
Ingen/1 deltid	66	34	100	224
Ikke samlivsbrudd	83	17	100	782
Hatt samlivsbrudd	66	34	100	134
Alle	81	19	100	
Antall	741	175	916	916

*) "Dobbelt Aktiv" = har både flyttet siste to år, og vil flytte innen tre år

I tabell III har vi tatt med alle under 35 år. De dobbeltaktive er oftere leietakere, har oftere vært gjennom samlivsbrudd og er oftere uten arbeid.

Andelene av de som har egen bolig, som på denne måten er dobbelt aktive i ulike aldersgrupper, viser vi i en figur.



Figur I

Andel av husholdningene som er dobbelt aktive på boligmarkedet etter alder

Vi ser at det først og fremst er de yngste ungdommene som er inne i en boligkarriere med hyppige flytninger. Videre finner vi at husholdninger uten barn er dobbeltaktive, og at forekomsten av slik dobbeltaktivitet er større i storbyer enn i andre deler av landet.

Når vi spør de dobbelt aktive leietakerne om hvorfor de leier bolig, finner vi et interessant trekk: over 50 prosent av dem svarer at de "*Foretrekker leie fordi jeg/vi kanskje ikke skal bo her så lenge*". De har en klar oppfatning om at de bor midlertidig. Dette er nok en viktig faktor bak det forhold at så mange ungdom er leietakere. I tillegg til mobilitetsforhold tror vi at vansker med å finansiere boligkjøp er de viktigste årsakene til at ungdom leier bolig.

For at hjemmeboende barn skal ha mulighet til å ta skrittet ut i en eid bolig, vil de ofte være avhengig av hjelp fra foreldrene i form av kausjon eller annen sidesikkerhet for toppfinansieringen. En stor del av foreldre (omkring halvparten) i ulike grupper mener at "voksne barn bør klare seg selv", og kun hjelpes i nødsfall. Vi har sammenstilt svarene på dette spørsmålet med en vurdering av om foreldrene vil aksepteres som kausjonister, av banker. Kriteriet vi bruker på om foreldrene skal godtas som kausjonister er at de har en nettoformue (inkludert verdien av boligen) på mer enn 100.000 kroner.

Etter det ovennevnte kriteriet er det om lag en fjerdedel av de som har hjemmeboende barn, som ikke kan stille kausjon/sidesikkerhet. Sannsynligvis står vi her overfor en mekanisme som overfører økonomisk ulikhet mellom generasjoner.

Også blant de unge som har flyttet hjemmefra, finner vi liten evne til å kjøpe bolig uten hjelp fra foreldrene. Spesielt gjelder dette når vi forutsetter at unge ikke får låne mer enn 65 prosent av boligens verdi uten sidesikkerhet, men også til en viss grad om vi forutsetter at bankene ikke godtar en samlet gjeld som overstiger 3 ganger inntekten.

Ut fra en analyse av flytteplaner og utviklingen på leiemarkedet i kapittel 3 trekker vi ut to spådommer:

Spådom 1: Ungdom som i dag bor i en liten leiebolig, vil ha store problemer med å skaffe seg en bedre bolig. Tilbudet av større leieboliger vil være meget begrenset. Muligheten til å kjøpe en bolig vil også være svært begrenset for ungdom som ikke har egenkapital. Vi ser for oss to muligheter til at en ungdom i denne situasjonen kan skaffe en bedre bolig. Det er enten at hun får hjelp med sikkerhet/kausjon fra foreldre, eller det er at hun greier å skaffe seg en leiebolig gjennom familie/kjente.

Spådom 2: Ungdom vil ha problemer med å skaffe seg sin første bolig på grunn av forstoppelsen på leiemarkedet med utsatte flyttinger. Vi kan komme i den situasjonen at for å komme seg hjemmefra, må en ungdom være heldig og kunne skaffe en leiebolig gjennom familie/kjente, eller den unge må få hjelp med sikkerhet/kausjon og være villig til å kjøpe seg en bolig.

Det kan bli lettere på leiemarkedet rundt årtusensskiftet fordi størrelsen på ungdomskullene reduseres da.

Rapporten avsluttes med en drøfting av en boligpolitikk rettet inn mot ungdom. Vi ser to problemer som det kan være fornuftig å rette en boligpolitikk inn mot. Det første er det vi har kalt egenkapitalproblemet, det andre er den usikkerheten vi ser for oss når det gjelder tilbudet av leide boliger i tiden framover.

1. Innledning

Vi har ved BYGGFORSK, dels i samarbeid med INAS, studert ungdoms etablering gjennom mange år. For omkring ti år siden rapporterte vi unges etablering i de største byene i Norge (Gulbransen og Hansen, 1985). Senere er det gjort flere studier (se litteraturlista). De seneste arbeidene på feltet fra BYGGFORSK er Gulbransen m.fl. (1992) og forprosjektrapporten av Hansen m.fl. (1994).

Det disse tidligere arbeidene har vist oss av kjennetegn på 80-tallet er: stabil hjemmeboing, gradvis økt standard, og at man ikke merket så store virkninger blant unge av de store prisendringene på slutten av 80-tallet. Kanskje var en av de viktige årsakene til at vi fikk den kraftige prisstigningen nettopp at ungdommens "konkurrans-evne" på boligmarkedet ble bedret som følge av at bankene liberaliserte sin låneutmålingspolitikk. Dette betydde at de unge konkurrerte om den gitte boligmassen med større økonomiske midler.

Begynnelsen av 1990-årene viser imidlertid tendenser til nye trekk, økte leieandeler blant de unge, men ikke i resten av befolkningen. Hvorvidt dette er et resultat av endringer i ungdommens etterspørsel eller mer en refleksjon av forhold på tilbudssiden, er det vanskelig å trekke en delige konklusjoner om. Et annet (eller kanskje det samme?) trekk er at det kan se ut som vi har fått en tendens i retning av tidligere flytting hjemmefra.

1.2 Hvorfor studere ungdoms boligetablering?

Ungdom er ingen homogen gruppe. De er heller ikke stabile, men kjennetegnes ved stadige endringer både av dem selv og situasjonen de lever i. Derfor er mange sårbare, de kan brått mangle bolig, arbeid, eller oppleve brå skiftninger i husholdningssituasjon. Det å ha en bra bolig er grunnlag for et stabilt liv og gode levekår. Sårbarheten for andre problemer blir mindre hvis bosituasjonen er god.

Med unges etablering tenker en på flere ting. Det dreier seg om etablering via utdanning i et yrke, etablering i egen husholdning, og i egen bolig som er temaet for denne rapporten. Vi har som utgangspunkt at bolig og unges boforhold er en særskilt og vesentlig levekårsdimensjon. Med dette mener vi at boforholdene spiller en så sentral rolle at boligetablering bør behandles særskilt, men selvsagt ikke uavhengig av de andre etableringsprosessene. Det kanskje tenkes at den høye andelen boligeiere i Norge gjør det naturlig å ta opp boligetablering som selvstendig tema for norske forhold, mens det i en del andre land med lavere eierandeler ikke så lett får en selvstendig plass. Vi kan se i litteratur om etablering fra andre land at boligetablering ikke alltid er et eget tema. Jones og Wallace (1992) tar i sin analyse fra Storbritannia opp etablering i egen husholdning, på arbeidsmarkedet, og som forbruker under et felles begrep å oppnå "medborgerskap" (citizenship).

Tendensen til å la bolig få en mindre framtrædende plass enn det vi finner naturlig, finnes også hos norske forfattere. Sigurd Grønmo diskuterer bolig som en del av forbruket i et kapittel i boken Sosiologi i dag (red. Øyen, 1992). Han peker bl.a. på en motsetning mellom "velstand", preget av høy utdanning og stor vekt på bolig og vedlikehold, og "fattigdom", karakterisert ved lav utdanning og lite boligforbruk. Han forstår dette i en sammenheng hvor bolig er en viktig del av forbrukerens langsiktige investering, og at

utdanning er en viktig forutsetning i å investere på denne måten. Andre forfattere i samme bok diskuterer familieetablering og livsløp, men uten at boligetablering er behandlet (se f.eks. bidragene fra Ve & Wærness og fra Tornes, Ve & Wærness, 1992).

Som boligforskere tar vi gjerne for gitt at boforhold og etablering i egen bolig er grunnleggende i en forståelse av etableringsprosesser og levekår. Men dette er ikke selvsagt og kan med fordel begrunnes nærmere. En første problemstilling blir dermed: Hva betyr det å ha en selvstendig bolig for etableringen som voksen? Kan det tenkes at det viktigste som skal til for at unge skal få fotfeste i samfunnet og oppnå selvstendig status på linje med andre voksne medborgere, er å oppnå jobb og etablere seg i familie? Det å ha en fast og rimelig godt betalt jobb i det yrket en har valgt, eller å ha oppnådd et tilfredsstillende familieforhold eller en husholdingsstatus (som ikke nødvendigvis er i parforhold), kan dette ses uavhengig av etablering i bolig? Vi mener nei. En skifter ikke bolig som en skifter klær. Bolig innebærer stedet for sosial kontakt, og en knytter behov og psykologiske verdier til boligen. Den innebærer investering i egen livskvalitet, ved siden av at den for mange også betyr konkret sparing i økonomisk forstand.

Selvstendighetsmotivet er kanskje mest direkte synlig for unge som vil bort fra foreldrene, men er også en del av den senere og varige etableringens behovselementer. Dette gjør at prosessene som fører til en selvstendig boligsituasjon blir viktige og vellykket i den grad de fører til en slik opplevd selvstendighet. Veien eller hen delsene som fører mot et slikt resultat, er innvevd i de andre etableringsprosessene. Arbeid som sikrer egen forsørgelse og status som egen husholding, er både en konsekvens av og en forutsetning for at en har oppnådd et resultat som boligetablert. Denne innvevingen av de tre fenomenene yrke, husholdning og bolig, kompliserer analysen av boligetablering.

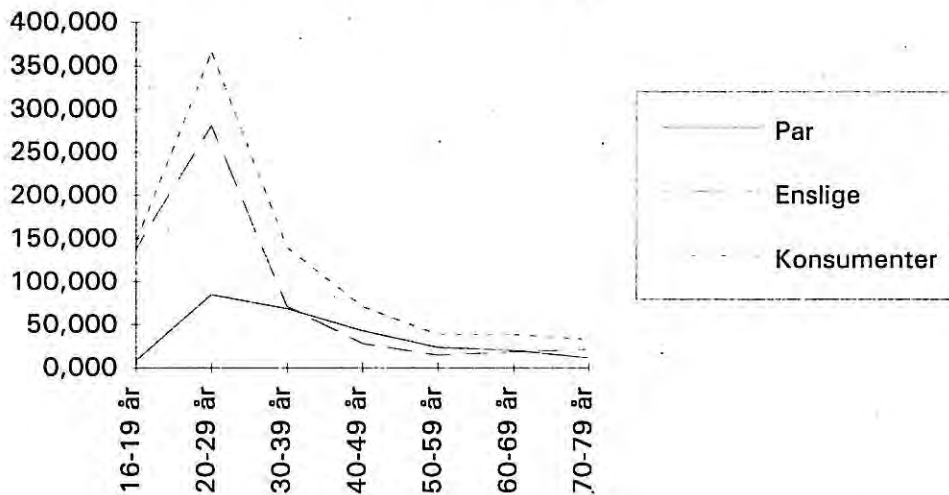
Vi ser likevel på det å være etablert med bolig som en normalsituasjon, i en eller annen forstand, som alle eller de fleste unge er på vei mot. Det er ikke gitt at det lar seg gjøre å fastlegge entydig hva denne situasjonen er for noe for alle husholdninger. I det minste må det være variasjon innen et spektrum for hva som er normalt. Vi har også sett at det foregår store endringer i hva som er det typiske. Det tar i dag lengre tid før en er ferdig med utdanningen, ugift samliv har tatt over for ekteskap, flere yngre bor alene, flere utsetter å få barn, og flere går gjennom perioder med samlivsbrudd og arbeidsledighet. Dette har strukket aldersspennet som etableringen foregår over, ut i tid.

Hva er så hovedmønsteret i etableringen, og hva er den typiske "endestasjonen" som vi forutsetter er en slags "normal ferdig etablert" tilstand? Skal vi gi et enkelt svar, er dette et par, samboende eller gifte, midt i 30-årene med ett eller to barn. Begge er i jobb, og de bor i en stor bolig de eier selv. Den typiske etablerte husholdningen er fortsatt det en kaller "kjernefamilien" som bor godt. Men dette er ikke en statisk virkelighet. Bildet splittes for mange både etter en viss tid, og ved at noen slett ikke i noen vesentlig tid er innom denne situasjonen, - enkelte aldri.

En annen viktig grunn til å studere ungdoms boligetablering ligger i at selv om ungdom ikke er noen dominerende gruppe i samfunnet som helhet, utgjør de likevel en stor del av

dem som bytter bolig - eller i BUMOD-terminologi²: de "aktive konsumentene". I figuren nedenfor viser vi fordelingen av "aktive konsumenter" i aldersgrupper.

Aktive konsumenter etter kohort



Figur 1.1

"Aktive konsumenter etter alder".

Kilde: Etterspørselsmodellen BUMOD, Byggforsk

Her må vi merke oss at begrepet "aktive konsumenter" i BUMOD-terminologien avviker noe fra den måten vi bruker begrepet aktiv andre steder i rapporten, spesielt i kapittel 2.4. BUMOD regner alle par og enslige som ikke er bosatt i permanent bolig, som aktive. Dette betyr blant annet at alle ungdommer over 16 og under 20 år som bor sammen med foreldre i foreldrenes bolig, regnes som aktive. Disse er aktive i den forstand at vi i BUMOD antar at de vurderer å flytte til en egen bolig. Men alle vet fra egen erfaring at mange av de yngste velger (mer eller mindre frivillig) å fortsette å bo hjemme sammen med foreldrene.

En kan kanskje si at vi kunne ha brukt begrepet "potensielle boligetterspørere" i stedet for "aktive konsumenter" når vi bruker data fra BUMOD. Vi velger å beholde BUMODs terminologi fordi det gjør det lettere å relatere vår bruk av BUMOD til andre arbeidere som benytter BUMOD.

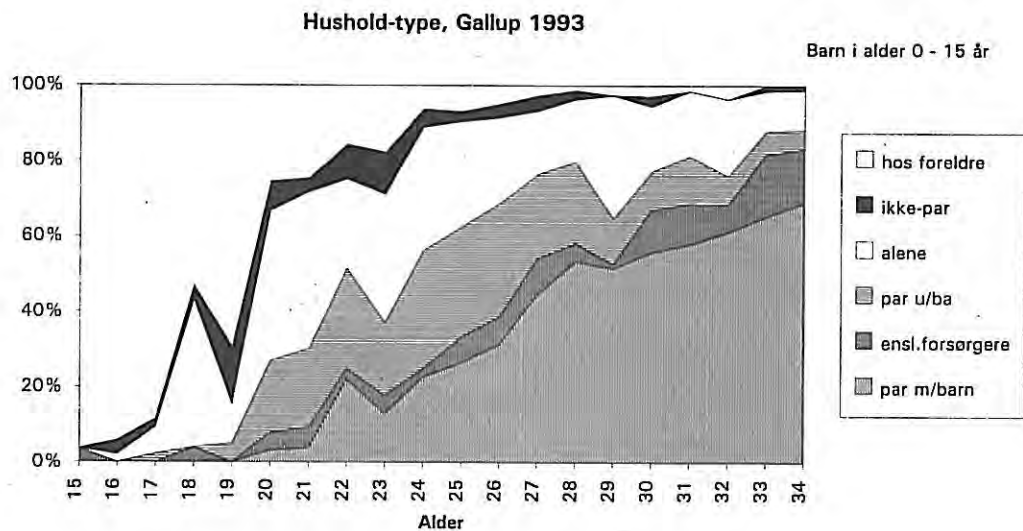
Når vi senere drøfter den faktiske aktiviteten på boligmarkedet i form av flyttinger, vil vi kalle de som faktisk har gjennomført flyttinger for aktive. For å få et inntrykk av sannsynlige utviklingstrekk inkluderer vi også de som i vårt datasett uttrykker at de har flytteplaner som en del av de aktive. En forståelse av ungdommens etableringsprosesser er altså

² BUMOD er en likevektsmodell for det norske boligmarkedet som er utarbeidet gjennom et samarbeid mellom Sosialøkonomisk institutt ved Universitetet i Oslo og BYGGFORSK. Modellarbeidet ble initiert og finansiert av Bolig- og bygningsavdelingen i Kommunal- og arbeidsdepartementet. En utførlig beskrivelse av BUMOD finnes i Barlinhauget og Rødseth (1991).

helt sentral i en forståelse av boligmarkedet som helhet. Dette gjelder for både markedet for eide boliger og leiemarkedet.

1.3 Boligetablering er en prosess som er innvevd i andre deler av etableringsprosessen

Det kan være naturlig å se på familieetableringen som et fundament som ofte vil bestemme hva en ellers foretar seg. Får en barn, trenger en gjerne større bolig. Forsørgelse av barn, og anskaffelse av større bolig, innvirker på jobbetableringen. Årsakssammenhengen trenger imidlertid ikke å være i denne rekkefølgen. For eksempel kan en bedre betalt jobb tillate kjøp av større bolig, som igjen kan innvirke på familieetableringen. Likevel vil en ut fra sammensetningen av husholdningstyper kunne trekke ut kunnskap om etablering som prosess, dvs. noe som utvikles over tid.



Figur 1.2
Husholdninger av ulike typer etter alder. Gallup 1993³

Gradvis endres det typiske fra å være husholdninger uten barn til å bli husholdninger av par med barn for omtrent tre fjerdedeler ved alderen 34 år. Figur 2 illustrerer dette. Hele aldersspennet opp til og med 30 år er preget av klare forskjeller i sammensetningen på ulike alderstrinn. Disse forskjellene gir oss et bilde av hvordan husholdningssituasjonen utvikler seg over tid. Dessuten viser figuren at par med barn fortsatt er den mest typiske husholdningsgruppen, men ikke før en er nådd opp mot midten av 30-åra.

I tiden før dette er skillet mellom skoleelevene og forsørgerne er ikke så markert. De lever rollene overlappet på hverandre, er både familieetablert, flytter og endrer bosituasjon, og

³ Linjenes uregelmessighet skyldes at hvert årskull er plottet inn og avspeiler tilfeldige svingninger i tallene. - Med "ikke-par" menes personer som ikke bor alene, men heller ikke i parforhold, f.eks. søsken.

bruker lengere tid på utdanning, ofte ispedd med jobber underveis. Etableringsprosessene griper inn i hverandre, og folk på noenlunde samme alder kan komme opp i svært ulike situasjoner.

1.3.1 Bolig- og familieetablering

Boligstørrelsen varierer med størrelsen på husholdningen. Øker tallet på familie-medlemmer, øker behovet for plass, og en skaffer seg større bolig. I og med at endringene i familien kommer etter hvert, vil det enten være behov for utbygging av boligen, om det er mulig, eller for flytting til større bolig. Husholdninger med barn er mer typisk med økende alder, mens aleneboing er mest typisk for de yngste. En del bor alene og vil ha stor plass, enten fordi de forutser endret husholdningssituasjon senere, eller fordi de har råd til og ønsker ekstra god plass som aleneboer.

Et nytt trekk i dag er at flertallet av begge i et par, også de med barn, er i arbeid. Dette har betydning for husholdningens økonomi og valg av bolig. Med to inntekter stiller de sterkere med hensyn til å få lån og hva slags lån de kan betjene.

Den store hyppigheten av samlivsbrudd og skilsmisser vil kunne influere på hva slags boligsatsing et ungt par vil eller kan gjøre, fordi bevisstheten om muligheten for brudd vil gjøre det mindre naturlig å binde opp store ressurser i bolig. Utviklingen av bedret boligstandard, særlig rommelighetsstandard, og andel som eier bolig, vil kunne gå langsommere siden samboing og samlivsbrudd er blitt så vanlig som i dag blant unge.

1.3.2 Boligetablering og arbeid

Inntekt av arbeid er i alminnelighet en viktig betingelse for boligetablering. To vesentlige ting har skjedd på dette feltet. For det første har vi den langsiktige tendensen til at flere kvinner er i arbeid, også kvinner med små barn. For det andre har vi arbeidsledigheten blant unge som har vært høy lenge, og som har gitt mange mindre sikkerhet for inntekt og derved kanskje hemmet deres boligetablering. På den ene siden er det altså blitt flere husholdninger med to inntekter, på den andre siden har ledigheten minsket andelen med stabil inntekt. Muligheten for boligetablering er påvirket av dette.

Som en illustrasjon av inntekts- og arbeidssituasjonens rolle i boligetableringen kan vi ta fram noen tabeller fra Gulbransen m.fl. (1992) som viser boligsituasjonen fordelt etter arbeidsledighetserfaring i 1991.

Tabell 1.1

Eieform betinget av arbeidsledighet unge 20-24 år. Gallup 1991

	Er arb.ledig nå	Har vært siste 2 år	Verken 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)

Tabell 1.2

Eieform betinget av arbeidsledighet unge 25-29 år. Gallup 1991

	Er arb.ledig nå	Har vært siste 2 år	Verken 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)

1.4 Husholdningers og personers boligetablering

Mønsteret i etableringen tyder på en stor samstemmighet i motiver og valg blant unge: Nær 70 prosent av de som er midt i 30-årene er familier med barn, og flertallet av dem bor i stor selveid bolig. Dette reflekterer selvsagt også de mulighetene som finnes i samfunnet i dag. Uten dagens relativt høye boligstandard og levestandard ville en ikke sett så stor "konvergens" som resultat av forskjellige etableringsprosesser blant unge. Samtidig er det en god del av de unge også etter slutten av 20-åra som bor alene. Betrakter vi figur 1.2, kan vi anslå andelen aleneboende i midten av 30-åra til 10-15 prosent av husholdningene.

Verken par eller enslige er i en permanent en delig husholdningssituasjon. Andelen av enslige som har bodd flere år alene, varierer med alderen. Dette er naturlig nok fordi mange starter sin boligkarriere som enpersonshusholdning. Etter hvert som alderen stiger, reduseres denne andelen før den stabiliserer seg på et relativt lavt nivå. Når alderen passerer 60 år, vil vi igjen kunne se en stigning i andelen som har bodd alene i flere år.

Et hovedpoeng i det at boligetablering er en "prosess", er karakteren av midlertidighet i situasjonen for mange unge. Dette kan vi først og fremst knytte til deres bosituasjon, men det er også naturlig å koble det til deres yrkesetablering. Men midlertidig bosatte som stadium i etableringen bør i høy grad ha oppmerksomhet, ikke minst i dag med lengre utdanningstid enn før, og mange som jobber mens de studerer. En del etablerer seg jo også med familie i løpet av studietiden.

1.5 Første boligetableringsfase som midlertidig bosatt

Få flytter fra foreldrene og er ferdig boligtablert med det samme. Det typiske er en periode med flyttinger til og fra boliger som fungerer som midlertidige boliger. Vi har tidligere omtalt den første fasen i boligetableringen som en midlertidig situasjon for mange, kanskje de fleste. Typiske utsagn om dette er "unge bor først i en midlertidig bolig, ofte liten leiebolig, før de etter hvert skaffer seg noe varig". Det midlertidige er gjerne knyttet til at personen eller husholdningen har planer om å bo relativt kort tid i boligen fordi det kan være et for stort økonomisk løft å skaffe en fullt tilfredsstillende bolig med det samme.

1.5.1 Normative avgrensinger

Vi har tidligere⁴ også gått inn på perioden mellom flytting hjemmefra og avslutningen av etableringen og foreslått enkelte normative begrensinger for hva som kan aksepteres av bolig (fra samfunnets side) i denne perioden. For det første vil hybel være et boalternativ for mange, men vi har foreslått at tiden for dette skal begrenses til tre år. Etter dette bør alle ha bolig med egen inngang og bad. Som minste standard vil vi også trekke fram Husbankens normering om eget soverom etter en slik periode i en bolig på bare ett rom. For det andre har vi ment at visse former for leiekontrakter ikke er akseptable, nemlig når det fra utleiers side er knyttet betingelser om andre tjenester til leieforholdet, eller når leiekontraktstiden er under seks måneder.

Et tredje forhold som vi mener det er viktig å ha et normativt standpunkt til, er at når det er barn i husholdningen, vil en bolig måtte ha en standard som har permanent karakter, selv om foreldrene er unge. Hybel eller ett roms leilighet er da ikke akseptabelt.

1.5.2 Ikke yrkesetablerte som midlertidig bosatte

Et annet kriterium for å skille ut de midlertidig bosatte, er å ta med de som er under utdanning. Denne avgrensingen brukes i statistikksammenheng ved at folkeregisteret (det sentrale personregisteret) lar ikke-gifte personer som går på skole eller studerer, beholde samme hjemstedsadresse som foreldrene. I praksis er de bosatt i en bolig på skolestedet. Det virker rimelig å karakterisere de som er under utdanning, som midlertidig bosatt fordi de ikke har avsluttet sin yrkesetablering, og dermed har stor sannsynlighet for å ville flytte ved jobbetablering. Dessuten kommer de i en annen økonomisk situasjon når de kommer i arbeid, og vil dermed lettere kunne skaffe seg en bolig med vanlig standard for permanent bruk.

1.5.3 De som er på flyttefot

En tredje måte å avgrense de midlertidig bosatte på er rett og slett å finne hvem som er på flyttefot i betydningen at de ikke har bodd i nåværende bolig så lenge, og dessuten har til hensikt å flytte i rimelig nær framtid. Denne subjektive måten å bestemme om en bor midlertidig, er et viktig utgangspunkt fordi det bringer inn personenes egne valg og prioriteringer. Det er ikke nødvendigvis sammenfallende avgrensinger mellom det å bo med lav standard, og et ønske om å skifte bolig. Men vi antar at det oftest er slik. Det er sannsynlig at de fleste har til *hensikt* å skaffe seg en permanent og bedre bolig senere slik at de er seg bevisst at nåværende bosituasjon er foreløpig. Det kan ha vært viktig å flytte, ikke nødvendigvis til akkurat den midlertidige boligen, men til *stedet*. Årsaken kan ligge i skole eller studier, en ny jobb, eller å flytte sammen med noen en vil bo sammen med. Eventuelt har en ønsket seg bort fra foreldrene og inn i en uavhengig situasjon.

Det er vel å merke ikke faktiske flyttinger i en hyppig rekkefølge som er kriteriet, men selve hensikten med å foreta videre flytting, som er hovedsaken her. Når en person etter flytting for kort tid siden er seg bevisst at nåværende bosituasjon vil ha begrenset varighet i

⁴ I forprosjektrapporten Ungdom og bolig. Hansen, Nordvik, Gulbrandsen. Byggforsk 1994

tid, må vi anta at forskjellige andre omstendigheter gjør dette til et fornuftig valg. Det er lite rimelig å betrakte vedkommende som boligetablert i permanent forstand.

Kan det tenkes at noen er så "rastløse" at de ustanselig vil være på flyttefot? Dette kan vi bare spekulere om, men i så fall har vi å gjøre med noen som har en "langvarig midlertidig situasjon", og kan like gjerne inkludere dem blant dem som er i en midlertidig bolig-etableringsfase. Men spørsmålet er interessant i et annet perspektiv. Kan det tenkes at tidligere tiders omreisende kan ha sin moderne utgave? Det er ikke gitt at alle streber mot samme mål å etablere seg fast geografisk, eller med eiendom som en nødvendig løsriver seg fra. I så fall vil den midlertidige etableringsfasen for noen feiltolkes: De er "fast etablert, men som midlertidige".

1.5.4 Mulige operasjonaliseringer av definisjonen

De ulike måtene vi har ment at vi kan finne fram til midlertidig bosatte på, innebærer at vi leter etter disse med noe ulike utgangspunkt. De ulike måtene vil oppfange grupper som overlapper hverandre, og vi må ikke nødvendigvis avgrense oss til bare en av måtene.

Dette avsnittet vil gi en drøfting av hvordan en kan måle omfanget av det å være i "en midlertidig fase av boligetableringen". Et viktig poeng er at det ikke finnes noe *rett* definisjon. Det vi gjør kan sies å være å søke etter *gode og hensiktsmessige* definisjoner. Vi tar med de som bor i en bolig de *sannsynligvis* vil komme til å ha i kort tid. Dette kan være fordi boligen er leid på mindre gunstige vilkår (møblert leie) eller fordi den er en hybel. Videre kan det være rimelig å ta med de som er under utdanning fordi de etter endt utdanning med stor sannsynlighet vil skaffe seg en annen bolig. Men vi vil samtidig unnta de som ut fra eget utsagn *ønsker å bli boende fast* i nåværende bolig, selv om de er under utdanning. - Vi vil også avgrense boligen til en å være en forholdsvis liten bolig. En ytterligere utvidelse vil være å ta med dem som nylig har flyttet (siste to år), og likevel vil flytte videre innen tre år.

Noe av det viktigste med den diskusjonen av midlertidig fase i boligetableringen som vi har gjennomført her, ligger i den forståelsen det gir av hva det vil si å være i en midlertidig fase i boligetableringen. Drøftingen her blir derfor ikke komplett med noen empiriske anslag av hvor mange som er i en slik fase. Kapittel 2.4 gir imidlertid til en viss grad et bilde av omfanget av det å være i en midlertidig fase av boligetableringen.

1.6 Metode

Undersøkelsen er basert på analyse først og fremst av en landsomfattende intervjuundersøkelse i 1993 som ble utformet i et samarbeid mellom INAS, Norsk Gallup A/S og Byggforsk. Utvalget var på totalt på 2 992 intervju. Av disse var 2 651 enten husfar eller husmor i husholdningen, og det er disse analysene vi bygger på, når vi analyserer husholdene. Det vil si at vi oftest ser på aldersgruppene under 35 år, som utgjør 916 hushold. Bare 16 av disse er i alderen 17-19 år, de øvrige egne husholdninger er i alderen 20 - 34 år.

1.6.1 Bortfallet

Bortfall pleier å være et stort problem i intervjuundersøkelser, men er ikke registrert som problem i denne. Årsaken er at det trekkes utgangsadresser tilfeldig etter Gallups utvalgplan. Rundt disse startadressene oppsøkes husholdninger inntil en kvote for hver startadresse er oppfylt. Treffes ingen hjemme, eller en nekter å svare, vil dette bortfallet bli erstattet ved å oppsøke neste husholdning.

Dette kan ha konsekvenser for i hvilken grad en oppnår intervju med utsatte grupper.

1.6.2 By - land

En del av problemene i forbindelse med unges etablering henger sammen med at de opphoper i større byer, og i særlig grad i Oslo. Vi går i liten grad inn på de særlige problemene som opptrer i forbindelse med en slik opphopning, som henger sammen med periodisk innflytting til byer, noen ganger i forbindelse med utdanning.

1.6.3 Ustabilitet i livssituasjon

Undersøkelsen viser et tverrsnittsbilde av unge på ett tidspunkt. I høyere grad i dag enn tidligere er unges etablering preget av skiftinger i livssituasjon. De prøver ut å bo alene, eller går inn eller ut av samboerforhold, de veksler mellom perioder i jobb og i utdanning, og bruker i det hele tatt lengre tid til utdanning. De bruker alt i alt lengre tid på overgangen fra å være "barn" som bor hos foreldrene, til de er "ferdig etablerte", hvis vi kan tenke oss dette som en kategori. Dette vil direkte ha innvirkning på de unges faktiske stabilitet i inntekt og dermed også på deres muligheter til å betjene lån på en stabil måte.

2. Ungdoms boligsituasjon i dag

2.1 Hjemmeboing - omfang og utvikling

Flytting hjemmefra og etablering på boligmarkedet er en viktig overgang for unge. Det fins en god del unge som bor hjemme hos foreldrene lenge etter de er myndige og kunne vært bosatt for seg selv. Et viktig spørsmål er om unge fortsatt bor hos foreldrene fordi de *har fordel av dette* eller fordi de ikke har noe valg.

Mulighetene kan være gode for å bo rimelig bra fordi foreldreboligen er stor, og foreldrene har råd til å subsidiere de voksne barna med nødvendighetsgoder, og så videre. Det å bo hos foreldrene som ung og uetablert kan altså innebærer mange fordeler som kan være viktige grunner til at unge forblir hjemme. Det andre alternativet er om de unge har *vanskeligheter med å komme seg hjemmefra*, kanskje fordi det er mangel på boliger, eller boligene er for dyre, for eksempel at det ikke finnes rimelige leieboliger på stedet. Det å bo hos foreldrene kan også være nødvendig for noen fordi de har vansker med å greie seg selv, og mangel på jobb og inntekt er kanskje noe av de viktigste grunnene. Mange har ikke fast arbeid, og utsiktene til å få det kan (i alle fall på kort sikt) være dårlige. Ønsket om å flytte for seg selv kan likevel være til stede.

Når vi setter de to alternative forståelsesformene mot hverandre, er det fordi debatten tidligere har vært preget av dette. I "Motvindgenerasjonen" fra Landsrådet for Norske Ungdomsorganisasjoner i 1992, ble unges vanskeligheter med å kunne klare seg for seg selv poengtert. Vi har tidligere vært inne på en stor boligmangel for unge og nevnt tall på omkring 70 000 boliger som manglet i Norge for at unge skulle kunne realisere sine ønsker om egen bolig. Også i dag regner vi med at en andel av unge vil mangle bolig, og at dette også vil kunne avspeiles i hvordan "hjemmeboerne" lever og bor. Men samtidig har det vært generell bedring i befolkningens leve- og boligstandard, slik at det skulle kunne være store muligheter for unge i dag til å kunne etablere seg i en god og trygg situasjon.

Vi har sett at andelen unge såvel som eldre som bor i eid bolig av en viss størrelse, har økt over tid. Dette tyder på at utviklingen generelt har gått i positiv retning også for unge (Gulbrandsen, Lars, 1993). Men samtidig er det vanskelig å få sikre data om de unges situasjon, fordi det ikke er så lett å få representative tall for dem, og fordi tallene har gått noe opp og ned de siste årene. At den positive utviklingen generelt også gjelder for de unge, er ingen selvfølge. Den store arbeidsledigheten blant unge kan medføre at mange av nødvendighet blir boende hos foreldrene, såfremt de har muligheten til det.

2.1.1 Målemetoder og resultater

En måte en i andre sammenhenger har målt andelen av de unge som bor sammen med foreldrene på er at man har brukt utvalgsundersøkelser hvor en har trukket startadresser, og intervjuet en av de personene man har truffet på hver av disse adressene. Som hjemmeboere definerer man så de personene som oppgir at de er sønn/datter i husholdningen. Andel hjemmeboere anslås så som andelen av de ungdommene som er intervjuet i undersøkelsen, som bor sammen med foreldrene - i foreldrenes bolig. I tabell 2.1 gir vi en oversikt over utviklingen i andelen hjemmeboere beregnet på denne måten.

Tabell 2.1

Andel som svarer at de er sønn eller datter i huset betinget av kjønn og alder.

Kilde: Markeds- og Mediaprosjektet(MMI) og Norsk Gallup,

"Ungdom og bolig", Byggforsk 1992, (side 31)

Menn	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
20-24 år	41	43	46	36	41	38	44	41	25
25-29 år	7	10	6	6	9	8	11	11	6

Kvinner	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
20-24 år	21	19	22	26	20	15	23	19	9
25-29 år	1	3	4	2	1	2	3	5	1

Alle	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
20-24 år	30	30	32	30	30	26	33	30	17
25-29 år	4	6	5	4	4	5	7	8	4

Det vi måler på denne måten, er egentlig et anslag på andelen av husholdningene med ungdom som er husholdninger hvor ungdom bor sammen med sine foreldre i foreldrenes bolig. Det vi egentlig er ute etter, er å måle hvor stor del av ungdom i ulike grupper som bor sammen med foreldrene.

For å se hva denne målemetoden innebærer skal vi i første omgang anta at utvalget er helt tilfeldig på den måten at alle husholdningstyper har samme sannsynlighet for å komme med i utvalget, og at alle personer i en husholdning har samme sannsynlighet for å bli plukket ut som intervjuobjekt. Hvis gjennomsnittlig antall unge er det samme i alle husholdningstypene med ungdom, så vil vi få et forventningsrett anslag på hjemmeboerandelen ved denne metoden. Hvis gjennomsnittlig antall unge er høyere i selvstendige ungdomshusholdninger enn i husholdninger med foreldre og ungdom, så vil metoden undervurdere hjemmeboerandelen. Om forholdet er motsatt, vil metoden overvurdere hjemmeboerandelen. Nå har vi imidlertid ikke noe grunnlag for å uttale noe om forholdet mellom det gjennomsnittlige antallet unge i selvstendige ungdomshusholdninger og i husholdninger med foreldre og ungdom. Vi har altså grunn til å tro at metoden gir oss et skjevt anslag på andelen hjemmeboere, men vi vet ikke noe om hvilken vei skjevheten går - eller om skjevhetene kanskje utbalanserer hverandre.

Det er klart at om forholdet mellom gjennomsnittlig antall unge i selvstendige ungdomshusholdninger og i husholdninger med foreldre og ungdom er konstant over tid, så vil en tidsserie over utviklingen av hjemmeboingen målt på denne måten fortelle oss hvorvidt hjemmeboingen er økende eller avtagende.

En kan så spørre seg hvorfor vi bruker så mye plass på å presentere og å kritisere en bestemt måte å anslå omfanget av det at ungdom bor hjemme sammen med foreldrene. Grunnen til dette er todelt, for det første at hjemmeboing målt på denne måte er brukt i en del sammenhenger (se f.eks. Gulbrandsen m.fl. (1992), og Blix og Gulbrandsen (1994)). Den andre årsaken er at når vi senere i dette avsnittet skal se kort på hva som kjennetegner

husholdningene som har hjemmeboende ungdom, så skal vi bruke nettopp den måten å lokalisere husholdninger med hjemmeboende ungdom som vi kritiserer når det gjelder å anslå andelen av hjemmeboende ungdom.

Ut i fra diskusjonen foran vil vi konkludere med at med at det kan se ut som om hjemmeboingens omfang har blitt noe redusert de siste årene, men grunnlaget for denne konklusjonen er relativt tynt. På grunn av den usikkerheten som er knyttet til tidsserien, har vi laget egne anslag på andelen av ungdom i ulike grupper som er inneboende hos egne foreldre. Vi bruker det samme datagrunnlaget for 1993 som er brukt for å lage tallene for 1993 i tabellen 2.1, nemlig gallupundersøkelsen høsten 1993.

Det vi først gjør er å undersøke hvor mange ungdommer i ulike grupper som totalt finnes i de husholdningene som er en del av utvalget, dvs. at vi tar med også de som bor i samme husholdningen som intervjuobjektene. Deretter beregner vi antall hjemmeboere i utvalget. Dette gjør vi på den måten at vi først ser på de husholdningene hvor intervjuobjektet er husmor/husfar, og undersøker hvor mange sønner/døtre i ulike aldersgrupper som bor i deres husholdninger. Så trekker vi ut de observasjonene hvor intervjuobjektet karakteriserer sin posisjon i husholdningen som sønn eller datter. Disse personene og deres eventuelle søsken som de bor sammen med regnes inn i sine respektive hjemmeboergrupper. På denne måten får vi med oss alle hjemmeboende barn i husholdningene i utvalget. Tabell 2.2 gir anslag på hjemmeboerandelene beregnet på denne måten.

Tabell 2.2

Antall hjemmeboere i 1993 etter kjønn og alder

Kilde: Gallup 1993

	Jenter	Gutter
15-19 år	86	92
20-24 år	32	55
25-29 år	7	9

Jo flere medlemmer det er i en husholdning, jo større vil sannsynligheten for at noen skal være hjemme når intervjueren banker på døren være. Husholdninger hvor ungdom bor sammen med sine foreldre, vil gjennomgående være større enn andre husholdninger med ungdom. Dette virker i retning av at tallene i tabellen 2.2 overvurderer hjemmeboerandelen noe. På tross av den tendensen til overvurdering av andelen hjemmeboere i de forskjellige kjønns- og aldersgruppene vår metode gir, mener vi at resultatene klart indikerer at man får altfor lave andeler hjemmeboere i tabell 2.1.

En viss støtte for en tolkning av tabell 2.1 som reduksjon av andelen hjemmeboere finner vi i Texmon (1994). Hun tolker ulike kilder og konkluderer med at selv om de langsiktige tendensene ser ut til å være relativ stabilitet når det gjelder andelen hjemmeboere, finner man en tendens til reduserte andeler ved inngangen til 1990-tallet.

2.1.2 Hvordan samvarierer hjemmeboingen med andre kjennetegn ved unge?

For de som er under utdanning, vil det kunne være viktig å bo hos foreldrene og dermed kunne ha lavere utgifter til opphold enn om en måtte bo et annet sted. Både barn og

foreldre venter nok også at foreldrene skal støtte opp med bolig for egne barn som er under utdanning i den grad dette er mulig. Vi vil derfor vente en høyere andel "hjemmeboere" blant dem som er under utdanning. Dette finner vi da også: unge under utdanning har høyere hjemmeboerandel enn alle de andre gruppene vi ser på. For gruppen mellom 20 og 25 år er f.eks. hjemmeboerandelen dobbelt så høy blant de som er under utdanning, som blant de som er i arbeid. I mange tilfeller er utdanning forbundet med flytting til et annet sted enn der foreldrene bor. Vi hadde nok funnet en mye kraftigere overrepresentasjon av ungdom under utdanning blant hjemmeboerne hvis vi bare hadde sett på dem som bodde i samme by/tettsted som foreldrene.

Tabell 2.3
Andel hjemmeboere i ulike grupper

	I arbeid	Arbeidsledig	Unge under utdanning	Opplevd samlivsbrudd	Ikke opplevd samlivsbrudd
U/ 20 år	62	79	81	*	*
20-24 år	12	14	24	14	18
25-29 år	2	2	8	2	4

* Vi har her for få observasjoner til at det blir særlig meningsfylt å begynne å tolke dem.

En annen hypotese er at de unge kan ha nytte av foreldre som en rettetmulighet: det å stå på egne ben kan innebære tilbakeslag f.eks. i form av samlivsbrudd eller arbeidsledighet som gjør at en har behov for hjelp med bolig for en tid hos foreldrene. Texmon (1994) viser at det skjer en (god) del slik fram- og tilbakeflytting blant grupper av ungdom. Våre data tyder på at når det gjelder arbeidsledighet, så påvirker dette beslutning om å bo sammen med foreldrene eller ikke, sterkest for de yngste.

Dataene tyder ikke på at det er vanlig for ungdom å flytte hjem til foreldrene etter samlivsbrudd. I aldersgruppen 20-24 år har bare mellom én og to av 10 "skilte" flyttet tilbake til foreldrene. I aldersgruppen 25-29 år er andelen av de skilte som har flyttet hjem helt nede i 2 prosent. Selv om andelen som har flyttet tilbake til foreldrene etter samlivsbrudd er ganske lave, kan mulighetene til å flytte tilbake ha betydning for de yngste samboerne.

2.1.3 Inntekt og boligstørrelse

Når vi undersøker brutto inntekt for husholdningene med hjemmeboende voksne barn, finner vi gjennomsnittlig relativt høye inntekter. Aldersgruppen hvor vi finner mange med hjemmeboende voksne barn, er omkring femti år. Gjennomsnittlig brutto inntekt for alle husholdninger i alderen 40 - 49 år er de høyeste, nemlig kr 345 000. I de husholdningene hvor det er intervjuet 15 - 19-åringer, er gjennomsnittsinntekten oppgitt til kr 341 000, og der hvor intervjupersonen er 20 - 24 år, er inntekten for husholdningen i gjennomsnitt kr 460 000. Dette er forholdsvis høye gjennomsnittsinntekter, noe som er et bra utgangspunkt for at de unge skal kunne bli boende hjemme (og i den grad de høye husholdningsinntektene er et resultat av høye inntekter for ungdommene er det et bra utgangspunkt for at de unge skal kunne flytte ut!).

Riktignok er den unges egen inntekt inkludert i beløpet. Trekker vi deres inntekt fra, blir husholdningens øvrige brutto inntekt noe lavere, men ikke mye. De med barn 15 - 19 år havner på et gjennomsnitt på kr 323 000, og de med barn i alderen 20 - 24 år på kr 384 000.

Tabell 2.4

Gjennomsnittsinntekter brutto for husholdningene i 1000 kr

	Brutto inntekt i 1000 kr	Uten den unges inntekt
Alle hushold	271	
Husmor/-far 40-49 år	345	
Hushold til hjemme- boende intervjupersoner	367	
- herav: 15-19 år	341	323
20-24 år	460	384

Inntekten til husholdninger i alderen 40 - 54 år *uten* hjemmeboende voksne barn kan vi finne ved å se på de intervjuede som er i denne alderen. Dette er det beste sammenligningsgrunnlaget i de dataene vi har. Hver fjerde husholdning med husmor eller husfar i alderen 40 - 54 år har barn i alderen 16 - 19 år boende hjemme. Brutto husholdningsinntekt er henholdsvis 340 000 kr blant de uten barn mot 359 000 kr blant de med barn. Dette bekrefter inntrykket av noe høyere inntekt blant de med hjemmeboende voksne barn, men forskjellen er liten til dem uten barn i alderen 16 - 19 år. Det er tydeligvis først når vi kommer opp i barnas alder over 20 år at vi finner de særlig høye inntektene.

Gjennomsnittet skjuler undergrupper med lavere inntekter. Når vi setter grense for samlet brutto inntekt for husholdningen på kr 250 000, er det 10 prosent av de husholdningene som har "barn" i gruppen 20 - 24 år som har så lav inntekt. Enkelte unge bor altså hjemme tross forholdsvis lav inntekt. Antallet i undersøkelsen blir imidlertid for lite til at det er mulig å gå nærmere inn på dem.

2.1.4 Boligstørrelsen

I undersøkelsen i 1993 finner vi en gjennomsnittstørrelse på vel fire rom pr. bolig. Unge hushold under 30 år har omkring tre rom og kjøkken, 30 - 39 år mellom fire og fem rom, 40 - 59 år omkring fem rom, og de over 60 år omkring fire rom.

Boligstørrelsen for boligene i husholdninger med voksne barn hos foreldre er i gjennomsnittet på 5,8 rom og kjøkken, altså mer enn gjennomsnittet for aldersgruppen 40 - 59 år. Dette tyder på at en rommelig bolig er en viktig faktor som muliggjør at ungdom kan bo i lengre tid hos foreldrene.

Tabell 2.5
Husholdningenes boligstørrelse i antall rom etter alder.
Gallup 1993

	Gj.sn.lig antall rom
Alle hushold	4,2
Under 30 år	2,6 - 3,5
30-39 år	4,2 - 4,6
40-59 år	4,9 - 5,0
60-69 år	4,2
70 år og mer	3,4 - 4,1
Hushold med voksne barn	5,8

Tallene varierer i intervaller fordi gjennomsnittet er regnet ut på femårsgrupper.

2.1.5 Foreldrenes utdannelse

Å flytte tidlig hjemmefra har vært vanlig i husholdninger med forholdsvis lave inntekter, tidlig flytting avspeiler altså en sosial klasseforskjell. Barn av rikere foreldre kunne bli boende lengre hjemme (Ve og Wærness, s. 200). I dag kan vi finne forskjeller i tidspunkt for flytting etter foreldrenes utdannelsesnivå. Vi har gjort en grov inndeling etter fars utdannelsesnivå, som for øvrig samsvarer for en stor del med mors utdannelsesnivå, og sett på andel som bor for seg selv (er "husmor eller husfar") etter om de har utdannelse opp til og med realskole, mot de som har gymnas eller universitetsutdannelse. Forskjellen er slående. De med lavest utdannelse har klart flere barn som har flyttet ut tidlig.

Denne forskjellen viser ikke sammenheng med brutto husholdningsinntekt idet den er svært lik i de to gruppene.

Tabell 2.6
Andel som har flyttet hjemmefra etter fars utdannelsesnivå

PROSENT	Far: folkeskole el. realskole	Far: gymnas el. universitet
Under 20 år	13	3
20-24 år	78	67
25-29 år	95	90
Alle under 30 år	73	59
Antall, N=	(446)	(399)

Det er flere mulige årsaker til disse forskjellene. Det kan være at innslaget av foreldre med høyere utdanning er størst i byene, samtidig vet vi at de fleste utdanningsinsitusjoner også ligger i byer - flere foreldre med høyere utdanning vil dermed ha barn som selv er under utdanning på samme sted. Det kan også være at folk med høyere utdanning har færre barn, slik at barn av foreldre med høyere utdanning i mindre grad enn andre konkurrerer med søsken om plassen hjemme. Til sist vil vi nevne at forskjellene kan være et resultat av kulturforskjeller.

2.1.6 Er nyutflyttede midlertidig bosatte?

Vi forestiller oss at de som flytter tidlig hjemmefra, først blir boende midlertidig for så senere å skaffe seg en ny og bedre bolig for å bo mer permanent der. Dette er tilfellet for en del, men slett ikke for alle. Av de som er opp til og med 24 år og har flyttet hjemmefra, bor hver femte (20 prosent) i en eid bolig på minst 3 rom og tre fjerdedeler av disse bor permanent i den forstand at de ikke regner med å flytte de nærmeste tre årene i hvert fall. Enkelte av disse i eierbolig sier også at de blir boende "resten av livet". En god del (41 - 44 prosent) av de som bor i leieboliger, regner også med å bli boende i minst tre år til.

Omtrent halvparten av unge under 25 år er i en midlertidig situasjon ut fra at de sier de enten har klare flytteplaner, eller vil komme til å flytte innen tre år. Den andre halvparten har ingen flytteplaner eller regner med å bli boende minst tre år. Bare fjerdedelen av de som bor i eid bolig på minst tre rom sier dette.

Tabell 2.7

Ønske om videre flytting blant de under 25 år som har flyttet hjemmefra.
Gallup 1993

PROSENT	1-2 rom leier	3+ rom eier	3+ rom leier	Alle
Vil flytte innen tre år	53	24	57	48
Blir boende minst tre år/har ingen flytteplaner	44	65	39	45
Vil bo her resten av livet	-	11	2	3
Uoppgitt	3	-	2	4
Sum prosent	100	100	100	100
Antall i hver gruppe	(122)	(62)	(96)	(311)*
Prosent av alle*)	39	20	31	

*) 8 personer i 1-2 roms eierbolig og 23 med uoppgitt boligtype er sett bort fra i totalkolonnen

2.1.7 Konklusjon

I likhet med i all annen forskning om hjemmeboing finner vi mye lavere hjemmeboerandeler blant jenter enn blant gutter. Tabell 2.1 gir grunn til å tro at hjemmeboerandelene er sunket noe de siste årene. Vi er imidlertid noe usikre på denne konklusjonen. Samtidig er mulighetene for å kunne bo hos foreldrene av betydning for om de blir boende. At foreldrene har store boliger øker sannsynligheten for at unge blir boende lengre. Utdannelse påvirker sannsynligheten for at unge skal bli boende hjemme positivt. Dette gjelder både foreldrenes utdanning, og det at den unge selv er under utdanning.

Når det gjelder arbeidsledighet, ser det ut til at de aller yngste hjemmeboerne opplever høyere ledighet enn de som bor for seg selv. Dette kan ha mange årsaker. Unge uten arbeid eller unge som opplever risikoen for å bli arbeidsledige som høy kan utsette utflytting og unge kan flytte hjem når inntektene faller bort som følge av ledighet. En kan heller ikke se bort fra at hjemmeboere i mindre grad enn folk som har egen bolig, søker aktivt etter arbeid. En del som har opplevd samlivsbrudd, har flyttet tilbake til foreldrene. Dette er

imidlertid ikke særlig mange, og vi kan ikke si at dette er vanlig. Det at muligheten til å flytte tilbake til foreldreboligen etter samlivsbrudd finnes, kan for noen være viktig.

Ikke alle flytter hjemmefra og til et midlertidig boforhold. Brukes kriteriet for å bo mer permanent at de kommer til å bli boende minst tre år, er det omtrent halvparten av de opp til og med 24 år i egen bolig som bor permanent. Den andre halvparten sier de vil flytte innen tre år. Brukes kriteriet at de har skaffet seg en eid bolig på minst 3 rom, har en femtedel dette og bor dermed ikke midlertidig. De fleste av denne femtedelen gir uttrykk for å ville bli boende og må regnes som permanent bosatt. Det er selvsagt mulig at noen av disse allerede har vært innom et midlertidig boforhold.

2.2 Et statisk bilde av nåsituasjonen for de som bor i egen bolig

2.2.1 Innledning

Bolig-, familie- og yrkesetablering er de tre hovedprosessene som unge går igjennom. I dette er det en del *hovedmønstre*, og samtidig *avvik* fra disse mønstrene. Formålet med dette kapitlet er å beskrive både hovedtrekkene og variantene i disse mønstrene på en fruktbar måte. Dette innebærer en del forenklinger, samtidig som det ikke er til å unngå at beskrivelsen blir kompleks.

Det er store variasjoner i tidspunkt målt i alderen på personene når de forskjellige begivenhetene skjer. Årsaker til variasjonene ligger dels i at hver av prosessene har forskjellig utstrekning i tid, opptrer på forskjellige tidspunkt, og forløper ulikt. Dels vil kombinasjoner av faser og grupper i hver av de tre hovedprosessene i seg selv danne mange kategorier når de skal kombineres. På et visst stadium i en slik beskrivelse må en stoppe og velge ut hva en vil fordype seg i.

Vi bruker ordet etablering om det å gå over fra en situasjon hvor en ungdom bor hjemme, til den unge er over i en stabil voksen situasjon, - i en eller annen forstand. Vi kan tenke oss flere stadier eller grader av "etablerhet" i en etableringsprosess. Når ungdoms bolig-etablering skal analyseres, tar vi utgangspunkt i en beskrivelse av tre "deltilstander": en bolig-, en familie og en sysselsettingstilstand. Til sammen utgjør disse tre deltilstandene, sammen med personens alder, og eventuelt kjønn, det vi skal kalle for en etablerings-situasjon. (Gulbrandsen m.fl. (1992) har vist at etableringsmønsteret er forskjellig for unge menn og kvinner).

Alderen er tilsynelatende en grei akse å se utviklingen i forhold til. Men dette er først og fremst fordi vi måler tiden presist, og ikke fordi etableringssituasjonene er de samme for alle på samme alder. Personenes alder er ikke et klart mål for eksempel på behov eller evne til å flytte for seg selv. Det er likevel nødvendig å bruke alder fordi det er en kjent referanse for omtrent når det er "vanlig" at ting skjer.

Langsom boligtilpasning

Det tar tid å endre sin boligsituasjon. Dels er flytting noe som krever planlegging og forberedelser, dels bruker en tid til å spare kapital for å kjøpe bolig, eller en kan bli boende i en bolig av god standard hvis boutgiftene ikke er for høye selv etter et markert inntektstap. Av disse grunnene vil ikke sammenhengen mellom forskjellige bakgrunnsvariable (som

f.eks. inntekt eller antall barn) og boligsituasjonen være rask og klar. Vi vil hele tiden finne unntak fra de typiske bildene som er en følge av den langsomme boligtilpasningen.

Den trege tilpasningen av boligsituasjonen kan vi illustrere i en figur. Som en forenkling antar vi det at den gleden og nytten ("boligtjenester") en har av sin bolig kan måles én-dimensjonalt. Vi tenker oss så at en husholdning bestemmer seg for hva som er den mest passende boligen ("den ideelle boligen") for seg. Denne tenker vi oss ligger i punktet K1 på aksene som måler boligtjenester.



Figur 2.1
En illustrasjon av tregheten i boligtilpasningen

Alle som noen gang har valgt bolig, vet at det er vanskelig å finne den ideelle boligen, og en ender som regel opp med en bolig som ligger i nærheten av de ideelle forestillingene om boligen. I figuren beskriver vi dette ved å si at husholdningen leter etter en bolig i området a-a. Når en først har flyttet inn i en bolig, er det forbundet med store transaksjonskostnader å flytte. Dette innebærer en margin for feiltilpasning før en går til det skritt å bytte bolig. I figuren formaliserer vi dette ved å anta at denne toleransen kan uttrykkes som et intervall på aksene. Dette intervallet vil være større enn området a-a, og vi beskriver det som b-b. La oss så anta at det skjer et eller annet (som økte inntekter eller økt husholdningsstørrelse), som fører til at den ideelle boligen for husholdningen blir større, i figuren eksemplifisert med K2. Dette vil ikke føre til at husholdningen flytter. Hvis størrelsen på oppfatningen av den ideelle boligen øker til K3, blir "mistilpasningen" for stor, og husholdningen flytter til et eller annet sted i nærheten av K3. Flyttingen fra nærheten til K1 til nærheten av K3 framstår som et *sprang i tilpasningen*, selv om det kan komme som et resultat av en gradvis økning av størrelsen på den ideelle boligen for husholdningen. Kort sagt: det skal en del oppsamlet mangel på tilfredshet med det en har, før en tar skrittet å flytte.

Grovinndeling av variablene

De fire variablene alder, boliger, hushold og jobbsituasjon deler vi inn i grove kategorier som vi har valgt fordi vi mener de er nyttige for å gi gode beskrivelser.

- **Alder**, 3 kategorier: 15-22 år, 23-28 år og 29-34 år.
- **Bolig**, 4 kategorier: Stor (3 rom og over) eid bolig, liten (1-2 rom) eid bolig, stor leid bolig og liten leid bolig
- **Husholdningstype**, 4 kategorier: Bor alene⁵. Par med barn⁶. Eneforsørger. Par uten barn.

⁵ I noen få tilfeller er det også flere enslige som bor sammen, men ikke som par.

⁶ Barn er 0 - 15 år, over 15 regnes ikke som barn.

- **Arbeid**, 3 kategorier: Husholdningen har 2 i full jobb, eller 1 heltid og 1 deltid. Har 1 i full jobb, eventuelt to på deltid. Ingen/lite (enten ingen i husholdningen har jobb, eller bare en på deltid).

Aldersinndelingen

Flytting fra foreldrene skjer for mange først i 20-årene. Dette er en viktig fase som vi kan kalle tidlig etablering. Når vi stopper den på 22 år, får vi med en forholdsvis ren tidlig-gruppe. Alderen 23 år til 28 år vil for de fleste være hovedfasen i boligetableringen. Alle er ikke nødvendigvis ferdig etablert ved 28-29 årsalderen, men vi har fått med hovedtyngden av etableringen. Den siste fasen vil ha med flere som er "ferdig etablert", men det kan diskuteres om vi kan bruke et slikt begrep. I alle tilfeller er det rimelig å ha med en slutfase som sammenligningsgrunnlag for de to foregående grupperingene⁷.

Boligruppene

Hensikten er forenkling, og den historiske utviklingen har vist økning i andelene med eid stor bolig. Vi må være oppmerksom på at en liten leiebolig for aleneboere i noen tilfeller kan være et godt og foretrukket alternativ. Våre kategorier er altså rent deskriptive og innebærer ikke noen inndeling i gode eller dårlige boliger.

Når vi kaller boliger på 3 rom og mer for "store", er dette ikke helt presist. Generelt fordeler denne boligkategorien seg med 38 prosent på 3 roms boliger, og 62 prosent fire roms eller større. Blant de yngste er tre roms noe mer typiske enn blant de eldste.

Hvor mange husholdninger dreier det seg om?

De offisielle publikasjonene fra folketellingen 1990 har ikke gitt fullstendige tall for husholdninger etter alder på personene i husholdningen. Men det er oppgitt 175 000 enpersonshusholdninger i alderen under 35 år. Ut fra et utvalg (fra folketellingen) kan vi beregne antallet til omkring 620 000 husholdninger, hvorav de på en person utgjør 28 prosent.

I tillegg kan vi regne 50 000 - 100 000 personer som bor borte fra foreldrene, men som ikke er registrert som å bo i bolig for seg selv. Totalt dreier det seg altså om ca. 700 000 husholdninger med personer under 35 år.

2.2.2 Boligtyper og alder. Spredningen i bosituasjonen

Det er store forskjeller i boligsituasjonen mellom de tre aldersgruppene vi har valgt, se tabell 2.8. Betrakter vi de tre aldersgruppene som uttrykk for hva som skjer over tid, vil de unge i løpet av 10-14 år for en stor del oppnå større eierbolig. Blant de yngste har 18 prosent "stor eierbolig" (3 roms eller større), mens blant 29-34-åringene har 65 prosent dette. Tilsvarende synker andelen som har liten leiebolig fra 41 prosent til 7 prosent.

Det er mange som leier bolig. Andelen blant de yngste er 71 prosent, og blant de eldste 29 prosent. Bortsett fra de yngste, er det flere som leier stor bolig enn liten, og andelen her synker lite med økende alder (fra 30 prosent til 22 prosent).

⁷ De som fortsatt bor hos foreldrene er omtalt i et eget avsnitt. Vi kommer også tilbake til reetableringsgruppen med egne opplysninger.

I den typiske etableringsalderen 23-28 år er det mange i liten leiebolig. Er det mange her med barn? Vi vil senere vise for denne aldersgruppen at 4 prosent av parene med barn og 7 prosent av eneforsørgerne bor i liten leiebolig.

Først skal vi trekke en sammenligning med 1992.

Tabell 2.8a og 2.8b.

Andel husholdninger i ulike boligtyper etter alder.

Kilde: Gallup 1992 og 1993, landet.

1993	15-22 år	23-28 år	29-34 år	15-34 år
Stor eierbolig	18	43	65	49
Liten eierbolig	3	5	3	4
Stor leiebolig	30	27	22	25
Liten leiebolig	41	22	7	19
Uoppgitt	8	3	3	3
Sum	100	100	100	100
Prosentbasis, N=	(138)	(387)	(391)	(916)

1992	15-22 år	23-28 år	29-34 år	15-34 år
Stor eierbolig	19	52	76	58
Liten eierbolig	6	7	6	6
Stor leiebolig	27	24	13	20
Liten leiebolig	44	16	3	14
Uoppgitt	4	2	1	2
Sum	100	101	99	100
Prosentbasis, N=	(128)	(401)	(385)	(914)

Forskjellen mellom de to årene merkes særlig blant dem som er i den fasen da de vanligvis etablerer seg i en mer permanent bolig, 23-28 år, og aldersgruppen over det, nemlig 29-34 år. I disse gruppene er det færre som har stor eierbolig, og flere leier bolig. Endringen er i samsvar med de forutnelser en har hatt om at det særlig er de som skal etableres fast, som i dagens situasjon vil merke forandringer, både fordi dette er store kull som er i ferd med å komme på markedet for fast etablering, og fordi nyproduksjonen av boliger har ligget lavt.

I den yngste gruppen er det ikke forandringer. De små forskjellene er ikke signifikante. Dette kan bety at de yngste, som er minskende årskull og som i høyere grad søker seg ut i små leieboliger, ikke foreløpig har merket noen endringer i markedet slik som de noe eldre.

2.2.3 Boliger og husholdningstyper

Variasjonen av boligtyper er markert ikke bare etter alder, men også etter type hushold. Når husholdet har barn, har de som regel også *større* boliger enn dem som ikke har barn. Det andre hovedtrekket er at par har *større* boliger enn enslige. Også disposisjonsformen varierer med type husholdning. Det er færre parhushold som leier bolig enn enslige. Det å ha barn slår også ut slik at parene uten barn oftere leier enn de med barn. Eneforsørgerne

leier ikke fullt så ofte som parene uten barn og har også noe oftere større bolig enn disse. Det å ha barn ser derfor ut i høyere grad å føre til at en har større bolig som en eier, enn det å bo som par hvis en ikke har barn.

Tabell 2.9a og 2.9b. Andel husholdninger i ulike boligtyper etter type husholdning.
Kilde: Gallup 1992 og 1993, landet.

1993	Alene+	Par m/barn	Enefors	Par u/barn	Alle
Stor eierbolig	19	73	45	35	49
Liten eierbolig	7	1	4	8	4
Stor leiebolig	22	21	39	33	25
Liten leiebolig	44	4	8	22	19
Uoppgitt	8	1	4	2	3
Sum	100	100	100	100	100
Prosentbasis, N=	(248)	(405)	(79)	(184)	(916)

1992	Alene+	Par m/barn	Enefors	Par u/barn	Alle
Stor eierbolig	23	79	52	44	58
Liten eierbolig	16	1	1	11	6
Stor leiebolig	21	15	34	26	20
Liten leiebolig	36	4	13	18	14
Uoppgitt	4	1	-	1	2
Sum	100	100	100	100	100
Prosentbasis, N=	(203)	(455)	(86)	(170)	(914)

2.2.4 Bosituasjon, husholdningstype og alder

Husholdningene med barn har som regel stor bolig. Det er imidlertid få helt unge (under 23 år) som har barn. Barn kommer med økende alder, og det er da større sannsynlighet for at en har kommet lengre i boligkarrieren og har skaffet seg større bolig. *Etter 29-årsalderen* er det bare en liten andel av husholdningene med barn som fortsatt har en liten bolig (4 -15 prosent opptil to rom). Også parene uten barn i denne aldersgruppen har like sjelden liten bolig, mens en tredjedel av de enslige har det. De ensliges bolig er som oftest leiebolig.

Blant *de som er under 29 år*, har bare 5 - 11 prosent av husholdningene med barn liten bolig. For par uten barn, finner vi 35 - 39 prosent med liten bolig. Typisk for *de enslige* er liten bolig, oftest leid bolig. Godt over halvparten (54 - 63 prosent) av de som er under 29 år, har liten bolig. Men når de når opp i aldersgruppen 29 - 34 år, er andelen med liten bolig blant enslige sunket ned til 32 prosent.

Tabellene illustrerer samvariasjonen mellom husholdningstype og alder. Både det å bo som par, og det å ha barn, øker sannsynligheten for å ha større bolig. Parene med barn har dessuten hyppigere eierbolig. Bor en alene (i noen få tilfeller flere enslige sammen, men ikke i par), har en helst liten bolig, og leier. Men etter hver som de blir eldre, klatrer også enslige oppover i boligkarrieren. Enslige i alderen 29 - 34 år bor temmelig likt med par uten barn i alderen 23 - 28 år. I begge gruppene har over 60 prosent stor bolig, og bare fjerdedelen bor i liten leiebolig.

Tabell 2.10

Andel husholdninger i ulike boligtyper etter type husholdning og alder.

Kilde: Gallup 1993, landet.

15-22 år, 1993	Alene+	Par m/barn	Enefors	Par u/barn	Alle 15-22
Stor eierbolig	6	(50)*	(30)*	23	18
Liten eierbolig	1	-	-	8	3
Stor leiebolig	18	(44)*	(60)*	36	30
Liten leiebolig	62	(6)*	-	31	41
Uoppgitt	13	-	(10)*	2	8
Sum	100	100	100	100	100
Prosentbasis, N=	(71)	(18)*	(10)*	(39)	(138)

(*)* = Merk liten prosentbase, under 20 i gruppen.

23-28 år, 1993	Alene+	Par m/barn	Enefors	Par u/barn	Alle 23-28
Stor eierbolig	15	67	52	36	43
Liten eierbolig	8	1	4	9	5
Stor leiebolig	24	28	33	27	27
Liten leiebolig	46	4	7	26	22
Uoppgitt	7	1	4	2	3
Sum	100	100	100	100	100
Prosentbasis, N=	(106)	(144)	(27)	(110)	(387)

29-34 år, 1993	Alene+	Par m/barn	Enefors	Par u/barn	Alle 29-34
Stor eierbolig	38	79	45	46	65
Liten eierbolig	8	1	5	3	3
Stor leiebolig	24	15	38	46	22
Liten leiebolig	24	3	10	3	7
Uoppgitt	6	2	2	2	3
Sum	100	100	100	100	100
Prosentbasis, N=	(71)	(243)	(42)	(35)	(391)

2.2.5 Bosituasjon og jobb

Enslige har naturlig nok bare mulighet til en inntekt i husholdningene, mens parene kan ha to. Husholdningenes ulike yrkeslivstilknytning påvirker også hva slags boliger de har. De generelle tabellene (ikke inndelt etter alder) viser 71 prosent med stor eierbolig i 1993 blant dem med to jobber, mot bare 25 prosent blant dem uten jobb eller bare deltid. Tallene viser samme mønster i 1992, men da en noe høyere andel med stor eierbolig.

Når to i husholdningen har jobb, øker sannsynligheten for at de har en stor bolig som de eier, i forhold til de som har bare en jobb, eller ingen. Dette gjelder på alle alderstrinn. Alderen spiller en stor rolle for at flere får en bolig som er mer enn to rom. Blant de som er uten jobb, eller bare en med deltid, og er 29 - 34 år, har omtrent 80 prosent minst tre roms bolig. Men det er færre av disse som *eier* boligen, enn blant husholdninger med en eller to i full jobb.

Forskjellen i boligsituasjonen mellom husholdninger med ulik yrkestilknytning er mindre enn vi ventet. En ganske stor andel av de som er uten jobb, eller bare har en som arbeider deltid, har likevel stor eierbolig: 25 prosent i 1993; og 35 prosent i 1992. Særlig markert vises dette i den eldste gruppen (1993) med hele 40 prosent som har stor eierbolig.

Tabell 2.11a og 2.11b. Andel husholdninger i ulike boligtyper etter jobb.

Kilde: Gallup 1992 og 1993, landet.

1993	2 jobber (2 hel/1½)	1 jobb(evt 2 deltid)	Uten eller 1 deltid	Alle
Stor eierbolig	71	44	25	49
Liten eierbolig	3	5	4	4
Stor leiebolig	19	28	28	25
Liten leiebolig	6	19	36	19
Uoppgitt	1	4	7	3
Sum	100	100	100	100
Prosentbasis, N=	(319)	(373)	(224)	(916)

1992	2 jobber (2 hel/1½)	1 jobb(evt 2 deltid)	Uten eller 1 deltid	Alle
Stor eierbolig	77	52	35	58
Liten eierbolig	5	10	3	6
Stor leiebolig	14	22	25	20
Liten leiebolig	3	13	35	14
Uoppgitt	1	3	2	2
Sum	100	100	100	100
Prosentbasis, N=	(344)	(358)	(212)	(914)

2.2.6 Trangboddhet

Kategoriene stor og liten bolig som er brukt i avsnittet foran, vil oppleves forskjellig etter hvor mange personer det er i husholdningen. Et relativt mål på boligstørrelsen hadde i en del tilfeller vært en riktigere måte å skille mellom stor og liten bolig. Hensikten med å bruke et relativt mål på boligstørrelse er å få en bedre karakteristikk av boligsituasjonen for unge husholdninger som jo også varierer mye i størrelse. Over fjerdeparten er minst fire personer pr. husholdning, og nesten like mange bor alene.

Det mest presise målet på dette er å benytte en definisjon av å bo trangt som ser antall personer i forhold til antall rom, og dessuten definerer minste normale boligstørrelse på to rom og kjøkken.

Definisjon av å bo trangt, normalt eller romslig

Trangt = bare 1 rom, eller 1 rom (ekskl. kjøkken) mindre enn antall personer i hush.

Normalt = 1 person: 2 eller 3 rom.

Flere personer: samme antall rom og personer, ev. 1 rom ekstra.

Romslig = Ett eller flere rom mer enn normalt

Tabell 2.12
Om husholdningene bor trangt og rommelig etter alder.
Gallup 1993

	15-22 år	23-28 år	29-34 år	15-34 år
Trangt	27	15	14	17
Normalt	53	66	60	61
Romslig	20	19	26	22
Sum	100	100	100	100
Antall	(133)	(383)	(389)	(905)

Tabellen viser at av alle husholdninger under 35 år bor 17 prosent trangt og 22 prosent rommelig. Det er først og fremst de yngste som bor trangt. I aldersgruppene da mange etablerer seg fast, bor 14 - 15 prosent trangt. Hver femte husholdning i begge aldersgruppene under 29 år bor rommelig. I tabell 2.13 har vi også trukket inn eieformen.

Tabell 2.13
Relativ størrelse på boligen og disposisjonsform etter alder.
Gallup 1993

	15-22 år	23-28 år	29-34 år	15-34 år
Trangt, leier	24	11	5	10
Normalt, leier	44	32	19	28
Rommelig, leier	9	7	6	7
Trangt, eier	2	5	9	6
Normalt, eier	9	34	41	34
Rommelig, eier	11	11	20	15
Sum	99	100	100	100
Antall	(127)	(376)	(381)	(884)

Når vi kombinerer relativ boligstørrelse med eierform, framtrer et lignende bilde som når vi bare klassifiserte boligene i stor og liten og eierform. Likheten består i følgende:

- det er stor spredning i disposisjonsform og størrelse
- de yngste leier oftest og har flest som bor i små boliger eller trangt
- få omkring 30 år bor trangt og de fleste eier boligen.

Likevel korrigeres bildet noe når boligstørrelsen gjøres relativ i forhold til husholdningenes størrelse. Mens hele 41 prosent av de yngste bor i "liten leiebolig", viser det seg at bare 24 prosent av dem bor trangt. En del av de små leieboligene er med andre ord på to rom for en person og derfor ikke trange.

På den andre siden er det ikke heller så mange verken av totalen eller av den eldste gruppen som bor rommelig i eid bolig, henholdsvis 15 og 20 prosent. I tabell 2.8a foran viste vi at 49 prosent av alle bodde i "stor eierbolig", og 65 prosent av den eldste gruppen på 29-34 år.

Inntrykket av at mange bor i store eide boliger blir en del dempet av denne siste tabellen, samtidig som det heller ikke er så mange som bor trangt i leid bolig. Variasjonene i husholdningsstørrelse gjør ulikhetene i boligstørrelse mindre markert.

Flest yngre aleneboere bor trangt og til leie

Unge husholdninger bor stort sett "normalt" rommelig slik vi har definert det foran. Samtidig eier vel halvparten boligen. Men for enslige, som oftest bor alene, er ikke dette det normale bildet. Tre fjerdeparter leier boligen og 22 prosent bor trangt. For de som bor alene, vil dette si at de har bare ett rom. Se tabell 2.14.

I den største gruppen, par med barn, er det tre fjerdedeler boligeiere. Den siste fjerdedelen leier, og noen bor trangt. Selv i gruppen 29-34 år er det åtte prosent som bor trangt og til leie.

Dette viser i store trekk en ganske positiv boligsituasjon. At det er de unge enslige som for en del bor trangt og til leie, er ikke så overraskende, fordi den første etableringen ofte skjer i en liten leid bolig. Når vi fordeler dem etter alder, viser det seg at det først og fremst er de yngste av dem som bor slik: 44 prosent av de som er under 23 år, bor trangt og til leie. Mange av dem har nok valgt å bo i en trang leid bolig for seg selv framfor å bo normalt eller rommelig sammen med foreldrene. Når de er kommet i alderen 29-34 år, bor bare tre prosent i en trangt leiebolig, og halvparten i eid bolig (tabell ikke vist).

Det er også så mange som 18 prosent av gruppen par med barn og fem prosent av de enslige forsørgerne som bor trangt. Selv om dette er de yngste barnefamiliene og barna er små, oppleves nok trangboddheten minst like vanskelig for disse som for enslige med bare ett rom. Samtidig merker vi oss den store spredningen i relativ boligstørrelse særlig hos par med barn hvor det er 18 prosent som bor i rommelig eierbolig.

Tabell 2.14

Relativ størrelse på boligen og disposisjonsform etter type husholdning.
Gallup 1993

	Alene +	Par m/barn	Enefors.	Par u/barn	Alle
Trangt, leier	22	8	1	3	10
Normalt+rommelig, leier	50	17	48	53	35
Trangt, eier	3	10	4	3	6
Normalt, eier	16	47	34	24	34
Romslig, eier	9	18	13	17	15
Sum	100	100	100	100	100
Antall	(228)	(400)	(76)	(180)	(884)

2.2.7 Jobb og inntekt

For å få et virkelighetsnært bilde av unges situasjon i forbindelse med bolig, er det nødvendig å bruke husholdningen som enhet og betrakte jobb og inntektsmuligheter som et husholdningsfenomen. Det er stor ulikhet i gruppene, både blant de yngste og de noe eldre. I midtfasen, som vi har kalt hovedfasen for etablering, har to tredjedeler av husholdningene

bare en jobb eller ingen jobb. Inntekten til disse gruppene er langt over kr 100 000 lavere enn for den siste tredjedelen med to jobber.

Selv i aldersgruppen 29-34 år har halvparten bare en eller ingen jobb. Inntektsforskjellen er minst like stor med kr 395 000 for par med to jobber, 259 000 for dem med en heltidsjobb, og kr 155 000 for de med ingen jobb eller bare en deltidsjobb. Inntekten er overraskende høy også blant de som ikke har mer enn en deltidsjobb. De yngste med to jobber har like mye i inntekt som de eldste etablerte 29-34 år med en jobb.

Fra 1992 til 1993 er det en svak forskyvning mot flere uten jobb og litt færre par med to jobber. Dette er merkbart først og fremst i den eldste gruppen.

Gjennomsnittlig brutto husholdningsinntekt viser variasjoner i pakt med fordelingen av jobber. Etter som vi går opp i alder i gruppene, er det liten konvergens i forhold til inntekt, noe som for en stor del skyldes at jobbsituasjonen for husholdningene er så forskjellig også for de eldste. Dette vil spille en stor rolle for hva de kan investere og forbruke av bolig.

Tabell 2.15a og 2.15b. Andel husholdninger etter jobbsituasjon og alder.

Kilde: Gallup 1992 og 1993, landet.

1993	15-22 år	23-28 år	29-34 år	15-34 år
2 jobber (2 hel/1½)	14	34	43	35
1 jobb(evt 2 deltid)	37	43	40	41
Uten eller 1 deltid	49	23	17	24
Sum	100	100	100	100
Prosentbasis, N=	(138)	(387)	(391)	(916)

1992	15-22 år	23-28 år	29-34 år	15-34 år
2 jobber (2 hel/1½)	12	35	48	38
1 jobb(evt 2 deltid)	37	39	40	39
Uten eller 1 deltid	51	25	12	23
Sum	100	100	100	100
Prosentbasis, N=	(128)	(401)	(385)	(914)

Tabell 2.16a og 2.16b

Gjennomsnittlig brutto husholdningsinntekt etter jobbsituasjon og alder, 1 000 kr

Kilde: Gallup 1992 og 1993, landet.

1993	15-22 år	23-28 år	29-34 år	15-34 år
2 jobber (2 hel/1½)	250	345	395	367
1 jobb(evt 2 deltid)	165	238	259	238
Uten eller 1 deltid	89	95	155	111
Gj.sn. for gruppen	144	241	304	256
Prosentbasis, N=	(138)	(387)	(391)	(916)

1992	15-22 år	23-28 år	29-34 år	15-34 år
2 jobber (2 hel/1½)	266	331	367	348
1 jobb(evt 2 deltid)	183	217	248	226
Uten eller 1 deltid	83	117	149	114
Gj.sn. for gruppen	145	236	295	248
Prosentbasis, N=	(128)	(401)	(385)	(914)

2.2.8 Ser vi en framvekst av nye boformer hos ungdom?

Det er ikke uvanlig at unge som verken lever som par, eller kanskje heller ikke i utgangspunktet kjenner hverandre, slår seg sammen og deler på boutgiftene. Oftest er det leid bolig de deler, for eksempel en villa eller stor leilighet med mange rom. Hver enkelt kan da ha sitt private rom, samtidig som de deler stue, annet fellesareal og kjøkken. Deling av bolig, "sharing", var ganske vanlig blant unge i England (London) tidlig på 1980-tallet. I Norge tror vi ikke at slike kollektive boformer har fått noen stor utbredelse. De nye tendensene på boligmarkedet med flere leieboliger kan ha forandret bildet noe.

En undersøkelse i 1994 (Hansen, 1994) i Oslo viste at i byfornyede gårder og en del nybygg i byfornyelsesområder bodde også en del studenter, - hver femte leide bolig var bebodd av studenter. Fire av ti studentboliger (leide) var flere sammen i kollektiv. Omregnes dette til totalen av byfornyede og nye boliger i Oslo, tilsvarer studentkollektivene tre prosent av alle i utvalget (11 av i alt 341). I tillegg bodde det også enkelte i kollektiv i de eide boligene, som er med i totaltallet. Prosentandelen av boligene som var bebodd av et kollektiv, blir altså noe høyere enn tre.

Studentene var først og fremst unge personer. Det er imidlertid vanskelig å generalisere ut fra dette spesielle utvalget, men det viser at kollektivboliger fins i en viss utstrekning og er et alternativ for visse grupper. Undersøkelsen gir imidlertid ikke signaler om at kollektivformen er på vei til å bli utbredt blant andre grupper enn studentene.

I Gallupundersøkelsen i 1993 er det en gruppe som bor "annerledes" enn de vanlige husholdningstypene. De "vanlige" er par uten barn, par med barn, aleneboere og eneforsørgere. De som ikke bor med ektefelle eller samboer, og heller ikke som eneforsørger eller alene, utgjør en gruppe som vi har kalt "*enslige ellers*". Dette er en restgruppe som står igjen når vi har skilt ut de øvrige. Disse kan bo i en eller annen form for bofellesskap. Vi har valgt å ta med dem av disse som er minst tre personer i husholdningen, dvs. vi har sett bort fra de som bor som par. Dette kan f.eks. være homofile par, eller de kan være samboende par som ikke har villet oppgi at de var samboende. De utgjør ikke mange slik at utelatelsen av dem ikke gir særlige store endringer av hovedtrekkene.

I tillegg har noen svart at de "bor alene", men samtidig at det "fins andre voksne" i boligen. Denne selvmotsigelsen kan tolkes som en indikasjon på at de har eget rom i en eller annen form for bofellesskap. Går vi ut fra at dette ikke er feil i kodingen av svarene, er dette den nærmeste tolkningen av denne tilsynelatende selvmotsigelsen. Undersøkelsen har ikke vært særskilt anlagt på å finne fram til kollektive boformer, og derfor må vi lete oss fram til bovarianter som sannsynligvis kan passe under betegnelsen. Vi vet ikke sikkert om

de bor i et bofellesskap som kan benevnes som kollektiv. Men de har en form for bofellesskap som gjør det mulig med en slik betegnelse. Tabell 2.6.1 viser resultatet.

Tabell 2.17

Andeler som sannsynligvis bor i kollektiv boform, etter alder. Bare de som ikke er "sønn" eller "datter" i husstanden. Gallup 1993

	U 20 år	20-24 år	25-29 år	30-34 år	Alle u 35 år
Minst 3 enslige sammen	14%	4%	2%	0%	2%
Bor "alene", men likevel med andre voksne	39%	3%	2%	1%	4%
Bor alene, som enslig forsørger, eller i par	47%	93%	96%	99%	94%
Antall i gruppen, N=	44	267	363	326	1000

Mulig kollektiv er de to første linjene, altså de som er flere enn to enslige sammen (1. linje) og ikke har sagt de "bor alene", pluss de som har svart det er bare en person i husstanden og samtidig har svart at det "bor andre voksne i husstanden" (2. linje). De øvrige (3. linje) er alle andre hovedtyper av husstander.

Av alle under 35 år er det to prosent som er flere enslige som bor sammen, og ytterligere fire prosent som har sagt de bor alene og likevel har svart at det er andre voksne i tillegg i husholdningen. Fordelingen etter alder viser tydelig at det først og fremst er utbredt blant de aller yngste. Dette harmonerer med at det oftest er blant elever og studenter at en har funnet en slik boform. Men også blant de som er 20 - 24 år, og 25 - 29 år, er det en ikke helt ubetydelig andel som bor i et slags bofellesskap.

Det er faktisk mer enn halvparten av de som er under 20 år, som ser ut til å bo i en slags kollektiv boform. I tolkningen av dette må en ta hensyn til at vi her snakker om en liten gruppe. Ser vi bort fra de som har gitt det noe merkelige svaret at de bor alene, men samtidig sier at de bor sammen med andre enslige og ikke som par, blir andelen lavere. Vi står da igjen med bare 14 prosent av de under 20 år, og fire prosent av 20-24-åringene. Usikkerheten om vi skal ta med de som har svart selvmotsigende, skyldes mulighetene for feilsvar eller feilavkryssinger⁸.

En fordeling av andelen i mulig bofellesskap regionalt, viser fire prosent av de unge (alle under 35 år) husholdningene i de største byene, åtte prosent i de noe mindre byene og i tettbygd strøk med 2 000 eller flere innbygger, hele 11 prosent i tettbygd strøk under 2 000 innbyggere, og bare to prosent i spredt bebyggelse. Det er *ikke* først og fremst i de mest urbane strøkene vi finner disse tendensene til bofellesskap, men i de mindre byene og tettstedene.

Når vi undersøker andelen som har studielån eller stipend som viktigste kilde til livsopphold, er det en klar tendens til at de i mulig kollektiv boform (de seks prosent av

⁸ Når vi har lett etter mulige tilfeller som bor i bofellesskap, har vi også tatt med de intervjupersonene som ikke har oppgitt sin husholdningsstatus ("ubesvart", 9 av 1000 intervju) og de som har sagt "annet" enn husfar/mor eller sønn/datter. Disse kan være slektninger eller andre inneboende personer, og utgjør 75 av 1000 intervjupersoner under 30 år.

alle under 35 år), oftere er studenter eller elever. Annen hver, eller 45 prosent, har lån/stipend som viktigste kilde. Blant de øvrige er det bare 11 prosent. Men det betyr også at svært mange av de i mulig kollektiv boform *ikke* først og fremst er på skolebenken, men har inntekt av arbeid eller på annen måte, nærmere bestemt omtrent halvparten.

Oppsummering

Det er mulig at varianter av bofellesskap som har mer eller mindre kollektivt preg, er mer utbredt nå enn tidligere. Vi er litt usikre på datagrunnlaget, men ser en klar tendens til at store andeler av de yngste bor flere sammen. Mange er under utdanning, og dette er sannsynligvis en boform som passer for noen av dem som er i denne etableringsfasen.

2.3 I hvilken grad kan den statistiske samvariasjonen vi har funnet, tolkes som årsakssammenhenger?

Kapitlet med beskrivelser av ungdommens boligsituasjon er så spekket med informasjon at det kan være lett å miste oversikten. Vi skal derfor helt kort oppsummere hovedtrekkene. På tross av variasjonen i situasjonene er det et helt klart mønster at en ganske høy andel (nesten 20 prosent) av de yngste med egen bolig, bor i stor eid bolig, og at denne andelen vokser kraftig med økt alder. De yngste aleneboerne bor hyppigst i leid bolig, og også i liten leid bolig.

Det ser også ut som om det å få barn gir en betydelig påvirkning på boligsituasjonen. Bare 5 prosent av parene med barn bor i en liten bolig, for de enslige forsørgerne er andelen 12 prosent. På tross av dette er det 18 prosent av parene med barn som bor trangt. Blant eneforsørgerne er andelen som bor trangt, bare 5 prosent.

Når vi ser på hvordan boligsituasjonen varierer med husholdningssituasjon, inntekt og hvorvidt husholdningen har barn eller ikke, er det meget viktig å huske på at vi ikke kan avsløre årsakssammenhenger på denne måten. At par har større bolig enn enslige, kan rett og slett være et resultat av at mange par ikke flytter sammen før de får råd til en større bolig. Forskjellen mellom boligsituasjonen for husholdninger med og uten barn kan være et resultat av at mange husholdninger velger å vente med å få barn til de bor tilfredsstillende.

Boligeiere har høyere inntekt enn leierne. Sannsynligvis kommer dette av at det er lettere å kjøpe en bolig med høy enn med lav inntekt. Det kan også være et resultat av at gitt at du har kjøpt bolig, så er du nødt til å jobbe livet av deg for å greie både å beholde boligen og å ha et tilfredsstillende konsum av andre varer og tjenester.

2.4 Boligetableringen er en prosess

Innledningsvis i rapporten har vi vist hvordan etablering i forskjellige husholdningsgrupper skjer gradvis med økende alder: i løpet av 20-årene forlater en foreldrene, bor alene for en stor del, så i par, og etter hvert med barn. På samme måte kan en også vise jevnt voksende kurver for økende andeler som blir boligeiere, og at boligene blir større "med alderen". To av de mest karakteristiske trekkene med økende alder er nettopp at flere blir eiere av boligen, og flere får barn å forsørge. Ut fra slike framstillinger blir en sittende igjen med et inntrykk av at boligetablering er *en* prosess, som alle gjennomgår.

Men som vi også flere ganger foran har understreket, er det forhold som peker i andre retninger. Selv om den enkelte person gjennomløper en prosess i forhold til bolig, hushold og jobb, er prosessene for ulike personer svært forskjellige. Store mindretall har andre baner i sin utvikling enn de som danner hovedtendensene vi har tegnet opp.

Tabell 2.18

Andel husholdninger i ulike husholdningstyper etter alder

Kilde: Gallup 1993, landet.

1993	15-22 år	23-28 år	29-34 år	15-34 år
Bor alene (+ikke-par)	52	27	18	27
Par med barn	13	37	62	44
Enslige forsørgere ⁹	7	7	11	9
Par uten barn	28	29	9	20
Sum	100	100	100	100
Prosentbasis, N=	(138)	(387)	(391)	(916)

En enkel illustrasjon på dette er at blant de yngste (under 23 år) har hver femte husholdning forsørgeransvar for barn. De er en *utypisk* etableringsgruppe. En annen slik lite typisk gruppe kan vi trekke fram i forhold til jobbetablering, se tabell 2.19.

Tabell 2.19

Andel husholdninger etter jobbsituasjon og alder.

Kilde: Gallup 1993, landet

1993	15-22 år	23-28 år	29-34 år	15-34 år
2 jobber (2 hel/1½)	14	34	43	35
1 jobb(evt 2 deltid)	37	43	40	41
Uten eller 1 deltid	49	23	17	24
Sum	100	100	100	100
Prosentbasis, N=	(138)	(387)	(391)	(916)

På den andre siden av alderskalaen finner vi 17 prosent av 29 - 34-åringene som ikke har jobb, eventuelt bare deltidsjobb. Disse er heller ikke typiske i og med at de øvrige har en eller to jobber pr. husholdning. De kan være enslige forsørgere, eller trygdede. Slike lite typiske husholdninger utgjør store mindretall, og viser at etableringsmønstrene varierer mye.

Det er derfor ikke helt i overensstemmelse med virkeligheten å snakke om boligetablering som *en* prosess. Forskjellige individer eller husholdninger starter ulikt og utvikler seg ulikt. Men felles for *mange* er overgangen fra liten til stor bolig, fra leie til eie, fra utdanning til inntekt av arbeid, eller fra å bo alene til å bo med partner og barn.

⁹ Enslige forsørgere er husholdninger med barn 0-15 år og som ikke har ektefelle eller samboer. (I annen statistikk kan enslige forsørgere bo med samboer.)

Disse eksemplene er øyeblikksbilder fra prosesser som vi kan tenke oss, men som er vanskelig å studere ved hjelp av tverrsnittsundersøkelser. De helt unge forsørgerne vil kanskje opptre i andre husholdningssammensetninger senere som skilte eller enslige forsørgere. Noen av de som er i jobb og har etablert seg som tidlige boligeiere, vil kunne gå over til å bli leietakere i forbindelse med tap av jobb.

Store deler av ungdommen er underveis i sin boligetablering. Sannsynligvis er de veivalgene de enkelte unge tar i sin boligkarriere, ikke entydig preget av at "den korteste veien mellom to punkt er en rett linje". De skiftende situasjonene ungdom står i når det gjelder husholdnings-, utdannings- og arbeidssituasjon, kan gi mange ulike mønstre på veien fra foreldrene fram til en en delig etablert situasjon. Slike skiftende situasjoner kan gi et relativt stort innslag av uvanlige situasjoner når man undersøker de unges boligsituasjon i et tverrsnittmateriale. For å få et litt bedre grep på denne dynamiske dimensjonen i ungdommens boligtilpasning, skal vi se nærmere på ungdom som nylig har flyttet, og som har planer om å flytte snart.

2.4.1 Hyppige flytteplaner blant de som nylig har flyttet

Den naturlige forventningen ville være at de som nylig har flyttet, er mindre tilbøyelig til å flytte på nytt, enn folk som ikke har flyttet nylig. Til grunn for en slik forventning ligger forestillinger om at flytting er noe en gjør ved bestemte skiller i sitt liv, at det er forbundet med omkostninger og på andre måter er brysomt slik at en ikke gjør det oftere enn nødvendig. Disse forestillingene ser imidlertid ikke ut til å stemme helt med virkeligheten. De unge flytter hyppigst og har også oftere planer om flytting. De med kort botid har oftest flytteplaner.

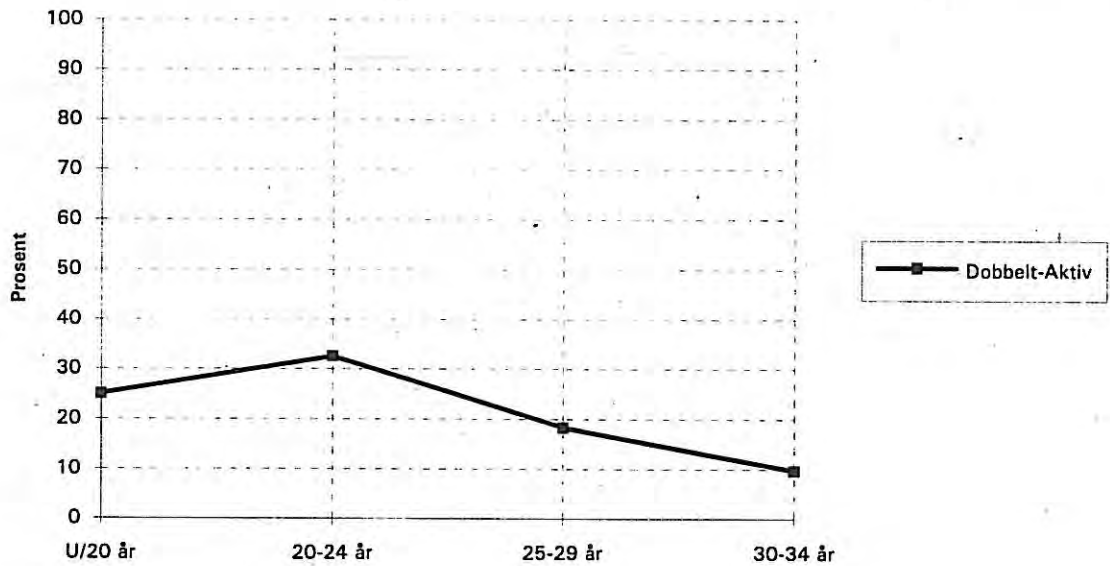
Tabell 2.20

Husholdninger under 35 år, flytteplaner etter botid.
Gallup 1993

BOTID ⇒	1-2 år	3-4 år	4+ år
Vil flytte, innen 3 år	44	38	28
Bli boende	55	61	71
Vet ikke	1	1	1
Sum	100	100	100
N=	403	216	262

2.4.2 Hvem er de aktive?

Vi skal se nærmere på denne gruppen. For å rendyrke det å være særlig aktiv på boligmarkedet, tar vi med dem som *både* har kort botid *og* som har flytteplaner (ikke bare enten det ene eller det andre). Vi avgrensner oss til å betrakte dem som er under 35 år.



Figur 4.1

Andel av husholdningene som er dobbelt aktive på boligmarkedet etter alder.
Gallup 1993.

"Dobbelt aktiv" = *både* har flyttet siste to år, og vil flytte innen tre år.

"Dobbelt aktive" under 35 år finnes helst blant leietakere, blant de som ikke har jobb eller deltidsjobb, eller blant de som har opplevd samlivsbrudd siste toårsperiode.

Tabell 2.21

Prosentandel som er "dobbelt aktiv" i ulike grupper.
Gallup 1993

	Ikke dobbelt-aktiv	Er dobbelt-aktiv*)	Sum prosent	Antall
Eier boligen	95	5	100	483
Leier	64	36	100	409
Har 2 jobber	88	12	100	319
Har 1 jobb	84	16	100	373
Ingen/1 deltid	66	34	100	224
Ikke samlivsbrudd	83	17	100	782
Hatt samlivsbrudd	66	34	100	134
Alle	81	19	100	
Antall	741	175	916	916

*) "Dobbelt Aktiv" = *både* har flyttet siste to år, og vil flytte innen tre år

Overvekten av leietakere uten jobb etter samlivsbrudd er klar. I tabell 2.22 ser vi på fordelingen av gruppen etter diverse bakgrunnsforhold.

2.4.3 Diskusjon

Det mest slående trekket når vi går nærmere inn på de dobbeltaktive er at de aller fleste av dem leier bolig. Er dette en spesiell type mennesker som *velger å leie*, fordi de ønsker å kunne være mobile og endre sin situasjon raskt? Eller er det motsatt, at de ønsker å komme raskt ut av sin leiesituasjon fordi det er lite tilfredsstillende å bo til leie? Er dette husholdninger som gjerne skulle bodd annerledes, men foreløpig ikke har muligheter til det?

De har alle flyttet for ikke lenge siden og regner med å flytte igjen snart, noe som får en til å tenke på midlertidig bosatte, helst aleneboende elever og studenter, uten heltidsjobb, og med lav inntekt. Men dette bildet stemmer ikke. Det *er* flere i denne gruppen som er under utdanning enn blant de øvrige, det er også forholdsvis mange uten full tids jobb, og de har noe lavere inntekt enn andre. Men det er også mange med barn, flertallet har heltidsjobb og er *ikke* under utdanning. Vi har pr. definisjon plukket ut de som er midlertidig eller kortvarig bosatt, og vi ville trodd at vi da hadde fanget opp en noe mer homogen gruppe.

Vi har sett nøyere på aldersgruppen 20-24 år, hvor det er forholdsvis mange av de dobbelt aktive, og gjort sammenligninger akkurat i denne gruppen. Vi finner de samme forskjellene som for hele gruppen under 35 år. Men de som ikke er aktive, har høyere andeler som bor til leie. I begge gruppene er færre i jobb og flere under utdanning blant 20-24-åringene.

Tabell 2.22

Fordeling av ikke aktive og "dobbelte aktive"¹⁰ hushold under 35 år etter alder, husholdningstype, utdanningssituasjon, opplevd samlivsbrudd, eierforhold og størrelse, arbeidssituasjon, og brutto inntekt for husholdningen. Gallup 1993

	Lite/ikke aktive (741) %	Dobbelte aktive ¹⁰ (175) %
1)		
U/ 20 år	2	2
20-24 år	21	43
25-29 år	38	36
30-34 år	39	18
Sum u/35 år	100	100 ¹¹
2)		
Alene +	24	42
Par m/barn	50	19
Eneforsørger	8	10
Par u/barn	18	29
3)		
Under utdann.	15	39
Ikke u/ utd.	85	61
4)		
Hatt samlivsbrudd	12	26
Ikke saml.brudd	88	74
5)		
Liten-eiebol	4	3
Liten-leie	14	41
Stor-eie	58	10
Stor-leie	21	41
Uoppgitt	3	5
Sum leier	35	82
6)		
2 jobber	38	21
1 jobb (el.2 deltid)	42	35
Ingen (1 deltid)	20	44

Kommentarer om de dobbelt aktive:

- 1) Det er overvekt av de unge.
- 2) Det er mange som bor alene, men også 29 % med barn.
- 3) Et solid flertall i begge gruppene er *ikke* under utdanning. Men det er flere under utdanning blant de dobbelt aktive.
- 4) Noen flere har hatt samlivsbrudd.
- 5) De fleste av dem er leietakere. De leier både små og store boliger.
- 6) Mange er uten jobb, eller har bare deltidsjobb.

7) Gj.sn.lig brutto inntekt for hushold i 1000

Under 20 år	130	99
20- 24 år	182	125
25-29 år	272	233
30-34 år	315	299
Alle u/35 år	270	195

- 7) De har *noe* lavere inntekt, men forskjellene er ikke så store for de som er over 25 år.

2.4.4 Flere svært markedsaktive i storby

De med stor aktivitet på markedet bor oftere i de tre største byene, og sjeldnere på mindre steder og i spredtbygd strøk enn de øvrige. Dette viser at unge som har flyttet til sentrale strøk, også sannsynligvis vil ha høyere flytteaktivitet der.

¹⁰⁾ Med dobbelt aktive menes de som har både har flyttet siste to år, og vil flytte innen tre år.

¹¹⁾ Sum prosent for hver gruppe er 100, eller tilnærmet 100 pga. avrundinger.

Tabell 2.23
Urbaniseringsgrad og aktivitet på boligmarkedet

	Lite/ikke aktive	Dobbelt aktive	Sum prosent	Prosent-base
Oslo/Bergen/Tr.heim	73	27	100	225
Byer og tettbygd strøk	80	20	100	490
U/2000 innbyggere og spredtbygd strøk	92	8	100	198
Alle u/35 år	81	19	100	916

2.4.5 Motiver for å leie

Innledningsvis i diskusjonen stilte vi spørsmålet om de aktive er spesielle på den måten at de vil ha leiebolig med mindre bindende forpliktelser slik at de kan være mobil og endre sin situasjon raskt. Når vi ser spesielt på leietakerne og hvilke motiver de har for å leie bolig, er det som særmerker de mest aktive at de *vil bo kort tid*. De sier *ikke* at de i særlig grad har økonomiske motiver for å leie bolig, og heller ikke at leieboligen er særlig egnet for dem. Dette kan tyde på at de av forskjellige grunner vil bo midlertidig uten at de så ofte er spesielt motiverte ut fra økonomien. De mindre aktive leietakerne svarer oftere at de har økonomiske motiver for å leie, og i liten grad at de skal bo i kort tid.

Med andre ord har vi å gjøre med *to typer leietakere*: den ene som er spesiell ved at de trenger midlertidig bolig, og de som bor med noe lengre tidsperspektiv og oftere er økonomisk motiverte. Det økonomiske motivet finnes også hos en del av de mest aktive, men det midlertidige aspektet gjelder for flere.

Tabell 2.24
Husholdninger etter motiver for å leie, etter aktivitet på boligmarkedet.

Bare leietakere under 35 år	Lite/ikke aktive	Dobbelt aktive
	%	%
Ønsker å kjøpe, men vil ha vansker med å få lån	11	7
Har planer om å kjøpe i nær framtid	12	14
Leier en bolig som er spesielt velegnet for oss	4	4
Foretrekker leie fordi vi kanskje ikke skal bo her så lenge	19	52
Foretrekker leie av økonomiske grunner	46	32
Leie gir mindre ansvar for vedlikehold	11	2
Andre grunner	11	8
Ubesvart	2	-
Sum prosent	116	119
Dobbeltsvar (mer enn ett svar)	16	19
Antall, N =	263	146

2.4.6 Ønsket eierform

Spørsmålet om ønsket disposisjonsform er formulert som et spørsmål om hva en foretrekker med referanse til egen husholdning i dag. Av alle under 35 år er det en stor

majoritet som foretrekker eierbolig. Selv de mest aktive gjør det, selv om vi vet at disse bor til leie for en kortere tid. Går vi ned på den yngste gruppen, synker andelen med eierønsker blant de mest aktive ned til litt under 60 prosent, som er høyt tatt i betraktning av at nesten ni av ti av disse faktisk bor i leid bolig. Dette forsterker betydningen av det midlertidige i gruppen: flertallet tenker seg leiesituasjonen i et begrenset tidsperspektiv og ønsker eid bolig.

Tabell 2.25

Ønsket eierform etter aktivitet på markedet og alder.

	Under 35 år		20 - 24 år	
	Lite/ikke aktive	Dobbelt aktive	Lite/ikke aktive	Dobbelt aktive
	(741) %	(175) %	(157) %	(76) %
Ønsker selveier- el. andelsbolig	86	70	74	58
Ønsker leid bolig	12	27	21	38
Vet ikke	2	3	5	4

2.4.8 Konklusjon

De mest aktive på boligmarkedet er midlertidig bosatte under 35 år som først og fremst bor til leie og oftere enn andre i en liten bolig. De er noe forskjellige fra de mindre aktive i samme aldersgrupper ved at tyngden ligger blant de yngste i aldersgruppene, de bor oftere alene, er oftere under utdanning, har sjeldnere jobb, og har oftere vært gjennom samlivsbrudd.

De mest aktive ser ut til å ha valgt å leie ut fra sitt behov for bolig i kortere tid, noe som kan henge sammen med mange forskjellige forhold, slik som flytting til et annet sted, at de blir ferdig med utdanning, at de vil endre jobb, endre familiesituasjon o.a. Økonomien spiller en rolle for færre av dem som motiv for at de bor til leie. Leietakere som er mindre aktive på markedet, har i høyere grad økonomiske motiver for å leie. På lengre sikt vil de eie bolig som andre.

De midlertidig bosatte finnes også i alderen forbi 30 år, og det er tenkelig at mange i denne senere etableringsalderen beveger seg i et boligmarked som er best egnet for yngre. Når vi ser nøyere på de som bor i ett- til toroms leieboliger, finner vi et betydelig antall husholdninger i alderen 25 - 34 år. Halvparten har flyttet inn for ett til to år siden. De har oftere enn andre vanskeligheter med økonomien, mange har ikke mer enn deltidsjobb. Tre fjerdedeler (75 prosent) er ikke under utdanning, selv om flere enn gjennomsnittet for denne aldersgruppen er studenter eller elever.

2.5 Egenkapital og lånemuligheters innvirkning på boligetableringen

2.5.1 Innledning

Når vi studerer boligetablering, er det to forhold som gjør det viktig å trekke inn egenkapitalens nivå og utvikling. Egenkapitalsituasjonen legger kraftige føringer på hvilken boligsituasjon en person eller en husholdning vil være i stand til å oppnå. Samtidig vil en oppnådd boligsituasjon også kunne påvirke egenkapitalen sterkt over tid.

Egenkapital kan defineres som summen av en persons beholdning av finansielle aktiva, realkapital og nåverdien av framtidige inntekter¹² minus samlet gjeld og andre finansielle forpliktelser.

Finansielle aktiva:

- Fritt disponible bankinnskudd (I_f)
- Bundne bankinnskudd (f.eks. innskudd som kommer inn under boligspareordningen for ungdom) (I_b)
- Andre finansielle aktiva (som f.eks. aksjer, obligasjoner mv) (F)

Realkapital:

- Boligkapital (B)
- Annen realkapital som f.eks. bil, hytte, båt mv (A)

Nåverdien av framtidige inntekter (HK)

Gjeld:

- Boliggjeld (BG)
- Studiegjeld (SG)
- Annen gjeld (AG)
- Andre finansielle forpliktelser, som f.eks. andel av fellesgjeld i borettslag, kommandittansvar mv (Q)

En kan merke seg at vi har skilt mellom lån etter formål. En del boligforskere mener at det grenser til å være meningsløst å skille ut boliggjeld eller boliglån, som en egen kategori da det man har lånt er penger, og det man har forpliktet seg til å betale tilbake er penger (se f.eks. Rødseth (1987)). Vi er langt på vei enige i denne betraktningssmåten, likevel tar vi med oss skillet mellom gjeld etter formål fordi vi tror at mange folk oppfatter en del av sin gjeld som boliggjeld, og en annen del som forbruksgjeld osv. Å analysere og tolke på sammensetningen av gjelden, blir kanskje ikke særlig interessant.

Med disse symbolene kan vi skrive egenkapital E som (1):

$$(1) \quad E = (I_f + I_b + F) + (B + A) + HK - (BG + SG + AG + Q)$$

¹² Dette kalles ofte for 'Human capital' eller på norsk human kapital.

Med perfekt fungerende kredittmarked uten transaksjonskostnader, kan det vises at en beslutning om å kjøpe en bolig kun blir en beslutning om hvordan man setter sammen egenkapitalen eller formuen sin. Denne beslutningen tas ut fra vurderinger av forventet avkastning på de ulike formuesobjektene.

Nå tror vi ikke at perfekt fungerende kredittmarked uten transaksjonskostnader er særlig interessante i en empirisk analyse av ungdoms boligetablering, kanskje unntatt som et teoretisk referansepunkt. Blant annet tror vi at en 20 årig student som går i banken og ber om å få låne penger til å kjøpe enebolig med sine framtidige inntekter (HK) som tilleggs-sikkerhet vil møte liten forståelse. Med økonomiske termer kan vi si at han opplever at hans human kapital er nesten fullstendig ikke-likvid.

I tillegg til at det kun i liten grad er mulig å "spise av" framtidige inntekter gjennom å ta opp lån, vil husholdninger også oppleve at egenkapital eksklusive human kapital ikke fritt kan settes sammen på den måten de ønsker. Banker og andre låneinstitusjoner viser motvilje mot å lånefinansiere en bolig fullt ut. Dette har sammenheng med at verdien av en bolig som pant er usikker, og kanskje også med at det er ressurskrevende for en bank å gå inn å gjennomføre et tvangssalg.

En husholdning som skal kjøpe en bolig, er dermed avhengig av en viss egenkapital. Sannsynligvis er det lånet en husholdning kan oppnå, større jo dyrere bolig som skal kjøpes, lavere jo mer annen gjeld husholdningen har og større jo høyere inntekt¹³ husholdningen har. Bankenes låneutmålingspraksis har nok preg av anvendelse av tommelfingerregler.

Drøftingen av hvordan mulighetene til å lånefinansiere boligkjøp avhenger av inntekter og annen gjeld, viser helt klart at for svært mange husholdninger, vil tilgang på egenkapital være en forutsetning for kjøp av bolig. For husholdninger som ikke eier bolig, kan likvid egenkapital være enten bankinnskudd eller tilgang på finansiell hjelp fra foreldre. Tilgang på finansiell hjelp fra foreldre kan være lån, gaver, forskudd på arv eller kausjon. Det er derfor av interesse å undersøke hvordan egenkapitalsituasjonen er for husholdninger som er på vei inn i markedet for eide boliger. Dette kan både være personer som bor sammen med foreldre, og det kan være husholdninger som i dag bor i leid bolig og har planer om å flytte.

Manglende egenkapital kan være med på å forlenge en midlertidig fase i boligetableringen, enten ved at man forblir på gutterommet, at man flytter til leid bolig eller at man kjøper en billigere bolig enn den man "har tenkt seg til". Dette siste fenomenet kan gi opphav til at selv husholdninger som nylig har flyttet inn i en eid bolig, uttrykker at de har planer om å flytte snart. Det er altså interessant å undersøke egenkapitalsituasjonen til ulike grupper, både ungdom som ikke er etablert i egen bolig, og husholdninger som på ulike måter kan sies å være i en midlertidig fase i boligetableringen.

Så langt det er mulig, kommer vi også til å beskrive økonomien til foreldrene til dem som har liten eller ingen egenkapital. Spørsmålet vårt er om det er mange som har foreldre som sitter på store formuer og ikke-belånte hus og som dermed har mulighet til å bidra til på sy sammen en finansieringspakke for sine barn.

¹³ Inntekten kan oppfattes som et (upresist) mål på avkastningen på human kapitalen.

Et spesielt problem som har oppstått de siste årene, er at en del husholdninger har fått redusert egenkapitalen sin gjennom at de har hatt en stor del av sin bruttoformue plassert i bolig. Når boligprisene da falt, falt også formuen. Husholdninger i denne situasjonen kan ha blitt stoppet opp i en midlertidig fase av boligetableringen. For å se på omfanget av denne situasjonen, kan det også være interessant å definere boligformue som verdien av boligen minus den gjelden som av husholdningene selv beskrives som boliggjeld.

2.5.2 En oversikt over formuessituasjonen

Før vi går løs på en analyse av egenkapital og ungdoms muligheter og tilpasning på boligmarkedet, skal vi gi en beskrivelse av nettoformuen (eller egenkapitalen) til en del utvalgte grupper av ungdom. Nettoformue er sum av markedsverdi for all eiendom og bankinnskudd, minus all gjeld. Gjennom hele analysen av egenkapital, formue og boligetterspørsels-"evne" kommer vi til å fokusere på situasjonen ved utgangen av 1993, da dette er det tidspunktet vi har de ferskeste data for.

Tabell 2.26

Nettoformue etter alder. 1000 kr Bare de som bor i egen bolig.

Kilde: Norsk Gallup høsten 1993

	20-24	25-29	30-34
Ingen nettoformue	13 %	3 %	3 %
Negativ nettoformue	41 %	47 %	33 %
Nettoformue 1-100	31 %	25 %	19 %
Nettoformue 101-250	10 %	13 %	18 %
Nettoformue 251 el m	6 %	12 %	26 %
Antall:	(215)	(331)	(293)

Omtrent halvparten av de som er under 30 år, har positiv netto formue. Mellom 40 og 50 prosent ligger imidlertid på minussida med gjeld som overstiger verdien av det de eier. Gruppen over 30 år, de som etablerte seg første gang midt på 1980-tallet, har i høyere grad netto formue med bare en tredjedel på den negative siden, og langt flere enn de yngre med stor netto formue.

Fra 1991 har det blitt en merkbar nedgang i boligformuen i sammenlignbare grupper, se de to neste tabellene. Det er litt flere som ikke har netto boligformue, naturlig nok siden flere leier bolig i 1993. Nedgangen er ikke dramatisk, men vi kan si at det er en tendens til lavere boligformue.

Tabell 2.27

Boligformue etter alder. 1000 kr Bare de som bor i egen bolig.

Kilde: Norsk Gallup høsten 1993

	20-24	25-29	30-34
Ingen nettoformue	76 %	46 %	30 %
Negativ nettoformue	5 %	23 %	22 %
Nettoformue 1-100	9 %	15 %	11 %
Nettoformue 101-250	6 %	9 %	17 %
Nettoformue 251 el m	4 %	8 %	20 %
Antall:	(226)	(340)	(303)

Tabell 2.28

Boligformue etter alder i 1991. 1000 kr Bare de som bor i egen bolig.

Kilde: Norsk Gallup høsten 1991. Omregnet tabell fra Ungdom og bolig, NBI 1992.

	20-24	25-29	30-34
Ingen netto boligformue	66%	42%	22%
Negativ netto boligformue	13%	20%	21%
Netto boligformue 1-100	11%	18%	13%
Netto boligformue 101-250	5%	10%	17%
Netto boligformue 251 el m	6%	10%	26%
Antall:	(125)	(189)	(214)

Ganske få har penger i banken. Det er dessuten atskillig færre i 1993 enn i 1991. Dette trekker nok i retning av mange vil fortsette å leie fremfor å kjøpe bolig. Av aldersgruppen 25-29 år, er andelen med under kr 25 000 i banken økt fra 54 prosent i 1991 til 76 prosent i 1993.

Tabell 2.29

Andeler med bankinnskudd av ulik størrelse etter alder.

Bare de som bor i egen bolig. Kilde: Norsk Gallup høsten 1993

	20 - 24	25 - 29	30 - 34
Andel med minst 25 000	8 %	12 %	13 %
Andel med minst 50 000	6 %	6 %	8 %
Andel med minst 85 000	5 %	6 %	9 %
Atall spurte	(233)	(348)	(319)

En kan merke seg at Lars Gulbrandsen (INAS, personlig meddelse) har sjekket opplysningene om bankinnskudd i Gallup 1993 opp mot Inntekts- og Formuesstatistikken. Denne sjekken indikerer at bankinnskudd er blitt underrapportert av respondentene i Gallup 1993, noe som betyr at egenkapitalsituasjonen kan være *noe* bedre enn disse tallene viser.

Tabell 2.30

Andeler med bankinnskudd av ulik størrelse etter alder.

Bare de som bor i egen bolig. 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)

2.5.3 Mulig støtte fra foreldrene til hjemmeboende barns boligetablering

Datamaterialet vårt gir oss ikke noen mulighet til å vise hvilke skranker og muligheter egenkapitalsituasjonen legger på de unge hjemmeboernes muligheter til å kjøpe bolig, da alle formuesopplysningene vi har, gjelder husholdningen. Vi vet imidlertid at det ikke er uvanlig å skaffe egenkapital ved kjøp av første bolig enten ved at foreldre kausjonerer for lån eller at unge etablerere får lån eller direkte tilskudd fra foreldrene sine.

For å belyse mulighetene for slik hjelp har vi kjørt ut tabeller med husholdningenes netto-boligformue og bankinnskudd for husholdninger med hjemmeboende barn i ulike aldersgrupper. Nettoformue skal vi bruke som en indikasjon på foreldrenes evne til å stille kausjon. Fra bankhold har vi også hørt uttalelser om at man betrakter husholdninger med inntekt som overstiger husholdningens gjeld, som gode kausjonister. Vi vil derfor se på om det er mange i foreldregenerasjonen som er i en slik situasjon.

Tabell 2.31

Nettoformue i husholdninger med hjemmeboende barn

	Et hjemmeboende barn mellom 20 og 29 år	To hjemmeboende barn mellom 20 og 29 år	Et hjemmeboende barn mellom 15 og 19 år	To hjemmeboende barn mellom 15 og 19 år	Et hjemmeboende barn under 15 år. Hovedperson over 40 år	To hjemmeboende barn under 15 år. Hovedperson over 40 år
Mindre enn null	12	11	11	8	15	17
0-100.000	12	3	18	17	10	18
100.000-200.000	5	6	8	12	8	2
200.000-300.000	6	6	8	6	5	5
300.000 +	65	74	55	57	62	58
Antall	259	35	372	91	126	66

Ut fra tabellene ser det ut som at de fleste husholdningene med hjemmeboende barn har en formue som gjør det mulig for dem å støtte barna ved å kausjonere for lån, om barna ønsker å kjøpe bolig. Likevel ser vi at så mye som litt i overkant av en fjerdedel av foreldrene har mindre enn 100.000 kroner i nettoformue, og kan således oppfattes som

usikre kausjonister av private banker. Her kan det ligge en kilde til videreføring av ulikheter fra en generasjon til den neste. Vi kommer tilbake til foreldrenes muligheter til å stille kausjon for sine barn.

Størrelsen på bankinnskuddene skal vi bruke som en indikasjon på husholdningenes evne til å yte egenkapitalån eller -tilskudd til sine barn. I tabellene skiller vi mellom husholdninger med ulikt antall barn.

Tabell 2.32

Foreldrenes bankinnskudd i husholdninger med hjemmeboende barn

	Et hjemmeboende barn mellom 20 og 30 år	To hjemmeboende barn mellom 20 og 30 år	Et hjemmeboende barn mellom 15 og 20 år	To hjemmeboende barn mellom 15 og 20 år	Et hjemmeboende barn under 15 år. Hovedperson over 40 år	To hjemmeboende barn under 15 år. Hovedperson over 40 år
0-50.000	81	80	85	88	74	80
50.000-100.000	12	11	8	9	14	14
100.000-150.000	3	3	3	2	6	3
150.000-200.000	2	3	3	1	2	-
200.000 +	3	3	1	-	4	3
Antall	259	35	372	91	126	66

Om husholdningenes opplysninger om sine bankinnskudd er riktige, viser tabell 2.32 oss at foreldregenerasjonen bare i meget liten grad vil kunne være i stand til å støtte sine hjemmeboende barn med kontanter, i form av lån eller tilskudd, om de skulle ønske å etablere seg i en kjøpt bolig.

For å gå mer presist til verks for å få fram hvilke husholdninger som har mulighet til å stille kausjon for sine barn, har vi formulert fire alternative kriterier for å bli akseptert som kausjonist:

- K1: Husholdningens nettoformue er større enn 100.000 kroner.
- K2: Husholdningens inntekt utgjør mer enn 80% av husholdningens samlede gjeld.
- K3: Husholdningens inntekt er på minst 250.000 kroner, og utgjør mer enn 80% av husholdningens samlede gjeld.
- K4: Husholdningens inntekt er på minst 250.000 kroner, og utgjør mer enn 80% av husholdningens samlede gjeld, eller husholdningen har en nettoformue på minst 200.000 kroner.

Andelen som ikke kan stille kausjon for sine barn etter kriteriene 1-4 i ulike husholdningstyper gir vi så i tabell 2.33.

Tabell 2.33

Prosentandel som ikke kan stille kausjon for sine hjemmeboende barn

	Et hjemmeboende barn mellom 20 og 29 år	To hjemmeboende barn mellom 20 og 29 år	Et hjemmeboende barn mellom 15 og 19 år	To hjemmeboende barn mellom 15 og 19 år	Et hjemmeboende barn under 15 år. Hovedperson over 40 år	To hjemmeboende barn under 15 år. Hovedperson over 40 år
K1	24	14	29	25	25	35
K2	16	11	27	22	32	39
K3	30	22	40	44	45	42
K4	14	7	20	20	25	24

Vi ser at andelen i de ulike husholdningstypene som har mulighet til å stille kausjon for barn, varierer kraftig med de kravene bankene stiller. Det ser også ut til at et krav om en minsteinntekt på 250.000 kroner, som i K3, "ødelegger" muligheten til å stille kausjon for mange. I gruppen av husholdninger med barn mellom 20 og 24 år ser det ut som om en større andel av foreldrene vil ha problemer med å stille kausjon for hjemmeboende barn, enn i gruppen som har hjemmeboende barn mellom 20 og 29 år (tallene som viser dette er ikke tatt med i tabellen). Dette er naturlig i og med at foreldrene med barn mellom 20 og 29 år i gjennomsnitt er eldre enn foreldrene til barn mellom 20 og 24 år.

Kausjon spiller faktisk en rolle ved boligetablering. Det ser vi klart når vi ser svarene på spørsmålene om noen i husholdningen har stilt kausjon for barn eller barnebarn, og spørsmålet om man har barn som har flyttet hjemmefra, i sammenheng. Vi finner da at 17,5% av de som har barn som har flyttet hjemmefra, svarer bekreftende på spørsmål om de har stilt kausjon for barn eller barnebarn. I husholdninger hvor intervjupersonen er mellom 45 og 60 år har litt i overkant av 20% av de som har utflyttede barn kausjonert for barn eller barnebarn. Dette oppfatter vi som ganske høye tall.

For å sjekke om det faktisk er slik at muligheten til å kausjonere påvirkes av husholdningenes nettoformue, har vi sammenlignet nettoformuen til husholdninger hvor intervjupersonen er mellom 40 og 65 år, har barn som har flyttet hjemmefra og som har kausjonert for barn/barnebarn, med nettoformuen for dem i samme gruppe som ikke har kausjonert. Vi fant da at de som har kausjonert, har en median nettoformue på 520 000 kroner, mens de som ikke har kausjonert, hadde en median nettoformue på 450 000 kroner. Bildet ble enda klarere når vi så på andelen som ikke har positiv nettoformue blant hhv kausjonister og ikke-kausjonister. Blant kausjonistene var det bare 4% som ikke hadde positiv nettoformue, blant dem som ikke hadde kausjonert var det vel 13% som ikke hadde positiv nettoformue. Trekker vi grensen på 100.000 kroner i nettoformue finner, vi at blant kausjonistene har 12% en nettoformue som er lavere enn denne grensen, blant ikke-kausjonistene er den tilsvarende andelen 24%.

Vi har nå vist at betydelig del av dem som har hjemmeboende barn, har en nettoformue som gjør at de bør ha mulighet til å støtte sine barns boligkjøp ved å kausjonere. Så mye som 20% av de husholdningene som har barn over 20 år som ikke bor hjemme, og hvor intervjupersonen er mellom 45 og 60 år, har stilt kausjon for barn eller barnebarn. Dette forholdet indikerer at kausjon spiller en viss rolle for ungdoms boligetablering.

Neste skritt er å se på hvilken holdning foreldre med hjemmeboende "voksne barn" har til det å støtte barnas boligetablering. Her skiller vi mellom holdningen til de som har mulighet til å hjelpe barna med kausjon, og de som ikke har mulighet til det. Mulighet til å hjelpe barna med kausjon har vi definert ved hjelp av tre av de fire kriteriene vi tidligere har brukt. Når det gjelder foreldrenes holdning, ser vi på andelen som har svart "*Barna bør klare seg selv og kun hjelpes i nødsfall*" på spørsmålet om hvilke forpliktelser en mener foreldre har overfor voksne barn.

Tabell 2.34

Mulighet og holdning til det å hjelpe hjemmeboende barn med kausjon

	Andel som mener at barna "bør klare seg selv" - Kausjonsmuligheter vurdert etter		
	K1	K3	K4
Husholdninger med hjemmeboende barn mellom 20 og 29 år med mulighet til å stille kausjon	49	50	49
Husholdninger med hjemmeboende barn mellom 20 og 29 år uten mulighet til å stille kausjon	65	55	68
Husholdninger med hjemmeboende barn mellom 16 og 19 år uten mulighet til å stille kausjon	47	48	48
Husholdninger med hjemmeboende barn mellom 16 og 19 år med mulighet til å stille kausjon	54	50	52

Hovedtrekket som tabellen viser, er at rundt halvparten av de foreldrene som har hjemmeboende barn, uttrykker at "*Barna bør klare seg selv og kun hjelpes i nødsfall*". For begge de to aldersgruppene vi ser på, er uvilligheten til å støtte barnas boligetablering minst blant dem som har de beste mulighetene til å støtte barna sine. Denne tendensen er entydig selv om den ikke er særlig kraftig.

Vi ser videre at uviljen til å støtte barnas boligetablering er større blant dem som har hjemmeboende barn mellom 20 og 29 år enn blant dem som har hjemmeboende barn i alderen 16-19 år. Også her vil vi konkludere med at tendensen er entydig, men ikke særlig kraftig. Kanskje kan dette tolkes som at blant dem som bor hjemme til de er over 20 år, finner vi et større innslag av barn med foreldre som har mulighet til å støtte boligetablering, men som mener at dette ikke er deres ansvar. Altså at vi i dataene finner den nogenlunde selvinnsynende konklusjonen at det er lettere å få seg en egen bolig om foreldrene har både evne og vilje til å støtte økonomisk.

Som vi var inne på i innledningen til dette kapitlet om "Egenkapital og lånemuligheters innvirkning på boligetableringen", vil også personenes inntekt påvirke lånemuligheter, og dermed muligheten til å kjøpe bolig. I tabell 2.36 har vi beregnet det høyeste lån personer som er sønner eller døtre i sin husholdning kan oppnå under forutsetning av at bankene ikke gir større lån enn at samlet gjeld overstiger tre ganger inntekten. For personer uten andre lån gir tabellen et anslag på hvor store lån som kan tas opp ved kjøp av bolig.

Tabell 2.36

Maksimalt lån som inntekten gir grunnlag for

	Sønner/døtre under 20 år	Sønner/døtre mellom 20 og 24 år	Sønner/døtre mellom 24 og 29 år
Øvre kvartil	60 000	390 000	450 000
Median	0	195 000	360 000
Nedre kvartil	0	0	270 000

Når vi tolker tallene i tabellen må vi være klar over at vi for å få maksimalt boliglån må trekke fra eventuelle andre lån. Det ser ut som om inntektene setter en stopper for kjøp av bolig for alle under 20 år. 25 prosent av de mellom 20 og 24 år kan ha et samlet låneopptak på nesten 400 000 kroner. Situasjonen ser noe lysere ut for de mellom 25 og 29 år, men vi skal huske at i denne gruppen er det mange med andre lån, spesielt studielån. Det vi har beregnet i tabellen, er personlige lånemuligheter. Lånemulighetene for nydannede par vil være lik summen av begge personlige lånemuligheter slik at de kan komme betydelig bedre ut når det gjelder muligheten til å kjøpe bolig.

Et flertall av de hjemmeboende voksne barna har foreldre med økonomisk evne til å støtte en boligetablering gjennom kausjon. Det er likevel et betydelig mindretall som ikke har foreldre med denne muligheten. Om opplysningene husholdningene har gitt om bankinnskudd er riktige, er det få som kan gi lån eller tilskudd av noen særlig størrelse. Vi har også funnet klare indikasjoner på at kausjon kan være viktig ved etablering i eid bolig, og at om lag halvparten av foreldre med hjemmeboende voksne barn finner det naturlig å støtte barns boligetablering hvis de har mulighet til det.

2.5.4 Ungdomshusholdningenes egenkapital og mulighet til en videre boligkarriere

Når vi analyserer ungdommens muligheter til å skaffe seg lån til finansiering av boligkjøp, ser vi på deres formuessituasjon og de inntektene de har oppgitt. En svakhet i denne tilnærmingen er at vi ikke gjør noen vurderinger av stabil inntekten er. Det vil nok være slik at en ustabil inntekt av en gitt størrelse i mindre grad enn en stabil inntekt av samme størrelse vil generere lånemuligheter. Dette betyr nok at vi overvurderer ungdoms muligheter til å få lån noe. Dette punktet er antagelig spesielt viktig for unge med tidsavgrensede arbeidskontrakter.

De yngste ungdommene

Vi har i datasettet dessverre for få observasjoner av husholdninger med egen bolig i alderen 16-19 år, dvs. husholdninger med husmor/husfar i alderen 16-19 år, til at det blir menings-

fylt å gjennomføre noen separat analyse av dem. Ettersom formuesopplysningene våre kun er på husholdningsnivå, får vi altså ikke gjennomført noen analyse av hvordan egenkapitalen i denne viktige gruppen påvirker etableringsmulighetene.

I datasettet har vi 13 enslige (hvorav 11 leiere) og 3 par (hvorav 2 leiere) i denne aldersgruppen. Vi merker oss imidlertid at ingen av de leiende husholdningene har positiv nettoformue, og at 5 har negativ nettoformue. Når det gjelder verdien av "andre eiendeler", har en person en bil som er verdt 50 000 kroner, og en har en "bil" som er verdt hele 2 000 kroner (!). De andre har oppgitt at de ikke har noen andre eien deler.

Noe eldre ungdom

For å undersøke hvordan muligheten for de som allerede har etablert seg i en bolig er til å kjøpe en ny bolig, definerer vi en maksimal etterspørsel etter ny eid bolig. I første omgang deler vi inn ungdomsgruppene med egen bolig etter om de er leiere eller eiere, etter alder og etter om de er en del av et samboende par eller ikke.

Maksimal etterspørsel etter ny bolig måler vi kroner, og vi definerer det som det maksimale lånet husholdningen kan få, pluss eventuell nettoformue. Det maksimale lånet husholdningen kan få regner vi ut på tre måter ved R1, R2 og R3. Tabellene gir oss den dyreste boligen disse husholdningene vil være i stand til å kjøpe uten hjelp fra foreldre eller andre. Før vi går løs på analysen skal vi kort beskrive de "tre reglene" vi har brukt. Disse tre reglene kan oppfattes som tre hypoteser om bankenes adferd.

- R1: Ingen får lån på mer enn 65% av boligens verdi.
- R2: Ingen får lån på mer enn 65% av boligens verdi. Hvis et lån på 65% av boligens verdi fører til at husholdningens samlede gjeld blir større enn tre ganger husholdningens inntekt, innvilges lånet slik at husholdningens samlede gjeld blir nøyaktig lik tre ganger husholdningens inntekt.
- R3: Her forutsetter vi at husholdningene kan få et førsteprioritetslån på 65% av en boligs verdi, uansett inntekt. I tillegg ytes topplån slik at total "tillatt" belåning for en husholdning er tre ganger husholdningens inntekt.

Det er klart at vårt valg av parametrene 65% av boligens verdi og tre ganger husholdningens inntekt er noe tilfeldig. Vi har ikke gått ut og intervjuet finansinstitusjoner om hvordan deres praksis når det gjelder boliglån generelt og til ungdom spesielt er. Resultatene våre må derfor dels tolkes som illustrasjoner av konsekvensene av "valgte parametre".

Ved utgangen av 1992 fikk Bolig- og bygningsavdelingen i Kommunal- og arbeidsdepartementet gjennomført en spørreundersøkelse til et utvalg norske banker om mellom annet bankenes behandling av boliglånesøknader (se Econ, 1993). Inntrykket fra denne undersøkelsen var at bankene i ganske stor, og også økende grad, foretar en individuell saksbehandling.

Når vi går nærmere inn på bankenes beskrivelse, ser det likevel ut som om praksisen stort sett kan beskrives ved hjelp av et sett tommelfingerregler som f.eks. hypotesene R1, R2 og

R3. Undersøkelsen indikerer at bankene ikke er villige til å låne ut mer enn 60-80 prosent av det laveste beløpet av lånetakst og kjøpesum, uten at det stilles tilleggssikkerhet. De fleste bankene oppgir at de kan være villige til å gi toppfinansiering slik at samlet finansiering kommer opp mot 100 prosent. Dette er imidlertid betinget av at de får tilfredsstillende sidesikkerhet, og at betalingsevnen er god.

Med god betalingsevne ser de fleste ut til å mene at husholdningens samlede lån ikke skal overstige to ganger husholdningens inntekt. Denne faktoren kan være lavere for husholdninger med lave inntekter, og høyere for husholdninger med høyere inntekter. Når vi bruker en multipliseringsfaktor på tre i våre beregninger, kan dette altså være noe høyt. Det er ikke sikkert at det er for høyt i dag (1994/95).

I lys av bankenes egen beskrivelse av sin adferd kan altså R1 sies å være en beskrivelse av den situasjonen som møter husholdninger som møter opp i banken og søker boliglån uten å ha noen kausjonist eller sidesikkerhet. R3 er en beskrivelse av situasjonen som møter dem som kommer med kausjonist eller sidesikkerhet.

Tabell 2.36
Maksimalt boligkjøp for leiere mellom 20 og 24 år

	Enslige			Par		
	R1	R2	R3	R1	R2	R3
Øvre kvartil	0	0	450	129	143	742
Median	0	0	253	29	29	580
Nedre kvartil	0	0	150	0	0	450
Andel med max bolig- etterspørsel lik mindre enn 100.000	85%	88%	16%	67%	67%	7%
Antall i gruppen	89	83	83	69	55	55

Det ser ut som om det vil være vanskelig for de av dagens 20-24 åringer som leier bolig, å kjøpe seg en bolig. Dette gjelder nesten uansett hvilke av de tre alternative reglene for låneutmåling som anvendes. Hvis bankenes adferd kan beskrives av reglene én eller to vil det være umulig for leietagerne i denne aldersgruppen å kjøpe en bolig, om de ikke hjelpes av sine foreldre gjennom kausjonsstillelse eller mer direkte hjelp. Det ser også ut som om det vil være problemer for dagens enslige leiere i denne gruppen å danne par for så å kjøpe seg en bolig.

Også for de leiende parene med "hovedperson" mellom 20 og 24 år vil det være vanskelig å kjøpe en bolig ved hjelp av egen egenkapital og lånemuligheter hvis ikke bankene legger regel tre til grunn for låneutmåling. Om regel tre legges til grunn for låneutmålingen, vil halvparten være i stand til å kjøpe en bolig som koster 580 000 kroner eller mindre, mens tre fjerdedeler vil være i stand til å kjøpe en bolig som koster 450 000 kroner eller mindre. Årsaken til dette er at en god del av de leiende parene i aldersgruppen har en del inntekt og lite andre lån, selv om de ikke har noe særlig egenkapital.

Tabell 2.37

Maksimalt boligkjøp for eiere mellom 20 og 24 år

	Enslige			Par		
	R1	R2	R3	R1	R2	R3
Øvre kvartil	528	485	770	631	600	1.200
Median	200	191	571	235	171	965
Nedre kvartil	61	57	337	8	0	670
Andel med max bolig- etterspørsel lik mindre enn 100.000	35%	35%	5%	34%	25%	0
Antall i gruppen	20	20	20	44	39	39

Flere eiere enn leiere har egenkapital og vil således være i stand til å etterspørre en annen eid bolig. Vi ser likevel at det er svært få som kan kjøpe en god bolig om bankene ikke lar husholdningene låne seg opp til en gjeld på tre ganger inntekten. Så unge husholdninger som det her dreier seg om, har nok i ganske liten grad rukket å bygge opp bolignettoformue gjennom nedbetaling av lån. Denne kohorten har nok også i ganske liten grad fått med seg prisfallet. 70 prosent av de enslige boligeierne i gruppen hadde kjøpt bolig i 1992 eller 1993, og bare 5 prosent hadde kjøpt boligen i høyprisårene 1987, 1988 og 1989. Tallene i tabellen reflekterer nok først og fremst det faktum at disse husholdningene har vært i stand til å kjøpe bolig fordi de hadde en viss egenkapital.

En fjerdedel av parene er i stand til å kjøpe bolig for over 600 000 kroner. Vi ser at halvparten er ikke i stand til å betale mer enn om lag 200 000 kroner ved kjøp av ny bolig. Med dette mener vi at summen av deres egenkapital og lånemuligheter ligger på om lag 200 000 kroner. Vi ser igjen at hvis dagens inntekt legges til grunn for låneutmåling som i regel tre, så vil ikke egenkapitalen i særlig grad legge skranker for boligkjøp for unge eiende par i aldersgruppen mellom 20-24 år.

Redusert egenkapital som følge av fallet i boligprisene finner vi hos svært få i aldersgruppen 20-24 år. Tre prosent av de enslige og 15 prosent av parene har negativ bolignettoformue. Nesten ingen av de med negativ bolignettoformue har en negativ netto boligformue som overstiger 100 000 kroner.

Tabell 2.38

Maksimalt boligkjøp for leiere mellom 25 og 29 år

	Enslige			Par		
	R1	R2	R3	R1	R2	R3
Øvre kvartil	14	14	522	88	88	900
Median	0	0	399	0	0	708
Nedre kvartil	0	0	262	0	0	470
Andel med max bolig- etterspørsel lik mindre enn 100.000	86%	87%	11%	78%	75%	5%
Antall i gruppen	59	56	56	86	77	77

Når vi betrakter de "eldre leiende ungdommene" og deres mulige boligkjøp, finner vi mye av det samme bildet som når vi betraktet de unge leiende ungdommene. I den grad bankene er villige til å yte lån opp til tre ganger inntekten, legger lånemuligheter og egenkapital skranker på muligheten til å kjøpe bolig for en god del av de enslige, men i mye mindre grad for parene. Om inntekten ikke betraktes som grunnlag for å få lån, vil det være meget vanskelig for leierne i disse gruppene å kunne kjøpe seg bolig, hvis de da ikke kan få støtte fra foreldre eller etableringslån eller -tilskudd.

Tabell 2.39

Maksimalt boligkjøp for eiere mellom 25 og 29 år

	Enslige			Par		
	R1	R2	R3	R1	R2	R3
Øvre kvartil	286	286	740	685	685	1.343
Median	0	0	520	194	194	995
Nedre kvartil	0	0	278	0	0	793
Andel med max bolig- etterspørsel lik mindre enn 100.000	58%	58%	10%	42%	42%	0
Antall i gruppen	42	39	39	159	154	154

Vi ser at boligeierne i alderen 25-29 år kun i meget liten grad har egenkapital som gir grunnlag for lånemuligheter for å kjøpe seg en ny bolig. Dette har nok sammenheng med at mange i denne gruppen har kjøpt bolig på et tidspunkt som gjorde at de fikk med seg hele eller deler av prisfallet. Nesten 25 prosent av husholdningene har kjøpt i de årene vi kaller for høyprisårene. Når vi betrakter bolignettoformuen, bekreftes dette: 24 prosent har negativ bolignettoformue, mens hele 83 prosent har mindre enn 100 000 kroner i bolignettoformue. For mange blir denne bolignettoformuen "spist opp" av studie- og billån.

Situasjonen ser bedre ut for den best stilte fjerdedelen av boligeierne i denne aldersgruppen, men mange boligeiende par i aldersgruppen mellom 25 og 29 år har ikke mulighet til å kjøpe noen ny større eller bedre bolig. Med tanke på at mange i denne aldersgruppen får barn, kan dette være et stort problem.

Som oppsummering kan vi si at det ser ut som om mulighetene til å flytte videre til en større/bedre bolig så absolutt er til stede for om lag en fjerdedel av de eiende parene i begge aldersgruppene. For leierne vil det være store problemer forbundet med å flytte over til en eid bolig hvis de ikke får noen form for "egenkapitalstøtte". Egenkapitalstøtte kan være kausjon/tilskudd fra foreldre, etableringstilskudd eller -lån fra stat/kommune, eventuelt at myndighetene kommer på banen med en eller annen form for garantier eller offentlig kausjon. Disse konklusjonene gjelder under forutsetning av at bankene ikke gir lån til tre ganger inntekten, uavhengig av egenkapital.

Ja, problemene for leierne med å komme over i eid bolig ser, ut fra våre analyser, så store ut at man kan stille seg spørsmål om hvordan folk i det hele tatt greier å ta dette skrittet. Dette ser vi på ved å trekke opplysninger om situasjonen rundt kjøpstidspunktet for husholdninger som bor i sin første eide bolig. Vi ser på låneandelene på kjøpstidspunktet for

husholdninger som kjøpte sin første bolig i fire utvalgte år 1985, 1987, 1990 og 1993, og som fremdeles bor i denne boligen. I første omgang gir vi tall for alle som kjøper sin første eide bolig, uten å skille mellom de forskjellige aldersgruppene.

Tabell 2.40

Låneandel ved tidspunktet for boligkjøp

	0-25%	25-50%	50-60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	100%	Antall
1985	6	3	-	3	19	25	25	19	32
1987	11	3	8	11	14	13	-	41	37
1990	4	2	2	8	4	24	8	48	50
1993	11	5	2	5	4	23	7	43	44
1985-93	7	4	5	7	9	21	9	39	363

Som vi ser er det en ganske stor andel av de husholdningene som har kjøpt bolig for første gang som har lånt over 90 prosent av kjøpesummen. Denne andelen er ikke lavere enn den var på slutten og midten av 80-tallet. Dette overrasker noe. For å komme bak disse tallene skal vi se noe nærmere på hvordan lånene er sikret, i de fire årene fra tabellen. Ut fra husholdningenes egne opplysninger er lånene i all hovedsak sikret gjennom boligen eller annen fast eiendom. Kausjon framkommer som sikring av lånene i kun om lag 5 prosent av tilfellene. Tallet for husholdninger som har fått kausjon virker meget lavt sett i lys av at 20 prosent av de husholdningene med intervjuerperson mellom 45 og 60 år som har barn som har flyttet hjemmefra, har stilt kausjon.

Det er mulig at en del foreldre har stilt sin bolig som sidesikkerhet for barns boligkjøp, og at barna regner dette som "pant i fast eiendom" når de svarer på spørsmål om sikkerhet for lån. Tallene i tabellen ovenfor indikerer at det ikke har blitt noe vanskeligere å finansiere 90-100 prosent av et boligkjøp ved lån - uten annen sikkerhet. Vi er skeptisk til hvor holdbar av en slik konklusjon er. Denne skepsisen bygger dels på personlige erfaringer i forbindelse med refinansiering av boliglån hvor flere banker ble kontaktet, dels på et generelt inntrykk og på resultatene fra den spørreundersøkelsen Econ gjennomførte ved utgangen av 1992.

Når det gjelder hvilke kanaler de som kjøper sin første eide bolig skaffer seg boligen gjennom, er fordelingen ganske stabil. Rundt 10 prosent har skaffet boligen ved arv eller gjennom familie. En fjerdedel har funnet sin bolig gjennom boligbyggelag. Andelen selvbyggere har fallt fra rundt en tredjedel i årene 1985/86 til noe under 10 prosent i 1992/93, mens andelen som har kjøpt fra byggmester/entreprenør i de samme årene, har steget svakt fra 5 til 10 prosent. Det at vi finner en høy andel av selvbyggere blant de som skaffet sin første bolig i 1985/86, og fremdeles bor i den i 1993, kan ha sammenheng med at selvbyggere har lavere flyttehyppighet enn andre husholdninger. Eiendomsmeglernes andel har steget fra rundt 18 prosent til noe over 25 prosent.

Blant de som anskaffet sin første eide bolig i 1985/86, og fremdeles bor i den, var det om lag 20 prosent som svarte bekreftende på at de "har mottatt arv/forskudd på arv/gave fra foreldre/svigerforeldre, som de har anvendt til boligformål". For de som kjøpte bolig i 1992/93, er denne andelen sunket til rundt 15 prosent. Dette behøver ikke være noe annet

enn en effekt av at de som skaffet sin første eide bolig på midten av 80-tallet, i dag er eldre enn dem som skaffet sin første eide bolig i 92/93. Den konklusjonen vi kan trekke ut av dette er at dataene våre ikke kan sies å gi støtte til en hypotese om at arv/forskudd på arv/gaver er viktigere for boligetablering nå enn det var for 8-10 år siden.

2.5.5 Flytteplaner og flytteaktivitet

Boligetablering, boligkarriere og flytting er selvsagt begreper som er nært knyttet til hverandre. Boligetablering innebærer jo en flytting, og boligkarrieren utvikler seg stort sett gjennom flyttinger. Disse forholdene gjør at vi forventer høyere flytteaktivitet blant unge enn blant noe eldre. I tabell 2.41 viser vi andelen som har planer om flytting (dvs. klare flytteplaner eller planer om å flytte innen tre år), og andelen som har bodd to år eller mindre i sin nåværende bolig. Disse andelene viser vi for femårsgrupper, og vi tar bare med de observasjonene hvor intervjupersonen er husmor eller husfar.

Tabell 2.41
Andeler som har planer om flytting etter alder

	Flytteplaner	Flyttet inn de siste to år
15-19 år	44	50
20-24 år	47	68
25-29 år	39	44
30-34 år	27	26
35-39 år	16	16
40-44 år	12	11
45-49 år	11	9
50-54 år	6	8
55-59 år	4	3
60-64 år	2	6
65-70 år	3	2

Bildet er helt klart: både flytteaktivitet og flytteplaner er ganske sterkt avtagende i alder. Selvsagt er også flytting en bevegelse i retning av noe. Oftest er det også rimelig å tenke seg at flytting er en bevegelse mot noe en ønsker. For å illustrere hvor husholdninger "har tenkt seg hen" i sin boligkarriere, viser vi en tabell med andelen som foretrekker å eie bolig, enten gjennom felleseie/borettslag eller selveie, for ulike grupper av husholdninger under 35 år.

Tabell 2.42

Andeler som foretrekker å eie bolig etter alder

	Under 25 år	25-35 år
Leiende par uten flytteplaner	65	57
Leiende enslige uten flytteplaner	51	73
Eiende par uten flytteplaner	100	99
Eiende enslige uten flytteplaner	86	92
Leiende par med flytteplaner	82	81
Leiende enslige med flytteplaner	44	72
Eiende par med flytteplaner	100 ^a	99
Eiende enslige med flytteplaner	100 ^a	93

^a hhv 10 og 8 observasjoner

En viss forsiktighet bør utvises i tolkningen av data av den typen vi ser på her. Tabellen gir en sammenstilling av svarene på et spørsmål om "Hvis vi tenker på eierform, hvilken vil du foretrekke?". En kan da tenke seg at de svarene man får, er en salig blanding av ønsker, planer, at noen tenker langsiktig og noen tenker kortsiktig når de besvarer spørsmålet. På tross av alle disse forbeholdene mener vi at tabellen gir et bilde av preferanser for disposisjonsform, om enn et uskarpt bilde.

Hovedtrekket er at de aller fleste foretrekker en eid bolig, og at dette ønsket er klart sterkest blant boligeierne. Et annet trekk er at de som uttrykker at de har planer om å flytte har en noe sterkere preferanse for eie enn de som ikke har flytteplaner. Enslige har systematisk svakere preferanse for eid bolig enn det parene har. Den mest framtrædende forskjellen er mellom dem under 25 år og dem mellom 25 og 35 år. Blant dem under 25 år varierer uttrykte preferanser ganske kraftig med familiesituasjon, disposisjonsform og flytteplaner - for de mellom 25 og 35 år er denne variasjonen mye mindre.

Diskusjonen av egenkapitalsituasjonen og de mulighetene og skrankene denne legger på ungdoms mulighet til å kjøpe bolig, følges i dette avsnittet opp med en nærmere analyse av de flytteplanene ungdom uttrykker. Først ser vi på flytteplanene for gruppene under 30 år under ett. Vi skiller midlertid mellom husholdningstypene par og enslige.

Tabell 2.43

Andel med flytteplaner blant par under 30 år

	Selveiere	Boretthavere	Leietakere	Sum
Klare flytteplaner	8	13	19	13
Regner med å flytte innen 3 år	16	19	33	24
Regner med å bo her minst tre år	13	26	20	18
Ingen planer	36	41	24	32
Regner med å bo her resten av livet	26	2	2	12
Vet/ikke ubesvart	1	-	1	1

Godt og vel en tredjedel av par-husholdningene med husmor eller husfar som er yngre enn 30 år, uttrykker at de enten har *Klare flytteplaner* eller at de *Regner med å flytte innen tre år*. Blant leietakerne er det 50 prosent som uttrykker at de har slike flytteplaner.

Borettslaverne uttrykker i større grad enn selveierne at de har flytteplaner. Dette har nok sammenheng med "hustype" mer enn disposisjonsform. Mange steder er tilbudet av små (blokk)boliger dominert av borettslag. Borettslag tilbyr også i mindre grad eneboliger, som jo for mange husholdninger er et mål.

Vi undersøkte også om flytteplanene for par med små førskolebarn (dvs. barn født i 1991, 1992 eller 1993) skiller seg særlig fra de andre parene. Hypotesen var at når en får barn trenger en andre boligegenskaper enn før en får barn slik at små barn i husholdningen genererer flytteplaner. I den grad vi fant noen tendens var den motsatt: det ser ut som om de som får barn har forutsett dette og justert boligsituasjonen på forhånd. Forskjellen mellom par med små førskolebarn og par uten små førskolebarn var imidlertid så liten at vi i rapporten ikke har tatt med noen tabell for disse gruppene spesielt. Kanskje kan dette resultatet tas som en indikasjon på at familiesituasjon planlegges og ikke bare oppleves av de involverte.

Tabell 2.44 gir en tilsvarende gjennomgang av de uttrykte flytteplanene for husholdninger som ikke er par.

Tabell 2.44

Andel (i prosent) med flytteplaner blant husholdninger under 30 år som ikke er par

	Selveiere	Borettslaver	Leietakere	Sum
Klare flytteplaner	5	12	24	20
Regner med å flytte innen 3 år	10	22	35	29
Regner med å bo her minst tre år	5	24	16	17
Ingen planer	57	41	21	28
Regner med å bo her resten av livet	24	-	1	3
Vet/ikke ubesvart	-	-	3	3

Fordelingen av svarene på spørsmålet om flytteplaner for husholdninger som ikke er par, er bemerkelsesverdig lik fordelingen for par-husholdningene. En forskjell er at det kanskje kan se ut som om skrittet over i selveierbolig er større for de enslige. Dette gjør at de som har tatt dette skrittet i mindre grad oppgir at de har flytteplaner. Enslige leieboere oppgir i større grad flytteplaner enn par som leier bolig. Alt i alt har større andel av de enslige flytteplaner fordi det er en større andel leietakere blant de enslige enn blant parene. Både for par og enslige finner vi større innslag av husholdninger med flytteplaner blant dem i første halvdel av 20-årene enn blant dem i siste halvdel av tjuårene. Dette gjelder i alle boligtyper.

2.5.6 Egenkapital, lånemuligheter og boliggetterspørsevne blant de som uttrykker flytteplaner

Vi skal så se på hvordan mulighetene til å kjøpe bolig er for de husholdningene som uttrykker flytteplaner. Vi har kjørt ut oversiktstabeller som beskriver det maksimale boligkjøpet for disse husholdningene under de to hypotesene R1 og R3, om bankenes utlånsadferd¹⁴. For boligeiere mellom 20 og 24 år hadde vi så få observasjoner av eiende husholdninger med flytteplaner, at det ikke gir særlig god mening å kjøre en separat analyse av dem. Vi slår derfor sammen gruppen eiere mellom 20-24 år og 25-29 år med flytteplaner. Vi skiller dem derimot langs dimensjonen par/ikke par.

Tabell 2.45

Maksimalt boligkjøp for eiere mellom 20 og 29 år med flytteplaner

	Enslige		Par	
	R1	R3	R1	R3
Øvre kvartil	248	774	714	1.455
Median	0	540	194	1.188
Nedre kvartil	0	430	0	830
Andel med max boliggetterspørsele lik mindre enn 100.000	58%	17%	49%	0
Antall i gruppen	17	15	51	51

Det er en oppsiktsvekkende stor andel av de boligeierne som har flytteplaner, som har en så lav egenkapital at de, hvis bankene kun legger vekt på sikkerhet/egenkapital (dvs R1), ikke vil kunne kjøpe en bolig av rimelig god standard. Bare 25 prosent av de enslige kan betale mer enn 250 000 kroner for en ny bolig. Ettersom de allerede eier en bolig, betyr dette nok for de aller fleste at de ikke vil være i stand til å foreta et boligkjøp som øker boligstandard. Om bankene yter lån på tre ganger inntekten, er det fremdeles 17 prosent av de enslige som har en maksimal boliggetterspørsele (uten hjelp fra andre) på mindre enn 100 000 kroner. I tolkningene må man være oppmerksomme på at vi har et ganske tynt datamateriale med få observasjoner, spesielt for de enslige.

Også par-husholdningene som eier bolig og har planer om å flytte, enten umiddelbart eller i løpet av de neste tre årene, vil ha problemer med å foreta boligkjøp som innebærer en økning av boligstandard under hypotesen R1. Om bankene vurderer sine utlån på denne måten, så vil 50 prosent av husholdningene i denne gruppen bare kunne kjøpe en bolig som har en pris på litt i underkant av 200 000 kroner. Om husholdningene i denne gruppen er i stand til å oppnå lån på tre ganger inntekten sin (R3) ser det ut som de aller fleste i gruppen av eierhusholdninger med flytteplaner vil være i stand til å kjøpe en brukbar bolig. 75 % kan ved en slik adferd fra bankenes side kjøpe en bolig som er verdt 830 000 kroner.

¹⁴ Hypotesene som vi tidligere har definert er at R1: Bankene yter kun lån på 65% av boligens verdi. R3: Bankene gir husholdningene lån som tilsvarer 3 ganger deres inntekt.

Når vi sammenholder "boligetterspørsels-evnen" hos eierhusholdninger generelt med denne hos de eierhusholdningene som har flytteplaner, finner vi blant de enslige at "boligetterspørsels-evnen", eller det maksimale boligkjøpet, er noe svakere blant de som har flytteplaner enn i massen av enslige eierhusholdninger. Noe av den samme tendensen ser vi blant parene, men tendensen er svakere. Dette er ikke noen stor overraskelse, de fleste av de som ønsker å flytte ønsker dette fordi de opplever mangler ved sin nåværende bolig. De som ikke har flytteplaner, må antas å være relativt fornøyd med sin bolig. Bolig er den viktigste komponenten av formuen/egenkapitalen for de fleste husholdningene, og god bolig gir dermed høy formue - og ofte lav sannsynlighet for at husholdningen skal uttrykke planer om å flytte.

Tabell 2.46

Maksimalt boligkjøp for leiere mellom 20 og 24 år med flytteplaner

	Enslige		Par	
	R1	R3	R1	R3
Øvre kvartil	0	402	121	798
Median	0	190	14	571
Nedre kvartil	0	112	0	286
Andel med max boligetterspørsel lik mindre enn 100.000	88%	24%	71%	23%
Antall i gruppen	57	52	32	28

Situasjonen for leierne mellom 20 og 24 år som har flytteplaner, ser ikke lystig ut når det gjelder muligheten til å kjøpe bolig. Både blant enslige og blant par ser det ut som om det er helt umulig for det store flertall av leiende hushold med flytteplaner å kjøpe en bolig uten hjelp fra andre (som f.eks. foreldre), om bankene ikke er villige til å gi lån med basis i inntekt i tillegg til sikkerheten som boligen i seg selv representerer. For svært mange av de enslige leietakerne i aldersgruppen vil det også være vanskelig å kjøpe bolig finansiert ved lån gitt med basis i "tre ganger inntekten".

Tabell 2.47

Maksimalt boligkjøp for leiere mellom 25 og 29 år med flytteplaner

	Enslige		Par	
	R1	R3	R1	R3
Øvre kvartil	0	522	65	1 030
Median	0	357	0	770
Nedre kvartil	0	213	0	453
Andel med max boligetterspørsel lik mindre enn 100.000	88%	16%	81%	24%
Antall i gruppen	33	32	48	41

Situasjonen for de leiende husholdene i gruppen 25-29 år med flytteplaner, ser ut til å ligne svært på situasjonen for 20-24 åringene. En viktig forskjell er at den eldste aldersgruppen

har høyere inntekter, og dermed vil de kunne oppnå høyere lån hvis det er slik at lån innvilges med basis i inntektene. Det er ikke så urimelig at inntektene stiger med alderen. Mer overraskende er det at leiende husholdninger i siste halvdel av 20-årene ikke i noen grad har bygd opp mer formue, som kan brukes ved et boligkjøp, enn det de tidlig i tjueårene har gjort. Tre mulige forklaringer på dette er at husholdningene:

- i) har eid en bolig før som de har solgt med tap. I utvalget har 15 prosent av de enslige i aldersgruppen eid bolig før. Blant parene er denne andelen 20 prosent!
- ii) Mange i gruppen har vært under utdanning. Det å leve på studielån gir jo begrenset mulighet til sparing. Vi fant at en tredjedel av de enslige leietakerne har en studiegjeld på mer enn 100 000 kroner. Om lag 40 prosent av parene i gruppen var i denne situasjonen.
- iii) Husholdningene har prioritert et høyt forbruk høyere enn forberedelse til boligetablering gjennom sparing.

Utover de tallene vi viste i punktene i) og ii), kan vi ikke si noe om hvilket av de tre punktene som bidrar mest til å forklare den lave sparingen. Mest sannsynlig bidrar alle disse tre effektene.

Mens vi blant husholdninger som eier bolig, fant at de som har flytteplaner har lavere egenkapital og dermed lavere boligetterspørselsevne enn de som ikke har flytteplaner fant vi ingen slik tendens blant leierne. Det er naturlig under antagelsen om at den høyere egenkapitalen/boligetterspørselsevnen blant eiere uten flytteplaner er et resultat av disse har bedre boliger med høyere markedsverdi.

Oppsummeringsmessig kan vi si at det ser ut som om det kan være forbundet med ganske store problemer for husholdninger under tredivet år som har flytteplaner å kjøpe seg en bolig, uten at de får hjelp av andre, eller at de kan få lån hos bank eller annen finansieringsinstitusjonen med basis i sine inntekter. Hjelp fra andre kan være sikkerhetstillegg eller personlig kausjon. I dette avsnittet har vi gått ganske bredt ut og beskrevet situasjonen slik den fortonte seg for ungdomshusholdninger ved utgangen av 1993 da vårt datasett ble samlet inn. I neste kapittel i avsnittet 3.2.4 om "*Utviklingen av egenkapitalen over tid for dagens unge*" skal vi se på hvordan situasjonen, under et gitt sett av forutsetninger, forventes å være ved utgangen av 1994/inngangen til 1995.

2.6 Reetablering

Etablering i parforhold er det som er mest vanlige når de unge har passert 25 år, og som par med barn når de nærmer seg 30-årsalderen. Nær to tredjedeler av husholdningene i gruppen 29-34 år er par med barn. De fleste av disse er etablert i bolig som de selv eier (8 av 10), og på over tre rom.

Men dette tverrsnittsbildet mangler informasjon om dynamikken i husholdningsendringene. Mange forblir ikke i parforhold over lang tid. I 30 - 35 årsalderen er nesten hvert fjerde ekteskap oppløst, og to-tre ganger så mange samboerforhold det likedan.

Mange inngår nye parforhold etter kort tid, slik at tverrsnittsbildet fortsatt viser flertall av parforhold. Men de er altså ikke stabile.

Antallet skilsmisser pr. år økte fra vel 6 000 i 1977 til 11 000 i 1993. Beregninger av andelen gifte menn og kvinner som vil oppleve skilsmisse før eller senere (senest ved 65 år), viser at andelen nærmer seg halvparten av begge kjønn når skilsmissemønsteret legges til grunn for beregningene.¹⁵ Ti år tilbake var andelen nede i en tredjedel. Økningen i skilsmissetakten har fortsatt tross at ugift samliv har blitt så mye mer vanlig blant unge. Undersøkelser har vist at brudd i ugift samliv forekommer langt hyppigere enn skilsmisser blant gifte. Brutte parforhold, gifte og samboende under ett, er derfor enda hyppigere enn skilsmissetallene indikerer.

I 1991-1992 var det en utflating av skilsmisseratene, og noen unge aldersgrupper hadde til og med en tilbakegang i 1992. Men ratene på nytt steg i 1993 samtidig som det kom en ny ekteskapslov. Denne gjør det mulig at hver av ektefellene kan kreve skilsmisse når de har vært separert i minst ett år, uansett om de begge er enige om dette eller ikke. Tidligere var separasjonstiden to år dersom partene var uenige. Separasjon kan nå kreves av den ene ektefellen, mot at kravet måtte framstilles av begge tidligere. Flere skilsmisser og nye separasjoner kan også ventes i 1994 etter som den nye loven gir full uttelling, men det er mulig at en ny utflating og eventuell nedgang av skilsmisseratene vil komme fra 1995-1996. Unge tar kanskje heller brudd i ugift samliv, slik at de ekteskap som inngås, i høyere grad vil holde. Men om utviklingen vil bli slik, gjenstår å se.

2.6.1 Brutte boligkarrierer

Brutte samliv, enten de er blant gifte eller blant ugifte par, har konsekvenser for etableringsprosessen. En hovedsak er at flere i forholdsvis voksen alder må forventes å få "repetert" sin boligetablering. Som nevnt innledningsvis, har et flertall av parene fra omkring 30 årsalderen selveid bolig over en viss størrelse. Dette er oppnådd over en viss tid. Da de flyttet fra foreldrene, og før de fikk en leilighet egnet for et varig boforhold, gikk det gjerne en tid med mer eller mindre midlertidige boforhold. Dette vil vi vente å finne innslag av i eldre grupper, dvs. de som er omkring 30 år, og kanskje opp til 39 år gamle.

I det følgende diskuterer vi om vi finner brutte boligkarrierer i forbindelse med samlivsbrudd. En underliggende, og diskutabel forutsetning, er at det å eie bolig er et mål på boligkarriere. Selv om manges uttalte ønsker går i retning av å ville eie bolig, kan det likevel være kunstig for noen å tolkes inn i et slikt mønster. På samme måte som at noen velger å leve hele livet utenom parforhold og ikke betrakter dette som noe mål, er ikke nødvendigvis en eid bolig den høyeste verdien i en boligkarriere. I noen grad er derfor diskusjonen nedenfor for stereotyp og vil ikke gjelde alle.

En indikasjon på at samlivsbrudd forårsaker brudd i boligkarrieren, ble vist i INAS-notat 1994:1 (Schytte Blix, K.W. og Gulbrandsen, L.) hvor vi har hentet tallene i tabell 2.48. Et hovedpoeng her er at de som har vært gjennom samlivsbrudd, i lavere grad enn både samboere og gifte eier boligen, og at dette er gjennomgående for alle tre aldersgruppene fra 25 til 39 år.

¹⁵ Kilde: Ukens statistikk nr. 38/94

Tabell 2.48

Andel av husholdninger som eier boligen etter sivilstand og alder.

Kilde: Schytte Blix og Gulbrandsen, L. 1994 (Gallup 1993)

	25-29 år	30-34 år	35-39 år
Ugifte	39	38	62
Samboere	50	64	75
Gifte	78	86	95
Hatt samlivsbrudd siste to år	43	56	68

Blix/Gulbrandsen kommenterer tallene som at kjøp av bolig langt på vei er en "formalisering av parforhold". En annen måte å si dette på er at kjøp av bolig kan tolkes som en bekreftelse og konsolidering av parforhold. Allerede i alderen 25-29 år er det de ugifte som i lavest grad eier boligen, samboere i noe høyere grad, og gifte klart høyest. I alderen 35-39 år eier 95 prosent av de gifte boligen.

De som har vært gjennom samlivsbrudd, eier boligen i noe lavere grad enn samboere, men oftere enn de ugifte. De ugifte har ikke startet på, eller valgt en "annen karrierestige", enn parene. Men de kommer etter, ser det ut som, siden 62 prosent av de ugifte i alderen 35-39 år eier boligen. (Andelen stiger til 70-80 prosent eiere blant ugifte i 50-60 årsalderen). Samlivsbrudd ser ut til å sette eierandelen tilbake, men ikke til nivået som de ikke-par-etablerte er på.

Blix/Gulbrandsen har trukket fram også en annen indikasjon på at samlivbrudd forårsaker brudd i boligkarrieren. Ved å se hvor stor andel som har vært boligeiere før, og som leier nå, kommer det fram at dette er langt hyppigere blant dem som nylig har hatt brudd, enn blant de som ikke har hatt det.

2.6.2 Omfanget av reetableringer

En klar definisjon av reetablerte stiller krav om en klar oppfatning av hva det er å være etablert. Dette byr på en del problemer. Et av dem er vi inne på foran når vi setter et visst spørsmålstegn ved eierskap av bolig som mål på boligkarriere. Et annet problem er å gjøre parforhold synonymt med å være husholdningsetablert. Også enslige vil ofte være ferdig etablert som husholdning. Det som imidlertid bør kunne forsvares, er å ta opp de problemene som kan oppstå når parforhold oppløses. Det er først og fremst dette vi tenker på når vi snakker om reetableringer. Vi har da kanskje ikke fått med oss alle som har hatt vesentlige brudd i sin bolighistorie, og av utenforliggende årsaker har vært nødt til å restrukturere sin bosituasjon. Det kunne også være viktige forhold å undersøke uavhengig av samlivssituasjon.

Men vi avgrenser oss til de som har bodd i parforhold som har opphørt. Videre vil vi bare inkludere de som er over den første selvstendige ungdomsperioden, fordi en da med større sannsynlighet allerede har vært gjennom en etablering. Vi er ute etter gjentakelsene, ikke

den første egentlige etableringen. Ut fra dette tar vi med de som er mellom 30 og 39 år og har opplevd samlivsbrudd siste to år, eller som har bodd uten partner de siste tre årene. Vi beveger oss med dette utenfor det aldersspennet som vi ellers har villet se etableringen ut fra. Men i og med at vi her går nærmere inn på langvarige konsekvenser av familie-etableringsprosessen, er det rimelig å se på de som er noe eldre. Ut fra det som er sagt innledningsvis om økningen i skilsmissetallene og samboing, ville vi ventet en meget høy forekomst av husholdninger som har opplevd samlivsbrudd for ikke så lang tid tilbake.

Tabell 2.49

Prosentandeler som er reetablert*) etter alder

Kilde: Gallup 1993

	Reetablert	Ikke reetablert	N=
30-34 år	18	82	319
35-39 år	21	79	264
30-39 år	19	81	583

*) Bodd uten partner siste 3 år etter tidligere samliv, eller opplevd samlivsbrudd i løpet av siste to år

Tabellen viser at om lag hver femte husholdning i aldersgruppen har vært gjennom oppløste parforhold. Dette har skjedd etter at intervjupersonen har fylt 27 år, som vi må gå ut fra innebærer at de fleste hadde kommet forholdsvis langt i sin første etableringsprosess før de nå er på vei mot, eller allerede har etablert en ny husholdningssituasjon.

Tabell 2.50

Type husholdning blant reetablerte og ikke reetablerte i alderen 30-39 år, prosent

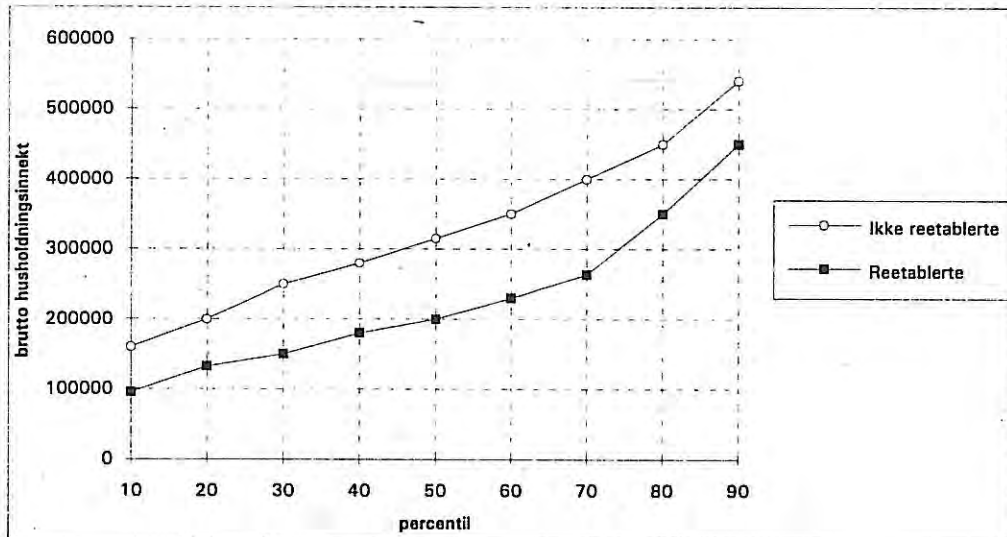
Kilde: Gallup 1993

	Reetablert	Ikke-reetablert
Alene, enslig ellers	30	11
Par med barn	32	71
Eneforsørger	32	7
Par uten barn	6	10
Sum	100 (N=113)	100 (N=470)

Tabellen viser at de som ikke er reetablerte, oftest er par med barn, mens majoriteten av de reetablerte er enslige, enten uten barn eller eneforsørgere. Godt og vel tredjedelen (38 prosent) av de reetablerte har etablert seg på nytt med partner.

2.6.3 De reetablertes økonomi

Vi vil forvente større spredning i økonomisk situasjon og bosituasjon blant de reetablerte enn blant de øvrige i og med at de i høyere grad sprer seg som husholdningstyper. De er også bare fire av ti med mulighet for to inntekter, mens åtte av ti husholdninger blant de øvrige har mulighet for to inntekter.

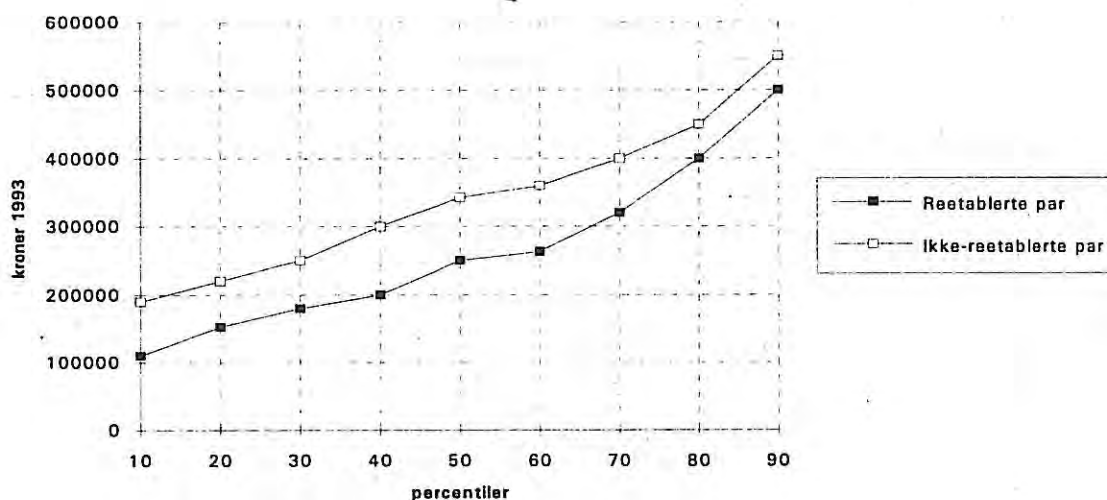


Figur 2.6.1

Brutto husholdningsinntekt for husholdninger i alderen 30-39 år Reetablert og ikke reetablert. Kilde: Gallup 1993

Mens medianinntekten for de reetablerte er på kr 200 000, er den på kr 320 000 for de øvrige. Spredningen i inntekt er stor i begge grupper, men den går betydelig lavere blant de reetablerte med 30 prosent under kr 150 000. I og med at det er langt flere enslige og eneforsørgere blant de reetablerte, avspeiler forskjellene like gjerne ulike fordelinger av husholdningene som akkurat det at de er reetablerte. Reetablering betyr nødvendigvis endring i husholdningssituasjon og dermed også gjerne endret økonomi. Men er det også forskjell mellom reetablerte og ikke reetablerte hvis vi ser på samme undergrupper av husholdninger?

Når vi sammenligner enslige (ikke medregnet eneforsørgerne), finner vi ikke noen forskjell. Det er en svak tendens til at de reetablerte ligger litt lavere i brutto inntekt for de midlere inntektsgruppene. Men forskjellen er klart til stede blant parene, se figur 2.6.2.



Figur 2.6.2

Brutto husholdningsinntekt for par-husholdninger i alderen 30-39 år. Reetablert og ikke reetablert. Kilde: Gallup 1993

Forskjellen er stor. Gjennomsnittet for de ikke-reetablerte er kr 353 000 i brutto inntekt for husholdningene mot kr 272 000 for de reetablerte. De reetablerte parene har selvsagt kortere botid som par, men vi ville forventet at de hadde samme sjanse til å være etablert yrkesmessig og dermed også med inntekt. Det er vanskelig å vite hva årsaken til den markerte forskjellen i inntekt er. En mulighet er at de reetablerte har yngre partnere enn de som ikke er reetablert. Men gjennomsnittlig alder på de som er intervjuet, er 34 år i begge gruppene, og gjennomsnittet på partnerne er 34-35 år, også i begge gruppene. Men det er en stor andel med uoppgitt alder blant partnerne, slik at det i virkeligheten *kan* være alderforskjeller som ikke er synlig i materialet.

Halvparten av de reetablerte har null eller negativ netto formue. Markedsverdien av bolig er tatt med som brutto formue blant de som eier boligen. 30 prosent av de ikke-reetablerte har null eller lavere netto formue. Spredningen innen gruppene er stor og størst blant de reetablerte ved at den øvre tiendedelen av dem har nesten en million i netto formue mot bare kr 700 000 blant de ikke-reetablerte. Begge gruppene har nær kr 200 000 i netto gjeld blant den laveste tiendedelen.

Hvorledes er så deres egne vurderinger av sin økonomi? I tabell 2.51 har vi vist svarfordelingen på spørsmål om nåværende økonomiske situasjon for husholdningen med forhåndsoppsatte svar.

Tabell 2.51

Egenvurdering av husholdningens økonomiske situasjon blant reetablerte og ikke reetablerte i alderen 30-39 år, prosent

Kilde: Gallup 1993

	Reetablert	Ikke-reetablert
Pengene/inntektene strekker ikke til	15	8
Må bruke av sparepengene for å greie meg/oss	5	3
Greier meg/oss akkurat med de inntekten jeg/vi har	47	40
Kan spare litt	26	41
Kan spare mye	5	7
Ubesvart	2	1
Sum	100 (N=113)	100 (N=470)

Tabellen viser at det er store forskjeller *innen* gruppene. Hver femte av de reetablerte "går med underskudd" ved at pengene ikke strekker til, eller at de må bruke av sparepengene, mens hver tredje kan spare. Fordelingen er i overensstemmelse med den store spredningen i brutto inntekt for husholdningene vi viste i figur 2.6.2. Også blant de som ikke er reetablert, er det en tiendedel som går i underskudd, mens halvparten kan spare.

Det er da også en klar forskjell *mellom* de to gruppene. Siden langt flere av de reetablerte ikke har mulighet for to inntekter fordi de er enslige, er det klart at ulik fordeling av husholdningstyper er den vesentligste forklaringen på forskjellene i inntekt.

Tabell 2.52

Andelen som "går med underskudd" blant reetablerte og ikke reetablerte i alderen 30-39 år etter type husholdning, prosent

Kilde: Gallup 1993

	Reetablert	Ikke-reetablert
Alene, enslig ellers	29	21
Par med barn	6	8
Eneforsørger	25	31
Par uten barn	*	13
Sum	100 (N=113)	100 (N=470)

* betyr for liten prosentbasis

Når vi kontrollerer for type husholdning, oppviser først og fremst de enslige problemer med økonomien. I tabell 2.52 er viser vi andelen innen ulike typer hushold som går med underskudd enten ved at pengene ikke strekker til, eller ved at de må bruke av sparepengene for å greie seg. Forskjellene er langt større etter type husholdning enn mellom de reetablerte og ikke-reetablerte. Eneforsørgere og enslige, altså de med bare en inntekt, er de som kommer dårligst ut med omkring 30 prosent som må bruke mer enn de har.

Det ser likevel ut som at reetablering kan innebære en større risiko for å komme i økonomiske vanskeligheter, men dette henger sammen med om husholdningene har mulighet for en eller to inntekter, dvs. om de er enslige eller par.

2.6.4 Boligsituasjonen for de reetablerte

Fra oversiktstabellene vet vi at to tredjedeler av aldergruppen 29-34 år disponerer en "stor eierbolig", dvs. bolig på minst tre rom og kjøkken som selveier eller andelseier. Av de som ikke er reetablert i alderen 30-39, år har 77 prosent det samme. Også svært mange av de reetablerte har stor eierbolig, 58 prosent, selv om andelen er en del lavere enn i den andre gruppen. Det er ikke så stor forskjell i andelen som leier, 36 og 29 prosent, og flertallet av leietakerne leier bolig på minst tre rom.

Tabell 2.53

Boligsituasjonen for reetablerte og ikke reetablerte i alderen 30-39 år, prosent

Kilde: Gallup 1993

	Reetablert	Ikke-reetablert
Stor eierbolig	58	77
Liten eierbolig	3	2
Stor leiebolig	26	14
Liten leiebolig	10	5
Uoppgitt	3	2
Sum	100 (N=113)	100 (N=470)

Ut fra det som er vist foran om forskjellene i økonomisk situasjon med medianinntekt for de reetablerte på kr 200 000 og for de ikke-reetablerte på kr 320 000, viser ikke bo-situasjonen tilsvarende store forskjeller. Et mindretall på henholdsvis 10 og 5 prosent av de reetablerte og de øvrige bor i leid bolig på ett til to rom. Reetablering betyr for noen at de med større sannsynlighet bor smått. Det gjør imidlertid også noen av de som ikke er reetablert.

3. Sannsynlige utviklingstrekk i ungdommens boligsituasjon

3.1 Både boligkarrieren og tilbudet av boliger kan beskrives ved hjelp av flyttekjeder

Det vi skal gjøre i dette kapitlet, er at vi tar utgangspunkt i en tidsutstrakt beskrivelse av hvordan enkelthusholdninger bor. Når en husholdning bytter fra en bolig til en annen, foretar de en flytting. Vi kommer til å bruke begrepet flyttekjede om denne tidsutstrakte beskrivelsen.

En beskrivelse av flyttekjeder, slik vi bruker begrepet, vil samtidig være en beskrivelse av hvilke boliger som blir ledige for nye beboere. Flyttekjedetankegangen kan altså hjelpe oss til en bedret forståelse av boligtilbudet. Etter en fragmentarisk teoretisk analyse skal vi koble denne måten å tenke på mot det datamaterialet vi har, for å prøve å gi en kvantitativ innsikt i tilbudet av boliger i årene framover. Denne empiriske analysen vil bygge på et stort sett av forenklerende antagelser, slik at resultatene må tolkes mer som kvantitative tendenser enn som presise prediksjoner. En av de viktigste begrensningene som ligger i vår analyse, er at vi behandler det norske boligmarkedet som ett boligmarked, i realiteten vil vi nok finne store geografiske variasjoner. Datamaterialet vårt er imidlertid ikke stort nok til å skille mellom ulike markeder langs denne dimensjonen.

Vi begynner med en kort strukturell-teoretisk beskrivelse av den tenkemåten vi legger opp til i dette kapitlet. Resonnementene strekker seg over tre perioder, og vi lar det finnes tre ulike boligtyper (a, b og c) i tillegg til alternativet ikke-egen bolig 0. Boligsituasjonens forløp for en husholdning kan vi da skrive som:

$$\mathbf{X} = (x_1, x_2, x_3)$$

hvor x'ene kan ta verdiene a, b, c og 0.

Det er da umiddelbart klart at man kan bruke \mathbf{X} direkte for å drøfte om husholdningen bor bra og om de har en heldig utvikling av boligsituasjonen, ettersom flyttekjeden \mathbf{X} jo er en ren beskrivelse av hvordan en husholdning bor over tid. Gjennom å sammenholde settet \mathbf{X} med andre bakgrunnsfaktorer, kan vi også analysere hvilke faktorer som stimulerer til boligbytter av bestemte typer, og hvilke faktorer som reduserer sannsynligheten for at en husholdning skal endre sin boligsituasjon på en bestemt måte. Disse måtene å bruke og å tolke flyttekjeder på skal vi ikke utnytte i dette arbeidet, fordi vi her skal konsentrere oppmerksomheten om tilbudssiden.

Som en første tilnærming kan vi betrakte tilbudet av boliger av en bestemt type gjennom å se på noen "regnskaps-" eller definisjonssammenhenger. Mengden av boliger av typen a som er tilgjengelig for nyinnflyttere ved inngangen av periode 2 blir:

Tilbudet av boliger av typen a ved inngangen til periode 2 =

- Nybygging av boligtype a
- + Boliger av type a som blir ledige som følge av flytting
- + Boliger bygges om/endres til type a fra type b
- + Boliger bygges om/endres til type a fra type c
- Fysisk avgang av boliger av type a
- Boliger bygges om/endres til type b fra type a
- Boliger bygges om/endres til type c fra type a

Om boligtype er en eller annen form for eid bolig, vil nok de klart viktigste komponentene i tilbudet være nybygging og ledige brukte boliger. Boliger som blir "ledige" som følge av flytting, vil nok kvantitativt også være viktigere enn nybyggingen. Avgang og ombyggingsaktiviteter kan i enkelte tilfeller være viktige, men vi tror ikke at dette dreier seg om store kvanta. Det finnes en del spennende litteratur hvor en forsøker å forklare omfanget av avgang og ombyggingsaktiviteter (se f.eks. Arnott og Anas, 1991), i analysene i dette arbeidet kommer vi til å se bort fra disse forholdene.

Om boligtype a er en leid bolig, vil også "flyttinger" av boliger mellom utleiesektor og eiersektor være kvantitativt viktig i forklaringer av omfanget av tilbudet. Det er klart at slike "overføringer" også påvirker tilbudet av eide boliger, men relativt sett blir dette mye mindre viktig. At boliger på denne måten flyttes mellom ulike disposisjonsformer, trekker vi ikke eksplisitt inn i de empiriske analysene, men vi vil forsøke å trekke det inn i drøftingen av resultatene. Vi ser nå hvordan flyttekjeden blir viktig i forståelsen av boligtilbudet. Når en husholdning endrer boligsituasjon fra f.eks a til b, så blir samtidig en bolig av type a ledig. Tilbudet av boliger av type a øker.

3.2 Utviklingstrekk i boligsituasjonen til dem som er ungdom i dag

I dette avsnittet skal vi bruke beskrivelsene fra kapittel 2 og flyttekjedebegrepet til å tenke litt høyt om mulige utviklingstrekk i boligsituasjonen for ungdom i den nærmeste framtiden. Det er klart at kvaliteten på våre prediksjoner/gjetninger lider av at de er resultatet av en sammenstilling av flere partielle analyser, som ikke er knyttet sammen i noe felles begrepsapparat. Vi mener likevel at en slik sammenstilling kan gi en viss innsikt i problemer og muligheter for ungdom i tiden som kommer.

Vi skal så gjøre et relativt grovt forsøk på å predikere det boligtilbudet som genereres av flyttinger. Utgangspunktet er en beskrivelse av boligmassen etter boligtype. Denne beskrivelsen gjør vi på en enkel måte: først anslår vi samlet boligmasse ved slutten av 1993 til 1,79 millioner bolige. Dette anslaget bygger på Folke- og bolig tellingen -90, kunnskap om nybygg og anslag over avgangen. Deretter tolker vi utvalget vårt som et representativt utvalg og blåser opp alle observasjoner med samme faktor slik at det totale bolig tallet stemmer. Det er selvfølgelig svakheter med en slik mekanisk oppblåsing. Spesielt vil det være svakheter forbundet med anslaget på antall boliger i kategorier med få boliger, f.eks ser vi at anslaget på eide blokkboliger med 5 eller flere rom er på bare 3 000 boliger. Dette tror vi er mer en egenskap ved utvalget vårt enn det er en egenskap ved den norske boligmassen.

Deretter beregner vi antallet boliger av hver type som blir ledige på grunn av flytting på to måter. Tilbudet generert av flyttinger, definert på en snever måte, består boligene til beboere som uttrykker at de har klare flytteplaner. Tilbudet generert av flyttinger definert på en noe videre måte består av de som uttrykker at de har klare flytteplaner pluss en tredjedel av dem som sier de regner med å flytte innen tre år. I tillegg legger vi inn fullføring og igangsetting av boliger i 1993 i tabellen. Vi har plassert alle nybygde boliger i kategorien eide boliger, da vi ikke har opplysninger om disposisjonsform for de nybygde boligene. Vi tror at det ikke har blitt bygd noe særlig for utleie slik at denne mekaniske plasseringen samtidig dekker en realitet.

Tilbudet, som det defineres i tabellen, inkluderer ikke boliger som blir ledige som følge av dødsfall. Omfanget av boliger som blir ledige som følge av dødsfall, får vi en viss peiling på når vi ser at i første halvår 1994 ble det tinglyst om lag 5 000 boligomsetninger som byttet eier gjennom skifte (dvs. arveoppgjør)¹⁶. Det er også noe usikkert i hvilke grad skillsmissegenerert tilbud av boliger kommer til uttrykk i flytteplanene. Vi tror at det som er vanlig i forbindelse med skillsmisser, er at en av partene, i alle fall i første omgang, fortsetter å bo i boligen. Dette innebærer at vi ikke får noe særlig skillsmissegenerert boligtilbud.

Tabell 3.1
Boligtilbud generert av flyttinger - Tall i tusen boliger

	Beregnet antall	Snever definisjon av flyttegenerert tilbud	Noe videre definisjon av flyttegenerert tilbud	Fullføring av boliger i 1993	Igangsetting av boliger i 1993
Hybel i blokk	41	11	15	0,5	0,4
Hybel i småhus	52	16	20	0,2	0,1
Eid 1-2 roms bolig i blokk	42	4	5	1	1
Eid 3-4 roms bolig i blokk	179	12	20	1,1	1,2
Eid 5+ roms bolig i blokk	3	1	1	0,1	0,1
Eid 1-2 roms bolig i småhus	30	2	3	1,9	1,9
Eid 3-4 roms bolig i småhus	466	12	23	6,5	6,5
Eid 5+ roms bolig i småhus	651	14	23	4,3	4,7
Leid 1-2 roms bolig i blokk	48	9	14		
Leid 3-4 roms bolig i blokk	58	7	11		
Leid 5+ roms bolig i blokk	5	1	2		
Leid 1-2 roms bolig i småhus	50	11	15		
Leid 3-4 roms bolig i småhus	126	19	32		
Leid 5+ roms bolig i småhus	41	9	13		
Sum	1790	129	197	15,3	15,8
Sum leide boliger eksklusive hybler	328	56	87		

¹⁶ Jfr. Bygginformasjon 11-94 fra SSB, tabell 9.

Når vi sammenholder størrelsen på våre anslag for flyttegenerert tilbud av boliger og nybyggingen ser vi tydelig at nybyggingen, utgjør en liten del av det totale antall boliger som "bys" ut på markedet for nye beboere.

Tilbudet av ulike boligtyper slik vi har beregnet det ovenfor, kan vi se på som tilbudet gitt at husholdningenes flytteplaner er realistisk. Vi skal også undersøke i hvilken grad tilbudet kan reduseres som følge av at de som har planer om å flytte, ikke har egenkapital og/eller ikke kan få lån som gjør det mulig for dem å kjøpe bolig. Husholdninger med flytteplaner som er ute etter en leid, bolig vil selvsagt ikke kunne bli stoppet pga manglende lånebevilgning eller egenkapital. I tabell 3.2 beregner vi antall husholdninger som har flytteplaner og en boliggetterspørsevne (målt ved R1 og R3)¹⁷ som overstiger visse grenser. Grensene vi setter er på 100 000 og 450 000 kroner.

Tabell 3.2
Beregnet tilbud av boliger - Tall i tusen boliger

	Etterspørsel (R1) større enn 100 000	Etterspørsel (R1) større enn 450 000	Etterspørsel (R3) større enn 100 000	Etterspørsel (R3) større enn 450 000	Tilbud ved en noe videre definisjon av tilbudet
Hybel i blokk	4	2	10	3	15
Hybel i småhus	2	1	12	5	20
Eid 1-2 roms bolig i blokk	2	2	5	5	5
Eid 3-4 roms bolig i blokk	11	9	18	17	20
Eid 5+ roms bolig i blokk	1	1	1	1	1
Eid 1-2 roms bolig i småhus	2	1	2	2	3
Eid 3-4 roms bolig i småhus	14	12	22	20	23
Eid 5+ roms bolig i småhus	20	18	20	20	23
Leid 1-2 roms bolig i blokk	1	1	11	5	14
Leid 3-4 roms bolig i blokk	1	0	7	5	11
Leid 5+ roms bolig i blokk	2	0	2	2	2
Leid 1-2 roms bolig i småhus	3	1	15	9	15
Leid 3-4 roms bolig i småhus	9	2	25	18	32
Leid 5+ roms bolig i småhus	3	2	11	9	13
Sum	73	51	162	120	197
Sum leide boliger eksklusive hybler	19	6	71	58	87

¹⁷ For å repetere definisjonene av boliggetterspørsevne:

- R1: Husholdningene kan etterspørre en bolig med pris, som deres egenkapital/formue utgjør 35% av. Tankegangen er at bare 65% av boligens pris kan finansieres ved lån.
- R2: Husholdningen kan maksimalt låne så mye at deres totale gjeld blir lik tre ganger deres inntekt, det maksimale boligkjøpet husholdningen da kan foreta blir lik dette maksimale lånet pluss formue.

Når vi trekker de som ikke har egenkapital til å kjøpe seg en bolig ut fra vårt beregnede tilbud, reduseres tilbudet av boliger som blir ledige (for nye beboere) på grunn av flytting betraktelig. Hvis vi f.eks. ser bort fra dem som har en boliggetterspørselevelve (målt ved R1) på mindre enn 100 000 kroner, reduseres tilbudet av boliger med over 60 prosent. De opplysningene som er systematisert i tabellene 3.1 og 3.2 bruker vi så til å drøfte utviklingen av tilbudet av en del boligtyper som er spesielt aktuell for ungdomsgrupper.

3.2.2 Leide boliger

Gulbrandsen og Nordvik (1994) fant gode argumenter for å anta at massen av boligutleie vil reduseres mot slutten av 1994, og inn i 1995. Årsaken var først og fremst at når prisene på eide boliger har begynt å stige, så vil utleie i en periode før salg utløse gevinstbeskatning i stedet for skattefradrag for nominelle tap ved salg av bolig. Det kan nok også være at en del husholdninger leide ut, i stedet for å selge en bolig de flyttet fra, pga. en viss motvilje mot å realisere nominelle tap. En indikasjon på at antall utleide boliger raskt kan reduseres, var at en stor del av de boligene som var utleid, var midlertidig utleid.

Om vi antar at leieandelen reduseres ned til 20 prosent, kan vi kombinere dette med tabell 3.1 for å si hva vi kan forvente av tilbudet av nye leiekontrakter i den nærmeste framtid. En leieandel på 20 prosent innebærer en reduksjon på noe over 60 000 leieboliger. Etter den snevre definisjonen venter vi at litt over 80 000 leide boliger blir ledige for ny utleie. Det sier seg selv at hvis 60 000 av disse dras ut fra leiemarkedet, står vi igjen med et meget lavt tilbud. Etter den noe videre definisjonen av flyttegenerert tilbud, blir tilbudet av nye kontrakter som følge av at folk flytter 122 000 i året, om leiemassen reduseres til 20 prosent halveres tilbudet av nye kontrakter.

Ut fra de nåværende leietakernes flytteplaner anslår vi altså tilbudet av nye leiekontrakter til å ligge mellom 20 000 og 60 000 boliger. Når vi vurderer realismen i flytteplanene gjennom å sjekke boliggetterspørselevelven til de som har oppgitt flytteplaner, og justerer tilbudet i forhold til dette, ser vi konturene av et meget stramt leiemarked. Reduksjon av antallet leieboliger med 60 000 fører til at det kan bli helt umulig å få sjansen til å inngå nye leieforhold. Dette igjen reduserer utflyttingen av leietakere over i andre (kanskje større) leieboliger.

Denne korte gjennomgangen gjør det mulig å komme med to spådommer om hva vi kan vente oss på relativt kort sikt når det gjelder ungdom og leiemarked:

Spådom 1: Ungdom som i dag bor i en liten leiebolig, vil ha store problemer med å skaffe seg en bedre bolig. Tilbudet av større leieboliger vil være svært begrenset. Muligheten til å kjøpe en bolig vil også være meget begrenset for ungdom som ikke har egenkapital. Vi ser for oss to muligheter til at en ungdom i denne situasjonen kan skaffe en bedre bolig. Det er enten at hun får hjelp med sikkerhet/kausjon fra foreldre, eller det er at hun greier å skaffe seg en leiebolig gjennom familie/kjente.

Spådom 2: Ungdom vil ha store problemer med å skaffe seg sin første bolig på grunn av forstoppelsen på leiemarkedet med utsatte flyttinger. Vi kan komme i den

situasjonen at for å komme seg hjemmefra må man være heldig og kunne skaffe en leiebolig gjennom familie/kjente eller man må få hjelp med sikkerhet/kausjon og være villig til å kjøpe seg en bolig.

Konklusjonene om leiemarkedet generelt ser også ut til å kunne gjelde markedet for leide hybler. Her er det imidlertid et viktig forbehold. Når boligprisene nå har begynt å stige relativt kraftig, kan det være at en del husholdninger som nylig har kjøpt bolig, får såpass høye løpende boutgifter, at de ser det hensiktsmessig å leie ut en del av boligen som hybel. Denne effekten kan selvsagt også gjøre seg gjeldene for leide "sokkelboliger". Vi tror imidlertid ikke det i realiteten er så stort potensiale for ny utleie av denne typen boliger, en årsak til dette er den høye leieandelen vi allerede har. På noen års sikt kan situasjonen på leiemarkedet bli noe lettere på grunn av de reduserte kullene med ungdom i de årsklassene som i størst grad etterspør leide boliger.

3.2.3 Eide boliger

Når vi sammenligner tilbudet av små eide boliger, definert ut fra flytteplanene, med tilbudet definert ut fra flytteplaner og evnen til å kjøpe en større dyrere bolig blant dem som i dag eier små boliger, ser vi at mer enn 50 prosent av de som eier en bolig med ett eller to rom, ikke vil ha mulighet til å kjøpe en bolig som koster mer enn 450 000 kroner, uten at de får hjelp med å stille sidesikkerhet eller at banken gir dem lån kun med basis i inntekten. Denne konklusjonen bygger på data fra slutten av 1993. For boliger med tre eller fire rom har vi samme situasjon.

I den grad det finnes en etterspørsel etter disse boligene, venter vi dermed en kraftig prisstigning på de minste boligene. Dette igjen øker andelen som har råd til å selge sin lille bolig og kjøpe en ny og større bolig. Det kan likevel være at de som sitter med stor gjeld i små boliger som har fallt kraftig i pris, representerer en "propp" i boligmarkedet som kan skape vansker for dem som etterspør denne typen bolig. Igjen vil vi si at for å kunne trekke mer presise konklusjoner om ungdommens muligheter på eiermarkedet ville det krevd mer fullstendige modellresonnementer enn det vi er i stand til å gjennomføre her.

Et mulig bilde er at mange av de som ville ha etterspurt de minste boligene, typisk unge under 30 år, ikke har mulighet til å kjøpe bolig på grunn av manglende formue/egenkapital og mulighet til å stille med sidesikkerhet. Dette igjen fører til en svak etterspørsel etter småboligene, og dermed til at husholdningene som bor i dem, ikke blir i stand til å flytte. Avslutning av utleie for å selge boliger vil på samme måten virke i retning av at egenkapital bygges opp relativt sent.

Når vi ser på utviklingen i prisene på borettslagsboliger fra tredje kvartal 1993 til tredje kvartal 1994, finner vi i Oslo en noe kraftigere prisstigning på de små blokkboligene enn på blokkboliger generelt. Det ser vi som en (svak) indikasjon på at manglende evne til å kjøpe større boliger blant dem som i dag eier de små blokkboligene, gir et lavere tilbud av disse boligene enn det vi ellers ville ha hatt. Det er imidlertid ikke mulig å gjenfinne noen slik tendens når vi ser på omsetningen av borettslagsboliger i landet sett under ett.

Det store problemet som analysen vår indikerer, er at det er mange unge som ikke har egenkapital til å etterspørre eide boliger uten at de får støtte i form av kausjon i en eller

annen form. Dette fører først og fremst til at det ikke frigjøres noen leieboliger for nyetableringer blant ungdom. Dette skjer samtidig med at vi forventer en viss reduksjon i størrelsen på det private leiemarkedet. Slike sammenhenger er selvsagt et problem både for de som har problemer med å skaffe seg sin første (leie)bolig, og for dem som blir sittende igjen og ikke har mulighet til å kjøpe større, mer passende boliger når de f.eks. får barn.

3.2.4 Utviklingen av egenkapitalen over tid for dagens unge

En hypotese som går igjen i hele rapporten, er at egenkapital og mulighet for støtte i form av sidesikkerhet eller kausjon er avgjørende for ungdoms mulighet til å skaffe eid bolig. Selv om analysen av egenkapital hos dem som kjøpte sin første eide bolig de siste årene ga begrenset støtte til denne hypotesen, har vi også i store deler av analysen gått ut fra at dette er tilfellet. Det blir dermed selvsagt interessant å få et bilde av hvordan egenkapitalen til de som tilhørte ungdomsgruppen ved utgangen av 1993 forventes å utvikle seg de neste årene. Vi regner med at det er to faktorer som primært vil påvirke egenkapitalen over tid:

- i) Nedbetaling av lån. Vi antar som en forenkling at en femtededel¹⁸ (6,7 prosent) av gjelden ved utgangen av 1993 betales ned hvert år.
- ii) Økning i verdien av den boligen som husholdningen eier. Vi antar at den nominelle prisstigningen fra slutten av 1993 fram til slutten av 1994 er på 14 prosent (jfr NEF/Econs prisindeks). Videre antar vi at boligprisstigningen gjennom 1995 blir på 6 prosent, og på 4 prosent årlig i årene som følger.

De tallene vi beregner er egenkapitalens utvikling over tid, gitt at husholdene fortsetter å bo i den boligen de hadde ved utgangen av 1993. Alle tallene i de følgende tabellene er nominelle kroner og størrelsen på formue og boliggetterspørselsevne (denne måler vi igjen som resultatet av egenkapital og låneutmålingsregler) målt ved utgangen av året.

Beregningene er også gjort under den forenklende forutsetningen at husholdssituasjonen er konstant gjennom den perioden vi ser på. Det er klart at både bolig- og husholdssituasjon vil forandre seg for mange ungdomshusholdninger gjennom fem år. Resultatene må derfor tolkes som den utviklingen i egenkapitalsituasjon som ikke kan tilbakeføres til endringer i bolig- og husholdningssituasjon. Videre er disse beregningene gjort under forutsetning av at husholdningene ikke tar opp nye lån til f.eks. bilkjøp. Dette er nok empirisk riktigere for dem som kommer heldig ut enn for dem som har en anstrengt økonomisk situasjon. Denne observasjonen leder oss til en presisering av innholdet i begrepet boliggetterspørselsevne. En husholdning med høy boliggetterspørselsevne behøver ikke å bruke denne evnen "i sin helhet" til boligkjøp. Kanskje prioriteres annet forbruk - som f.eks. bil.

Når vi oppgir tall for situasjonen for ulike aldersgrupper er det f.eks. situasjonen ved utgangen av 1998 for de husholdningene som ved utgangen av 1993 var i aldersgruppen. Det er på en måte ulike kohorter vi følger.

¹⁸ Dette tallet er noenlunde vilkårlig valgt.

Tabell 3.3
Husholdninger 20-24 år som ikke er par og som eier boligen

	Formue 93	Formue 94	Formue 98	R1 93	R1 94	R1 98
9. decil	388	441	526	1 108	1 260	1 503
Øvre kvartil	185	247	453	528	704	1 293
Median	70	125	257	200	356	734
Nedre kvartil	23	58	102	61	165	292
1 decil	-4	29	53	0	83	151
Antall	20	20	20	20	20	20

Som vi ser av tabellen, er det svært få av de enpersons husholdningene mellom 20-25 år som eier bolig, som har negativ egenkapital. Det er som vi har vært inne på tidligere, nok et resultat av to forhold. For det første er det stort sett personer med god økonomi som kjøper bolig i denne alderen når de er enslige. For det andre har de fleste boligkjøp skjedd på et så sent tidspunkt at husholdninger i denne gruppen i liten grad har fått med seg "prisfallet".

Tabell 3.4
Husholdninger 20-24 år, par som eier boligen

	Formue 93	Formue 94	Formue 98	R1 93	R1 94	R1 98
9. decil	454	567	882	1.297	1.620	2.520
Øvre kvartil	222	346	549	634	988	1.569
Median	95	174	356	271	498	1.016
Nedre kvartil	2	46	141	5	131	403
1 decil	-40	0	97	0	0	276

Også for det store deler av de eiende par-husholdninger i gruppen 20-24 år ser det ut til å være mulig å kjøpe en ny bolig. For eksempel kan 50 prosent skaffe 500 000 kroner ved å selge den boligen de har og låne 65 prosent av det en eventuell ny bolig måtte koste. Vi har imidlertid en andel på 25 prosent av denne gruppen som har så lav egenkapital at de selv etter et salg av boligen ved utløpet av 1994, ikke er i stand til å betale mer enn 130 000 kroner for en bolig hvis de ikke får lån utover 65 prosent av prisen på den boligen de vil kjøpe. Ja, selv om man venter helt til utgangen av 1998, er det 10 prosent som ikke kan betale mer enn 276 000 kroner for en ny bolig ved å selge nåværende bolig og låne 65 prosent. Det er jo ikke spesielt sannsynlig at man kan kjøpe noen særlig bra bolig for denne summen ved utgangen av 1998.

Tabell 3.5
Husholdninger 25-29 år som ikke er par, som eier boligen

	Formue 93	Formue 94	Formue 98	R1 93	R1 94	R1 98
9. decil	220	279	488	628	798	1.394
Øvre kvartil	150	200	294	428	571	840
Median	-10	62	166	0	176	475
Nedre kvartil	-110	-67	9	0	0	25
1 decil	-320	-293	-171	0	0	0

Egenkapitalsituasjonen for eiende enpersons husholdninger i slutten av 20-årene er påfallende mye dårligere enn for eierne i begynnelsen av 20-årene. Innslaget av hushold med negativ egenkapital er relativt stort gjennom hele perioden. I figur 3.1 viser vi utviklingen av andelen med negativ egenkapital for hhv par og enslige mellom 25 og 29 år. Ved inngangen til 1995 er det bare 50 prosent av husholdningene i gruppen som kan betale 175 000 kroner eller mer for en ny bolig (under R1).

Tabell 3.6
Husholdninger 25-29 år, par som eier boligen

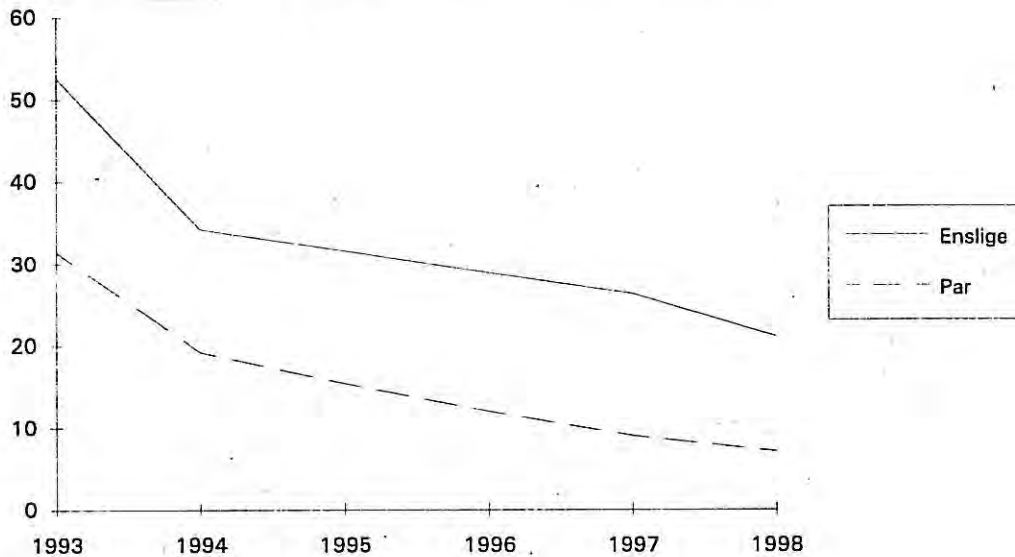
	Formue 93	Formue 94	Formue 98	R1 93	R1 94	R1 98
9. decil	470	588	832	1.342	1.680	2.375
Øvre kvartil	245	369	630	700	1.055	1.800
Median	70	169	400	198	483	1.145
Nedre kvartil	-54	41	200	0	117	574
1 decil	-220	-139	39	0	0	110
Antall	156	156	156	156	156	156

Parene i alderen 25-29 år som eier boligen, har en noe bedre situasjon enn enslige i aldersgruppen. Spesielt finner vi en ganske betydelig bedring fra utgangen av 1993 til utgangen av 1994. Ved utgangen av 1993 var det bare 50 prosent som, uten kausjon eller sidesikkerhet, kunne selge boligen sin og kjøpe en ny bolig som kostet 200 000 kroner. Ved utgangen av 1994 kunne 50 prosent selge nåværende bolig og kjøpe en bolig til nesten 500 000 kroner. Under våre forutsetninger om prisstigning på bolig og om nedbetaling av lån, er det imidlertid 10 prosent som i slutten av 1998 ikke vil kunne skaffe mer enn 110 000 kroner til et kjøp av ny bolig ved hjelp av salg av bolig og lån av 65 prosent av kjøpesummen.

Alt i alt overvurderer vi nok tilbakebetalingen for en del av de husholdningene som er dårligst stilte. Det vil også være en del boliger som vil stige mindre i verdi enn den gjennomsnittlige boligprisstigningen som vi har lagt til grunn for våre beregninger. Dette virker også i retning av at en del husholdninger i realiteten kommer dårligere ut enn det som framkommer av våre tabeller.

Negativ egenkapital låser husholdningene og reduserer deres handlefrihet på boligmarkedet ganske kraftig. Vi viser derfor utviklingen i andelen som har negativ egenkapital, under våre forutsetninger om nedbetaling av lån og prisstigning på boliger i figur 3.1. Denne viser at selv om omfanget av husholdninger med negativ kapital ventes å synke betydelig de nærmeste årene, så tar det svært lang tid før fenomenet forsvinner helt. Vi ser også at dette problemet er klart størst blant de som var mellom 25 og 29 år ved utgangen av 1993.

Andel med negativ egenkapital blant ungdom mellom 25-29 år



Figur 3.1

I analysen her har vi overhodet ikke sett på utviklingen blant leietakerne og hjemmeboerne. Dette har sammenheng med at vi blant leietakerne fant relativt lite sparing i denne gruppen, og at framskrivninger vil bli beheftet med meget stor usikkerhet. For hjemmeboerne har vi ikke opplysninger om formue. Det vi imidlertid kan si er at ungdom i gruppen 20-30 år oftest har en kraftigere inntektsvekst fra et år til neste enn det gjennomsnittet har, slik at for dem som får hjelp med sidesikkerhet eller kausjon, skulle mulighetene for å kjøpe bolig være til stede.

3.3 Hva har vi grunn til å tro noe om situasjonen for morgendagens unge?

Når vi går over til å vurdere boligsituasjonen for dem som kommer inn på boligmarkedet rundt årtusenskiftet, er vi straks over på noe mer gyngende grunn. Drøftingen vår av dette vil nok ha enda mer preg av å være høyttenkning på basis av de data vi tross alt har, enn det drøftingen av situasjonen for dagens ungdom hadde. Dels skal vi bruke boligmarkedsmodellen BUMOD, og dels skal vi bruke dataene fra Gallup-undersøkelsen fra 1993 som er brukt i resten av rapporten også. For å beskrive den demografiske utviklingen fram mot årtusenskiftet, bruker vi demografiblokka i BUMOD (Barlindhaug og Rødseth, 1991). Vi finner der følgende utvikling i antall konsumenter (dvs. potensielle boliggetterspørrere):

Tabell 3.7

Antall konsumenter i ulike aldersgrupper (tall i tusen)

	17-20 år	21-30 år	17-30 år	Totalt antall
1981	200	419	619	1.951
1991	212	475	687	2.175
2001	173	432	605	2.230

Som vi ser kommer vi til å oppleve en betydelig nedgang i antall potensielle boligetter-spørrende ungdom i årene fram mot år 2000. Antall konsumenter under 30 år faller med 12 %, massen av konsumenter under 20 år faller med nesten 10 prosent. Dette venter vi vil redusere presset mot boliger som typisk etterspørres av ungdom, med andre ord leide boliger og små boliger.

Tallene for konsumenter kan vi så sammenholde med boligmassen fordelt etter type slik den predikeres i BUMOD. Vi bruker ikke resultater fra BUMOD-kjøringene når det gjelder fordelingen av den gitte "fysiske boligmassen" på disposisjonsformene eie og leie.

Tabell 3.8

Predikert boligmasse fordelt etter type (1 000 boliger)

	1-2 rom blokk	3 rom blokk	4 rom + blokk	1-2 rom småhus	3-4 rom småhus	5 rom + småhus	Total masse
1981	163	125	71	176	612	489	1637
1991	150	145	73	132	634	658	1792
1994	146	148	72	124	624	694	1807
2001	149	158	67	122	619	796	1912

Mengden av de minste blokkboligene ventas å øse med 2 prosent fra i dag fram til årtusen-skiftet. For treromsboliger i blokk forventer vi en vekst på 10 000 boliger. For små boliger i blokk venter vi en viss nedgang i antall boliger. Tendensen er likevel klar: det er en svak vekst i tilbudet av de boligene som i størst grad etterspørres av ungdom. Samtidig ser vi et ganske kraftig fall i antall ungdom i etableringsalderen fram mot slutten av århundre. Fra 1994 til 2001 er det en forventet vekst i antallet boliger med vel 100 000 (nesten 6 %), mens det totale antallet konsumenter bare ventas å vokse med 30 000 eller vel 1 %. Dette gir naturligvis en vekst i boligfrekvensene.

Vi har ingen spesielle grunner til å tro at egenkapitalsituasjonen for ungdom skal være anderledes mot slutten av dette årtusenet enn den er nå. Dette tyder på at mange unge kan få problemer med å ta skrittet over i en eid bolig. Når det gjelder foreldrenes evne/vilje til å stille kausjon eller hjelpe til på annen måte for dem som skal etablere seg så langt som 5-7 år fram i tid, er det også vanskelig å trekke gode konklusjoner.

Man kan imidlertid merke seg at mange av foreldrene til den generasjonen som etablerte seg på slutten av 80-tallet og begynnelsen av 90-tallet, bygde opp store boligformuer gjennom 70-tallet og tidlig på 80-tallet. En del av foreldrene til dem som kommer til å etablere seg begynnelsen av det 21. århundre, er nettopp dem som var "i gjeldskrise" på slutten av 80-tallet/begynnelsen av 90-tallet. Noen av disse vil ha rettet opp sin økonomiske situasjon slik at de kan støtte sine barn i deres boligetablering, men noen vil nok ha problemer fremdeles når barna skal etablere seg i bolig.

Kanskje vil vi se en utvikling i retning av større ulikhet mellom ungdoms boligsituasjon i årene framover. Faktorer som kan virke i den retning, er ulike muligheter til å støtte barna blant foreldrene, arbeidsledighet og spesielt omfanget av langtidsledighet og en eventuell økning i inntektsforskjellene blant dem som er i arbeid. Når vi nevner at vi kan risikere at ulikhetene i boligsituasjonen for ulike grupper av ungdom vil øke i årene som kommer, så

må vi presisere at de store utviklingslinjene i Norge over de siste 50 årene har vært en bedring av boforholdene generelt, også blant ungdom.

I de tidlige etableringsfasene etterspør en stor del av de unge i dag leid bolig. Dette har flere årsaker:

- Mange har lave og ustabile inntekter, slik at det er vanskelig å ta på seg langsiktige forpliktelser i form av boliglån. Det er imidlertid ganske få ungdom som oppgir at de er leieboere fordi de vil ha vansker med å få lån. Blant dem under 30 år svarer bare 8 % av leietakerne bekreftende på dette. Dette betyr selvsagt ikke at alle disse kunne ha fått lån til å finansiere et boligkjøp om de skulle ha ønsket det. I gruppen mellom 30 og 40 år er det nesten 20 prosent av leietakerne som sier at de egentlig ønsker å disponere en (selv)eid boligen nå, men at de vil ha problemer med å få lån.
- Mange unge foretrekker å leie bolig, fordi de enten vet at de snart skal flytte eller mener at det er stor sjanse for at de snart skal flytte. Hele 35 % av leietakerne under 30 år oppgir dette som grunn for å leie bolig. Andelen som svarer dette, er noe høyere blant de tidlige i 20-årene enn blant de som er sent i 20-årene.
- I Gallup 93 kunne husholdningene svare at de leide av økonomiske grunner. 25 % av dem under 30 år "krysset" av for dette svaret. Dette kan bety at det finnes en del leieboliger med relativt lave husleier.

Disse årsakene til å velge leid bolig som vi finner ved analyse av situasjonen for leietakere i dag, tror vi nok også kommer til å være viktige for nye kull av ungdom fram mot årtusen-skiftet, og at leid bolig dermed vil være det mest aktuelle boligalternativet for store grupper av ungdom også i framtiden. Spesielt tror vi at mange har planer om å foreta hyppige flyttinger, eller at de tror at det er stor sannsynlighet for at de skal flytte. Dette vil nok spille en sentral rolle i ungdommens boligvalg også i tiden framover.

Disse faktorene peker i retning av at andelen av ungdomskullene som etterspør leid bolig, vil holde seg høy i tiden som kommer. Ja, det kan også hende at vi får en samfunns-utvikling hvor mobiliteten øker. Det vil kunne øke andelen som etterspør leieboliger - både generelt og blant ungdomshusholdninger spesielt. Et forhold som kan tenkes å presse etterspørselen etter leid bolig nedover, er at en ofte tenker seg at det er en tendens til at realinntekten vokser over tid. Flere undersøkelser tyder på at etterspørselen etter leid bolig er fallende med økt inntekt (se f.eks Nordvik, 1993). Et visst (politisk) press for å redusere ungdomslønningene, fordi dette antas å kunne redusere arbeidsledigheten blant ungdom, kan bidra til økt leieetterspørsel blant ungdommen.

På tross av muligheten for at en større del av ungdommens etterspørsel etter bolig retter seg mot leid bolig i årene som kommer, så vil altså det totale antallet husholdninger som etterspør leid bolig, kunne reduseres som følge av mindre ungdomskull. Det finnes altså grunner til å tro at det blir noe lettere å skaffe seg en leid bolig rundt år 2000. Vi kan ikke si noe mer presist om dette da vi ikke har noe grunnlag for å trekke konklusjoner om hva som vil skje med tilbudet av leide boliger på så lang sikt. En effekt som kan redusere tilbudet av leide boliger og dermed gjøre det vanskeligere for ungdom enn det vi skisserer her, kommer via økte realinntekter over tid. Økte realinntekter fører til økt etterspørsel etter

bolig (f.eks. målt i kvadratmeter). Dette kan føre til en reduksjon av andelen av husholdningene som leier ut "en del" av sin egen bolig.

3.4 Oppsummerende konklusjoner

Det er ikke usannsynlig at vi kommer til å oppleve et press på leiemarkedet i den nærmeste framtiden. Dette kan både ha sammenheng med redusert overflytting fra leiemarkedet til eiermarkedet fordi dagens leiere har vansker med å få lån. Vi tror at interessen for å leie ut bolig er redusert nå når prisene på eide boliger er "begynt å sige oppover". Et slikt press vil føre til at det både blir vanskelig å skaffe seg en leid bolig på det åpne markedet, og at husleiene i ny utleie stiger. Usystematiske informasjonen fra leiemarkedet kan tyde på at dette allerede er i ferd med å skje.

De stigende boligprisene øker formuene til boligeierne slik at det blir lettere å fortsette boligkarrieren over i større og bedre boliger. Negativ eller meget lav egenkapital hos mange husholdninger vil likevel virke som en forsinkende faktor for en slik overflytting.

Vi tror at det rundt årtusenskiftet blir lettere for ungdom å skaffe seg leide boliger fordi boligmassen vokser, og fordi størrelsen på ungdomskullene reduseres. Det er ingen trekk som peker i retning av at overgangen til eide boliger skal bli lettere for ungdommen på dette tidspunktet enn i dag. Det kan til og med hende at foreldrene til dem som etablerer seg, har mindre evne til å hjelpe til med kausjon og på andre måter enn det foreldrene til dagens etablerere har.

Alle trekkene som analyseres i kapitlet og spådommene vi kommer med, er basert på framskrivninger av dagens situasjon. Det er klart at uventede endringer i inntektsnivåer, lånemuligheter osv. kan gi oss et helt annet bilde. Boligpolitiske tiltak for å påvirke utviklingen kan selvsagt også både komme og virke inn på situasjonen. Spesielt tiltak som letter lånemulighetene for ungdom, kan gi en annen utvikling enn den vi ser for oss. Dette kan være garantiordninger i en eller annen form, det kan være tilskudd, og det kan også hende at boligspareordningen for ungdom vil virke positivt inn.

4. Er det noen problemer, og venter vi noen?

I dette kapitlet vil vi oppsummere noen av de viktigste delene av rapporten. Vi har valgt et problematiserende perspektiv, og vi har til dels latt vår tro om utviklingen komme fram på punkter der hvor analysene ikke gir oss gode svar.

4.1 Forholdet mellom demografisk utvikling og boligmassens størrelse og sammensetning

På 1970-tallet endret fødseltallene seg mye. Fra 1965 til 1972 ble det født godt over 65 000 barn årlig. Fra 1972 til 1976 sank antallet med nesten 15 000, og de følgende ti år framover var årskullene bare 51 000 - 52 000. Først i 1987 begynte de å stige igjen til vel 60 000 fra 1990. Den dramatiske nedgangen på 1970-tallet skjedde like brått som nedgangen i fødselstallene under kriseårene før krigen. Svingningene nådde bare ikke samme bunnivå som den gang (43 000), men endringstakten var like bratt nedover så lenge den pågikk.

Det interessante for dagens situasjon på boligmarkedet er endringene fra det høye nivået like før 1970 til lavmålet bare noen få år senere. Dette er store svingninger som vil måtte sette spor i bevegelser i boligmarkedet. De store kullene fra omkring 1970 er i dag (1995) rundt 25 år og følgelig i den mest aktive etableringsalderen da de flytter hjemmefra og etablerer seg på ulike måter. De relativt store fødselkullene fra 1965 til 1972 nådde denne alderen i en tid da boligmassen i forhold til den voksne befolkningen var høyere enn den noen gang har vært. Men samtidig var også den gjennomsnittlige husholdningstørrelsen mindre enn før, og den har fortsatt å minske. Dette betyr at samme befolkning trenger flere boliger, noe som først og fremst skyldes den høye andelen som bor alene.

De unge fra tiden med de høyeste fødselstallene nådde etableringsalderen i en tid da boligbyggingen var på et historisk lavmål. Fullførte boliger 1991-1993 gikk raskt ned i antall samtidig som mengden av unge nyetablerere nådde sitt "demografiske maksimum". I den grad nybygde boliger betyr mye for at unge skulle være i stand til å komme inn på boligmarkedet, har dette vært en illevarslende utvikling. Likevel konstaterer vi at mange bor bra.

Kanskje er det slik at unge i dag improviserer sin botilværelse med midlertidige boforhold mer enn tidligere. Dette passer med at de både bruker lengre tid til utdanning, etablerer seg i arbeid senere enn før, og skifter husholdningssituasjon med samlivsbrudd i høyere grad enn før. Ikke minst stemmer dette også med høyere andeler som leier, ofte små boliger. Når etableringstiden så å si er strukket ut i tid, vil kanskje ikke tendenser til mangel på bolig i forhold til mengden potensielle beboere gjøre seg gjeldende på en markert måte.

Videre kan vi ha undervurdert mengden "potensielle" boliger i forhold til den totale befolkningen, slik at det i virkeligheten finnes boligreserver som har forsynt det økende antallet unge med husvære i 1990-årene. Med dette mener vi at mange har leid bolig "inne i" andres større boliger. Vi har jo fått svært overraskende resultater når vi studerte boligavgangen, noe som kunne tyde på at utnyttningen av de eksisterende boliger har vært meget stor og ført til en langt lavere avgang av boliger på 1980-tallet og sannsynligvis også etter 1990, enn den var på 1970-tallet.

4.1.1 Befolknings- og husholdningsutvikling

Når vi nå etter hvert passerer midten av 1990-åra, venter vi at boligsituasjonen blir lettere for unge på grunn av de omtalte små fødselkullene på 1970-tallet. Det vil etter hvert bli markert færre unge rundt 25 år, som vi har kalt den mest aktive etableringsalderen. Av samme grunn vi tidligere ventet voksende problemer, som vi ikke synes vi har sett i praksis, i et slikt omfang vi tidligere ventet, så burde det framover bli lettere på boligmarkedet for unge på grunn av at de blir betydelig færre.

Tabell 4.1

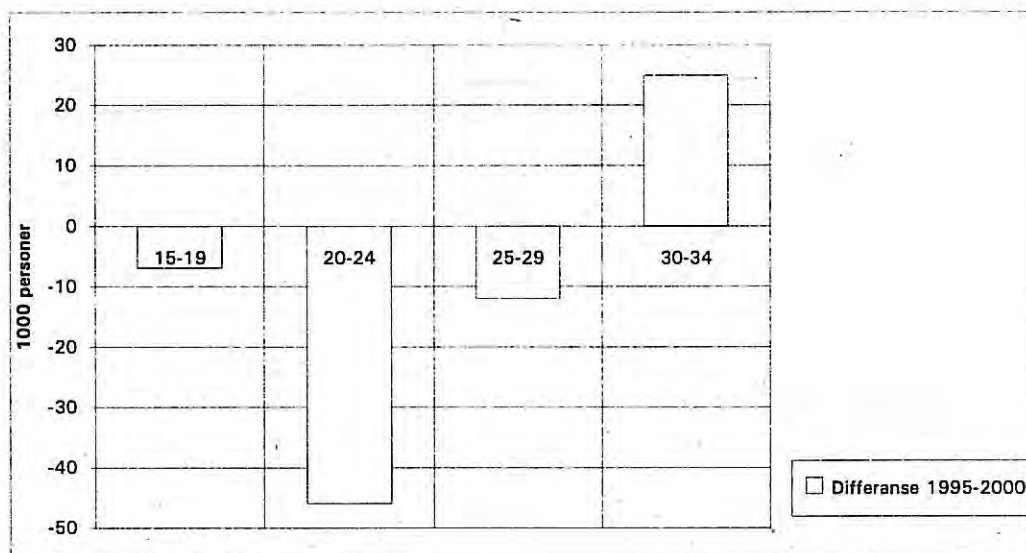
Framskrivning av befolkningen, SSBs framskrivning 1993-2050.

Kilde: SSB, NOS C176, 1994

	15-19 år	20-24 år	25-29 år	30-34 år	35-39 år
1993, registert	288	336	337	319	314
1995, framskrevet*)	272	325	346	326	319
2000, framskrevet*)	265	279	334	351	327
2005, framskrevet*)	287	272	289	338	351

*) Framskrivingsalternativ M1

Tabellen viser at aldersgruppen 20-24 år fra 1993 til 1995 allerede har gått ned med 11 000 personer. I de fem neste årene minsker gruppen med 14 prosent eller 46 000 personer. Dette er konsekvensen av den bratte nedgangen av fødselstallene fra omkring 1974. Men tabellen viser indirekte at årgangene som er omkring 30 år i tiden fra 1995 til år 2000, *øker* i antall. Tidligere har vi referert til dette som en "voksen-bølge". Det viktigste poenget er at en eventuelt utsatt flytting fra små midlertidige boliger til familieboliger av vanlig størrelse for gruppene omkring 25-29 år fram mot 1995, da disse økte i antall, kan innebære et opphopet behov for slike boliger for gruppen 30-34 år de nærmeste fem årene etter 1995.



Figur 4.1

Endringer i antall unge personer 1995 til år 2000.

Kilde: SSB, framskriving 1993 - 2050, alt. M1.

Unge personer utgjør den største delen av de som er aktive på boligmarkedet. Også de som er over etableringsalderen er aktive på markedet, men utgjør på langt nær så mange. Det er først og fremst de unge som flytter. Hvor mange de er, i tillegg til hva de foretar seg, blir følgelig viktig for hva som skjer på boligmarkedet. Ser vi på aldersfordelingen av de som har flyttet siste år, alternativt siste to år, ser den ut på følgende måte:

Tabell 4.2

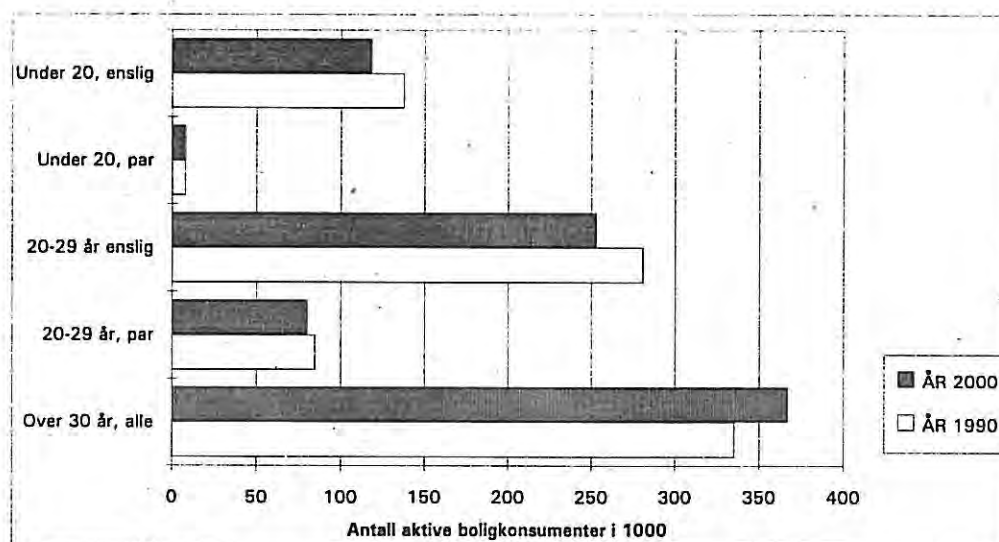
Husholdninger som har flyttet inn de siste årene etter alder. Prosent.

Bare de som er i egen bolig ("husmor/husfar"). Gallup 1993

	Flyttet siste år	Flyttet siste to år
Under 30 år	63	54
30-39 år	21	27
40-49 år	10	9
50+ år	6	10
Sum	100	100
N=	326	212

Noe mindre enn to tredjedeler av de som nylig har beveget seg i boligmarkedet, er under 30 år. Ytterligere en femtedel er forholdsvis unge, 30-39 år, mens de resterende over 40 år bare utgjør omkring 16 %. Andelen unge er lavere hvis vi ser på siste to år. Det er selvsagt forskjeller på hva slags boliger de yngre og eldre har flyttet til. Boligene som de yngste nylig har havnet i, er mindre og oftere en leid bolig. Med andre ord er det ulike typer boliger det kan være eventuell mangel på eller rikelig mengde av for de forskjellige aldersgruppene. Et grunnskille går mellom enslige og par. Som vi har sett foran, bor enslige langt oftere i små boliger, selv om spredningen av boligstørrelse er stor også for dem.

Beregninger av hvem som er "aktive konsumenter" kan gjøres med boligmarkedsmodellen BUMOD. Slike beregninger gir et tilsvarende bilde av hvilke aldersgrupper som først og fremst søker bolig, som tabellen ovenfor viser. Aktive konsumenter er et teoretisk begrep basert på andeler av par og enslige som en venter vil gjøre seg gjeldende på boligmarkedet. Disse andelenes er satt opp etter en del forutsetninger dels basert på skjønn, dels på andeler som har svart at de vil flytte når de ble spurt om flytteplaner fra undersøkelser om boforhold tidligere (Boforholdsundersøkelsen 1981). De øvrige antas å utgjøre en "passiv" andel som ikke flytter, men som kan gå over til å bli aktive på et senere tidspunkt.



Figur 4.2

Antall unge personer som antas å være aktive boligsøkere i 1990 og år 2000.

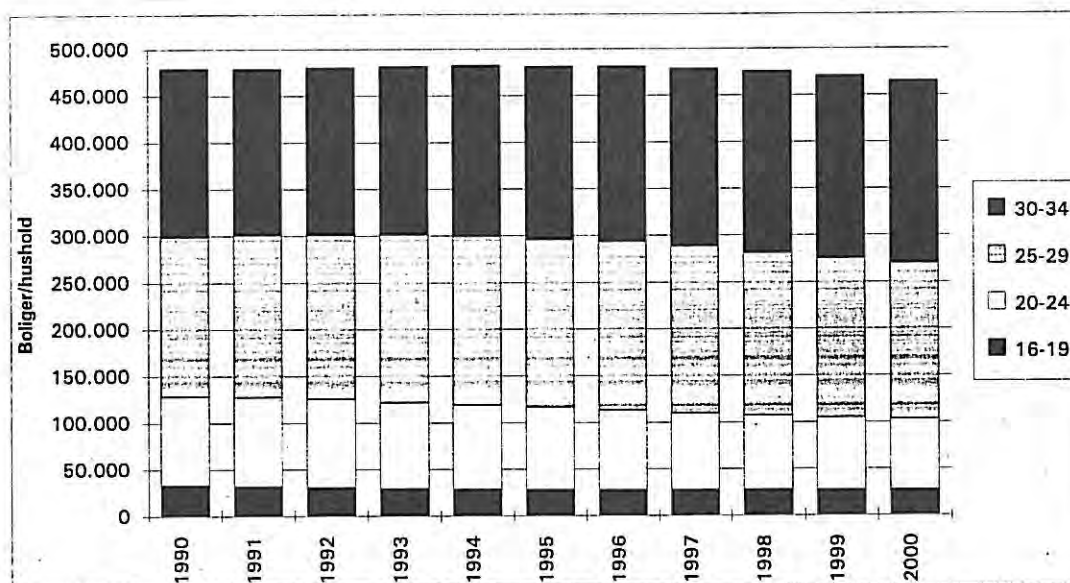
Kilde: Boligmarkedsmodellen BUMOD

Figur 4.2 viser flere ting. De aktive under 30 år utgjør over halvparten av de aktive, og det er særlig mange unge enslige. En stort antall er under 20 år. Dette skyldes at de yngste, som ikke er i militæret eller går på skole, stort sett forventes å være potensielle etter-spørrere av bolig i løpet av kort tid uten at en har gått ut fra konkret kunnskap om deres flytteplaner. I virkeligheten bor de fleste av dem hos sine foreldre. Går vi ut fra mange av dem vil vente noen år før de forsøker å skaffe seg bolig for seg selv, reduseres andelen tilsvarende.

I resonnementene foran har vi konsentrert oss om de som først og fremst preger boligsøkingen i motsetningen til å se på den totale fordelingen av unges boforhold i dag og årene framover. I og med at grunnlaget for analysene er tverrsnittsundersøkelser, kan vi risikere å undervurdere betydningen av de aktuelle omstendighetene som møter unge som søker bolig, hvis vi ikke i høyere grad fester oppmerksomheten ved boligsøkerne framfor totalen av unge beboere. Når vi viser fordelingen av alle husholdninger under 35 år, eventuelt under 30 år, i tidsrommet fra 1990 til år 2000, synes endringene i totalt antall små. I gruppen under 35 år minsker antallet fra ca. 475 000 i 1990 til ca. 465 000 i år 2000.

Men endringene virker mer betydningsfulle når vi avgrenser gruppen til de som er under 30 år. De minsker fra ca. 300 000 ned til ca. 270 000. En nedgang på 30 000 husholdninger er

mange i absolutt antall. Figuren nedenfor viser også at denne nedgangen for alvor starter etter 1995.



Figur 4.3
Beregnet boligbehov etter markedsmodell BUMOD, årene 1990 - 2000

4.1.2 Boligmasse etter disposisjonsform

Ett av de aller mest markerte trekkene i den langsiktige utviklingen av boforholdene i Norge er den jevnt fallende andelen de leide boligene utgjør av boligmassen. Dette har vært en politisk ønsket utvikling som en også har sett i de fleste (alle?) land i den vestlige verden. Gallupundersøkelsene fra 1992 og 1993, som vi i stor grad har bygd denne rapporten opp rundt, viser et unntak fra denne trenden. Disse undersøkelsene gir en ganske klar indikasjon på at andelen leide boliger har steget fra 1988 fram til i dag. Vi tror at hele stigningen er et resultat av en tidsavgrenset stigning i midlertidig utleie av bolig.

Om de leide boligenes andel av boligmassen vil stabilisere seg på nivået fra Folke- og boligtellingsen i 1990 (litt i underkant av 22 %), eller om den vil fortsette å synke¹⁹, er det vanskelig å ha noen klar formening om. Et argument for fortsatt reduksjon er den trenden vi ser i størrelsen på boligene, den gjennomsnittlige størrelsen på boligene i Norge vokser stadig. Denne veksten kommer sannsynligvis av at realinntekten har vokst over tid, og en fortsatt vekst i de realdisponible inntektene vil dermed sannsynligvis medføre fortsatt vekst i etterspørselen etter "boflate pr. husholdning". Mange eier-husholdninger i Norge kan øke sin boflate gjennom å avslutte utleie av en del av sitt eget bolighus, og dermed reduseres størrelsen på leiesektoren.

En reduksjon av størrelsen på leiesektoren kan være et problem for ungdomsgruppen, da denne gruppen som vi har argumentert for, har en stor etterspørsel etter leid bolig. Det kan

¹⁹Vi har svært liten tro på noen økning av leieandelen.

også hende at en utleiesektor på 22 prosent (Fob-90 størrelsen) kan skape problemer for store ungdomsgrupper. Om dagens unge forlater leiesektoren i samme grad som generasjonen før dem, vil behovet for (og etterspørselen etter) leide boliger reduseres mot slutten av dette årtuset fordi størrelsen på ungdomskullene går ned.

4.2 Hjemmeboing som problem eller som en ressurs som noen unge har adgang til

Vi har funnet at helt til et godt stykke opp i 20-årene er det mange unge som bor sammen med sine foreldre i foreldrenes bolig. Med bakgrunn i etterkrigstiden med boligmangel har vi vært vant til å betrakte sen utflytting hjemmefra som et problem, både for de unge selv og for foreldrene. Generelt kan man si at om ungdom og foreldre i samarbeid velger en løsning hvor "barna" bor hjemme, så er det vanskelig å definere dette som et problem. Tvert imot kan man si at foreldre med boliger som er slik at unge uten problemer kan fortsette å bo hjemme etter de har fylt 20 år, er en viktig ressurs som mange unge har adgang til. Spesielt kan dette være viktig for ungdom som er i en utdanningssituasjon.

For de unge blir det å bo hjemme sammen med foreldrene et problem når de ønsker å flytte hjemmefra:

- i) Enten at de ikke har økonomi til å kjøpe seg en selveid bolig eller borettslagsbolig. At man ikke har økonomi til å kjøpe seg en bolig betyr for mange av de unge at de ikke har muligheter til å skaffe seg nødvendige lån, selv om de skulle ha evne til å betjene dem.
- ii) At de ikke greier å skaffe seg en leiebolig de vil ha råd til å betale husleien i.

Ut fra situasjonen på leiemarkedet på slutten av 1993 tror vi at det er mer riktig å karakterisere "tvungen" hjemmeboing som et inntektsproblem blant enkelte ungdom enn som et boligproblem. Nå, ved slutten av 1994 og begynnelsen av 1995, er det slett ikke usannsynlig at situasjonen er snudd helt rundt. Årsaken til dette ligger i den reduksjonen i leietilbudet som vi venter, og som vi til dels har observert allerede²⁰.

Denne utviklingen kan føre til en økning i hjemmeboingen, og det en økning i den delen av hjemmeboingen som vi mener kan karakteriseres som et problem for de unge. Unge kan bli boende lengre hjemme fordi det både er vanskelig å skaffe leieboliger og det kan være dyrt. Selv om prisene på små boliger nå synes å være på et nivå som gjør det billigere å kjøpe enn å leie bolig, vil det for mange være lite ønskelig å kjøpe bolig på grunn av ustabilitet i både arbeidslivstilknytning, familiesituasjon og inntekter.

Som avslutning av drøftingen av hjemmeboing blant de unge, vil vi peke på en viktig utilstrekkelighet i det datamaterialet vi har brukt for å analysere omfanget av ungdommens "hjemmeboing". Vi har brukt et datasett med husholdninger. Dette betyr at vi kun i ganske liten grad fanger opp den prosessen ungdom går gjennom mellom det å ha etablert seg i

²⁰ På en konferanse arrangert av UNGBO 1.12.94 ble det av en sosialkontoransatt som er profesjonell leser av 'bolig til leieannonser', sagt at det er mye vanskeligere å i det hele tatt å skaffe leieboliger i Oslo og at husleiene i byen har steget 'voldsomt'.

egen bolig og å bo hjemme. Selv om vi viste at vi i våre data kan finne et visst innslag av bofellesskap, er det f.eks. ikke usannsynlig at vi ikke har fått med oss omfanget av ulike former for bofellesskap som mellomstasjon i flytting hjemmefra. Vi får heller ikke fanget opp omfanget og hyppigheten av flyttinger tilbake til foreldrene som en form for mellomstasjon i boligetableringen.

Et fortsatt arbeid med å skjønne prosessen med utflytting hjemmefra bør bygge på tids-seriedata som viser utviklingen for enkeltindivider gjennom den perioden hvor flytting hjemmefra skjer.

4.3 Boligstandard

Når vi drøfter den fysiske boligstandard for unge, må man huske den kraftige bedringen som har skjedd i boligmassen i Norge gjennom de siste femti årene. Denne bedringen har for en stor del kommet unge til gode.

For de yngre som bor alene, og har en egen eid eller leid bolig, ser vi for oss en heving av standarden på boligene etter hvert som den generelle standarden i boligmassen bedres. Bakgrunnen for en slik tro er at det ser ut til å være en trend at de dårligste boligene saneres bort. For storbyene er her byfornyelsesaktiviteten en viktig drivkraft. Blant par med og uten barn og enslige forsørgere kan det tenkes at vi får problemer med trangboddhet. Dette vil avhenge av etterspørselsevnen blant hushold i gruppen og prisutviklingen på boliger.

Som en oppsummering kan vi si at vi ikke tror at boligstandard for *unge som greier å skaffe seg en egen bolig* vil bli noe stort problem i tida som kommer. Vi vil faktisk si det så sterkt som at det kan bli et større problem at billige boliger forsvinner. Dette igjen kan gjøre det vanskelig for betalingssvake ungdomsgrupper å skaffe seg en bolig i det hele tatt.

4.4 Boligpolitiske virkemidler

Vår problemorienterte oppsummering peker mot at det først og fremst er to hovedkilder til vansker som ungdom kan ha i sin boligetablering. Dette er vansker med toppfinansiering for ungdomshusholdninger med liten eller ingen egenkapital, og det er vansker med å skaffe leieboliger på vilkår som oppfattes som rimelige. En politikk rettet inn mot ungdoms situasjon på boligmarkedet bør rettes inn mot en avhjelping av disse to problemene.

4.4.1 Egenkapitalproblemet

Når egenkapital og mulighetene til å få finansiert et boligkjøp er en skranke for å ta skrittet over i eiersektoren, kan en tenke seg ulike former for virkemidler som kan støtte etableringen. Tilskudd til egenkapital (dvs. en eller annen form for etableringstilskudd) er selvsagt et effektivt virkemiddel, men hvis dette skal brukes overfor en så stor gruppe som ungdom generelt, vil det kreve mye ressurser. En kanalisering av etableringslånordningen mot ungdom kan også avhjelpe egenkapitalproblemet. Vi har imidlertid vansker med å se at det er noen grupper som bør nedprioriteres.

Et virkemiddel som vi ikke har berørt i rapporten er Boligspareordningen for ungdom (BSU). Ungdom vil kunne bruke den som en måte å bygge opp egenkapital for å ta skrittet over i en eid bolig. Vi er imidlertid usikre på hvor stort omfang ordningen har fått og i hvilken grad den monner i forbindelse med boligkjøp.

Vi viste i analysene våre av egenkapital og lånemuligheter at det å få hjelp fra foreldre i form av kausjon eller sidesikkerhet for lån, kan være en betingelse for at unge skal greie å ta steget over i eid bolig. Videre viste vi at det kan være vanskelig for foreldrene til et relativt stort mindretall av de unge å gi barna sine denne formen for hjelp. I tillegg til de andre virkemidlene vi har drøftet, kan offentlige garantiordninger for ungdom som søker finansiering av sin første eide bolig være med på å redusere denne kilden for overføring av økonomiske ulikheter mellom generasjoner.

Rødseth (1987) peker på et forhold som svekker argumentene for selektive virkemidler for å avhjelpe egenkapitalproblemene. En bedring i evnen til å etterspørre bolig i enkelt grupper vil på kort sikt først og fremst ha to effekter.

- i) Den gruppen som får bedret sin etterspørselsevne vil bedre sin konkurranseevne vis a vis andre grupper. Dermed vil hjelp mot egenkapitalproblemene for ungdom kunne skape problemer for andre grupper med lav etterspørselsevne.
- ii) Ved en gitt boligmasse vil stimulering av evnen til å betale for et boligkjøp presse boligprisene oppover. Et forsøk på å støtte dem som skal inn i sin første bolig kan således fungere som en økonomisk støtte til dem som i dag sitter som eiere av boligmassen i like stor grad som en støtte til dem som prøver komme seg inn i denne gitte boligmassen.

En økonomisk støtte til ungdoms kjøp av bolig vil for eksempel bedre ungdommens konkurranseevne vis a vis de husholdningene som ble rammet av prisfallet på slutten av 80-tallet og begynnelsen av 90-tallet på en slik måte at de solgte eid bolig med tap for så å gå over til å bli leietakere. I den forbindelsen kan en merke seg at blant leietakerne i Gallup 1993 hadde hele 26 prosent eid bolig før. Dette betyr at 6 prosent (!) av husholdningene i Norge har vært boligeiere før, men leier bolig nå²¹. Om prisene på eide boliger som typisk etterspørres av ungdom blir presset oppover av boligpolitiske virkemidler rettet inn mot ungdoms problemer med toppfinansiering og egenkapital, vil dette på noe lengre sikt nok øke byggingen av slike boliger, slik at det letter ungdommens etablering i egen bolig.

4.4.2 Tilgang på leieboliger

I kapittel 3 drøftet vi ungdommens muligheter på et leiemarked hvor private husholdninger er den dominerende tilbyderer av leieboliger. Vi fant gode grunner til å tro på en reduksjon i tilbudet, det er også gode grunner til å tro at tilbudet vil kunne variere betydelig over tid. Samtidig vet vi at leid bolig for svært mange unge er et meget aktuelt boligalternativ, dels på grunn av egenkapitalproblemene og dels pga at unge ønsker å være mobile slik at de ønsker en løsere tilknytning til boligen enn det en eid bolig innebærer. I en politikk for å

²¹ For ordens skyld, det er selvsagt ikke kun salg av bolig med tap som fører husholdningene opp i en slik situasjon. Bytte fra eie til leie kan jo også være resultat av rasjonelle overveiinger.

stimulere leiesektoren må man ta hensyn til den reduksjonen en får i ungdomskullene i årene framover, men også huske at det ventes en vekst i det totale antallet husholdninger.

Politiske virkemidler rettet inn mot en økning i tilbudet av leide boliger (for ungdom, eller generelt) kan derfor gi gode resultater for de gruppene vi ser på i denne rapporten. Virkemidler for å få til en økning i tilbudet av leide boliger kan enten være stimulering av privat utleie eller det kan være direkte offentlig engasjement.

Stimulering av privat utleie kan være å øke lønnsomheten i bygging av utleieboliger, eller det kan være å gjøre det mer attraktivt for private husholdninger å leie ut "ekstraboliger" eller del av egen bolig. Naturlige virkemidler her vil en kunne finne enten i den skattemessige behandlingen av utleie av bolig eller i finansieringen av nybygging av utleieboliger. Styrking av leietakernes rettslige stilling vis a vis utleieren (f.eks. en styrking av oppsigelsesvernet) vil kunne redusere incitamentene til å leie ut bolig, og dermed redusere omfanget av utleieaktiviteten (se Nordvik, 1994). Om det er slik at ungdom etterspør leid bolig fordi dette er gunstig i et mobilitetsperspektiv, vil styrket oppsigelsesvern ikke være særlig viktig for denne gruppen. Det kan altså hende at en styrking av leietakernes rettslige stilling vis a vis utleieren ikke er spesielt viktig for ungdom, men at de unge vil rammes sterkt av en reduksjon i tilbudet av leide boliger som følge av bedre oppsigelsesvern.

Økt offentlig utleie av boliger vil kunne være et av de mest hensiktsmessig virkemiddel for å gjøre det lettere for ungdom å skaffe seg en bolig. En større offentlig eid utleieboligmasse vil også kunne brukes mer aktivt for å oppnå andre bolig- og sosialpolitiske målsetninger. Direkte offentlig utleie av boliger betyr i den norske tradisjonen kommunal utleie av boliger. Statlige virkemidler må derfor rettes inn mot kommunene.

Det skal imidlertid ikke glemmes at det er mange kommuner som har opplevd problemer med bomiljø i sine leieboliger. I utformingen av en politikk for å stimulere kommunal utleie av bolig bør man ta disse problemene på alvor.

Litteratur

- Anas, Alex og Arnott, Richard J. (1991), «Dynamic Housing Market Equilibrium with Taste Heterogeneity, Idiosyncratic Perfect Foresight, and Stock Conversions», Journal of Housing Economics, No. 1 1991, ss 2 – 32
- Barlindhaug, Rolf og Rødseth, Asbjørn (1991), Brukardokumentasjon for BOMUD, upublisert, foreløpig utgave, Norges byggforskningsinstitutt, Oslo 1991
- Blix, Karin Wenche og Gulbrandsen, Lars (1994), «Norske husholdningers økonomi», Institutt for sosialforskning (INAS), Oslo, notat 1994:1
- Econ (1993), «Boligkjøp og Egenkapital», rapport fra en spørreundersøkelse, Econ-rapport 6/93, Oslo
- Gulbrandsen, Lars (1993), «Boligkonsum og livsløp», INAS-notat 1993:6, Institutt for sosialforskning (INAS), Oslo 1993
- Gulbrandsen, Ole og Hansen, Thorbjørn (1985), «Nye husholdninger og boligbehovet», Universitetsforlaget, Oslo 1985
- Gulbrandsen, Ole, Hansen, Thorbjørn og Gulbrandsen, Lars (1994), «Ungom og bolig», Prosjektrapport 112, Norges byggforskningsinstitutt, Oslo 1992
- Gulbrandsen, Ole og Nordvik, Viggo (1994), «Hva skjer på leiemarkedet?», Husbankbladet nr. 1 1994, ss 26 – 30
- Hansen, Thorbjørn og Christophersen, Jon (1991), «Utleieboliger. Evaluering av prøveordningen med utleielån i Husbanken», prosjektrapport 53, Norges byggforskningsinstitutt, Oslo 1991
- Hansen, Thorbjørn (1994), «Byfornyelse i Oslo øst. Intervjuer med beboerne i nye og utbedrede gårder», notat, Norges byggforskningsinstitutt, Oslo 1994
- Hansen, Thorbjørn (1994), «Tilbudet av kommunale utleieboliger i Norge», prosjektrapport 165, Norges byggforskningsinstitutt, Oslo 1994
- Jones, Gill og Wallace, Claire (1992), «Youth, Family and Citizenship», Open University Press, Buchingham, Philadelphia, 1992
- Kristiansen, Jan Erik, red. (1989), «Ungdoms levekår». En oversikt over ulikheter og endringer i 1980-årene. Rapport fra Statistisk sentralbyrå og Kultur- og vitenskapsdepartementet, Universitetsforlaget, Oslo 1989
- Kruijthoff, Helen (1994), «Starters in the Housing Market in an Urban Region. The case of the Randstad Holland, a Diversified Housing-Shortage Area», Housing Studies, Vol. 9, No. 2 1994, ss 219 – 244
- Newburger, Harriet og Kim, Sungwoong (1991), «Short-Run Equilibrium in the Rental Housing Market with Doubling Up», Journal of Housing Economics, Vol. 1, No. 2 1991, ss 168 – 244
- Nordvik, Viggo (1994), «Etterspørsel etter leid bolig», prosjektrapport 120, Norges byggforskningsinstitutt, Oslo 1993
- Nordvik, Viggo (1994), «The Supply of Private Rental Housing», paper presentert på boligforskermøtet i Gävle, høsten 1994
- Rødseth, Asbjørn (1987), «Bustadmarknaden – utviklingstrekk og verkemåte», Sosialøkonomen, nr. 11 1987
- Rexmon, Inger E. (1994), «Ut av redet – utflytting i flere trinn», Samfunnsspeilet, nr. 2/94, ss 16 – 21, Statistisk sentralbyrå, Oslo 1994
- Ve, Hildur og Wærness, Kari (1992). «Familien», i «Sosiologi og utlikhet», Øyen, Else, red., Universitetsforlaget, Oslo 1992
- Østerås, Bjørn Tore (1992). «Motvindsgenerasjonen. En rapport om ungdoms muligheter til å etablere seg», rapport fra Landsrådet for Norske Ungdomsorganisasjoner, Oslo 1992

VEDLEGG

Tabell 2a og 2b. Andel husholdninger i ulike husholdningstyper etter alder.
Kilde: Gallup 1992 og 1993, landet.

Tabell 2a, 1993	15-22 år	23-28 år	29-34 år	15-34 år
Bor alene (+ikke-par)	52	27	18	27
Par med barn	13	37	62	44
Enslige forsørgere ²²	7	7	11	9
Par uten barn	28	29	9	20
Sum	100	100	100	100
Prosentbasis, N=	(138)	(387)	(391)	(916)

Tabell 2b, 1992	15-22 år	23-28 år	29-34 år	15-34 år
Bor alene (+ikke-par)	46	22	14	22
Par med barn	21	45	64	50
Enslige forsørgere	6	9	11	9
Par uten barn	27	24	11	19
Sum	100	100	100	100
Prosentbasis, N=	(128)	(401)	(385)	(914)

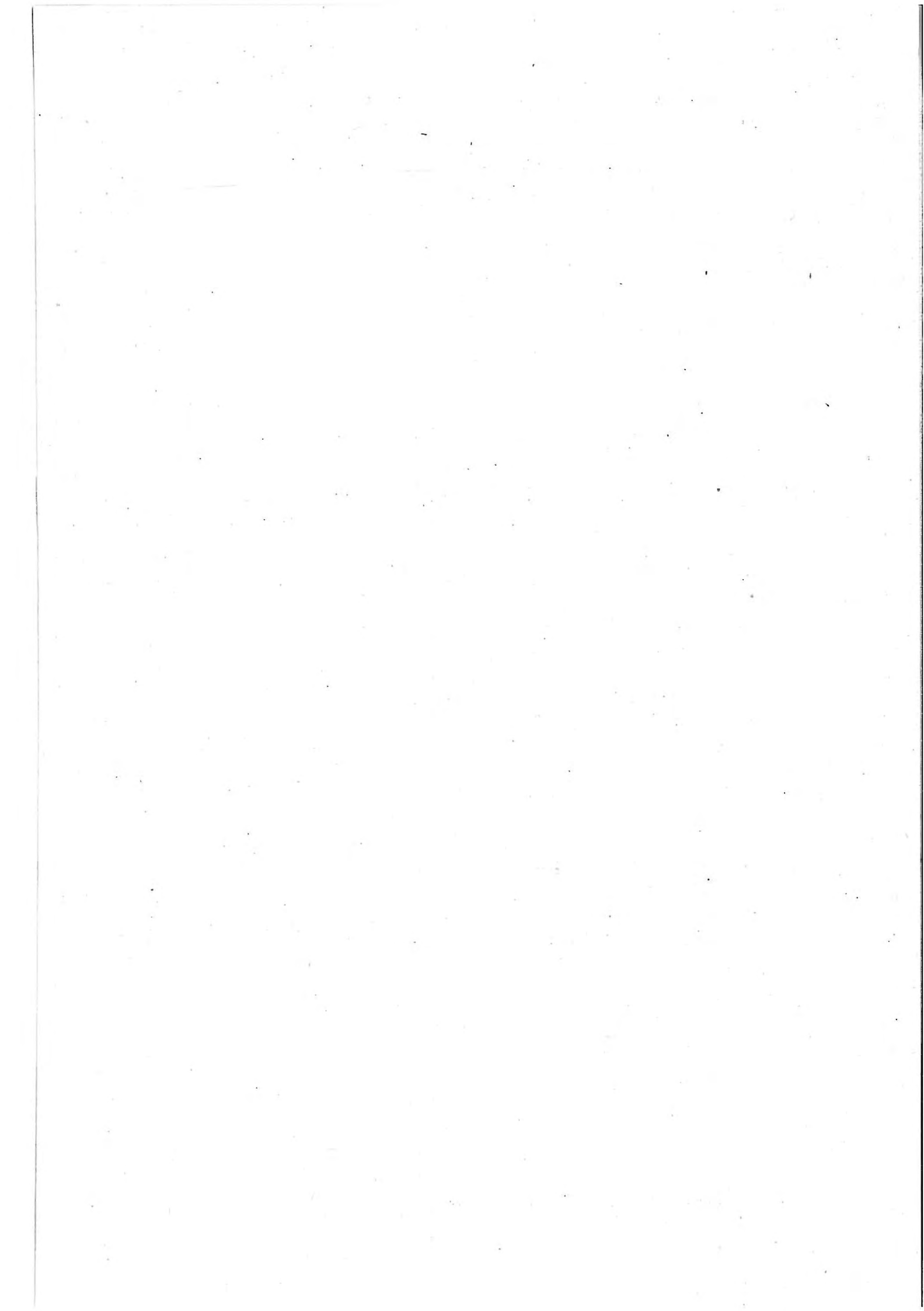
²² Enslige forsørgere er husholdninger med barn 0-15 år og som ikke har ektefelle eller samboer. (I annen statistikk kan enslige forsørgere bo med samboer.)

Tabell 8. Andel husholdninger i ulike boligtyper etter jobb og alder.
Kilde: Gallup 1993, landet.

15-22 år, 1993	2 jobber (2 hel/1½)	1 jobb(evt 2 deltid)	Uten eller 1 deltid	Alle 15-22
Stor eierbolig	32	24	10	18
Liten eierbolig	5	4	1	3
Stor leiebolig	26	37	25	30
Liten leiebolig	32	29	53	41
Uoppgitt	5	6	10	8
Sum	100	100	100	100
Prosentbasis, N=	(19)	(51)	(68)	(138)

23-28 år, 1993	2 jobber (2 hel/1½)	1 jobb(evt 2 deltid)	Uten eller 1 deltid	Alle 23-28
Stor eierbolig	61	37	26	43
Liten eierbolig	5	7	4	5
Stor leiebolig	27	29	23	27
Liten leiebolig	6	24	41	22
Uoppgitt	1	3	6	3
Sum	100	100	100	100
Prosentbasis, N=	(131)	(165)	(91)	(387)

29-34 år, 1993	2 jobber (2 hel/1½)	1 jobb(evt 2 deltid)	Uten eller 1 deltid	Alle 29-34
Stor eierbolig	82	57	40	65
Liten eierbolig	1	5	5	3
Stor leiebolig	13	25	38	22
Liten leiebolig	3	10	12	7
Uoppgitt	1	3	5	3
Sum	100	100	100	100
Prosentbasis, N=	(169)	(157)	(65)	(391)



Oke 32