

Per Medby, Peter Austin, Viggo Nordvik og
Oddny Grethe Raad

Flyttekjedemekanismer

En utredning om sammenhengen mellom
boligproduksjon og fordeling

Prosjektrapport 347

Per Medby, Peter Austin, Viggo Nordvik og Oddny Grethe Raad

Flyttekjedemekanismer

En utredning om sammenhengen mellom boligproduksjon og fordeling

Emneord:

Flyttekjeder, boligfordeling, boligproduksjon, filtrering, likevekt

ISSN 0801-6461

ISBN 82-536-0795-4

100 eks. trykt av

Lobo Media

Innmat: 100 g Bulky Partner

Omslag: 200 g Cyclus Offset

© Copyright Norges byggforskningsinstitutt 2003

Materialet i denne publikasjonen er omfattet av åndverkslovens bestemmelser. Uten særskilt avtale med Norges byggforskningsinstitutt er enhver eksemplarframstilling og tilgjengeliggjøring bare tillatt i den utstrekning det er hjemlet i lov eller tillatt gjennom avtale med Kopinor, interesseorgan for rettighetshavere til åndsverk.

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatningsansvar og inndragning, og kan straffes med bøter eller fengsel.

Adr.: Forskningsveien 3 B
Postboks 123 Blindern
0314 OSLO

Tlf.: 22 96 55 55

Faks: 22 69 94 38 og 22 96 55 08

Forord .

Denne utredningen om boligproduksjon og fordeling er gjort på oppdrag av Kommunal- og regionaldepartementet. KRDs kontaktpersoner har vært Rådgiver Lars-Marius Ulfrstad og Prosjektleder Einar M. Aarskog. Vi hadde svært gode nytte av diskusjoner med departementets kontaktpersoner. Spesielt var dette nyttig i oppstartsfasen av prosjektet. Den er gjennomført som et samarbeid mellom Asplan Viak og Byggforsk. Samfunnsøkonom Viggo Nordvik (Byggforsk) har vært prosjektleder. Prosjektgruppen står sammen om hele rapporten, men skrivingen har skjedd på følgende måte: Kapittel 1 er skrevet av samfunnsøkonom Oddny Grethe Raad (Asplan Viak), kapittel 4 og 6 er skrevet av Planlegger Peter Austin (Asplan Viak). Samfunnsøkonom Per Medby (Byggforsk) har skrevet kapitlene 2 og 3, mens kapittel 5 er skrevet av Medby og Nordvik. Sosiolog Evelyn Dyb (Byggforsk) har fungert som kvalitetssikrer og har bidratt med mange konstruktive innspill.

I kapittel 5 har vi utnyttet en flyttekjedemodell, den er utviklet som en del av prosjektet *Flyttestrømmer i hovedstadsregionen*. Dette er finansiert av Norges Forskningsråds program for forskning om Byutvikling.

Thorbjørn Hansen
Forskningsjef

Viggo Nordvik
Prosjektleder

Innhold .

0. Sammendrag	6
0.1 Hensikten med utredningen.....	6
0.2 Teoretisk grunnlag.....	6
0.3 Kommuneperspektivet i Norge	9
0.4 Empiriske data for flyttekjeder.....	10
Hovedtrekk fra analyse av Levekårsundersøkelsen 2001	11
Osloområdets særstilling	12
Flyttekjeder og modellanalyser	13
Virkninger for førstegangsetablerere - simulert flytting fra foreldre	14
Simulering av mer sammensatte boligprogram.....	15
1. Innledning.....	17
Bakgrunn og formål	17
Problemstillinger og avgrensninger	18
Utredningens oppbygging	19
2. Noen flyttekjederesonnementer.....	21
2.1 Innledning.....	21
2.2 Vakanseskapende hendelser og vakanseabsorberende hendelser	21
2.3 Presentasjon av strukturene i flyttekjedemodellene	22
2.4 Noen innvendinger mot flyttekjedemodellene	24
2.5 Empiriske studier basert på flyttekjedemodeller.....	26
3. En markedstilnærming til flyttekjeder.....	29
3.1 Innledning.....	29
3.2 Delmarkeder og filtrering	29
3.3 Markedstilnærmingen sammenlignet med de formelle flyttekjedemodellene	31
3.4 Bidrar filtreringsmekanismer til å lette etableringsmulighetene for lavinntektshusholdninger?.....	32
3.5 Oppsummering av funnene i Forrest og Murie (1993)	33
3.6 Noen innvendinger mot analysene i Forrest og Murie (1993)	35
3.7 Delmarkeder og substitusjonseffekter i boligmarkedsmodellen BUMOD	37
3.8 Oppsummering	38
4. Flyttekjeder og lokale boligmarked.....	39
4.1 Innledning.....	39
Bakgrunn for å vurdere lokale boligmarked og kommunale tilnærminger	39
4.2 Kommunene	40
4.2.1 Kommuner er valgt ut med tanke på å illustrere ulike erfaringer	40
4.2.2 Kommunenes vurderinger og arbeid med boligkartlegging og boligpolitikk	41
4.2.3 Oversikt over kommunenes situasjon	44
4.3 Om boligtilbud	45
4.3.1 Boligmasse og boligbygging.....	45
4.3.2 Rike folk bor i kommuner med dyre boliger.....	46
4.4 Om boliggetterspørseel	49

4.4.1 Demografi og endringer i etterspørsel.....	49
4.4.2 Flyttemengder.....	51
4.4.3 Intern og ekstern flytting og eldres flytting i Bærum.....	52
4.5 Lokale boligmarked.....	54
4.5.1 Eksempel av flytting mellom 2 bydeler i Oslo.....	54
4.5.2 Alstahaug og ytre Helgelandskysten.....	57
4.6 Boligtilgangen for økonomisk vanskeligstilte.....	59
4.6.1 Indikasjoner på flyttekjeders betydning.....	59
Trangboddhet etter boligstørrelse.....	60
4.6.2 Fordeling av trangboddhet blant unge hushold.....	61
4.7 Noen konklusjoner.....	62
5. Flytting og flyttekjeder, videre empiriske studier.....	64
5.1 Innledning.....	64
5.2 Betingelser for flyttekjedetankegangen skal være empirisk relevant.....	64
5.3 Flyttematriser.....	65
5.3.1 Flyttematriser for landet sett under ett.....	68
5.3.2 Innledende flytteanalyser for Stor-Oslo.....	72
5.4 Flyttekjedeanalyser.....	76
5.4.1 Innledning.....	76
5.4.2 Utflytting fra foreldre.....	77
5.4.3 Innflytting til et boligmarked.....	78
5.4.4 Nydannelser av hushold: utflytting fra parforhold.....	80
5.4.5 Avgang.....	82
5.4.6 En operasjonell flyttekjedemodell.....	82
5.5 Effekter av økninger i boligtilbudet.....	83
5.6 Modifikasjoner av flyttekjedemodellen.....	87
5.7 Simuleringer på den modifiserte modellen.....	90
5.7.1 Innledende kommentarer.....	90
5.7.2 Simuleringsresultater.....	91
5.8 Kort drøfting av analysens boligpolitiske implikasjoner.....	98
6. Noen avsluttende refleksjoner.....	100
Litteratur.....	104
VEDLEGG noen Kommunedata.....	107
Boligdata for kommunene.....	108
Aldersfordelte flytteprofiler i tre perioder på 1990-tallet for de aktuelle kommunene.....	109

0. Sammendrag

0.1 Hensikten med utredningen

Denne utredningen tar opp forholdet mellom boligproduksjon og boligfordeling. Spesielt fokuserer vi på hvordan de boligmarkedsmulighetene som skapes av nybygging i et segment av markedet påvirker situasjonen i andre markedssegmenter. Kort sagt: hvordan påvirkes mulighetene til hushold som er marginale i forhold til boligetablering, i eid eller leid bolig, av nyproduksjon i ulike segmenter av markedet. Hushold som er marginale i forhold til boligetablering kaller vi økonomisk vanskeligstilte, eller bare vanskeligstilte. Til slutt trekkes noen hovedkonklusjoner, relatert til de innledende spørsmålstillingene og i lys av den informasjonen og de analysene som er framstilt. Det gis avslutningsvis noen korte anbefalinger til hvordan disse konklusjonene kan følges opp i boligpolitikken.

Med økonomisk vanskeligstilte mener vi ikke først og fremst ”de vanskeligst stilte” som også er i kontakt med hjelpeapparatet for øvrig. Når vi i denne utredningen snakker om vanskeligstilte hushold eller personer, mener vi heller husholdninger som har problemer med å komme inn i boligmarkedet av økonomiske grunner, men som ellers fungerer sosialt og jobbmessig uten offentlig støtte. Innenfor denne gruppen er nok førstegangsetablerere dominerende. Det er også grunn til å tro at en del andre samfunnsgrupper vil falle i kategorien økonomisk vanskeligstilte, hvor husholdene har liten egenkapital og relativt lav lønnsinntekt. Dessuten varierer økonomisk evne til å kjøpe bolig over tid og mellom landsdeler, ettersom forhold mellom boligpris og husholdsøkonomi varierer. For eksempel vil et hushold som har akkurat tilstrekkelig økonomi til å kjøpe en romslig familiebolig i en bykommune utenom storbyene ofte måtte godta en bolig med lavere standard om det ønskes å bosette seg i Osloområdet.

0.2 Teoretisk grunnlag

I kapittel 2 gis et kortfattet gjennomgang av resonnementene som ligger bak de formelle flyttekjedemodellene. Kapittel 2 bygger for det meste på Magnusson og Emmi (1992,1995) og Chen og Nordvik (2000). Hovedvekten legges på å redegjøre for noen sentrale begrep fra flyttekjedemodellene og strukturene i disse modellene. Som en hovedkonklusjon tyder all tidligere forskningen klart på at antall nye boligmarkedsmuligheter alltid vil være høyere enn

antall nybygde boliger (Rothenberg et al. 1991). Vakanseskapende og –absorberende hendelser spiller en viktig rolle i våre resonnementer, disse forklares derfor kortfattet.

En vakanseskapende hendelse er en hendelse som skaper en ny boligmarkedsmulighet, og dermed setter i gang en flyttekjede. Vakanser skapes både på grunn av demografiske og ”bygningmessige” hendelser. Demografiske hendelser som skaper vakanser kan være utflytting, dødsfall eller dannelsen av husholdninger. ”Bygningmessige” hendelser som skaper vakanser er nybygging, tomme boliger som går over til å bli bebodde boliger, samt konvertering av annen eiendom til boligeiendom. Etter at en vakanse er skapt i et delmarked A kan en husholdning fra et annet delmarked B fylle vakansen. Dermed oppstår en vakanse i delmarked B. Denne prosessen kalles en vakansetransformasjon. Systematiske vakansetransformasjoner fra bolig til bolig og fra delmarked til delmarked utgjør kjernen i en vakansekjede eller flyttekjede.

En vakanseabsorberende hendelse er en hendelse som bruker en vakanse uten å skape en åpning på et annet sted i det lokale boligmarkedet, det betyr at hendelsene får flyttekjeder til å stoppe opp. Disse kan også deles inn i demografiske og bygningmessige hendelser. De viktigste demografiske vakanseabsorberende hendelser er a) voksne barn som flytter hjemmefra til en bolig i nærmiljøet, b) nye hushold som flytter inn fra andre boligmarksregioner, eller c) hushold som deler seg etter separasjon, skilsmisse eller lignende og en eller begge partene skaffer seg bolig i det samme lokale boligmarkedet. En vanlig form for bygningmessige vakanseabsorberende hendelse er boligavgang, gjennom for eksempel sammenslåing av leiligheter, forfall eller rivning. Andre former kan være når en bolig omdisponeres til bruk til noe annet eller beholdes tom etter en utflytting.

Flere har studert flyttekjedemodeller tidligere, både i Norge og i utlandet. Det er to hovedtyper av flyttekjedemodeller: Leontiefmodeller og Markovmodeller. Leontiefmodellene brukes til å beregne behov for ulike boligtyper som følge av demografiske endringer. Markovmodellen er en ”tilbudssidemodell”. Etterspørselssiden behandles ikke eksplisitt. Markovmodellen simulerer vakanseoverføringer mellom sektorene og vakanseabsorberende hendelser som funksjon av vakanseskapende hendelser. Leontiefmodellen på den annen side fokuserer antall vakanser som må skapes for å innfri etterspørselen. Markovmodellen fokuserer på å skape boligmarkedsmuligheter, mens Leontiefmodellen fokuserer på å innfri behov.

Flyttekjedemodellene bygger på sterke forutsetninger om regulariteter innenfor systemet som neppe vil være innfridd i praksis. Flyttekjedemodellene er aggregerte ”makrosystemer” som ikke bygger på eksplisitt formulerte antakelser om enkeltaktørers atferd. De enkelte husholdenes valg modelleres ikke eksplisitt, verken i Leontiefmodellen og Markovmodellen. Flyttekjedemodellenes forutsetninger vil sjelden være fullt ut oppfylt i praksis. Delmarkedene er i praksis internt heterogene, men heterogeniteten kan ifølge Emmi og Magnusson (1992) reduseres noe ved å definere ”mange nok” delmarkeder. Stasjonaritetsforutsetningen er kanskje den mest problematiske. Parametrene som estimeres i disse modellene viser seg ofte å være ustabile. Årsaken til dette er først og fremst at andelen ”nykommere” i de ulike delmarkedene varierer over tid.

Magnusson og Emmi (1995) analyserte boligmarkedet i tre svenske byer ved hjelp av flyttekjedemodeller. Byene de undersøkte var Gävle, Jönköping og Västerås. Datamaterialet er fra folketellingene i årene 1975, 1980 og 1985. Emmi og Magnusson (1995) fant at både Markovmodellene og Leontiefmodellene viste seg å gi stabile resultater over en femårsperiode. Markovmodellen viste seg også å være robust med hensyn til brudd på homogenitetsforutsetningen. Antall flyttinger fra modellsimuleringene ble sammenlignet med antall faktiske flyttinger. Det viste seg da at modellene predikerte mellom 75 og 83% av flyttingene ”riktig”. Dette må tolkes som en indikasjon på at det klart finnes regulariteter i det dynamiske mønsteret for boligvalg eller i boligkarrierer.

Bysveen og Knutsen (1987) analyserte boligmarkedet i Oslo ved hjelp av flyttekjedemodeller. Når vakansene ble initiert av utflytting skapte eide boliger klart lengre flyttekjer enn leide boliger. Flyttekjedenes lengde økte med boligstørrelse, noe som skyldes at store boliger har flere underliggende markedssegmenter. De fant at flyttekjer som var initiert av nybygging var lengre enn kjedene som var initiert av utflytting. De avdekket også at nybygging via ”flyttekjedeeffekter” kan generere mange nye boligmarkedsmuligheter. Selve nybyggingen skapte bare en nidel av de nye boligmarkedsmulighetene i Oslo rundt 1980.

Internasjonale studier gjennomgående viser at filtreringsprosesser ikke bidrar til å bedre situasjonen i de aller laveste segmentene i boligmarkedet. Filtreringsprosessene virker derimot i de andre segmentene. Resultatene i disse undersøkelsene kan imidlertid være en følge av svakheter ved undersøkelsesopplegget. Det er oppsiktsvekkende at de ikke finner noen grad av substitusjon mellom boliger på det nederste og nest nederste kvalitetssegmentet.

0.3 Kommuneperspektivet i Norge

På bakgrunn av en vurdering av lokale planer og utredninger, sammen med data over flytting, boligutvikling og trangboddhet i et utvalg av kommuner og bydeler, trekkes en rekke konklusjoner. Vi har sett på hvordan et utvalg av kommuner forholder seg til økonomisk vanskeligstilte i boligmarkedet. I tillegg til kommunenes egne vurderinger har vi undersøkt de faktiske forhold så langt det lot seg gjøre med hjelp av offentlig statistikk for bolig og befolkning. Det er generelt sett vanskelig å danne seg et godt bilde av hvordan flyttekjedemekanismer virker lokalt i den enkelte kommune med hjelp av tilgjengelige registerbaserte statistikk. Det tilgjengelige datagrunnlaget gir liten direkte informasjon om sammenhenger mellom fraflyttingsbolig og tilflyttingsbolig. Ved isteden å se på effektene av flytting og boligfordeling, blant annet i aldersfordelt flyttestatistikk og i befolknings- og boligdata fra Folke- og boligtellingsen, kan vi likevel bygge opp et bilde av hvordan flyttekjeder kan ha relevans og betydning i den enkelte kommune.

De kommunene som vi har sett på har etter deres egne vedtatte dokumenter lite fokus på hvordan boligproduksjon påvirker økonomisk vanskeligstiltes tilgang til boliger og på mekanismene i lokale flyttekjeder. Mye av den lokale innsatsen i boligpolitikken de siste årene har vært rettet inn mot boligpolitiske handlingsprogram, hvor fokuset har vært rettet mot dem som har mer sammensatte boligutfordringer enn de rent økonomiske. Dette står i kontrast til utbyggere, der noen har en klar oppfatning av at boligproduksjonen gir et bidrag til å skape boliger i flere markedssegmenter enn det som produseres direkte.

Utvalget av kommuner i vår analyse har vært Bærum, Frogn, Kvinesdal, Alstahaug med ytre Helgelandskysten og Molde. I tillegg har vi sett på flyttemønsteret og boliger i bydelene Lambertseter og Nordstrand i Oslo. Det er store forskjeller mellom disse kommunene og bydelene med hensyn til deres regionale beliggenhet, innbyggertall og funksjon. Likevel har de likhetstrekk når det gjelder befolkningens alderssammensetning, aldersmessig utvikling og boligutvikling. Kvinesdal skiller seg mest ut i dette utvalget, med det mest ensartede boligtilbud og en klar distriktsprofil, med utflytting og aldring. Det aldersfordelte flyttebildet er ellers nokså likt i alle kommunene.

Kommunene har relativt like nivå på flytteaktivitet. Andelen av husstandene som flytter hvert år varierer lite mellom kommunene. Kvinesdal, som den eneste rurale distriktskommune, har minst flytting mens Frogn, en sentral kommune som har hatt høy byggeaktivitet, har hatt mest flytting. Intern flytting utgjør en andel av den samlede flytteaktivitet som er minst like stor som bruttoflytting over kommunegrensene. De eldres flytting i det lokale boligmarkedet kan ha stor betydning for flyttekjeder. Om mange eldre flytter nedover i boligmarkedet, kan dette frigjøre større familieboliger.

Forholdet mellom Nordstrand og Lambertseter er interessant, fordi disse bydelene grenser inntil hverandre men har tilbud av markert forskjellige boligtyper. Den aldersfordelte flyttestrukturen gir en klar indikasjon på at flyttekjeder kan oppstå mellom disse bydelene, hvor Lambertseter har et tilbud som er egnet for førstegangsetablerere og Nordstrand for videreflytting med småbarn.

0.4 Empiriske data for flyttekjeder

I kapittel 5, hvor landsomfattende data om fraflyttingsbolig og tilflyttingsbolig er samlet for 2001, kan vi analysere hvordan flytterelasjoner skjer og dermed antyde hvordan flyttebildet og flyttekjeder samlet sett vil se ut. Med bruk av nyere data fra Levekårsundersøkelsen 2001 er det framstilt et datasett som kan brukes for å beregne gjennomsnittlige overgangsrater mellom ulike boligtyper¹. Dette materialet er benyttet videre for å konstruere flyttekjedemodeller. Resultatene fra disse flyttekjedemodellene er framstilt og vurdert. Modellen for landet er videre justert slik at blant annet separasjon/skilsmiss, interurban flytting og boligavgang håndteres eksogent, framfor å være bestemt endogent av et lokalt boligtilbud alene.

Med den justerte modellen (på landsnivået) og med de antakelsene om separasjon/skilsmiss, interurban flytting og boligavgangen som er gjort er det beregnet virkninger av hypotetiske boligbyggeprogram for alle typer eide boliger. Resultatene av disse modellkjøringene er framstilt og vurdert for å vise i hvilke segmenter og med hvilket omfang flyttekjeder kan bidra til å skape nye boligmarkedsåpninger. I tillegg er det kjørt modellanalyser som retter seg spesielt mot hovedproblemstillingen, om henholdsvis førstegangsetablereres tilgang til boliger og om

¹ Boligtypeinndelingen som er valgt er den samme som brukes i boligmarkedsmodellen BUMOD, med inndeling i tre størrelser, blokk og småhus og eid og leid bolig. I tillegg er kategorien "hjemme hos foreldre" benyttet for å beregne flyttertaten for førstegangsetablerere.

virkingen av noe vi oppfatter som en del av den norske boligpolitikken, stimulering, eller tilrettelegging, for bygging av eneboliger med sokkelleiligheter.

Hovedtrekk fra analyse av Levekårsundersøkelsen 2001

Generelt sett er andelen nylig innflyttede større i blokk og i leide boliger enn i hhv. småhus og eide boliger. Andelen nyinnflyttere er også fallende med boligenes størrelse. Gjennomtrekken innen leiesektoren er altså betydelig større enn i massen av eide boliger. Dette mønsteret finnes både i hovedstadsområdet og i resten av landet. Det er mye flytting fra en boligtype til en annen. Innflyttingen til alle typene leide boliger domineres av innflyttere som kommer fra en annen leid bolig og av folk som nylig har flyttet ut fra foreldrenes bolig. Innen hvert leie-segment ser vi også at en god del av innflytterne kommer fra en tilsvarende bolig. Av dem som flytter inn i en liten leid bolig i blokk eller småhus kommer mange (hhv 37,1 og 21,9 prosent) fra en tilsvarende bolig.

En ganske stor andel av innflyttingene i leide boliger kommer dessuten fra eide boliger i småhus med 3 eller flere rom. En årsak til dette er naturligvis at det i boligmassen er ganske mange boliger av nettopp disse typene. En annen sannsynlig forklaring er at dette dreier seg om flyttinger i forbindelse med brudd i parforhold.

Hver femte av dem som flytter fra en stor eid enebolig, flytter videre til samme type bolig. For dem som bor i en eid småhusbolig med fem eller flere rom så er internflyttinger de eneste flyttingene som ikke gir en fallende boligkarriere. Derfor er det relativt minst flytting til andre boligtyper fra store eneboliger.

Vel 10 prosent av utflyttingene fra foreldrenes bolig skjer til en eid bolig i småhus med mer enn tre rom. Dette illustrerer blant annet at førstegangsetablerere ikke entydig er økonomisk vanskeligstilte, men kan også forklares av hvordan boligtilbudet er lokalt. Enkelte lokale boligmarkeder er tynne og eide boliger i småhus dominerer tilbudet slik at alternativet til etablering i en stor eller mellomstor bolig i småhus er utsatt flytting fra foreldrene.

Osloområdets særstilling

I Levekårsundersøkelse 2001 ble det gjennomført et større utvalg i Oslo og Akershus enn i resten av landet. Dette gir et datagrunnlag for å se om det kan være spesielle forhold i hovedstadsregionen.

Boligtilbudet i hovedstadsområdet er på flere områder nokså forskjellig fra landet sett under ett. Dette kan være med på å forklare en rekke særtrekk:

- I hovedstadsområdet framtrer de minste eide boligene i blokk i et mønster hvor disse boligene fungerer som en innslosing til eiersegmentet av markedet.
- Dessuten er det mye som tyder på at de som flytter inn i store og mellomstore blokkboliger i hovedstadsområdet i noe *mindre* grad enn i resten av landet konkurrerer med skilte og andre som kjøper seg nedover i boligmarkedet (for eksempel eldre).
- De som kommer fra eide boliger i blokk utgjør en klart høyere andel av innflytterne i eide boliger i småhus med mer enn tre rom i hovedstadsområdet enn i landet som helhet.
- Andelen av alle innflyttingene som skjer til en liten leid bolig i småhus er nær dobbelt så høy i landet totalt som i hovedstadsområdet.

I Stor-Oslo kan en stor del av flyttingen fra små eide boliger i blokk beskrives som å være skritt i en stigende boligkarriere. Rundt to tredjedeler av dem som flytter fra en slik bolig flytter til en eid bolig med flere rom. En betydelig forskjell mellom hovedstadsområdet og landet totalt sett finner vi når det gjelder små eide boliger i småhus sin rolle som destinasjon for flyttinger fra små eide boliger i blokk. I landet totalt sett flytter nesten 30 prosent av dem som flytter fra en liten eid blokkbolig til en slik bolig. I hovedstadsområdet er det svært få som har en slik destinasjon (i vårt utvalg: ingen!).

Av spesiell interesse i drøfting av boligsituasjonen for førstegangsetablerere finner vi at en tredjedel av dem som flytter fra foreldrene flytter inn i en eid bolig i hovedstadsområdet. Spesielt ser vi at det er mange som flytter fra foreldrene inn i en mindre eid bolig i blokk. Faktisk er eierandelen blant nylige flyttere som hadde foreldrenes bolig som forrige bolig mer enn 10 prosentpoeng høyere i hovedstadsområdet enn i landet sett under ett. Dette kan ha flere forklaringer. Blant annet er forholdet til boligmarkedet i Osloområdet kanskje mer preget av

forventninger om verdivekst enn andre steder, og boligbyggelagene dominerer en stor andel av eiemarkedet. Husleien i Osloområdet er såpass høy at det kan virke mer rimelig å kjøpe hvis det er mulig og flere hushold i Osloområdet vil ha tilgang til egenkapital gjennom for eksempel pant i eiendom lokalt, og dermed tilgang til kreditt i boligmarkedet enn hushold fra andre landsdeler.

Lengden på flyttekjeder, målt i antall boligmarkedsåpninger som resulterer fra produksjonen av en ny bolig av en bestemt type, er et viktig mål (se tabellen nedenfor). Med bruk av flyttekjedemodellen på landsbasis viser det seg at en vakanse innenfor de fleste boligtypene kan skape i gjennomsnitt en flyttekjede med om lag 4 trinn. De fleste trinn skapes av nye store eide boliger (både i blokk og småhus), mens nye små utleieleiligheter skaper de korteste flyttekjedene. De store eide boligene i småhus er de boligene som genererer de lengste flyttekjedene. Dette er naturlig da dette også er den boligtypen som har flest underliggende kvalitetssegmenter. Bygging av slike boliger påvirker omfanget av boligmarkedsmuligheter i små leide boliger i sterk grad. I små leide boliger i blokk og småhus genereres henholdsvis 75,7 og 54,6 boligmarkedsmuligheter når det bygges 100 store eide boliger i småhus.

Flyttekjeder og modellanalyser

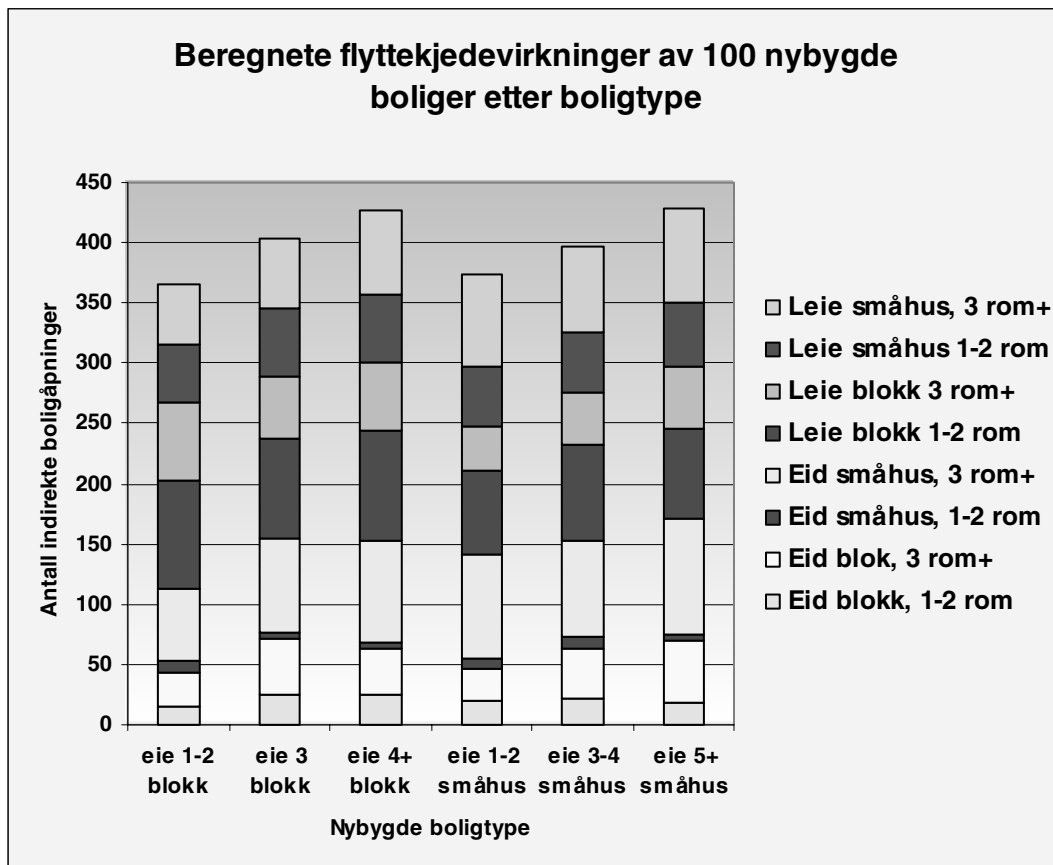
Tabell 5.15 Flyttekjedenes lengde i gjennomsnittlige antall boligmarkedsåpninger (ledd i en flyttekjede), beregnet med den justerte modellen, etter hvilken boligtype som bygges

eie 1-2 blokk	4,6
eie 3 blokk	5,0
eie 4+ blokk	5,3
eie 1-2 småhus	4,7
eie 3-4 småhus	5,0
eie 5+ småhus	5,3
leie 1-2 blokk	3,8
leie 3 blokk	3,8
leie 4+ blokk	4,3
leie 1-2 småhus	3,4
leie 3-4 småhus	4,3
leie 5+ småhus	4,6

Vel så interessant som flyttekjedenes lengde er å se på beregnede virkninger av å produsere nye boliger av en bestemt type. I figuren under har vi oppsummert flyttekjedevirkningene som er beregnet ut fra et hypotetisk rent boligprogram for å bygge 100 boliger av én bestemt type.

Flyttekjedevirkningene viser en rekke viktige trekk:

- I alt kan vi forvente i gjennomsnitt om lag 400 nye boligmarkedsåpninger som flyttekjedevirkinger av å bygge 100 nye boliger.
- Flyttekjeder skaper i gjennomsnitt flere boligmarkedsåpninger i leide boliger enn i eide boliger.
- Bygging av småboliger skaper betydelig færre åpninger gjennom flyttekjeder enn bygging av store boliger;
- De færreste boligmarkedsåpninger kan ventes innenfor små eide boliger. Derimot kan vi forvente et stort antall boligmarkedsåpninger i små utleieboliger som resultat av flyttekjeder.



Virkninger for førstegangsetablerere - simulert flytting fra foreldre

Jevnt over predikerer simuleringene våre ganske liten direkte overgang fra det å bo sammen med foreldrene til en eid bolig. Under de ”programmene” som er simulert varierer andelen av førstegangsetableringene som går til en eid bolig fra 11 til 27 prosent. De programmene som i

størst grad stimulerer førstegangsetablering i eid bolig er de som innebærer bygging av de minste eide boligene. I tillegg finner vi at, jo større boliger som bygges, jo mindre andel av de nybygde boligene forventes å overtas av folk som kommer rett fra foreldrene.

Selv om deler av litteraturen tviler på filtreringsmekanismene, regner vi det som overveiende sannsynlig at nybygging åpner muligheter for hushold som ellers ikke ville ha hatt egen bolig. I stor grad vil en slik økning i boligmassen legge til rette for førstegangsetablering for unge som flytter ut fra foreldrenes bolig.

Totalt sett gir bygging av 100 store eide eneboliger en økning i førstegangsetableringen på 67,6 hushold. Dette er bare 5 færre førstegangsetableringer enn det bygging av 100 små eide boliger i blokk gir. Av de genererte førstegangsetableringene skjer ikke mer enn 17,5 prosent i eide boliger. Mesteparten kommer altså innen leiesektoren.

Simulering av mer sammensatte boligprogram

Til sist ser vi på et kombinert program som stimulerer til bygging av eneboliger med sokkel. Dette presiserer vi til å være bygging av 100 eneboliger med fem eller flere rom. Av dem lar vi så 70 inneholde en sokkelbolig som leies ut. Totalt sett gir altså dette programmet 30 eide boliger med 5 eller flere rom, 70 eide småhus med 3-4 rom og 70 leide boliger i småhus med ett eller to rom. Mer enn å være et slags politikkforslag kan denne simuleringen sies å være en simulering av effekter av den boligpolitikken som er ført. Mange kommuner har lagt ut felt for eneboligbygging, og Husbanken har gjennom sine kostnadsgrenser gitt et incitament til å inkludere sokkelboliger i de eneboligene som bygges. Spesielt har tomtekostnadsgrensene stimulert til å inkludere slike boliger i sentrale strøk – eller kanskje man heller skal si i de mest sentrale strøkernes nærområder.

I tråd med det vi allerede har sett tidligere finner vi at de indirekte effektene av nybygging er ganske store. Med indirekte effekter mener vi produksjonen av boligmarkedsmuligheter innen systemet som skjer som følge av nybyggingen. Nyproduksjonen av 100 store og mellomstore eide boliger i småhus skaper totalt 210 boligmarkedsmuligheter i dette segmentet. En god del av dette kommer som følge av flytting mellom store og mellomstore eide boliger i småhus. Gjennom flyttekjedemekanismene skjer det også en ganske betydelig frigjøring av eide boliger i blokk. Enebolig-sokkelprogrammet gir totalt nesten 80 vakanser innen den eide

blokksektoren. Den største delen av dette kommer fordi folk flytter fra blokkboliger inn i mellomstore eide boliger i småhus.

Den delen av dette programmet som skaper boligmarkedsmuligheter i eiersegmentet er først og fremst eierboligene. Sokkelboligene genererer 239 boligmarkedsmuligheter. Av disse er 17 prosent i eide boliger. Denne typen tilskudd til boligmassen skaper imidlertid en god del omflytting, og dermed vakanser, i massen av leide boliger. En god del av veksten (60 prosent) i antall boligmarkedsmuligheter som programmet skaper skjer i leiesektoren. Dette kommer helt klart ikke bare av det direkte tilskuddet av 70 sokkelboliger. Av veksten i antall boligmarkedsmuligheter i små leide boliger kan bare vel halvparten tilbakeføres til byggingen av sokkelboligene og de kjedene dette skaper.

Et blandet program som det vi ser på vil generere muligheter for førstegangsetablering både gjennom de flyttekjedene som skapes av de eide boligene, og gjennom økningen i mengden lavkostnads førstegangsetableringsboliger, dvs sokkelboligene. Programmet som bringer 170 boliger på markedet skaper muligheter for om lag 120 førstegangsetablerere. Som vi har vist foran kommer størstedelen av de boligmarkedsmulighetene som blir brukt av førstegangsetablerere innen leiesegmentet av markedet. De 170 nye boligene skaper 15,5 nye eiere som kommer rett fra foreldrene. Dette utgjør 12,8 prosent av systemets vakanseproduksjon. Videre viser det seg at det er sokkelboligene som hjelper flest ut i egen bolig. Dette kommer først og fremst av at den direkte innflyttingen fra foreldre til de nybygde boligene er ganske høy her.

Disse strukturene er konsistente med, og kan oppsummeres i form av, en ikke usannsynlig historie: Økningen i mengden av større eide boliger vil lette overgangen til eid bolig for en del leietakere. Dels skjer dette ved direkte innflytting fra leid bolig og dels skjer det ved at det frigjøres mindre eide boliger ved at eierne av disse flytter 'oppover'. Disse flytte-/vakansekjedene skaper så i sin tur ledige boligmarkedsmuligheter i leiemarkedet som kan fylles av folk som flytter ut fra foreldrenes bolig. I tillegg vil tilfanget av sokkelboliger direkte skape muligheter for førstegangsetablering. Sammenhengen mellom boligproduksjon og -fordeling er altså et resultat av et komplekst samspill mellom de ulike segmentene i et boligmarked.

1. Innledning

Bakgrunn og formål

Kommunal- og regionaldepartementet er i gang med å utarbeide en ny boligmelding som skal legges frem for Stortinget. Boligmeldingen tar utgangspunkt i NOU 2002:2 Boligmarkedene og boligpolitikken og høringsuttalelsene til denne. Dels som et supplement og dels som en utdypning av temaene i NOU 2002:2 har departementet behov for ytterligere analyser av enkelte temaer som grunnlag for sitt arbeid. *Boligforsyning og boligfordeling* er et av disse temaene som Byggforsk og Asplan Viak AS har fått i oppgave å gjøre en analyse av.

Et hovedtrekk i norsk boligpolitikk i etterkrigstiden har vært å legge forholdene til rette slik at flest mulig kan bo i eide boliger. I NOU 2002:2 ønsker Boligutvalget at en holder fast ved denne målsettingen. En ønsker imidlertid ikke primært å stimulere til bygging av nye boliger øremerket grupper med etableringsproblemer. Utvalget mener at etablering i rimelige brukte boliger vil være en bedre løsning². Implisitt kan en si at flyttekjedetanker en del av den formulerte boligpolitikken.

Det er rimelig å anta at små boliger i særlig grad vil etterspørres av hushold som er marginale i forhold til etablering i eid bolig. Prisene på små boliger har steget mest de seinere årene, i alle fall i Oslo³, likevel viser byggestatistikken at det bygges få små boliger. Årsaken kan være at byggekostnadene er relativt høyere for disse boligene. Bygging av små boliger vil dermed ikke være lønnsomt for utbyggere. I NOU 2002:2 foreslås det å gi kommunene et tilskudd til nybygging. En utforming av dette tilskuddet slik at det er høyest for små boliger vil være en mulig framgangsmåte dersom en ønsker å stimulere tilbudet av små boliger. I norsk boligpolitikk gjennom hele etterkrigstida har det imidlertid vært et mål å redusere innslaget av de aller minste boligene i boligmassen, blant annet gjennom Husbankens regler og andre krav til nye bygninger. En økning av tilbudet av små leiligheter kan altså bidra til å motvirke politikken som har vært ført fram til nå. Nybygging i de øvre segmentene som setter i gang flyttekjeder kan være et alternativ til å slakke på disse kravene.

² De vil imidlertid øke tilbudet av rimelige utleieboliger.

³ Jamfør Medby (2002b).

Vi spør oss om hvordan en kan utvikle en boligpolitikk for å hjelpe nyetablerere inn i eiermarkedet. En avveiningen vil blant annet være om en direkte skal stimulere til bygging av 1-2 roms boliger for nyetablerere eller om en skal legge til rette for å bygge større boliger slik at de som i dag bor i de små boligene kan flytte videre oppover i flyttekjeden. Dette siste kan sies å være å bruke flyttekjedemekanismer for å utnytte den massen av billige mindre boliger som den eksisterende boligmassen kan by på. Dermed blir spørsmålet om hvordan en tilbudsøkning faktisk forplanter seg i de ulike segmentene av markedet gjennom flyttekjedemekanismer sentralt.

Det primære formålet med denne utredningen er å gi innsikt i spørsmålet om hvorvidt det letter muligheten til å etablere seg på et lavere kvalitetssegment i et boligmarked når tilbudet på høyere kvalitetssegment økes. De ulike kvalitetssegmentene vil først og fremst bli sortert etter hustype og boligstørrelse. Problemstillingen drøftes både teoretisk og empirisk ved hjelp av tilgjengelige datakilder.

Problemstillinger og avgrensninger

Den overordnede problemstillingen i denne utredningen er å etterprøve sammenhengen mellom boligforsyning og boligfordeling, og kunne si noe om hvilke markedssegment det offentlige kan stimulere for å generere boliger til vanskeligstilte i boligmarkedet. Med vanskeligstilte mener vi ikke først og fremst "de vanskeligst stilte" som også er i kontakt med hjelpeapparatet for øvrig, og som en vanligvis tenker på når begrepet vanskeligstilte bolig-søkere brukes. Når vi i denne utredningen snakker om vanskeligstilte hushold eller personer, mener vi heller førstegangsetablerere generelt som har problemer med å komme inn i boligmarkedet av økonomiske grunner, men som ellers fungerer sosialt og jobbmessig uten offentlig støtte. Vi bruker begrepet vanskeligstilte med hensikt litt upresist i denne utredningen. Temaet vårt er hvordan muligheten til etablering i boligmarkedet for hushold som er marginale påvirkes av boligproduksjon i ulike segmenter . Vi tar ikke noe standpunkt til hvilke grupper som bør hjelpes – derfor sier vi at vi med hensikt bruker begrepet vanskeligstilte litt upresist.

I utredningen vil vi først trekke opp et teoretisk bakteppe hvor flyttekjedemodeller vil bli trukket inn for å forstå flyttekjedemekanismer. Begrepet flyttekjedemodeller brukes på to ulike måter. Den ene måten er knyttet til de formelle flyttekjedemodellene (jf. oversikt i Chen

og Nordvik, 2000). Disse omtales ofte som "Vacancy chain models", og bygger på antakelser om dynamiske regulariteter i boligmarkedene betraktet som et system. Vi vil bruke termen flyttekjedemodeller om disse. Den andre måten å bruke begrepet på er å bruke det om en mekanisme som virker slik at åpninger i boligmarkedet på et markedssegment via flyttekjeder forplanter seg videre til andre, ofte lavere segment. Vi vil bruke termen flyttekjedemekanismer på dette.

På bakgrunn av den teoretiske diskusjonen om hvordan flyttekjeder i boligmarkedet kan forstås, vil vi ved hjelp av tilgjengelig datakilder direkte og indirekte analysere kjennetegn ved de norske flyttekjedemekanismene. Dette vil bli gjort gjennom to separate analyser; en med utgangspunkt i data fra PANDA- og KOMPAS-modellene og folke- og boligtellinger, og en med utgangspunkt i data fra utvalgsundersøkelser.

Boligmarkedet består av en rekke delmarkeder eller segmenter. Det kan derfor være på sin plass alt i innledningen å presisere at det ikke finnes noe fasitsvar på hva som kan regnes som et delmarked. Delmarkedene kan deles inn geografisk eller etter boligtype. En kan som i BUMOD betrakte hele Norge som et stort boligmarked, delmarkedene er her definert i forhold til boligtype og om det er eide eller leide boliger. Den samme inndelingen i delmarkeder finner en ofte i flyttekjedemodellene som presenteres i kapittel 2, men "det store" boligmarkedet er i slike modeller som oftest ikke hele landet, men geografisk mer avgrensede områder som for eksempel en storbyregion. En kan også betrakte deler av en storbyregion som et delmarked, eller blokkleiligheter i en storbyregion som et delmarked. En diskusjon av delmarkeder i en storbyregion finnes i Maclennan og Tu (1999).

I denne utredningen vil vi bruke begrepet delmarked om en del av et lokalt boligmarked som består av boliger av samme type og størrelse. Begrepet markedssegment vil bli brukt synonymt med delmarked.

Utredningens oppbygging

Rapporten er organisert slik at vi i kapittel 2 går i gjennom hvilke typer resonnement som ligger bak det vi kaller for flyttekjedemodellen. Relevant litteratur på området presenteres både ut fra hvilke tankestrukturer som legges til grunn for flyttekjeder og hvilke empiriske resultater som faktisk foreligger på området. Arbeider som er gjort i Sverige av Lena

Magnusson mfl. vil være en sentral del av dette. Begrepene vakanseskapende- og vakanse-absorberende hendelser er sentrale for å forstå flyttekjedemodellene og blir definert og diskutert i dette kapitlet. Dette kommer vi også tilbake til i kapittel 5. Som en alternativ teori til flyttekjedemodellen, diskuteres i kapittel 3 en likevekttilnærming til spørsmålet om hvilke flyttekjedemekanismer som virker i boligmarkedet. Teorien bygger på en antagelse om at boligprisene på lang sikt sørger for likevekt slik at etterspørselen etter hver boligtype er lik størrelsen på massen av hver boligtype.

I kapittel 4 går vi over til den første av to empirisk analyser i utredningen. I dette kapitlet er formålet å illustrere boligfordelingsspørsmålet i fem kommuner; to presskommuner i Akershus, to distriktskommuner og en kommune med regionsenter. Spørsmålet er hvorvidt flyttekjedetankegangen er empirisk relevant ut fra hva vi kan se i disse eksemplene. I kapittel 5 suppleres den empiriske analysen med en gjennomgang av data fra utvalgsundersøkelser. Vi utnytter her også en tidlig versjon av en kvantifisert flyttekjedemodell for et 'typisk' norsk lokalt boligmarked. Kapittel 0 før innledningen oppsummerer funnene i vår utredning.

2. Noen flyttekjederesonnementer

2.1 Innledning

I dette kapitlet gis det en kortfattet gjennomgang av resonnementene som ligger bak de formelle flyttekjedemodellene. Kapitlet bygger for det meste på Magnusson og Emmi (1992,1995) og Chen og Nordvik (2000). Hovedvekten legges på å redegjøre for noen sentrale begrep fra flyttekjedemodellene og strukturene i disse modellene. Det redegjøres også kort for de empiriske resultatene i nordiske undersøkelser basert på flyttekjedemodeller.

2.2 Vakanseskapende hendelser og vakanseabsorberende hendelser

Flyttekjedemodellene tar utgangspunkt i at det på ethvert tidspunkt er slik at antall mulige flyttevalg innenfor et boligmarked avgrenset av settet av tilgjengelige boliger. Antall nye boligmarkedsmuligheter vil alltid være høyere enn antall nybygde boliger (Rothenberg et al. 1991). Dette kan belyses med et eksempel. Sett at det bygges en ny enebolig i Asker. De som flytter inn der bodde tidligere i et rekkehus i Asker. Huset selges til et hushold som tidligere bodde i en 3-roms blokkleilighet på Sinsen. Leiligheten på Sinsen selges til et hushold som tidligere bodde i en 1-roms leilighet på Sofienberg. Personen som flyttet inn i leiligheten på Sofienberg bodde tidligere hjemme. Sammenlignet med en situasjon uten bygging av eneboligen i Asker kan vi si at nybyggingen har skapt 4 nye boligmarkedsmuligheter, samt at byggingen har gjort det mulig for ett nytt hushold å komme inn i Eiermarkedet. To sentrale begrep i flyttekjedemodellene er de såkalte vakanseskapende hendelsene og de vakanseabsorberende hendelsene.

En vakanseskapende hendelse er en hendelse som skaper en ny boligmarkedsmulighet, og dermed setter i gang en flyttekjede. Vakanser skapes både på grunn av demografiske og ”bygningmessige” hendelser. Demografiske hendelser som skaper vakanser kan være utflytting, dødsfall eller dannelse av husholdninger. ”Bygningmessige” hendelser som skaper vakanser er nybygging, tomme boliger som går over til å bli bebodde boliger, samt konvertering av annen eiendom til boligeiendom. Noen vakanseskapende hendelser er en mer eller mindre tilsiktet konsekvens av myndighetenes politikk. Chen og Nordvik (2000) viser til to eksempler på dette. Det ene eksempelet er at utleie av deler av egen bolig er skattefritt. Det andre eksempelet de viser til er byggingen av omsorgsboliger. Førstnevnte eksempel er del av

en tilsiktet politikk for å øke tilbudet av leide boliger, mens bygging av omsorgsboliger var motivert ut fra andre hensyn.

Etter at en vakanse er skapt i et delmarked A kan en husholdning fra et annet delmarked B fylle vakansen. Dermed oppstår en vakanse i delmarked B. Denne prosessen kalles en vakansetransformasjon. Systematiske vakansetransformasjoner fra bolig til bolig og fra delmarked til delmarked utgjør kjernen i en vakansekjede eller flyttekjede.

En vakanseabsorberende hendelse er en hendelse som bruker en vakanse uten å skape en åpning på et annet sted i det lokale boligmarkedet, det betyr at hendelsene får flyttekjedene til å stoppe opp. Vakanser absorberes både på grunn av demografiske og ”bygningmessige hendelser”. Eksempler på vakanseabsorberende demografiske hendelser er oppløsning av parforhold og innflytting av nye hushold utenfra. Vakanseabsorberende ”bygningmessige” hendelser kan for eksempel være sammenslåing av boliger gjennom byfornyelse eller at noen velger å beholde en bolig en flytter fra som fritidsbolig.

Byggingen av omsorgsboliger er et eksempel som kan brukes til å illustrere de ovenfornevnte begrepene. Enkelte av dem som flyttet til en omsorgsbolig kan ha beholdt sin opprinnelige bolig i tilfelle de skulle ønske å flytte tilbake. Andre som flyttet til en omsorgsbolig flyttet fra en bolig som kan ha blitt beholdt av familien som fritidsbolig. I disse tilfellene ble byggingen av en omsorgsbolig etterfulgt av en vakanseabsorberende hendelse. Noen av de opprinnelige boligene kan ha blitt solgt til nye etablerere på boligmarkedet. I slike tilfeller ble byggingen av en omsorgsbolig fulgt av en vakanseskapende hendelse. I Levekår 2001 finner vi 14 hushold som bor i en omsorgsbolig, og som eide sin forrige bolig. Av disse sier 70 prosent at de har solgt sin forrige bolig. Dette indikerer at omsorgsboliger kan ha generert nye boligmarkedsmuligheter, men 14 observasjoner på landsbasis er alt for lite til å kunne si noe sikkert om dette.

2.3 Presentasjon av strukturene i flyttekjedemodellene

I det følgende gis det en kortfattet og verbal beskrivelse av strukturene i flyttekjedemodellene. Det finnes to hovedtyper av flyttekjedemodeller: Leontiefmodeller og Markovmodeller. Leontiefmodellene brukes til å beregne behov for ulike boligtyper som følge av demografiske endringer. De har fått navnet på grunn av sin likhet med de ”input-output” - modellene som

ble utviklet av den russisk-amerikanske økonomen og nobelprisvinneren Wassily Leontief. I Norge ble disse modellene kalt kryssløpsmodeller⁴.

Markovmodellene brukes til å beregne hvilken effekt ulike typer impulser har på de enkelte segmentene av boligmarkedet. Markovmodellen betrakter et lokalt/regionalt boligmarked som et "makrosystem". Gitt en vektor av nydannede vakanser simuleres overføringer mellom de ulike undersystemene, samt absorbasjoner. Som et biprodukt beregnes også den intraurbane migrasjonen. Markovmodellen er en "tilbudssidemodell". Etterspørselssiden behandles ikke eksplisitt. Markovmodellen simulerer vakanseoverføringer mellom sektorene og vakanseabsorberende hendelser som funksjon av vakanseskapende hendelser. Leontiefmodellen på den annen side fokuserer på hvor mange vakanser som må skapes for å innfri etterspørselen. Markovmodellen fokuserer på å skape boligmarkedsmuligheter, mens Leontiefmodellen fokuserer på å innfri behov.

Emmi og Magnusson (1992) identifiserer fem funksjoner for flyttekjedemodellene. De fungerer som en fullstendig regnskapsmessig oppstilling av boligmassen, som et hjelpemiddel til å anslå boligbehov, som et hjelpemiddel til å anslå behovet for nybygging, som en filtreringsmodell⁵ innenfor en regional/lokal simuleringsmodell og som et mål på graden av interaksjon mellom ulike deler av boligmarkedet.

Flyttekjedemodellene bygger på sterke forutsetninger om regulariteter innenfor systemet som neppe vil være innfridd i praksis. Forutsetningen om homogenitet sier at sannsynligheten for en vakanseoverføring skal være lik for alle vakansene innenfor et delmarked. Forskjeller som skyldes husholdningsspesifikke eller boligspesifikke karakteristika ignoreres. Forutsetningen om stasjonaritet betyr at en forutsetter at overføringsmønstrene er konstante over tid. Forutsetningen om "Markovitet" betyr at sannsynligheten for at en vakanse skal overføres fra en sektor til en annen sektor ikke påvirkes av tidligere overføringer mellom sektorene. Systemet har altså ingen hukommelse.

Litt teknisk kan tankegangen i flyttekjedemodellene illustreres ved hjelp av tabell 2.1. Det er klart mulig å følge resonnementene i utredningen uten å gå inn på detaljene i figuren. Anta at

⁴ Kryssløpsmodellene var sentrale redskap i samfunnsplanleggingen i Norge de første etterkrigsårene. En generell beskrivelse av kryssløpsmodeller finnes i Thonstad (1975).

en har et system (T) av r internt homogene delmarkeder. For hvert delmarked i T eksisterer det et sett av vakanseskapende hendelser c i C, og et sett av vakanseabsorberende hendelser a i A. Transformasjonsmatrisen N^t angir antallet vakansetransformasjoner mellom delmarkedene per tidsenhet. Absorbasjonsmatrisen N^a angir antallet vakanseabsorberende hendelser per tidsenhet. Initieringsmatrisen N^c angir antallet vakanseskapende hendelser. Nullmatrisen N^0 gir uttrykk for at en hendelse ikke samtidig kan være både vakanseabsorberende og vakanseskapende.

Tabell 2.1. En skisse av matrisen i en vakansekjede/flyttekjedemodell.

Destinasjoner Opprinnelse	Delmarkeder 1,.....,r	Absorberende hendelser s,.....,v	Sum
Delmarkeder 1,.....,r	Vakanse- transformasjoner N^t	Vakanse- absorberinger N^a	n
Skapende hendelser s,.....,u	Vakanse- initieringer N^c	Null 0	
Sum	n		

Kilde: Emmi og Magnusson (1992).

2.4 Noen innvendinger mot flyttekjedemodellene

Flyttekjedemodellene er en regnskapsmessig oppstilling av flytteaktivitet og ulike tilstander på et boligmarked. En slik oppstilling av boligtyper og flytteaktivitet gir nyttig informasjon om boligmarkedet. Regnskapet blir til modeller av boligmarkedets funksjonsmåte når visse antakelser om stabilitet og regelmessighet pålegges. Merk at de antakelsene som legges inn er antakelser som gjelder markedet som helhet. Flyttekjedemodellene er aggregerte ”makrosystemer”⁶ som ikke bygger på eksplisitt formulerte antakelser om enkeltaktørers atferd.

⁵ Filtrering vil grovt si at tilbudsøkninger i et segment påvirker prisene i andre segmenter. Begrepet filtrering vil bli definert og drøftet i neste kapittel.

⁶ Makrosystemer er satt i anførselstegn fordi det har vist seg at flyttekjedemodeller passer i lokale boligmarkeder, mens analysene ikke fungerer like godt på større regionale eller nasjonale boligmarkeder (Emmi og Magnusson 1992). Makrosystem eller makromodell betyr altså i denne sammenhengen ikke det samme som i tradisjonell samfunnsøkonomisk terminologi.

De enkelte husholdningenes valg modelleres ikke eksplisitt, verken i Leontiefmodellen og Markovmodellen. Tankegangen i flyttekjedemodellene er derfor forskjellig fra vanlige boligøkonomiske modeller. De fleste boligøkonomiske modeller bygger på en eller annen forutsetning om aktørenes målsetninger på mikronivå. En vanlig forutsetning er at husholdningene maksimerer sin nytte under bibetingelser, mens tilbyderne maksimerer profitten under ulike former for beskrankninger. Et enkelt eksempel er en konsument med gitt inntekt som velger hvor mye han/hun skal bruke til bolig og hvor mye han/hun skal bruke til annet konsum for gitte priser. En flytting skyldes ofte et ønske om å endre boligkonsumet. Slike atferdssammenhenger ignoreres i flyttekjedemodellene.

Det at flyttekjedemodellene ikke bygger på eksplisitte antakelser om atferd på mikronivå er en svakhet med disse modellene. Mange tradisjonelle keynesianske makroøkonomiske modeller bygger imidlertid på aggregerte sammenhenger uten eksplisitte antakelser om mikroaktørers atferd, uten at det betraktes som et avgjørende argument mot disse modellene. Selv om det tradisjonelt ikke har blitt gjort i flyttekjedeanalyser viser Hua (1989) at det er mulig å utforme et mikroøkonomisk fundament for flyttekjedemodeller.

Flyttekjedemodellenes forutsetninger vil sjelden være oppfylt i praksis. Delmarkedene er i praksis internt heterogene, men heterogeniteten kan ifølge Emmi og Magnusson (1992) reduseres noe ved å definere ”mange nok” delmarkeder⁷. Stasjonaritetsforutsetningen er kanskje den mest problematiske. Parametrene som estimeres i disse modellene viser seg ofte å være ustabile. Årsaken til dette er først og fremst at andelen ”nykommere” i de ulike delmarkedene varierer over tid.

Flyttekjedene viser seg dessuten ofte å være for ”korte” til at de genererer nye boligmarkedsmuligheter for lavinntektsusholdninger (Sands 1976). En kan altså ikke være sikre på at boligbygging i et høykvalitetssegment letter muligheten for etablering på de laveste segmentene ut fra informasjonen fra flyttekjedemodellene. Alle typer prediksjonsmodeller er preget av usikkerhet i noen grad. Usikre og dårlige prediksjoner fra flyttekjedemodellene er

⁷ Det er umulig å definere så mange delmarkeder at de er fullstendig homogene innad. To like store boliger i samme gate kan ha ulik attraktivitet på grunn av den ene boligen ligger ”ut mot veien”, mens den andre ligger ”inn mot gården”.

derfor ikke noe avgjørende argument mot å bruke slike modeller, men heller et argument mot å basere politikken utelukkende på modellprediksjonene.

2.5 Empiriske studier basert på flyttekjedemodeller

I dette avsnittet redegjøres det kort for de mest sentrale resultatene i en norsk og en svensk analyse av lokale boligmarkeder basert på flyttekjedemodeller. De to undersøkelsene er Magnusson og Emmi (1995) og Bysveen og Knutsen (1987). Vi redegjør også for resultatene fra Chen og Nordviks (2000) forsøk på å simulere en modell for boligmarkedet i Norge.

Magnusson og Emmi (1995) analyserte boligmarkedet i tre svenske byer ved hjelp av flyttekjedemodeller. Byene de undersøkte var Gävle, Jönköping og Västerås. Datamaterialet er fra folketellingene i årene 1975, 1980 og 1985. Individer og husholdninger som hadde samme adresse på alle de tre tidspunktene ble utelatt fra utvalget. De som hadde forskjellige adresser i intervallene 1975-80 eller 1980-85 betraktes som henholdsvis interne nye flyttere⁸, innflyttere til distriktet, utflyttere fra distriktet, oppløste husholdninger eller nydannede husholdninger.

Inndelingen i delmarkeder var basert på boligtype, boligstørrelse og disposisjonsform. Delmarkedene ble forsøkt definert slik at en sikret en høy grad av intern homogenitet. I Gävle definerte en 9 delmarkeder, I Jönköping 8 delmarkeder, mens det I Västerås ble definert 10 delmarkeder. Siden antallet delmarkeder ble definert ulikt i de enkelte byene ble en enklere inndeling med 6 delmarkeder brukt i sammenligninger mellom byene.

Deretter ble data om nåværende og tidligere boliger samlet inn for hele utvalget slik at vakansetransformasjoner og vakanseabsorberende hendelser ble kartlagt. Vi merker oss at en er nødt til å foreta en relativt omfattende informasjonsinnsamling for å i det hele tatt kunne stille opp en flyttekjedemodell.

Emmi og Magnusson (1995) fant at både Markovmodellene og Leontiefmodellene viste seg å gi stabile resultater i en femårsperiode⁹. Markovmodellen viste seg også å være robust med hensyn til brudd på homogenitetsforutsetningen. Antall flyttinger fra modellsimuleringene ble sammenlignet med antall faktiske flyttinger. Det viste seg da at modellene predikerte mellom

⁸ Engelsk "recent movers".

75 og 83% av flyttingene ”riktig”. Dette må tolkes som en indikasjon på at det klart finnes regulariteter i det dynamiske mønsteret for boligvalg eller i boligkarrierer.

I Markovmodellen fant de videre at absorberingssannsynligheten var relativt stor i forhold til overføringssannsynligheten. Absorberingssannsynligheten varierer mellom 0,25 og 0,78. Sannsynligheten for en vakanseskapende hendelse varierer sterkt mellom ulike segmenter. I leiemarkedet er sannsynligheten for en vakanseabsorberende hendelse høyest, mens den er lavest for store eide boliger. Det observeres også relativt store forskjeller mellom de tre byene. Vakansekjedenes eller flyttekjedenes gjennomsnittlige lengde varierer fra 1,39 til 2,47. De lengste flyttekjedene observeres ikke overraskende for selveide eneboliger.

Bysveen og Knutsen (1987) analyserte boligmarkedet i Oslo ved hjelp av flyttekjedemodeller. De undersøkte om flyttekjedenes lengde varierte ved to ulike vakanseskapende hendelser, nemlig utflytting fra Oslo og nybygging. De fant da at flyttekjedene som var initiert av nybygging var lengre enn kjedene som var initiert av utflytting. Videre fant de at flyttekjedenes lengde ikke varierte mellom ulike delmarkeder når vakansene ble initiert av nybygging. Når vakansene ble initiert av utflytting skapte eide boliger klart lengre flyttekjeder enn leide boliger. Flyttekjedenes lengde økte imidlertid med boligstørrelse, noe som skyldes at store boliger har flere underliggende markedssegmenter.

De avdekket også at nybygging via ”flyttekjedeeffekter” kan generere mange nye boligmarkedsmuligheter. Selve nybyggingen skapte bare en nidel av de nye boligmarkedsmulighetene i Oslo rundt 1980. Når ”flyttekjedeeffektene” ble inkludert viste det seg at nybyggingen hadde generert en fjerdedel av de nye boligmarkedsmulighetene. Videre fant de at dødsfall blant enpersonshusholdninger genererte 5% av boligmarkedsmulighetene i denne perioden. Halvparten av de nye boligmarkedsmulighetene ble skapt gjennom utflytting. Husholdninger som flyttet fra Oslo, flyttet som regel fra små boliger på 1-3 rom. Det var derfor mest yngre personer som dro nytte av vakansene som ble skapt på grunn av utflytting.

Bysveen og Knutsens studie var utført i tiden rundt 1980. Siden da har boligmarkedet i Oslo endret karakter. Husleiereguleringen er opphevet, prisreguleringen på borettslagsleiligheter er

⁹ Sagt på en annen måte: Parametrene i modellen er stasjonære med et 5 års tidsperspektiv.

opphevet, eierandelen er høyere i dag enn i 1980 og boligstandarden er gjennomgående høyere¹⁰. Det hadde derfor vært interessant å utføre en lignende undersøkelse i dag for å se om strukturene som avdekkes er de samme. Chen og Nordvik (2000) forsøkte å beregne en flyttekjedemodell for Norge basert på data fra Boforholdsundersøkelsen 1995. De understreker at flyttekjedemodeller ikke er noe godt analyseverktøy når de brukes på et nasjonalt boligmarked.

De avdekker at mange personer flytter direkte fra leide boliger til eneboliger, noe som ikke er overraskende da eneboligene er den dominerende typen eide boliger i de fleste delene av Norge. Overganger mellom ulike typer eide boliger er ikke så vanlig på landsbasis, men en bør ha i mente at en nasjonal modell sannsynligvis ikke fanger opp trekk ved enkelte regionale boligmarkeder på noen god måte. Som ventet avdekkes det også at eide boliger genererer de lengste flyttekjedene samt at boliger med høyest status genererer de lengste flyttekjedene. De fleste boligmarkedsmulighetene en nybygd enebolig genererer er i leiemarkedet. På tross av mangler ved analysen tolkes funnene som en indikasjon på at boligbygging på høye kvalitetssegmenter via flyttekjedemekanismer også vil komme lavinntektshusholdninger til gode.

¹⁰ Se for eksempel Hansen og Guttu (2000) for en beskrivelse av historiske endringer i Oslos boligmarked. Se også Boforholdsundersøkelsene.

3. En markedstilnærming til flyttekjeder

3.1 Innledning

I dette kapitlet bygger vi på en mer markedsbasert innfallsvinkel enn det de formelle flyttekjedemodellene gjør. Flyttekjeder er imidlertid viktige også i markedstilnærmingen. Boligmarkedet består av et stort antall delmarkeder som er gjensidig relaterte. Sett at en befinner seg i en likevekt hvor prisene i hvert delmarked er tilpasset slik at etterspørselen er lik størrelsen på boligmassen. I denne situasjonen setter en i gang med bygging av boliger. I hvor stor grad vil markedsmekanismen sikre at det skapes nye boligmarkedsmuligheter, også for lavinntektshusholdninger, og under hvilke betingelser vil markedsmekanismen mislykkes i dette. Spørsmål av denne typen står sentralt i dette kapitlet.

3.2 Delmarkeder og filtrering

Boligmarkedet består av gjensidig relaterte delmarkeder, det betyr at boliger i ulike delmarkeder til en viss grad er substitutter for hverandre. Det antas at boligmassen kan deles inn i et endelig antall segmenter, og at alle hushold rangerer attraktiviteten til de ulike segmentene på samme måte ¹¹.

Sett at en befinner seg i en situasjon med likevekt i alle delmarkedene. I hvert segment vil boligene være bebodd av dem som har den høyeste betalingsvilligheten. Det vil også være en kø av konsumenter som ønsker seg inn i disse boligene, men til en 'litt' lavere pris enn nåværende markedspris. Husholdningene som står i kø kalles de marginale konsumentene. Konsumentene som er marginale i forhold til de store boligene vil bo i de mindre boligene, mens konsumentene som er marginale i forhold til de små boligene vil være uten egen bolig. Myndighetene har et ønske om at flest mulig skal være i stand til å eie sin egen bolig. Samtidig med at det er likevekt i alle delmarkeder eksisterer det et boligpolitisk problem. Det finnes nemlig husholdninger som ikke har råd til å kjøpe seg inn i noen av delmarkedene.

Anta at en i denne situasjonen setter i gang med nybygging i et høyt prissegment. Kjøperne av de nybygde boligene antas i hovedsak å være husholdninger som bor i nærliggende kvalitetssegmenter. For at de opprinnelige boligene skal kunne selges må prisen på dem gå

¹¹ Resonnementene og resultatene er ikke kritisk avhengige av disse forutsetningene.

noe ned¹². Dette åpner igjen for innflytting fra lavere kvalitetssegmenter. En slik prosess fortsetter inntil en ny likevekt oppnås. I den nye likevekten er hele prisstrukturen i boligmarkedet endret og noen av dem som før ikke hadde råd til å kjøpe bolig er blitt boligeiere. Det er altså blitt lettere for noen å etablere seg¹³. Denne prosessen hvor tilbudsøkninger i et markedssegment forplanter seg til overskuddstilbud i delmarkeder med lavere kvalitet, og dermed til lavere priser, kalles **filtrering**. Filtreringsmekanismen kan altså bidra til å skape nye boligmarkedsmuligheter som også kommer lavinntektshusholdninger til gode. Sett i et overordnet perspektiv; vil dette være en påstand om at når boligmassen øker vil det være flere som får egen bolig.

Når vi snakker om filtrering mener vi den prosessen hvor en hendelse i et segment bidrar til å trekke noe av etterspørselen bort fra et markedssegment og dermed presser prisen i dette segmentet nedover. En slik hendelse kan for eksempel være nybygging i et annet segment.

Vår bruk av begrepet filtrering er ikke enerådende. Begrepet er omstridt i den boligøkonomiske litteraturen. Ratcliff (1949) som introduserte begrepet definerte filtrering som¹⁴: "Filtrering betyr at en bolig på grunn av reduksjon i markedsprisen blir tilgjengelig for en annen husholdning enn den som opprinnelig bodde i boligen". Ifølge Galster (1996) har begrepet filtrering blitt brukt både om "livsløpet" til boliger (endringer i pris, kvalitet og inntektsnivå til de som bor i boligene), og om "livsløpet" til husholdningene (endringer i boligkvalitet som følge av endret realinntekt eller endret realpris på bolig). Empiriske analyser av filtrering har ofte fokusert på en type endringer. En har studert enten boligprisnedgang, turnover i boliger som følge av flyttekjedemekanismer eller husholdningenes mobilitet mellom ulike deler av boligmassen.

Grigsby (1963) var et banebrytende arbeid som har hatt stor betydning for seinere empirisk modellering av filtrering. Han viste at både eksistensen av og graden av eventuell filtrering avhenger av faktorer som befolkningssammensetning, -størrelse, inntektsnivå, graden av mobilitet, samt graden av offentlige inngrep i markedet. Når vi diskuterer filtrering som følge av en tilvekst i boligmassen i et segment må vi sammenligne med en hypotetisk situasjon uten denne tilveksten. Med andre ord, når en analyserer fenomenet filtrering må en kontrollere for

¹² Prisen går noe ned i forhold til i situasjonen uten nybygging. Sagt på en annen måte, nybyggingen fører til et skift i tilbudskurven.

¹³ I en teoretisk studie av Anas og Arnott (1991) drøftes disse effektene.

andre endringer i boligmarkedet som kunne ha skjedd uavhengig av nybyggingen. Slike endringer kan være av den typen Grigsby omtaler. Etter vår oppfatning behandles andre endringer i boligmarkedet nokså summarisk i mange analyser av filtrering.

Mange av de seinere arbeidene har tatt utgangspunkt i boligen som analyseenhet, og ikke husholdningene. Et sentralt resultat i denne litteraturen er at filtreringsprosesser fører til en stadig mer forringet boligmasse. Et tidlig eksempel på denne tilnærmingen er Smith (1964). Han tok utgangspunkt i standard boligmarkedsteori som sier at nybygging bare vil skje i de segmentene hvor prisen på en ny bolig overstiger byggekostnadene. I Smiths modell forringes derfor boligmassen stadig mer i de lavereliggende segmentene hvor det ikke foregår nybygging. Dette medfører stadig synkende kostnader inntil boligmassen har så dårlig kvalitet at en rehabilitering er nødvendig. På den annen side fører inntektsøkninger eller befolkningsøkninger til nybygging. Flere innvendinger kan reises mot Smiths modell. Blant annet ignorerer han at det er mulig å forbedre den eksisterende boligmassen, og at husholdningsdannelser kan være påvirket av boligpriser.

3.3 Markedstilnærmingen sammenlignet med de formelle flyttekjedemodellene

Markedstilnærmingen kobler priser og byggekostnader til flyttekjedener. Tilnærmingen er derfor ”bredere” enn de formelle flyttekjedemodellene. Et enkelt eksempel kan belyse dette. En nybygd bolig på Ullern overtas av et hushold som flytter inn fra en annen del av landet. I en flyttekjedemodell for Oslo vil dette være en vakanseabsorberende hendelse som medfører at flyttekjeden stopper opp. Den nybygde boligen har altså ikke skapt noen ny boligmarkedsmulighet.

I markedstilnærmingen må en derimot vurdere om innflyttingen skjedde som følge av at en bolig ble ledigstilt, eller om det dreier seg om en husholdning som i alle tilfelle ville ha flyttet til Osloområdet. Hvis det dreier seg om en husholdning som uansett ville ha flyttet til Osloområdet kan en si at en nybygd bolig på et høyt kvalitetssegment faktisk har åpnet muligheter også på lavere kvalitetssegmenter. Hvis husholdningen flyttet inn på grunn av at ferdigstillingen av den nye boligen på Ullern har derimot ikke nybyggingen generert en ny boligmarkedsmulighet i Osloområdet.

¹⁴ Fritt oversatt.

Vi anser det ikke som svært sannsynlig at husholdninger flytter til Oslo på grunn av den nybygde boligen på Ullern, det kan imidlertid ikke apriori avvises at dette kan skje i en hypotetisk situasjon. En slik hypotetisk situasjon kan for eksempel være en husholdning som ikke hadde planlagt å flytte til Oslo, men så oppdager de en nybygd bolig på Ullern som de mener passer perfekt for sitt behov. De velger derfor å flytte og utløser dermed en vakanseabsorbering.

3.4 Bidrar filtreringsmekanismer til å lette etableringsmulighetene for lavinntektshusholdninger?

I 3.2 illustrerte vi i et eksempel hvordan boligbygging i høye kvalitetssegmenter gjennom prismekanismen teoretisk sett kan generere nye boligmarkedsmuligheter som også kan gagne lavinntektshusholdninger. Det er opplagt at det finnes flyttekjedemekanismer som gjør at nybygging påvirker andre enn dem som flytter inn i de nye boligene, men hvor sterke disse mekanismene er vil være et empirisk spørsmål. Det er videre på ingen måte opplagt at prisseffekten som følger av nybyggingen vil forplante seg til alle segmenter.

Et eksempel på et kompliserende element er at noen boliger kan stå tomme. Da kan det være bedre å tale om den marginale etterspøreren enn den marginale konsumenten. Den marginale etterspøreren kan være en marginal konsument, eller det kan være en konsument som bor i en annen bolig som ønsker å ha en ekstra bolig stående tom. Boliger kan holdes tomme ut fra spekulasjonsformål, konsumformål eller fordi en ønsker å beholde muligheten til å flytte tilbake¹⁵. Det er grunn til å anta at det finnes flest tomme boliger i lavere segmenter. Årsaken til at en forventer at det er flest tomme boliger i de lavere segmentene er naturligvis at det er i disse segmentene at alternativkostnaden er lavest. Det er også grunn til å anta at forekomsten av tomme boliger er høyest i perifere strøk der etterspørselen etter bolig er lavest.

Forrest og Murie (1993) peker på to motstridende syn på hvordan en best kan generere boligmarkedsmuligheter for lavinntektshusholdninger. Det første synet er at målrettede offentlige inngrep må til for å sikre et tilstrekkelig boligkonsum for lavinntektsgrupper. Det andre synet er at slike inngrep er helt unødvendige fordi et uregulert marked gjennom

¹⁵ En omfattende diskusjon av ekstraboliger finnes i Nordvik og Gulbrandsen (2002)

filtreringsprosesser vil sørge for at alle grupper direkte eller indirekte tjener på nybygging selv om den bare foregår i høyere segmenter.

Vi vil tilføye at målrettede offentlige inngrep kan være av to typer. Den ene typen inngrep vil være å etablere tilbud for vanskeligstilte på siden av markedet. Den andre typen inngrep vil være av mer indirekte karakter ved at markedsmekanismene utnyttes for å bedre situasjonen for vanskeligstilte. Et mulig tiltak av den andre typen kan være å stimulere tilbudet av boliger i de høyere markedssegmentene for å sette fart i filtreringsprosessene.

Galster (1996) hevder at det i amerikanske studier er et relativt entydig resultat at markedsstyrt boligbygging i høyere segmenter ikke bidrar til å bedre forholdene for lavinntektshusholdninger. Vi bør imidlertid merke oss at de fleste amerikanske studiene legger til grunn at bedringen av lavinntektshusholdningenes boforhold skal skje gjennom rehabilitering av boligmassen. Forrest og Murie (1993) viser at det også i britiske studier er et gjennomgående resultat at filtreringsprosessene er svake. De utførte selv en analyse av gjennomtrekk og filtreringsprosesser generert av nybygging i seks engelske byer. Vi skal i neste delkapittel redegjøre for resultatene i denne undersøkelsen.

3.5 Oppsummering av funnene i Forrest og Murie (1993)

Det norske og det britiske boligmarkedet har visse fellestrekk. I begge land domineres markedet i dag av eide boliger, det er liten eller ingen grad av prisregulering og nybyggingen er for det meste ”markedsstyrt”. Begge land har observert store svingninger i boligprisene. Tidligere var leiemarkedet viktig i begge land¹⁶, og det foregikk sosial boligbygging i relativt stor grad. En kan derfor anta at noe av det som avdekkes i Forrest og Muries undersøkelse kan være relevant, også for norske forhold.

Forrest og Muries analyse ble utført i seks byer i Sørøst-England¹⁷. De fant ut at byene var så like at det var forsvarlig å gjennomføre en aggregert analyse. De tok utgangspunkt i nybygde boliger i perioden januar 1988 til mars 1989. De fleste av disse boligene var i de høyere prissegmentene. Først intervjuet de innflytterne i de nybygde boligene. Deretter intervjuet de

¹⁶ I begge land var reduksjonen i leiemarkedets relative betydning en tilsiktet politikk fra myndighetenes side. I Storbritannia har det imidlertid vært en debatt om mobiliteten hindres av et ”for stort eiermarked”.

¹⁷ Sørøst-England regnes som den mest velstående delen av Storbritannia. De seks byene som ble undersøkte var Aylesbury, Bracknell, Cambridge, Ipswich, Maidstone og Swindon.

dem som flyttet inn i de boligene som ble frigjort som følge av nybyggingen. De fortsatte på samme måte så langt tilbake i kjeden som mulig.

Karakteristika ved kjøperne av de nye boligene ble undersøkt. De som flyttet inn i de nybygde boligene var stort sett husholdninger med høye eller middels inntekter, gruppen som flyttet inn i de rimeligste boligene var imidlertid mer sammensatt enn de andre kjøperne, men lavinntektshusholdninger flyttet i liten grad inn i de nybygde boligene. Som ventet ble det avdekket en klar positiv sammenheng mellom kjøpernes inntekter og boligenes verdi.

Forrest og Murie hadde i tråd med filtreringsteorien som utgangshypotese at de dyreste nybygde boligene ville initiere de lengste flyttekjedene, noe som ville medføre lavere priser enn initialt i de nedre segmentene. Også de rimelige nybygde boligene ville initiere en flyttekjede, men kjeden ville være kortere. All nybygging ville følgelig gjøre det lettere for "outsidere" å etablere seg i eiermarkedet, men de dyreste boligene ville generere flest nye boligmarkedsmuligheter.

Resultatene viste imidlertid at nybyggingen ikke genererte nye boligmarkedsmuligheter for lavinntektshusholdninger uten oppspart kapital. Riktignok hadde de som flyttet inn lenger ned i kjeden noe lavere løpende inntekter, men de hadde god tilgang til lånekapital og høye forventede framtidige inntekter¹⁸. Prisedgangen som fulgte av nybyggingen vedvarte ikke gjennom hele kjeden. I de nederste segmentene av eiermarkedet og i leiemarkedet ble det ikke observert noen prisedgang i noen av de seks byene. De svakeste gruppene ble enten stående utenfor eiermarkedet, eller så flyttet de inn i boliger generert av andre prosesser, slik som overføring av tidligere leieboliger eller dødsfall. I økonomisk terminologi ble nok situasjonen for noen marginale konsumenter bedret som følge av nybyggingen, men de marginale konsumentene i eiermarkedet var ikke de fattigste gruppene. I tråd med hva en kunne forvente fant man at de dyreste boligene genererte de lengste flyttekjedene og den største graden av filtrering. De fleste flytter for å øke boligkonsumet, men noen flytter også for å redusere boligkonsumet.

Forrest og Murie hevder også på grunnlag av funnene at heller ikke bygging av rimelige boliger nødvendigvis vil generere veldig mange boligmarkedsmuligheter i regionale

¹⁸ De befinner seg på et tidligere trinn i boligkarrieren og jobbkarrieren.

boligmarkeder med sterk grad av etterspørselspress. Det vil nemlig alltid være noen velstående eldre som ”flytter nedover”. Unge potensielle nyetablerere med lav eller ingen formue konkurrer med disse i de midlere og nedre segmenter. Når de velstående eldre ”flytter nedover” vil disses opprinnelige boliger ledige. Nye flyttekjeder settes dermed i gang. Slike kjeder kan gjøre bildet mer komplisert enn det ser ut til i Forrest og Muries analyse.

Forfatterne oppsummerer med at filtreringsprosesser ikke virker i et utviklet boligmarked dominert av eide boliger. Noen grupper vil ikke dra nytte av flyttekjede-effektene. Dette gjelder enpersonshusholdninger, enslige forsørgere, industriarbeidere og lavere funksjonærer og tidligere leietakere uten egenkapital. For disse gruppene mener forfatterne at det beste vil være å satse på å bygge rimelige utleieboliger, samt å gi lån til kjøp av brukte boliger med gunstige betingelser¹⁹. Med andre ord foreslår Forrest og Murie de samme tiltakene som Boligutvalget (NOU 2002:2) gjør. I en norsk kontekst vil det derfor være interessant å analysere filtreringsprosesser i sammenheng med startlånordningen.

3.6 Noen innvendinger mot analysene i Forrest og Murie (1993)

Resultatene fra denne undersøkelsen er altså relativt nedslående når det gjelder nybygging som virkemiddel for å hjelpe flere lavinntektshusholdninger inn i eiermarkedet. I det laveste segmentet av eiermarkedet er det ingen forskjell på prisen før nybygging og prisen etter nybygging. Dette betyr at boliger i nederste og nest nederste segment ikke er substitutter, sagt på en annen måte er altså krysspriselasititeten mellom boliger i nederste og nest nederste segment er lik null. Boliger i de andre segmentene er i større grad substitutter. Rothenberg et al. (1991) viser at settet av krysspriselasititeter mellom de ulike delmarkedene vil avgjøre i hvor stor grad nybygging i et segment vil føre til prisnedgang i et annet segment.

I denne utredningen ønsker vi delvis å analysere hvordan nybyggingen påvirker de aller laveste segmentene i boligmarkedet. Vi er imidlertid ikke utelukkende interesserte i virkningene på de aller laveste segmentene. Argumentene fra den gjennomgåtte litteraturen gir intet grunnlag for å avvise at nybygging i høye kvalitetssegment kan påvirke lavere segmenter, selv om Forrest og Murie og andre britiske og amerikanske studier gjennomgående viser at de aller laveste segmentene ikke påvirkes.

¹⁹ Forfatterne overser eventuelle prisdrivende effekter ved især det sistnevnte tiltaket.

I teoretiske drøftinger av filtrering tar en ofte utgangspunkt i at en initialt befinner seg i en langsiktig likevekt med konstante boligpriser. Teoretiske analyser av et segmentert boligmarked hvor boliger i ethvert segment er et substitutt for boliger i minst ett annet segment viser at priser i alle segmenter faller når det bygges i et segment. Dette kan en imidlertid ikke analysere empirisk i et marked som ikke er i en langsiktig likevekt. I et ”stigende” boligmarked vil filtrering sannsynligvis ikke medføre fallende priser, men heller en redusert veksttakt.

Som tidligere nevnt påpekte Grigsby (1963) at i en analyse av filtrering må en kontrollere for andre endringer som har skjedd uavhengig av nybyggingen. Slike analyseres gjøres best innenfor rammen av en multivariat regresjonsmodell. Forrest og Murie gjorde ikke dette. Den prisdempende effekten av nybygging kan ha blitt motvirket av andre effekter i de laveste segmentene, men dette vil ikke avdekkes i analyser av den typen Forrest og Murie utførte.

Det at krysspriselastisiteten mellom boliger i nederste og nest nederste segment skulle være lik null er et svært oppsiktsvekkende funn. Galster (1987) framsetter en mulig forklaring på at nybygging i et segment ikke påvirker prisene i lavere segmenter. Han hevder at boligeierne i lavere segmenter renoverer og oppgraderer boligene sine for å unngå et eventuelt prisfall. Et annet argument som til en viss grad kan forklare det at filtreringsprosessene ikke virker i de nederste prisklassene er at boliger i det nedre kvalitetssegmentet er leieboliger med subsidiert leie. Innslaget av offentlige eller halvoffentlige leieboliger kan være noe sterkere i det britiske boligmarkedet enn i det norske boligmarkedet. Dette kan forklare at leide og eide boliger ikke er substitutter, men ikke at eide boliger i laveste og nest laveste segment ikke er substitutter.

I kapittel 5 gjør vi rede for betingelsene som må være oppfylte for at filtreringsprosesser skal være effektive i den forstand at de virker i hele flyttekjeden. Til sist i dette kapittelet presenterer vi hvordan de ulike delmarkedene og valg av bolig blir behandlet i boligmarkedsmodellen BUMOD. Modellen representerer en mer tradisjonell økonomisk tilnærming og har dermed et annet utgangspunkt enn de filtreringsanalysene som er presentert til nå. Et annet arbeid med et mer tradisjonelt økonomisk utgangspunkt som bør nevnes er Mansur et al. (2002)²⁰. De benytter en kalibrert simuleringsmodell til å undersøke hvilken politikk som er mest effektiv når det gjelder å redusere bostedsløsheten i 4 byer i California.

²⁰ Denne artikkelen ble vi oppmerksom på helt i slutfasen av arbeidet med denne utredningen.

De betrakter kun leiemarkedet, dette markedet blir inndelt i 4 ulike kvalitetssegmenter. I modellen de bruker forutsettes det videre at det ikke er noen interaksjon mellom eiermarkedet og leiemarkedet, og at priselastisitetene og inntektselastisitetene er de samme i alle fire segmentene. Forfatterne finner at betrakter tre ulike boligpolitiske tiltak som kan tenkes å bidra til redusert bostedsløshet: husleiesubsidier, generelle tilbudssubsidier og spesifikke subsidier for å øke tilbudet av boligheter med lav kvalitet. De finner i sin simuleringsmodell at den beste politikken for å redusere bostedsløsheten er husleiesubsidier, mens generelle tilbudssubsidier har lavest effekt på bostedsløsheten.

3.7 Delmarkeder og substitusjonseffekter i boligmarkedsmodellen

BUMOD

BUMOD er en dynamisk likevektsmodell for det norske boligmarkedet, modellen er beskrevet i Barlindhaug mfl. (1997). I denne framstillingen viser vi kortfattet hvordan etterspørselssiden blir behandlet i modellen.

BUMOD skiller mellom passive og aktive konsumenter. De aktive konsumentene defineres som de konsumentene som kan tenkes å endre boligsituasjonen. De aktive konsumentene deles så inn i to grupper, de som etterspør permanent bolig og de som etterspør midlertidig bolig. For vårt formål er dette skillet interessant fordi det er grunn til å regne med at substitusjonsforholdene mellom ulike boligtyper kan variere mellom de som etterspør midlertidig bolig og de som etterspør permanent bolig. Spesielt tror vi dette gjelder for substitusjon mellom det å ha og det å ikke ha egen bolig. De aktive konsumentene gjør en sekvensiell serie av valg i denne modellen. Først velger konsumentene om de skal ha egen bolig eller ikke. I andre trinn velger en om en skal leie eller eie bolig. I tredje trinn velger en gitt at en skal leie (eie) bolig hvilken bolig en skal leie (eie).

Inndelingen av boliger i BUMOD består av 6 boligtyper, både når det gjelder eide og leide boliger. Det skilles mellom småhus og blokkleiligheter. I hver av de to gruppene skilles det mellom store, mellomstore og små boliger. Små boliger er boliger på 2 rom eller mindre, mellomstore boliger er boliger på 3 rom når det gjelder blokkleiligheter, og 3-4 rom når det gjelder småhus. Store boliger i blokk har 4 rom eller mer, store boliger i småhus har 5 rom eller mer. I modellen går en ut fra at de som har sterke preferanser for et av eiealternativene også har en sterk preferanse for de andre eiealternativene.

I BUMOD regner en altså med at det skal være en viss grad av substitusjon mellom de ulike boligtypene, men ikke mellom eide og leide boliger. Estimering av substitusjonsparametrene har vist seg å være svært problematisk. En har derfor måttet nøye seg med kalibrerte parametre. Det at en har gått ut fra at det ikke er noen substitusjon mellom eide og leide boliger er gjort delvis som et forsøk på å lette estimeringen.

3.8 Oppsummering

Vi har i dette kapitlet sett at internasjonale studier gjennomgående viser at filtreringsprosesser ikke bidrar til å bedre situasjonen i de aller laveste segmentene i boligmarkedet. Filtreringsprosessene virker derimot i de andre segmentene. Resultatene i disse undersøkelsene kan imidlertid være en følge av undersøkelsesopplegget. De fleste studiene er ikke basert på multivariate regresjonsmodeller. Det er oppsiktsvekkende at det ikke er noen grad av substitusjon mellom boliger på det nederste og nest nederste kvalitetssegmentet. Innledningsvis i kapittel 5 drøfter vi nærmere hvilke betingelser som må være oppfylt dersom filtreringsprosesser ikke skal være virksomme.

4. Flyttekjeder og lokale boligmarked

4.1 Innledning

Dette kapitlet tar for seg sammenhengene mellom boligforsyning og boligfordeling med bakgrunn i situasjonen lokalt. Den lokale situasjonen vurderes med hjelp av både flytte-, bolig og befolkningsstatistikk og kommunenes egne vurderinger. Hovedfokuset er det lokale boligmarkedet, spesielt sett fra et kommunalt ståsted. Vi ønsker å illustrere boligfordelingsspørsmål og sannsynlighet for at flyttekjeder kan ha betydning, med eksempler fra utvalgte kommuner/bydeler og å vurdere ulike praktiske tilnærminger i lys av de aktuelle utfordringer og løsninger som vi kan se i disse eksemplene.

Bakgrunn for å vurdere lokale boligmarked og kommunale tilnærminger

Det flyttemønsteret som genereres av nybygging påvirkes naturligvis i stor grad av hvordan boligmassen er, og hvordan befolkningssammensetningen i de ulike segmentene av boligmassen er. To ekstremsituasjoner kan illustrere poenget. En kan tenke seg ett lokalt boligmarked med en betydelig masse av mindre boliger og mange som bor relativt trangt i disse boligene. Her er det rimelig å påregne stor flytting fra mindre til større boliger om store boliger bygges. Noe som igjen åpner nye muligheter for nyetablerere i de ledige, mindre boligene. Et annet ekstremtilfelle er et lokalt boligmarked som domineres av eneboliger. Her vil det være mindre sannsynlig at en kan bedre situasjonen for nyetablerere ved å legge til rette for bygging av større boliger.

For å klargjøre sammenhengene vil vi bruke data fra folke- og boligtellinger og fra PANDA og KOMPAS modellene, for å vise hvordan boligmassen er sammensatt og i hvilken grad en flyttekjedetankegang vil være empirisk relevant. Utviklingen av boligmassen beskrives mhp boligstørrelse og -type fra 1990 til 2001 og flyttebildet i samme periode. Vi retter fokus på og beskriver hvordan flyttekjeder kan ha hatt betydning for utviklingen i disse kommunene, spesielt for de økonomisk vanskeligstilte i boligmarkedet. Ut fra disse eksemplene drøftes hvordan flyttekjedemekanismen ser ut til å virke og eventuelt blir oppfattet i praksis.

PANDA- og KOMPAS-modeller

PANDA-modellen – Plan- og analysemodell for næring, demografi og arbeidsmarked – er en regional datamodel for framskrivning i hvert fylke. Statistiske og andre data er etablert for hver kommune, inkludert flytting mellom kommunene/bydelene. PANDA-modellen kan brukes for analyser og framskrivninger av enten befolkning/bolig eller næring/sysselsetting eller en fellesanalyse av både næringslivet og befolkningsutvikling, med yrkesdeltakelse og pendling som nøkkelvariabler. Framskrivninger med PANDA er brukt i forbindelse med regionale planoppgaver og overordnet planlegging i den enkelte kommune. PANDA-modellen er eid av fylkeskommunene og Miljøverndepartementet og er utviklet av SINTEF.

KOMPAS-modellen er nokså lik PANDA-modellen, men bruker grunnkretser som dataenheter istedenfor kommunene. KOMPAS-modellen brukes for demografiske analyser og boliganalyser samt framskrivninger, men ikke for analyser av næringsliv og sysselsetting. Om lag 30 av landets største kommuner (unntatt Oslo) bruker KOMPAS-modellen, blant annet til kommuneplanlegging og skoleplanlegging. KOMPAS-modellen eies av NORGIT senteret og er utviklet av SINTEF.

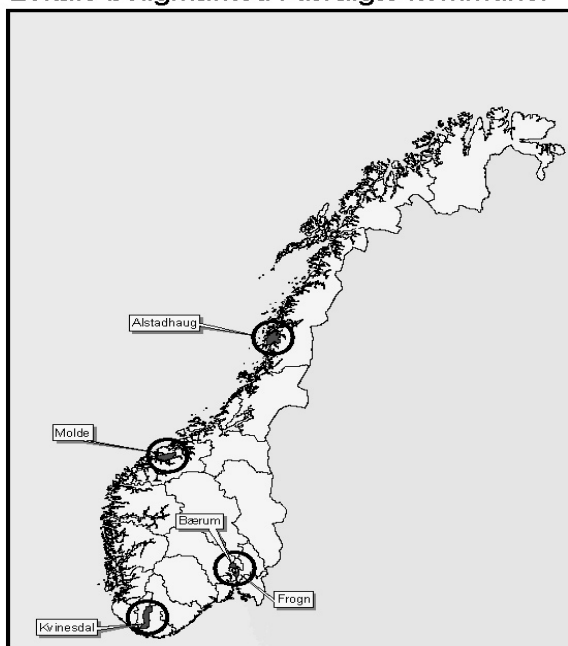
4.2 Kommunene

4.2.1 Kommuner er valgt ut med tanke på å illustrere ulike erfaringer

Etter en enkel vurdering ble det valgt ut 5 kommuner/kommunegrupper for nærmere studie. Kommuner er valgt med en viss geografisk spredning og forskjeller i størrelse. Vi har prioritert kommuner som allerede har gjort en betydelig jobb med bolig- og befolkningsanalyser og som vi fra før har en viss oversikt over. Kommuner som har laget boligsosiale handlingplaner og/eller bruker KOMPAS-modellen i sitt planarbeid er dermed prioriterte.

Vi har valgt å se nærmere på situasjonen i følgende kommuner: Frogn, Bærum, Kvinesdal, Molde og Alstahaug (også i sammenheng med de 7 samarbeidende kommuner i Ytre Helgeland region). I tillegg har vi hatt tilgang til detaljerte flyttedata mellom bydelene Nordstrand og Lambertseter i Oslo, noe som gir mulighet til å vurdere storbyenes situasjon.

Lokale boligmarked i utvalgte kommuner



4.2.2 Kommunenes vurderinger og arbeid med boligkartlegging og boligpolitikk

Kommunene som vi har sett på har, med unntak av Bærum, utarbeidet boligsosiale handlingsprogram som oppfølging av St.meld. nr.49 (1997-98). Bærum kommune har nylig utredet boligutviklingen (Sunde mfl. 2001). De har også lagt fram et utkast til en boligmelding, som grunnlag for kommuneplanen.

I arbeidet med boligsosial handlingsplaner har kommunene brukt veilederen fra Husbanken, for bl.a. å kartlegge boligbehovene blant ulike grupper vanskeligstilte. Mye av dataene er hentet fra helse- og sosialetatens klientdatabaser. De fleste kommuner sier samtidig at datagrunnlaget skjuler mange mørketall, over innbyggere som kanskje ikke har hatt formell kontakt med helse- og sosialetater eller som kan ha oppgitt feil opplysninger om sin økonomiske situasjon. Det er gjennomgående liten oppmerksomhet i de boligsosiale handlingsprogrammene på boligbehov blant økonomisk vanskeligstilte som *ikke* er i kontakt med det offentlige hjelpeapparatet.

I **Molde** kommunes Boligsosiale handlingsplan står blant annet følgende:

”Kriteriene for å bli registrert [som vanskeligstilte] har vært at husstanden enten manglet egen bolig, hadde en bolig som var uegnet, sto i fare for å miste boligen som

følge av at kontrakten opphørte, eller hadde store og spesifikke oppfølgingsbehov. Det er viktig å være oppmerksom på at de som er registrert, er de som har vært i kontakt med hjelpeapparatet. Man kan dermed ikke se bort fra at det er personer med boligproblemer som ikke er med i registreringen fordi de ikke er kjent for hjelpeapparatet. Registreringen begrenser seg videre til husstander med umiddelbare og/eller spesielt store problemer. **Det må derfor antas at det denne analysen beskriver, er toppen av isfjellet mer enn hele omfanget av boligsosiale utfordringer i kommunen.** [kommunens utheving]

Ungdom i etableringsfasen er ikke med i denne kartleggingen. Her må en basere seg på kjente tall gjennom registreringer i kommunen og stiftelsen Molde Ungdomsboliger v/MOBO" (Molde kommune, Boligsosial handlingsplan, mars 2002).

Frogn kommune har utarbeidet en egen analyse av vanskeligstilte på boligmarkedet. I underlagsmaterialet til sin *Boligpolitisk* handlingsplan, viser kommune til at "boligpresset, kommunens behov for å dempe befolkningsveksten, og høye boligpriser gir oss flere grupper som betraktes som vanskeligstilte på dagens boligmarked". Blant disse nevnes "personer med lavt potensial for økt inntekt, eller usikker inntekt", samt "arbeidstakere i Frogn med "vanlig" inntekt som ønsker å bo i Frogn".

Kvinesdal har gjort en ekstra innsats for å avdekke unges boligbehov. Kommunen innser at boligmassen, som er dominert av store eneboliger, ikke innbyr unge mennesker til å etablere seg i Kvinesdal. Det er derfor gjennomført en spørreundersøkelse blant innbyggere i aldersgruppen 20-30. Litt over halvparten av de spurte (53%) mente at leiemarkedet i Kvinesdal dekker deres boligbehov med hensyn til pris, type og beliggenhet. De fleste kan tenke seg å skaffe (eller bygge) enebolig i framtiden, mens et "overveldende flertall (83%)" ser behov for flere 2-roms leiligheter i kommunen, både til kjøp og til utleie. Kommunen oppfatter dette som komplisert, da de fleste bare har erfaring fra å bo i større eneboliger, men samtidig er nysgjerrig på "trenden innen boliger for unge i Norge", med "små, billigere boligløsninger, noe som delvis er et resultat av de høye boligprisene i sentrale strøk".

På bakgrunn av dette har kommunen valgt ut tilrettelegging av et bredere boligtilbud som en av hovedutfordringene. Kommunen vil i samarbeid med en privat utbygger ta initiativ til oppføring av mindre boliger "med en standard som gjør det mulig for førstegangsetablerere å erverve sin egen bolig", (jf. Boligpolitisk handlingsplan, Kvinesdal kommune, mai 2001).

Alstahaug kommune har utarbeidet sin boligsosiale handlingsplan etter et fellesmandat med de øvrige 7 kommunene på Ytre Helgeland, i Helgeland Regionråd. Alle åtte kommuner har

arbeidet med og produsert boligsosiale handlingsplaner etter samme lest. Etter fellesmandatet skulle kommunen beskrive og vurdere generelle befolknings- og boforhold i kommunen, samt vurdere generell utbygging og arealutnyttelse i kommunen. I praksis er det i den boligsosiale handlingsplanen fokusert mest på de vanskeligst stilte som har hatt kontakt med helse- og omsorgsetaten. I boligsosial handlingsplan presiserer kommunen at det er et behov for boliger for ungdom. Kommunen ønsker at det skal være lette å etablere seg med bolig og kommunen vil sikre at ”alle som ønsker å etablere seg, skal få tilbud om tomt”.

I sitt utredningsarbeid om framtidig boligutvikling i **Bærum**, ønsket kommunen å vurdere ulike strategier for å bidra blant annet til å øke boligforsyningen gjennom det ordinære markedet, fremfor å fokusere på svakstilte grupper. En viktig problemstilling er behov for økt boligbygging for å lette rekruttering av arbeidstakere til kommunale stillinger.

I denne utredningen er boligutviklingen i Bærum belyst i et perspektiv hvor kommunen inngår i et langt større regionalt boligmarked. Boligprissegmentene i Bærum ses blant annet i sammenheng med nærområdene i Oslo vest og Asker, mens flyttebildet strekker seg langt utover kommunens nærområder. Utredningen gir ingen konklusjoner men fremhever at, dersom Bærum kommune legger til rette for en økt boligbygging, kan dette bidra til bl.a. a) å hindre at kommunens egen ungdom flytter ut på grunn av høye boligpriser, og b) å sikre en mer generelt sosialt balansert befolkningssammensetning.

Til slutt vises til **Oslo** kommunes boligpolitiske arbeid. Bydelene har utarbeidet boligsosiale handlingsplaner som interne dokumenter, med vekt på de vanskeligst stilte innbyggere i den enkelte bydel. Denne vektleggingen fra bydelenes side er naturlig, siden bydelene har ansvar for sosiale tjenester, men ikke for boligbygging.

I Oslo kommuneplan 2000 ble det vedtatt et overordnet mål om utbygging av 40.000 nye boliger innen 2015. Det stilles i vurderingen blant annet fokus på problem for økonomisk svakstilte å etablere seg i boligmarkedet. I den vedtatte arealdelen av kommuneplanen er det lagt vekt på å bygge ”større familieeileigheter” i indre by, og samtidig flere ettromsleiligheter som kan lette unges etablering på boligmarkedet. Drabantbyene, med ensidig blokkbebyggelse, bør utvikles med større variasjon i boligtilbudet, for å ”gjøre det mulig for flere å skifte bolig innen nærliggende byområder, og bidra til stabilitet i bomiljøene”. I sin behandling av kommuneplanen, vedtok Oslo bystyre blant annet å søke nye boligløsninger i

samarbeid med nabokommunene. Dette har blitt fulgt opp til nå i et felles utredningsarbeid om den samlede boligutviklingen i Oslo og Akershus (Barlindhaug 2001).

I Oslo har vi også hatt kontakt (dog usystematisk) med noen **markedsaktører – eiendoms- meglere og utbyggingsfirmaer** – for å høre deres refleksjoner om hvordan boligmarkedet virker og betydningen av flyttekjeder. De eiendomsmevlere vi har snakket med viste ingen kunnskap om flyttekjeder og slike kjeders betydning for boligmarkedet. Derimot har utbyggerne et klart flyttekjedeperspektiv i hovedstadsområdet. For utbyggerne er det spesielt viktig for å markedsføre prosjekter overfor beslutningsmyndigheter, å kunne bruke argumentet om at nye boliger i ett markedssegment kan skape vakanser i et lavere pris-segment. De argumenterer at dagens byggekostnader og tomtepriser i hovedstaden gjør det umulig å produsere boliger til førstegangsetablerere, men at boliger med i midlere og høyere prisklasser kan bygges med tanke blant annet på at disse vil skape ledig kapasitet i bolig-markedet totalt sett.

Disse utdragene illustrerer spennet i hvordan kommuner med store forskjeller har angrepet utfordringen med boligfordelingen.

4.2.3 Oversikt over kommunenes situasjon

Kommunenes situasjon og utvikling kan beskrives med variabler knyttet til demografi og boligfordeling (se tabeller og figurene i vedlegget)

De to Akershuskommunene Frogn og Bærum, har de siste 10 årene opplevd en befolkningsvekst på hhv. 4 og 2 ganger veksten i landet som helhet. Befolkningstallet i Molde har økt med 7 ½ prosent, eller omtrent samme rate som landet på 6 ½ prosent. Derimot har folketallet i både Kvinesdal og Alstahaug gått tilbake gjennom 1990-tallet med mer enn 1 prosent i begge kommunene. Ifølge tall for registrert boligbygging (Husbankens kommunedata, levert av SSB) har det vært bygget boliger i alle disse kommunene gjennom 1990-tallet. Det ble ferdigstilt om lag 4-5 boliger hvert år per 1000 innbyggere. Frogn kommune skiller seg ut med nesten 9 ferdigstilte boliger hvert år per 1000 innbyggere i den samme perioden.

Befolknings- og boligstrukturen er også relevante i denne sammenheng. Andeler av henholdsvis unge og eldre voksne innbyggere og av små- og utleieboliger er interessante, ut

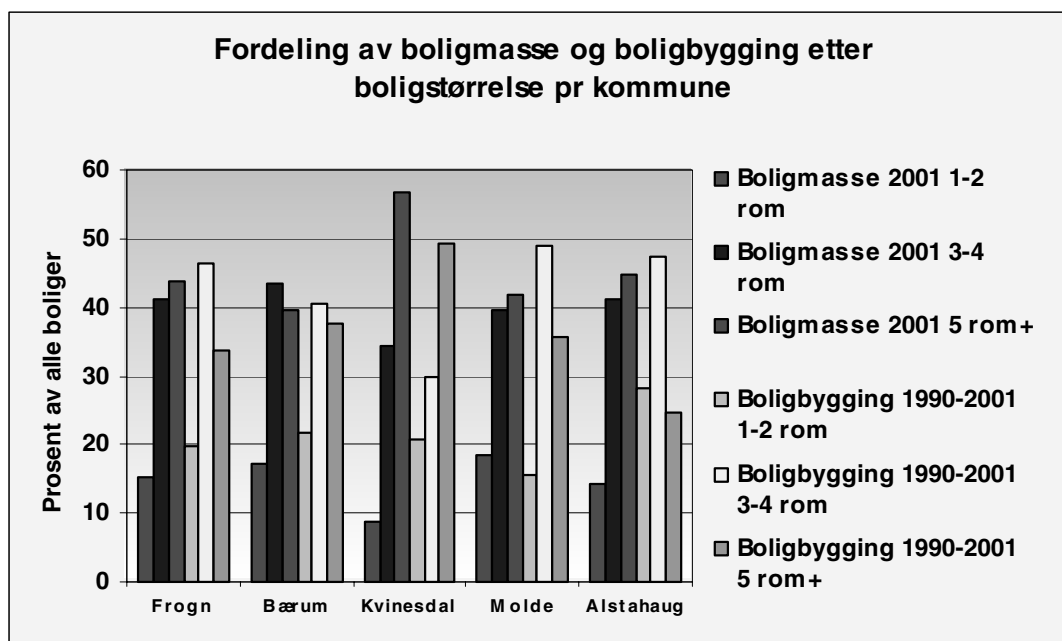
fra en tankegang om at disse er mest berørte i et boligfordelingsperspektiv rettet mot de økonomisk vanskeligstilte. Både strukturen og utviklingen i den enkelte kommune varierer mye og avviker til dels betydelig fra landsgjennomsnittet. Frogn og Bærum kommune har opplevd sterkest nedgang i andelen 20-29 åringer i perioden. Mange i disse aldersgruppene flytter inn til storbyene. Frogn og Alstahaug har fortsatt lave andeler av eldre innbyggere sammenliknet med de andre kommuner. Kvinesdal har om lag halvparten så stor andel små boliger (1-2 rom), mens Molde og Alstahaug har høyeste andeler av boliger i leiesektoren, med over en fjerdedel av alle boliger. Ellers er både andelen små boliger og leide boliger litt lavere i alle kommunene enn landsgjennomsnittet, noe som reflekterer valget av kommuner utenom storbyene hvor disse boligtypene er viktigere.

Flyttebildet for hver kommune har sammenheng med blant annet dens regionale situasjon. Bærum og Frogn er presskommuner i hovedstadens nære omland, mens Kvinesdal er den kommunen i vårt utvalg som har mest preg av å være en ren distriktskommune i rurale omgivelser. Både landsdelen, kommunenes relative størrelse i forhold til nabokommuner og kommunenes absolutte størrelse kan hjelpe oss å beskrive og forklare den enkelte kommunes utvikling med hensyn til flytting. Andre faktorer, som f. eks. utdanningsinstitusjoner med tilhørende studentbefolkning, preger også flyttebildet for de aldersgruppene som flytter oftest.

4.3 Om boligtilbud

4.3.1 Boligmasse og boligbygging

I de fleste kommuner er andelen små og mellomstore boliger langt høyere blant nybygde boliger enn i boligmassen som helhet. For de 5 kommunene som vi har valgt ut er boligavgangen for små boliger generelt høy. Den er klart sterkest for de små kommunene (som fra før har en lavere andel små boliger) og svakest i de store kommunene.



I figuren ovenfor vises dagens boligmasse og av boligbyggingen de siste 10 årene, fordelt etter boligstørrelse i antall rom. Kommuner som er så forskjellige som Frogn, Alstahaug og Molde har nokså lik fordeling av boligmassen etter størrelse. Boligbyggingen i kommunene har imidlertid hatt noe forskjellige profiler, med en betydelig større andel av nye 1-2 roms leiligheter i Alstahaug enn i de andre kommunene. Spesielt Kvinesdal skiller seg ut i dette bilde, med en meget stor andel av store boliger sammen liknet med de andre kommunene.

4.3.2 Rike folk bor i kommuner med dyre boliger

Forholdet mellom betalingsevne og boligpris er bestemmende for hvorvidt et hushold er økonomisk vanskeligstilt i det lokale boligmarkedet. Her vil vi sammenlikne boligpris og personinntekter og utviklingen i disse for de utvalgte kommunene.

Boligpris varierer mye mellom kommunene i utvalget. Vi har sammenliknet gjennomsnittlig kvadratmeterpris pr brukt enebolig i de utvalgte kommunene i 1997 og 2000 med gjennomsnittlige personinntekter. Inntekter er her registrert bruttoinntekt. Vi finner nær sammenheng mellom boligpris og inntektsmålene. Utviklingen i boligpris og personinntekter har vist stor variasjon mellom kommunene (se tabell og figuren nedenfor).

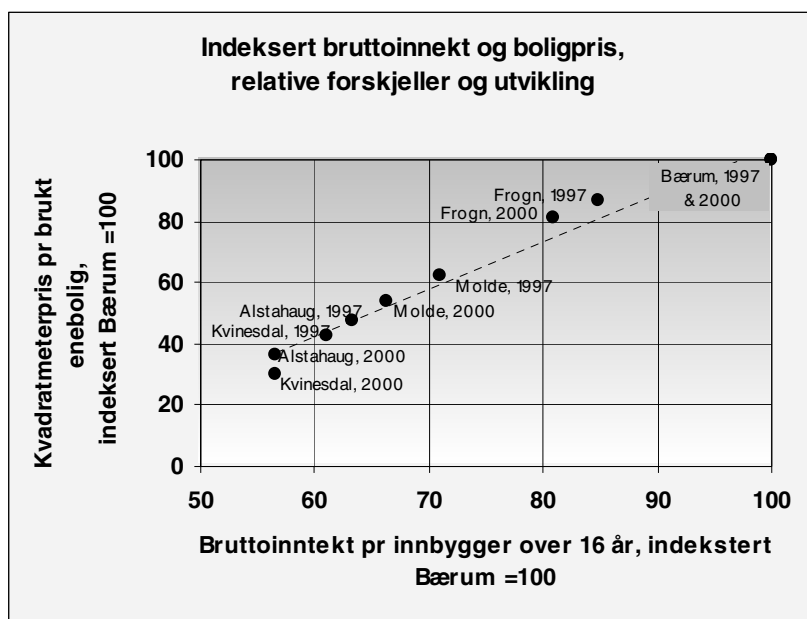
	Gjennomsnitt bruttoinntekt		Prosent under gjennomsnitt inntekt [‡]	Vekst i personinntekter, 1997-2000	Kvadratmeterpris, brukte eneboliger		Vekst i boligpriser, 1997-2000
	1997	2000			1997	2000	
Frogn	227 400	285 100	65 %	25 %	9 188	13 372	46 %
Bærum	268 100	352 800	71 %	32 %	10 620	16 460	55 %
Kvinesdal	163 500	199 800	59 %	22 %	4 556	4 909	8 %
Molde	190 400	233 800	59 %	23 %	6 641	8 863	33 %
Alstahaug	169 700	199 800	56 %	18 %	5 083	5 958	17 %

Datakilde: SSB; Bruttoinntekt og boligpriser gis i løpende kroneverdi.

‡ Prosent av skattebetalere som har alminnelig inntekt lavere enn gjennomsnittet for alle i kommunen.

Alminnelig inntekt er brukt som et grunnlag for å beregne skatt i selvangivelser, og er tilnærmet lik bruttoinntekt etter fradrag.

Boligprisen har økt mye mer enn gjennomsnittlig bruttoinntekt i presskommunene og i Molde. Boligprisene i Alstahaug har økt omtrent like mye som privatinntekter, mens boligprisøkningene har vært mye tregere i Kvinesdal. Det ser ut til at de relative forskjellene har økt mellom disse kommunene og at forskjellene i boligpris har økt mer enn forskjellene i personinntektene.



Det er en besnærende nær sammenheng mellom inntektsmål og boligpris for de kommunene som her er valgt ut. Dette kan forklares i hovedsak på to måter:

1. Relativt høye andeler av all flytting skjer lokalt innenfor kommunenes egne grenser, slik at betalingsevnen i den eksisterende befolkningen er avgjørende for boligprisutviklingen.
2. Folk flytter til kommuner hvor de har råd til å bo, vurdert ut fra egen betalingsevne og boligønsker.

I kommuner som ligger langt fra andre tettsteder, slik som Kvinesdal eller Alstahaug, vil de lokale inntektsnivåene vil være mest bestemmende for hvilke boligpriser som utvikler seg. I praksis vil også utkantkommuner ha flere markedssegmenter, med variasjon i pris og boligtype, for å møte etterspørselen fra lokale husstander. (I beregningen ovenfor har vi bare hatt tilgang til SSBs beregnete gjennomsnittspris pr brukt enebolig – noe som ikke åpner for vurdering av lokale markedssegmenter.)

Andelen av innbyggere som har lavere inntekt enn gjennomsnittet lokalt er lavest i de utkantkommunene som vi ser på. For innbyggere med lavere inntekter enn gjennomsnitt i disse utkantkommunene er det grunn til å forvente at de vil kunne skaffe seg en bolig i det lokale markedet, hvor prisutviklingen er på linje med inntektsutviklingen.

I sentrale presskommuner, som Frogn og Bærum, kan det lokale boligtilbud bli nokså ensidig, da disse kommunene kan plasseres i det større regionale boligmarkedet. (Det har vært bygget ut et nytt tilbud av mindre leiligheter i nyere sentre i Bærum de siste årene, men en langt større del av kommunen består fortsatt av store eneboliger, sammenliknet med naboer i Oslo vest). Både Frogn og Bærum har høye boligpriser. Innflytting av folk som har høye personinntekter, fra Oslo eller andre Akershuskommuner, kan være vel så viktig for prisutviklingen i presskommuner i storbyenes boligmarked som boligkjøp blant den eksisterende lokalbefolkningen.

Andelen av innbyggere som har lavere inntekt enn gjennomsnittet lokalt er høy (65 % eller mer) i de sentrale presskommunene som vi har sett på. For innbyggere med lavere privatinntekter enn gjennomsnittet i disse presskommuner som ønsker å flytte vil boliger til lavere pris måtte finnes andre steder i regionen – f. eks. i de østre drabantbyene i Oslo eller andre kommuner i hovedstadsregionen. Et annet og midlertidig alternativ for mange unge er å etablere seg med alternative boformer i storbyenes sentrale områder, hvor de høye kostnadene kan deles på flere i bokollektiv.

På grunnlag av dette vil vi hevde at prisutvikling, inntektsutvikling og inntektsfordeling tyder på at det er større muligheter for at en husstand vil ha økonomiske vanskeligheter med å skaffe seg en bolig i det lokale markedet i sentrale presskommuner enn i utkantkommuner. Vi kan ellers finne et visst mønster i fordeling av boliger etter kvadratmeterstørrelse mellom kommunene. Kvinesdal og Alstahaug har største andeler av boliger med mellomstore gulvareal (100-200 m²), noe som kan være aktuelt for unge etablerte familier å flytte til. Dette segmentet er noe lavere representert i Bærum, Molde og til dels i Frogn kommune, som har høyere andeler av små boliger (<100 m²) og store boliger (>200 m²).

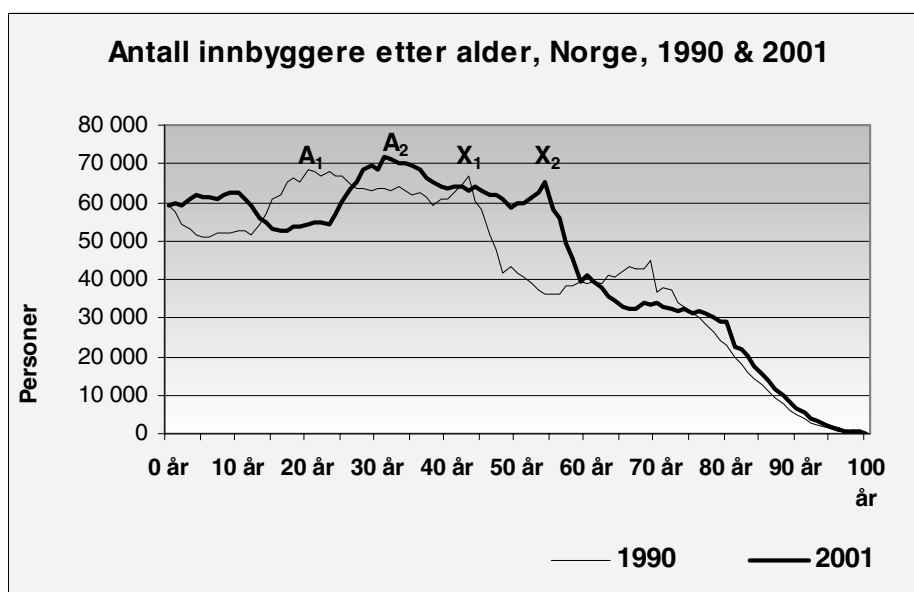
Fordeling av boligmassen etter arealstørrelse, 2001

	Prosent av alle boliger etter arealstørrelse pr kommune					
	Under 50 kvm	50-99 kvm	100-139 kvm	140-199 kvm	Over 200 kvm	Alle boliger
Frogn	6	33	25	20	16	100
Bærum	8	32	21	20	18	100
Kvinesdal	4	30	29	22	15	100
Molde	8	36	23	19	14	100
Alstahaug	7	29	26	26	11	100

4.4 Om boliggetterspørsel

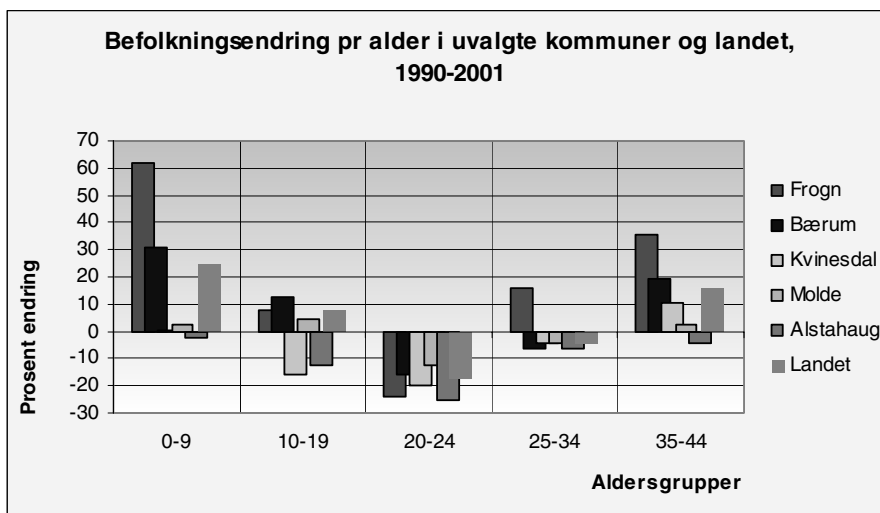
4.4.1 Demografi og endringer i etterspørsel

Endringer i etterspørsel er en viktig side ved boligfordelingsspørsmålet. (Se kapittel 2, med omtale av Leontiefmodellene). På landsbasis kan vi registrere en betydelig forskyvning i aldersgruppene ettersom de største barnekullene har blitt eldre gjennom 1990-årene. I figuren under vises hvordan landets befolkning fordelte seg etter alder i 1990 og 2001. Puklene i de to kurvene representerer større kull enn i andre aldersklasser.



Den mest markerte endringen i kullstørrelser er den spisse toppen som er et resultat av et lavt antall fødsler under annen verdenskrig og et høyt antall etter krigens slutt. Dette vises som et spiss topp i kurvene, med X_1 i 1990 og X_2 i 2001. Det er den neste generasjonen, med barna av de som ble født etter krigen, som utgjør det store presset i dagens boligmarked for nyetablerere. Dette vises som en pukkel i kurvene med A_1 i 1990 og A_2 i 2001. Befolkningsendringene i den enkelte kommune har i stor utstrekning fulgt den samme retningen som utviklingen på landsbasis. Graden av innslag av etterkrigskullene og deres barn varierer imidlertid mellom kommunene, ettersom disse også har flyttet over generasjonene. Disse betydelige demografiske endringene sammen med tregheter i tilpasningen på boligmarkedet vil nok skape en prosess av endringer i boligfordelingen i årene som kommer.

Omegnskommunene Frogn og Bærum har opplevd en betydelig vekst i antall småbarn (0-9 åringer) og i deres foreldre (25-44 åringer). I disse kommunene er utviklingen av kullstørrelser på landsbasis forsterket av det regionale boligmarkedet, hvor mange småbarnsfamilier velger å flytte ut av hovedstaden til nærområder innenfor pendlingsavstand. Kommuner som Frogn og Bærum er således viktige aktører i markedet for nyetablerere i hovedstadsregionen. Ellers har alle de utvalgte kommunene opplevd svak vekst eller nedgang i antall tenåringer og yngre voksne (20-24), på samme nivå som på landsbasis.



Ser vi nærmere på den demografiske utviklingen i de utvalgte kommunene, har befolkningsendringene i stor utstrekning fulgt retningen i utviklingen på landsbasis, men med variert styrke. Nedgangen i yngre 20-åringer gjennom 1990-tallet har gitt tydeligst utslag, med flere nyetablerte unge familier i kommunene som representerer pressområdene ved storbyene.

Utkantkommunene, slik som Kvinesdal og Alstahaug, har en demografisk utvikling på 1990-tallet som avviker mest fra landsgjennomsnittet, noe som antakelig tilskrives en netto utflytting av unge voksne i etableringsfasen.

4.4.2 Flyttemengder

Kommunene har forskjellige flyttemengder totalt. I tabellen under vises brutto flyttestrømmer inn og ut av hver kommune, sammen med internflytting (adresseendring) innenfor kommunegrensene, som prosent av totalbefolkningen.

Årlig flytting, som prosent av totalbefolkningen ved inngangen av hvert år

	Brutto innflytting pr år, gjennomsnitt 1990-2000	Brutto utflytting pr år, gjennomsnitt 1990-2000	Flytting innenfor kommunegrensen, 2001	All flytting (sum av kolonnene)
Frogn	7,0	5,4	7,4	19,8
Bærum	6,7	6,2	6,5	19,4
Kvinesdal	3,1	3,5	6,6	13,2
Molde	4,4	4,2	9,1	17,7
Alstahaug	5,5	5,9	9,2	20,6

Det er betydelig variasjon i brutto flyttestrømmene *mellom* kommunene. For Frogn og Bærum utgjør antall flyttere, både inn og ut av kommunene, ca. 6-7 prosent av totalbefolkningen, de andre kommunene har mindre flytting over kommunegrensene. Alstahaug fremstår som et lite regionsenter og har sterkere flyttestrømmer over kommunegrensen enn Kvinesdal og Molde. Frogn hadde en svært høy boligbygging i mye av perioden og innflyttingen til kommunen endret seg mye på grunn av dette. Ellers var brutto flyttestrømmene forholdsvis stabile.

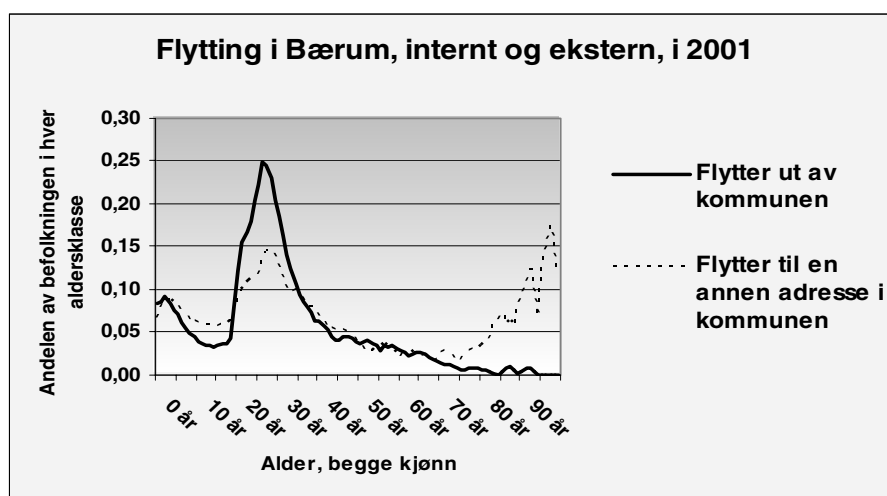
Flyttenivået innenfor kommunegrensen viser en annen variasjon mellom kommunene enn flytting over kommunegrensen. Hvis den interne flytteaktiviteten i 2001 er typisk for tidligere år, viser dette hvor viktig det interne boligmarkedet er for lokalbefolkningens tilpasning til boligtilbudet. For de fleste kommuner vi har sett på er internflytting relativt viktigere enn flytting over kommunegrensen. Bare de kommunene vi har sett på i storbyregionene har en ekstern flytting som har like viktig som intern flytting. Disse siste kommunetypene tilhører et større boligmarkedsområde hvor "lokalbefolkningen" tilhører en stor del av storbyregionen og tilpasningen til boligtilbudet ses i en større geografisk sammenheng. Dette bekrefter igjen konklusjonen under kapittel 5.3.2 om at boligtilbudet i kommuner som tilhører en

storbyregionen kan være mer ensidig enn andre steder, fordi andre delområder som tilhører den samme byregionen tilbyr boliger til en annen pris, eller i et annet markedssegment.

4.4.3 Intern og ekstern flytting og Eldres flytting i Bærum

Flytting blant eldre utgjør en viktig del av det lokale boligmarkedet. Eldre mennesker utgjør en liten men økende andel av totalbefolkningen. De flytter sjeldent, men når de gjør det er det svært ofte til en mindre bolig. Flytting av eldre bidrar dermed til å øke boligtilbudet overfor unge familier gjennom lokale flyttekjeder. I figuren nedenfor vises utflytting av personer i Bærum kommune for hver aldersgruppe i 2001, som andel av alle innbyggere i hver aldersgruppe ved inngangen av året.

Bærums flyttemønster over kommunegrensen har en kjent form, noe som også er nokså typisk for de andre kommunene. Bærums flytting er i stor grad relatert til hovedstadens samlede boligmarked. Flyttebildet viser også hvor viktig de Eldres flyttinger er, når vi tar med internflytting mellom adresser internt i bostedskommunen. For de Eldres flytting er det grunn til å tro at Bærums situasjon kan være nokså representativ. Etter at alderen har passert 65 år er det som regel svært liten flytting til en annen kommune. Dette kan forklares av behov for sosiale nettverk i nærmiljø som er bygget opp over flere generasjoner. Men, det ser samtidig ut til at innbyggere har en økende tendens til å skifte adresse internt i kommunen. For innbyggere i alderen 65-75 år, når de fleste fortsatt har god helse, kan mye av flytting være bevisst flytting ”nedover”, til mindre og mer lettstelte boliger. For de aller Eldste (ca. 80 år og mer) er flytting trolig relatert mest til overgangen til en form for omsorgssituasjon – omsorgsbolig, sykehjem eller lignende.



Et slikt flyttemønster blant eldre mennesker ble dokumentert av Forrest & Murie fra England i 1993. Flere kommuner har også kommenterte en slik tendens gjennom 1990-årene, som en viktig del av den lokale flyttekjedemekanismen. Flere eksempler er etter hvert kjent i kommuner, mindre leiligheter har vært bygget i sentrale områder og har vært kjøpt i større grad av eldre innbyggere, som forlater en større enebolig et annet sted i kommunen²¹. Dermed har produksjon av mindre og lettstelte boliger med høy standard skapt et grunnlag for flyttekjeder.

Flytting blant unge familier har en mindre skarp profil blant interne flytter i Bærum enn det ekstern flytting har. Dette kan ha sammenheng med at flytting over kortere avstander er mindre preget av livsfaser enn langdistanseflytting. En familie kan beholde sitt nettverk i skole, barnehager og eventuell nærfamilie samtidig som den flytter over kortere avstand i nærområdet.

Omfanget av lokal flytting vil imidlertid være betinget av hvor variert det lokale boligtilbudet er. Områder med et relativt ensartet boligtilbud (for eksempel mest større eneboliger som i Kvinesdal eller mest små leiligheter som i indre bydeler i storbyene) åpner i mindre grad for lokal flytting. Behovet for en slik variasjon er ofte uttrykt i større bykommuner som ønsker produksjon av flere boliger ”for barnefamilier” i sentrale bydeler, eller av landkommuner som ønsker produksjon av flere små leiligheter ”for ungdommen”.

Kanskje vil muligheten for endret boligfordeling, gjennom lokalflytting og flyttekjeder, være størst i områder med et oversiktlig og variert boligmarked, med flere segmenter og boligtyper i nær hverandre? Et slikt variert boligtilbud er mer sannsynlig å finne i mindre kommuner som fra før har mer et mer selvstendig boligmarked med tilbud innenfor flere pris- og boligtype-segmenter.

²¹ Kommuner i enkelte pressområder nær storbyene har omtalt den utvikling som dette i sine offentlige planer, som for eksempel Aurskog Høland i Akershus og Melhus i Sør-Trøndelag. Andre kommuner, som for eksempel Skedsmo, Oppegård og Fredrikstad, har skaffet lokale data for innbyggere i nye, sentrale blokkleiligheter, som tyder på det samme mønsteret også her.

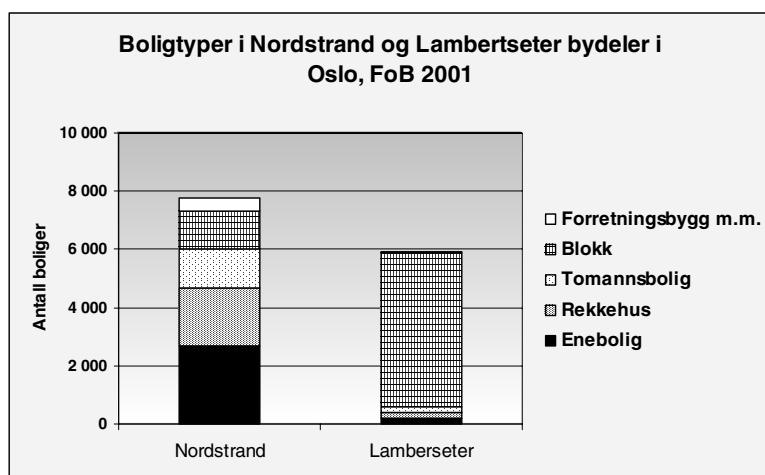
4.5 Lokale boligmarkeder

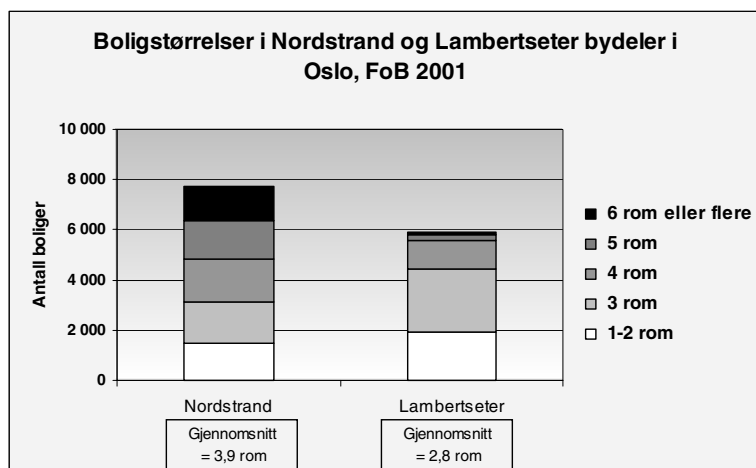
Her vises eksempler på to nokså forskjellige områder hvor vi sammenlikner flyttestrukturen (aldersfordelt) og boligutvikling. Eksempelene illustrerer hvordan ulike situasjoner byr på forskjellige utfordringer og mulige løsninger innen boligfordeling for økonomisk vanskeligstilte.

På grunn av vanskeligheter med datagrunnlaget i KOMPAS-modellen, har vi vært begrenset til bruk av kommune- og bydelsdata (i PANDA-modellen). Dette gir et for grovmasket bilde for å kunne isolere årsak og virkning mellom boligproduksjon og flyttestrukturen. I en eventuell oppfølging ville det være ønskelig å benytte mer detaljerte flytte- og boligdata, som for eksempel er lagt til rette i KOMPAS-modellen. Dette vil kunne gi et grunnlag for å spore opp virkningen for det lokale flyttebildet, av konkret boligbyggingsprosjekter.

4.5.1 Eksempel av flytting mellom 2 bydeler i Oslo

Vi har valgt to bydeler i Oslo, Nordstrand og Lambertseter, hvor de lokale boligmarkedene er nokså ensartet. Disse er tilgrensende bydeler med klart forskjellige og veletablerte boligmarkedsprofiler, Nordstrand med et flertall av større eneboliger og Lambertseter med et nesten ensidig tilbud av små og mellomstore borettslagsleiligheter fra etterkrigstiden. I perioden 1990-1995 ble det bygget 320 boliger i Nordstrand, hvorav halvparten var leiligheter med 1-2 rom og en tredjedel med 3-4 roms. Boligbyggingen i Lambertseter bydel har vært meget lav i perioden.





Flytting mellom bydelene har hatt en tydelig profil, som reflekterer forskjeller i boligtilbudet. Figurene nedenfor viser et sammensatt flyttebilde med følgende hovedtrekk:

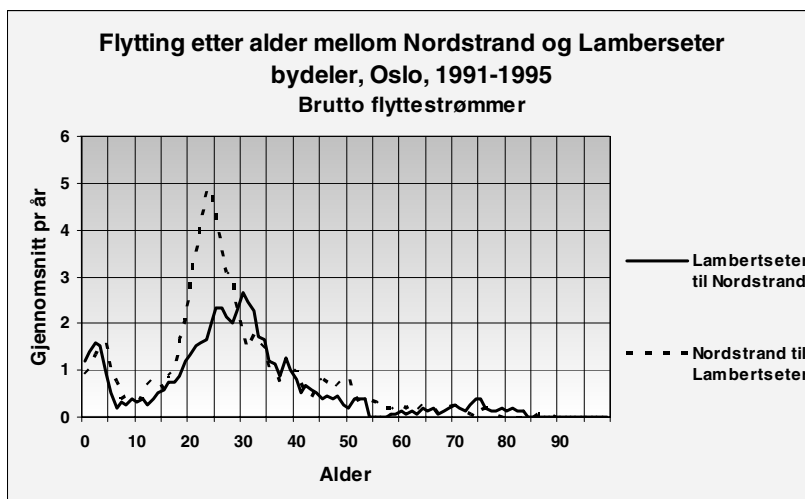
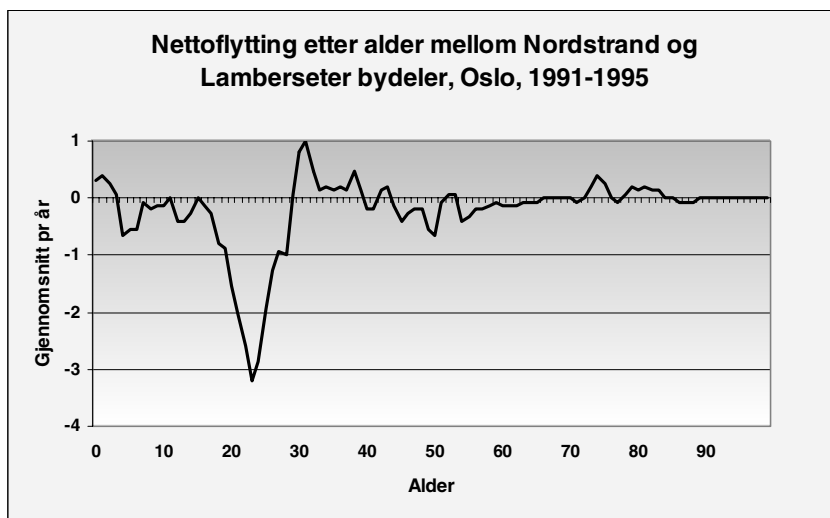
1. Størst antall flyttere, om lag 38 hvert år, fra Nordstrand til Lambertseter i alderen 20-30 år, med en toppalder på 24 år.
2. Et noe lavere antall flyttere, om lag 30 hvert år, fra Lambertseter til Nordstrand i alderen 20-35 år, med en toppalder på 30 år.
3. Svært lite flytting av eldre over 55 år.
4. Et bilde med netto eksport av unge voksne fra Nordstrand til Lambertseter, og netto tilflytting til Nordstrand fra Lambertseter av voksne i litt høyere alder.

Dette er en situasjon hvor flyttekjedemekanismene kan ha tydelige virkninger. Etter det vi kjenner til var mange av de nye boliger som var bygd tidlig på 1990-tallet i bydelen Nordstrand spesialtilpasset eldre – med klausuler for kjøperens alder. De som flyttet til disse boligene har sannsynligvis også tidligere bodd i bydelen (det er ikke registrert noe flytting av eldre over bydelsgrensene i perioden). Dette ville ha frigjort en del større familieboliger, som en åpning i en flyttekjede for yngre familier.

Samtidig ser vi at mange unge etablerere har flyttet fra Nordstrand til nabobydelen, hvor boligtilbudet er bedre tilpasset deres behov og betalingsevne. 38 flyttere tilsvarende omlag 20 unge husstander (antatt de fleste som par), kanskje som førstegangsetablerere. Færre personer flytter fra Lambertseter til Nordstrand enn motsatt, og innflytterne til Nordstrand har en høyere alder. Uten nye boligvakanser ville dette flyttemønster isolert sett stoppe opp. Det er nærliggende å spekulere om flytterne fra Lambertseter var husstander i et senere trinn i

boligkarrieren, dog ikke nødvendigvis de samme personene som tidligere hadde flyttet inn til Lambertseter fra Nordstrand.

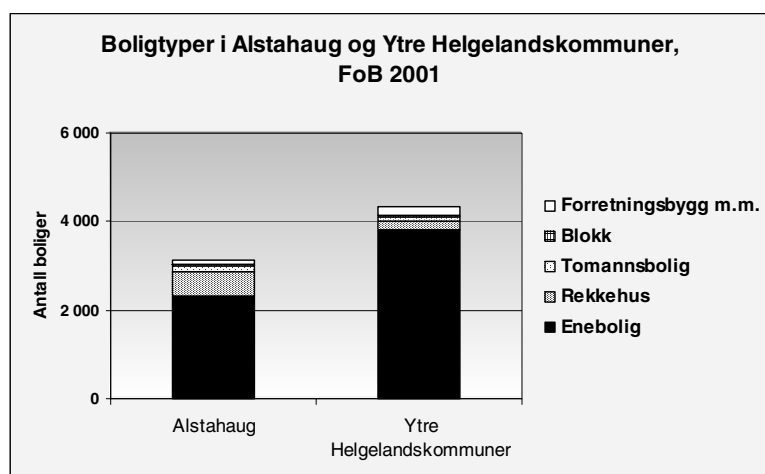
I en slik situasjon, særlig når utbyggingsmuligheter på Lambertseter er kjent for å være svært begrenset, vil det være interessant å vurdere utbygging av flere hus med 3-4 rom eller flere, med forholdsvis lav arealstørrelse i Nordstrand bydel. En slik utbygging vil etter det vi kan se bidra til å øke omfanget av trinn-to flytting av unge familier fra Lambertseter, som da vil frigjøre brukte boliger for førstegangsetablerere i eide boliger. Forsiktig sagt, er det grunn til å tro at dette mikrobildet gir en vis bekreftelse av nytten av å produsere boliger som dagens førstegangsetablerere kan flytte til.



4.5.2 Alstahaug og ytre Helgelandskysten

Vi går nå over til å betrakte Alstahaug og kommunens omland, de 7 kommunene på Ytre Helgeland: Vevelstad, Herøy, Leirfjord, Dønna, Lurøy, Træna og Rødøy. Disse kommunene har over lengre tid hatt et utstrakt samarbeid om sin utvikling gjennom et regionråd. Gjennom politiske vedtak i regionrådet har disse kommunene i fellesskap utarbeidet hvert sitt Boligsosiale handlingsprogram.

Boligtilbudet i Alstahaug er ganske lik det i kommunene i omlandet langs Helgelandskysten. Selv om Sandnessjøen har noe mer preg av by, er andelen større eneboliger stor også her. Den viktigste forskjellen mellom Alstahaug og de øvrige kommunene er innslaget av boliger i rekkehus i Alstahaug, som er 3-4 ganger større enn i resten av regionen til sammen. Dette gir et bredere tilbud på flere boligtyper enn i omlandskommunene.



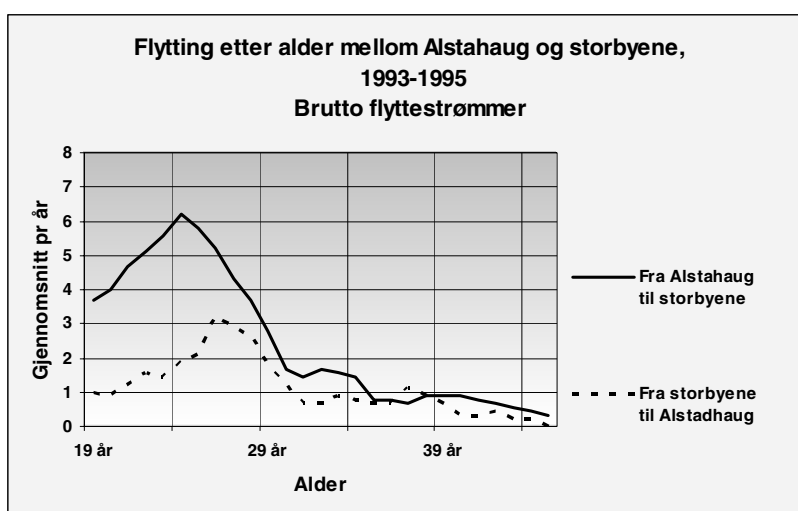
Flyttemønstret for Alstahaug er vurdert både i forhold til kommunene i Ytre Helgeland og i forhold til de meste aktuelle storbyene (Oslo, Trondheim og Bodø). Med basis i flyttestatistikk er det vist aldersfordelt flytting for alderne mellom 19 og 45, både brutto flyttestrømmer og nettoutflytting. Følgende hovedtrekk kommenteres:

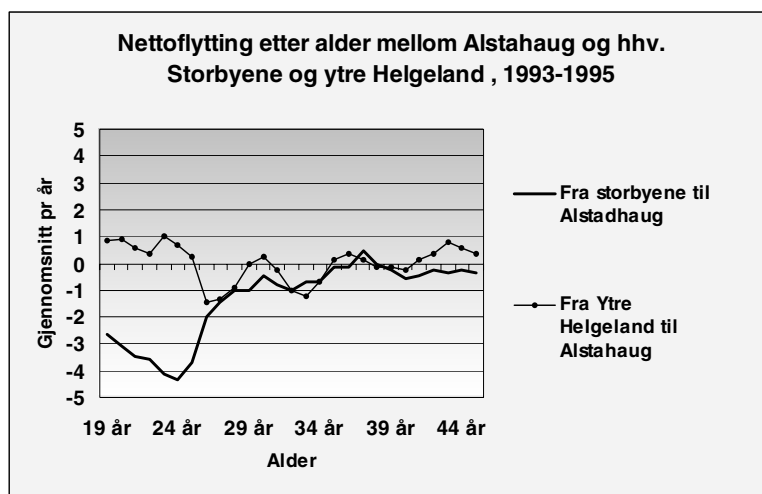
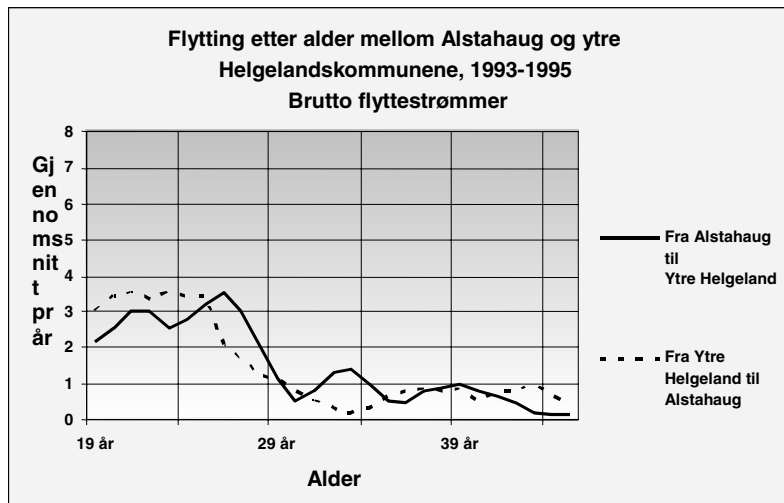
Flytting mellom Alstahaug og storbyene og mellom Alstahaug og omlandskommunen har nesten identiske aldersprofiler. Med en netto utflytting til storbyene på om lag 65 personer mellom 19 og 45 og en innflytting av 30, bidrar denne delen av flyttemønstret til et jevnt flytteinnskudd blant unge voksne. Gjennomsnittsalderen for utflytting er betydelig lavere

enn for innflytting fra storbyene. Dette underskuddet bidrar til å dempe etterspørselspresset fra de yngre voksne. Flytting mellom Alstahaug og storbyene er også mest konsentrert i aldersgruppen 20-30, med en markert toppalder for flytting på ca. 25 år.

Det er lite sannsynlig at flytting fra Alstahaug til storbyene er påvirket av boligmarkedet, den er heller relatert til adgangen til studieplasser og et mer variert yrkesliv i storbyene. Eventuelle boligmarkedsvurderinger i flytting mellom Alstahaug og storbyene ville trekke i motsatt retning, da boligprisene er betydelig høyere i storbyene enn i Alstahaug. Det er derfor mulig at noen av dem som flytter *til* Alstahaug fra storbyene kan ha muligheten for lavere boutgifter som en av flere motivasjonsfaktorer.

Flyttebildet mellom Alstahaug og de øvrige kommunene i ytre Helgeland kan til en vis grad være påvirket av boligmarkedet. Det er viktig å understreke at langt fra alle deler av ytre Helgeland ligger innen kort reiseavstand til Sandnessjøen, regionsentrum. (Fergen til Træna tar 3 timer fra Sandnessjøen). Flytting kan derfor være en mer aktuell løsning enn pendling for dem som får jobb i Sandnessjøen. Om lag 40 personer i aldersgruppen 19-45 flyttet årlig i hver retning mellom Alstahaug og ytre Helgeland, noe som ga en rimelig flyttebalanse. Gjennomsnittsalderen for utflytting er betydelig høyere enn for innflytting fra ytre Helgeland. Flyttebildet mellom Alstahaug og ytre Helgelandskommunene er nokså likt forholdet til storbyene, med motsatt fortegn og med jevnere balanse. I den grad flytting mellom kommunene motiveres av boligmarkedet kan det for noen være et mål å oppnå lavere bokostnader i de ytre Helgelandskommunene i forhold til i Sandnessjøen.





4.6 Boligtilgangen for økonomisk vanskeligstilte

4.6.1 Indikasjoner på flyttekjeders betydning

Vi vil se nærmere på hvor aktuell flyttekjedeutviklingen kan være i de utvalgte kommunene. Vi har ikke tilgjengelige data for å måle flyttekjeder direkte, men vi har tilgang på data på kommunalt nivå som kan brukes som indikasjoner på boligfordelingen. Vi vil se etter omfanget av boligløsninger som kan sies å være marginale i forhold til et normativt ønsket boforhold (romslig eid bolig). Spesielt retter vi fokus på aktuelle grupper som kan ha problemer i å skaffe seg bolig, på grunn av manglende kjøpeevne og høy pris. Forhold som eieformen – leid eller eid bolig - og trangboddhet kan brukes som indikatorer for hvor lett boligtilgang hushold har. Når vi ikke har tilgjengelig statistikk for husholdningenes økonomiske betalingsevne brukes førstegangsetablerere, som er den gruppen hvor de fleste økonomisk vanskeligstilte befinner seg.

Hushold som leier, som andeler av alle husstander etter alder for eldste person pr husstand

	Frogn	Bærum	Kvinesdal	Molde	Alstahaug	Landet
Under 25 år	68 %	68 %	70 %	73 %	73 %	67 %
25-34 år	36 %	43 %	32 %	45 %	42 %	39 %
35-44 år	18 %	21 %	15 %	21 %	24 %	22 %

Kilde: Fob 2001

Innslaget av leie av bolig viser ingen markert forskjell mellom kommunene som vi her har sett på. Vi velger derfor å benytte trangboddhet som en indikator for forskjeller i boligtilgang for økonomisk vanskeligstilte.

Trangboddhet etter boligstørrelse

Andelen av totalbefolkningen som bor trangt²² etter boligens størrelse

	<50 kvm	50-100 kvm	100-139 kvm	Alle boligstørrelser
Frogn	1,1	2,9	0,6	4,6
Bærum	0,8	2,5	0,6	3,9
Kvinesdal	0,7	1,6	0,0	2,3
Molde	1,1	2,2	0,4	3,7
Alstahaug	0,8	1,8	0,5	3,1

Kilde: Fob 2001

Ser vi på trangboddhet er totalbildet også nokså likt i alle de utvalgte kommunene med unntak av Kvinesdal. Omfanget av trangboddhet ligger i Kvinesdal ganske lavt sammenliknet med de andre kommunene. Størst andel bor trangt i Frogn kommune, til tross for stortilt boligbygging der, mens situasjonen i Bærum er lik den i Molde.

I tabellen neste delkapittel har vi også vurdert trangboddhet nærmere ved å sammenlikne data fra Folke- og bolig tellingen (Fob) 1990²³ med Fob 2001. Tabellen må ses i lys av nedgangen i antall 20-29 åringer og tilveksten i 30-39 åringer gjennom 1990 året i de fleste av disse kommunene (se figuren ovenfor). I de fleste kommuner har en opplevd en svak nedgang i trangboddhet i alle aldersgrupper, boligstørrelser sett under ett. I absolutte tall har det blitt betydelig færre trangbodde husstander med eldste person 20-29 år, mens antallet trangbodde husstander med eldste person 30-39 år har økt.

²² Trangboddhet her er beregnet fra statistikken fra Folke- og bolig tellingen for hver kommune, ved å summere antall personer som bor i alle boliger som har et likt antall eller flere bosatte personer enn antall rom i boligen.

²³ Folke- og bolig tellingen i 1990 var en utvalgstilling i alle kommunene unntatt Kvinesdal.

4.6.2 Fordeling av trangboddhet blant unge hushold

Trangboddhet er en indikator for 'utilfredsstilt boligbehov' blant svakstilte i boligmarkedet. 20-29 åringer flytter hyppigst og har også dårligst økonomi – som studenter eller i starten av yrkes- og boligkarriere. Med basis i Folke- og boligtellingsdata fra både 1990 og 2001 har vi beregnet trangboddhet i de utvalgte kommuner, som personer eller husstander hvor det bor et antall personer som er enten lik eller større enn antall rom pr bolig.

For å gjøre sammenlikninger har vi i tillegg valgt ut grupper etter alder og boligstørrelse i antall rom. Hovedbildet vises i tabellen nedenfor. Det er klart høyere andeler blant husstander med 20-29 åringer som eldste person som bor trangt enn blant 30-39 åringer som eldste person i alle de 5 kommunene. De aller fleste trangbodde i 20-års alder bor dessuten i små leiligheter med bare 1 eller 2 rom.

Fordeling og utvikling av trangboddhet blant unge husstander Prosent av alle husstander etter eldste persons aldersgruppe som bor trangt i boliger av ulike størrelser

Kommune	1990		2001	
	20-29 åringer		20-29 åringer	
	1-2 rom	3-4 rom	1-2 rom	3-4 rom
Frogn	16	5	10	1
Bærum	13	5	10	3
Kvinesdal	5	6	3	4
Molde	14	8	7	3
Alstahaug	12	11	6	6
	30-39 åringer		30-39 åringer	
	1-2 rom	3-4 rom	1-2 rom	3-4 rom
Frogn	8	17	7	20
Bærum	5	19	7	19
Kvinesdal	2	18	2	16
Molde	4	26	5	16
Alstahaug	6	28	6	19

Det er vanskelig å avdekke noen klare mønstre som skiller kommunene fra hverandre dette oversiktsbilde. Det mest slående er at andelen blant unge husstander som bor trangt i små (1-2 roms) boliger i Kvinesdal er betydelig lavere enn i alle andre kommuner og boligstørrelser. Dessuten er det jevnt over større andeler trangbodde husstander med eldste person i 30-39 årsgruppen i mellomstore (3-4 roms) boliger enn i de andre kategoriene.

4.7 Noen konklusjoner

På bakgrunn av gjennomgangen i dette kapitlet kan blant annet følgende konklusjoner trekkes:

De kommunene som vi har sett på har etter egne vedtatte dokumenter overraskende lite innsikt i omfanget eller innholdet i hvordan boligproduksjon påvirker økonomisk vanskeligstiltes tilgang til boliger, eventuelt med tanke på lokale flyttekjeder. Mye av den lokale innsatsen i boligpolitikken de siste årene har vært rettet inn mot boligpolitiske handlingsplaner, fokuset har vært rettet mot dem som har sammensatte boligutfordringer heller enn rent økonomiske. Dette står i kontrast til utbyggere, der noen har en klar oppfatning om at boligproduksjonen gir et bidrag til å skape boliger i flere markedssegmenter enn det som produseres direkte. Kommunene Bærum, Frogn, Kvinesdal, Alstahaug med ytre Helgelandskysten og Molde har blitt analysert. I tillegg har vi sett på flyttemønsteret og boliger i bydelene Lambertseter og Nordstrand i Oslo. Det er store forskjeller mellom kommunene og bydelene med hensyn til regional beliggenhet og boligmasse. Likevel har de forholdsvis like trekk når det gjelder befolkningens alderssammensetning, aldersmessig utvikling og boligutvikling. Kvinesdal skiller seg ut i dette utvalget, med et overveldende ensartet boligtilbud og en klar distriktsprofil, med utflytting og aldring. Det aldersfordelte flyttebildet er ellers nokså likt i alle kommunene.

Det er sterk sammenheng mellom boligpris og innbyggernes inntektsnivå i de kommunene vi har sett på. Den relative forskjellen i boligpris og gjennomsnittsinntekt har også økt i siste del av 1990-tallet. Denne sterke prisutviklingen kan ha skapt økende problemer for lavinnteksgrupper, blant annet nyetablerere, i boligmarkedet i hovedstadsregionen.

Andelene av husstandene som flytter hvert år varierer lite mellom kommunene. Kvinesdal, som den eneste rurale distriktskommune, har minst flytting mens Frogn, en sentral kommune som har hatt høy byggeaktivitet, har hatt mest flytting. Intern flytting utgjør en minst like stor andel av den samlede flytteaktivitet som bruttoflytting over kommunegrensene. De eldres flytting i det lokale boligmarkedet kan ha stor betydning for flyttekjeder. Om mange eldre flytter nedover i boligmarkedet, kan dette frigjøre større familieboliger.

Forholdet mellom Nordstrand og Lambertseter er interessant, fordi disse bydelene grenser inntil hverandre men har tilbud av markert forskjellige boligtyper. Den aldersfordelte flyttestrukturen gir en klar indikasjon på at flyttekjeder kan oppstå mellom disse bydelene, hvor Lambertseter har et tilbud som er egnet for førstegangsetablerere og Nordstrand har et tilbud som er egnet for videreflytting med småbarn.

Folke- og boligtellingsene fra 1990 og 2001 gir oss muligheter for å se på trangboddhet, som en indikator for omfanget av økonomisk vanskeligstilte. Ved å sammenlikne kommunene over perioden finner vi at det er relativt færrest unge husstander som bor trangt i Kvinesdal og relativt flest i Bærum. Reduksjonen i trangboddhet blant unge har vært størst i Kvinesdal og minst i Bærum.

Boligutfordringene er høyst forskjellige mellom kommunene. De kommunene som i størst grad utgjør et helhetlig boligmarked, som for eksempel Molde, ser ut til å ha minste utfordringer, da alle boligtyper er i det samme området og flyttekjeder vil være integrerte i den samme kommunen. Kommuner som har et ensartet boligtilbud, enten fordi de har hatt begrensede utviklingsmuligheter (som for eksempel Kvinesdal) eller fordi de tilhører en større boligmarkedsregion (som for eksempel Frogn, Bærum eller bydelene i Oslo), vil ha større utfordringer, fordi det lokale boligtilbudet ikke har en så stor variasjon, med mulighet for flyttekjeder i samme kommune. Likevel kan en si at det i de sentrale kommunene finnes et variert tilbud innen et lokalt boligmarked som strekker seg over flere kommunegrenser.

5. Flytting og flyttekjeder, videre empiriske studier

5.1 Innledning

I de foregående kapitlene har vi sett at flyttekjedemekanismer i noen tilfeller vil bidra til at det genereres boligmarkedsmuligheter på de lavere prissegmentene av boligmarkedene når et nytt tilbud kommer på høyere segmenter. Innledningsvis i dette kapitlet oppsummeres betingelser som må være tilstede for at en tilbudsøkning i et segment gjennom flyttekjedemekanismer vil skape boligmarkedsmuligheter i andre segmenter. Kapitlet fortsetter med en innledning til flyttekjedeanalyser som beskriver flytting mellom ulike segmenter. Vi beskriver flyttematriser både på landsbasis og i Stor-Oslo. I dette arbeidet bruker vi altså begrepet flyttematriser om en oversikt over flyttingene mellom boligtyper innen et lokalt boligmarked.

I delkapittel 5.4 utleder vi en ”foreløpig” flyttekjedemodell der vi også gjør eksplisitte anslag over omfanget av vakanseskapende og vakanseabsorberende hendelser. I delkapittel 5.5 bruker vi denne modellen til å analysere effektene av ulike boligpolitiske tiltak. I delkapittel 5.6 kommenterer vi kritisk modellresultatene og forutsetningene bak den enkle flyttekjedemodellen, og utleder en modifisert modell. Delkapittel 5.7 analyserer effektene av ulike boligpolitiske tiltak ved hjelp av den modifiserte modellen.

5.2 Betingelser for flyttekjedetankegangen skal være empirisk relevant

Fra kapittel 3 vet vi at det for at filtrering skal være mulig må være slik at krysspriselastisiteten i etterspørselen mellom de ulike delmarkedene er forskjellig fra null. Dette betyr at delmarkedene ikke kan være uavhengige slik at boliger i ulike delsegmenter til en viss grad er substitutter for hverandre. Denne antakelsen antar vi er oppfylt, men det kan tenkes at krysspriselastisiteten mellom enkelte segmenter er lav. I de empiriske analysene undersøker vi ikke krysspriselastisitetene mellom de ulike delmarkedene direkte. En årsak til at dette ikke undersøkes er delvis at en slik undersøkelse er ganske komplisert, og ville ikke kunne vært gjennomført innenfor rammene av dette prosjektet. En annen årsak er at vi apriori ikke regner det som veldig sannsynlig at krysspriselastisiteten mellom de ulike delene av boligmarkedet skal være lik null.

Vi regner med at det er en viss grad av interaksjon mellom de ulike segmentene i boligmarkedet. Slik interaksjon er nødvendig for at det gjennom flyttekjedemekanismer skal kunne skapes boligmarkedsmuligheter også for lavinntektshusholdninger. Betydningen av flyttekjedemekanismene vil avhenge av hvor sterk denne interaksjonen er. Gitt at en setter i gang med bygging av boliger i et høyt kvalitetssegment. Dersom innflytterne i hovedsak kommer fra underliggende kvalitetssegmenter vil denne nybyggingen skape mange nye boligmarkedsmuligheter. Dersom det derimot er slik at de fleste innflytterne kommer fra samme segmentet vil ikke nybyggingen i samme grad skape nye boligmarkedsmuligheter. Videre vil en lykkes bedre i å skape boligmarkedsmuligheter for lavinntektshusholdninger via flyttekjedemekanismer dersom de vakansene som skapes i liten grad absorberes av velstående personer som flytter nedover i markedet. Gjennom flyttekjedeanalysene som utføres seinere i kapitlet vil vi kartlegge hvor mange boligmarkedsmuligheter som vil bli skapt av ulike boligpolitiske ”programmer”.

Fra kapittel 2 ved vi at flyttekjedemekanismene bygger på meget sterke forutsetninger om homogenitet, stasjonaritet og ”Markovitet”. Ved bruk av flyttekjedemodellene forutsetter vi implisitt at disse forutsetningene er innfridd. Vår oppfatning er imidlertid at eksistensen av flyttekjedemekanismer ikke er avhenger kritisk av at disse forutsetningene er innfridd. Det er noe banalt uttrykt mulig å tro at flyttekjedemekanismer kan generere nye boligmarkedsmuligheter for lavinntektshushold, uten å tro fullt ut på forutsetningene i de formelle flyttekjedemodellene. Forøvrig er mange økonomiske teorimodeller bygd på mer eller mindre sterke forutsetninger. Modellene har likevel vist seg å være et svært velegnet redskap til å kartlegge mange interessante mekanismer en har funnet solid empirisk støtte for.

5.3 Flyttematriser

Nylig flyttede hushold defineres som husholdninger som har flyttet i løpet av 2000 eller 2001. Vi benytter data fra Levekårsundersøkelsen 2001 til å formulere flyttematriser både med utgangspunkt i hvordan de som flytter inn i hver enkelt boligtype fordeler seg på tidligere boligsituasjon, og hvordan de som flytter fra ulike boligsituasjoner fordeler seg på destinasjoner.

Vi utvikler flyttematriser både for landet sett under ett og for hovedstadsområdet. Det må imidlertid gjøres oppmerksom på at datamaterialet er noe tynt. Dette innebærer at noen av

enkeltstrukturene vi får fram ikke er statistisk robuste. Vi mener imidlertid at de mønstrene analysen gir klart er relevante i en empirisk forståelse av interaksjonen mellom segmenter i boligmarkedet. Vi velger for enkelhets skyld å bruke den samme inndeling som den som brukes i boligmarkedsmodellen BUMOD²⁴. Dette gir oss følgende seks fysiske boligtyper som hushold kan flytte til eller fra:

- Blokk 1-2 rom
- Blokk 3 rom
- Blokk 4 rom og mer
- Småhus 1-2 rom
- Småhus 3-4 rom
- Småhus 5 rom og mer

Boliger i blokk, bygårder og restkategorien boliger i 'Kombinerte bolig- og næringsbygg' i blokk klassifiseres som blokk. Småhus blir da en samling av eneboliger, rekkehus, kjedehus terrassehus og to og -firemannsboliger. Det er klart at det finnes betydelig kvalitets- og størrelsesvariasjon innen hver av de boligtypene vi har definert over. Likevel håper vi at vi vil være i stand til å avsløre interessante trekk ved boligmarkedets funksjonsmåte. Hushold kan enten eie eller leie en bolig innen hvert av disse segmentene. I alt får en altså 12 ulike boligtyper eller husholdsposisjoner. I tillegg tar vi også med foreldrenes bolig som en trettende posisjon som hushold kan flytte ut fra.

Vår inndeling mangler kategorier for husholds uttrede fra boligmarkedet. Uttreden tenkt i denne sammenhengen kan være hushold som flytter ut fra det geografiske området vi betrakter eller hushold som "forsvinner" på grunn av dødsfall. Det kan også dreie seg om hushold som opphører å eksistere ved at de går inn som en del av et annet hushold.

Vi viser først hvordan den bebodde delen av boligmassen fordeler seg på de 12 boligtypene. Samtidig vises det hvor stor andel av de husholdene som bor i de ulike boligtypene som er nylig innflyttet. Dataene i tabell 5.1 må tolkes forsiktig. De gir oss et inntrykk av i hvilken grad det genereres nye åpninger i boligmarkedet for boliger av ulike typer gjennom en toårsperiode. Når vi i tabellen for eksempel ser at 28,8 prosent av dem som bor i en liten eid

²⁴ En svakhet med dette valget er at boligtypene i BUMOD vanskelig kan sies å være "internt homogene"

bolig i blokk tilhører gruppen nyinnflyttere vil ikke dette nødvendigvis bety at 28,8 prosent av denne boligtypen ledigstilles gjennom en toårsperiode. En kan faktisk argumentere godt for at 28,8 prosent i dette tilfellet er et anslag på den nedre grensen. Noen av dem som flytter inn har en botid på mindre enn et år, og vi registrerer bare siste innflytting.

Tabell 5.1 – Boligmassens fordeling på 12 boligtyper og andel nylig innflyttede (prosent), Hovedstadsområdet og hele landet

	Hovedstadsområdet			Hele landet		
	Andel av boligmasse	Andel nylig innflyttet	N=	Andel av boligmasse	Andel nylig innflyttet	N=
Blokk 1-2 rom eid	11,5	29,4	154	4,7	28,8	195
Blokk 3 rom eid	14,0	18,6	230	5,7	24,7	293
Blokk 4 rom + eid	8,5	13,9	183	3,5	14,0	228
Småhus 1-2 eid	2,1	16,3	29	2,7	33,0	77
Småhus 3-4 eid	17,8	15,5	353	26,5	12,0	1.049
Småhus 5 rom + eid	25,6	9,7	664	33,3	9,3	1.841
Blokk 1-2 rom leid	7,8	53,6	99	5,0	56,7	172
Blokk 3 rom leid	2,5	42,2	39	1,7	57,5	70
Blokk 4 rom + leid	0,9	54,5	23	0,5	59,5	33
Småhus 1-2 leid	5,8	42,2	59	8,3	53,6	204
Småhus 3-4 leid	2,8	65,4	46	6,5	48,6	205
Småhus 5 rom + leid	0,8	49,9	17	1,7	34,7	66
N=	1.521	375	1.896	3.554	879	4.433

Noen klare trekk kan leses ut av tabellen. Andelen nylig innflyttede er større i blokk enn i småhus. Andelen nyinnflyttere er også fallende i boligenes størrelse. Ikke minst utgjør de nylig innflyttede en mye større andel i leide enn i eide boliger. Gjennomtrekken innen leie-sektoren er altså betydelig større enn i massen av eide boliger. Dette mønsteret finnes både i hovedstadsområdet og i resten av landet. En annen ting en legger merke til i fordelingen av boligtyper, både i hovedstadsområdet og i landet sett under ett, er at det er få leide boliger i småhus med 5 rom eller mer og i blokk med fire rom eller mer. Dette er dels tilfelle også for de mellomstore boligene i både blokk og småhus.

Flyttematriser kan presenteres på flere ulike måter når de konstrueres på basis av en utvalgsundersøkelse. En kan presentere dem slik at en i hver enkelt celle i matrisen rapporterer et beregnet antall flyttinger. Antallet beregnes da ut fra de vektene en bruker i undersøkelsen. Alternativt kan en rapportere andelene innen (mengden av flyttingene til) hver enkelt

boligtype som kommer fra ulike boligtyper. Til sist kan en rapportere andeler av de som flytter ut fra en boligtype etter hvor de flytter.

5.3.1 Flyttematriser for landet sett under ett

Vi begynner med å presentere flyttematriser for hele landet sett under ett. Kolonnene i tabellen viser hvor de som flyttet inn i en bestemt boligtype bodde før innflyttingen. Kolonnene summerer seg loddrett til 100 prosent.

Tabell 5.2- Flyttematrise, Innflytting i eide boliger, hele landet

	eie 1-2 blokk	eie 3 blokk	eie 4+ blokk	eie 1-2 småhus	eie 3-4 småhus	eie 5+ småhus
eie 1-2 blokk	5,9	10,3	10,3	27,3	4,8	1,9
eie 3 blokk	2,1	11,0	0,0	0,0	8,0	10,0
eie 4+ blokk	6,9	5,2	8,2	0,0	7,3	8,7
eie 1-2 småhus	5,0	0,0	0,0	1,6	2,8	0,3
eie 3-4 småhus	8,3	4,7	12,7	5,8	8,9	21,2
eie 5+ småhus	2,0	21,6	20,2	22,3	13,8	14,8
leie 1-2 blokk	23,4	10,1	15,6	6,2	10,4	6,0
leie 3 blokk	7,3	7,6	3,1	0,0	1,5	1,9
leie 4+ blokk	12,5	1,9	6,0	0,0	3,5	4,8
leie 1-2 småhus	11,3	12,0	9,3	7,0	9,3	8,8
leie 3-4 småhus	5,3	6,1	14,6	10,9	16,0	13,9
leie 5+ småhus	0,0	2,0	0,0	6,0	5,8	2,8
fra foreldre	9,9	7,5	0,0	12,9	8,0	4,8
Sum	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Beregnet antall	26.250	27.570	9.490	17.380	62.410	60.340
Andel av innflyttinger	5,9	6,2	2,1	3,9	14,0	13,6
N=	61	68	35	24	135	161

Tabellen viser at det ikke er slik at innflyttingen til en bestemt boligtype domineres av hushold som tidligere bodde i en annen bestemt boligtype. Betrakt for eksempel innflytting til eide boliger i småhus med tre eller fire rom. Totalt sett kommer 15,4 prosent av dem som flytter inn i en slik bolig fra en leid blokkbolig. Nesten hver tredje innflytter i denne boligtypen kommer fra en leid bolig i småhus.

Om en går ut fra at tabellen representerer et stabilt mønster kan cellene tolkes som en førsteordens flyttekjedeeffekt. Anta at det gjennom nybygging, kommer 100 nye toroms blokkboliger på markedet. Da vil dette gjennom flyttekjedene frigjøre 23 små blokkboliger til leie og 11 små boliger til leie i småhus, disse siste vil stort sett være sokkelboliger. I

”førsteordenseffekten” frigjøres 15 eide blokkboliger, og 15 eide boliger i småhus. Disse flyttingene vil igjen generere nye flyttekjeder. Noen vakanser vil imidlertid også absorberes.

Tabell 5.3 - Flyttematrise, Innflytting i leide boliger, hele landet .

	Leie 1-2 blokk	Leie 3 blokk	Leie 4+ blokk	Leie 1-2 småhus	Leie 3-4 småhus	Leie 5+ småhus
eie 1-2 blokk	0,3	5,6	0,0	0,2	1,8	0,0
eie 3 blokk	2,3	0,0	0,0	2,4	3,4	6,1
eie 4+ blokk	0,0	0,0	1,6	0,0	2,5	0,0
eie 1-2 småhus	0,0	4,0	0,0	0,0	0,8	4,5
eie 3-4 småhus	2,4	0,0	0,0	6,7	5,0	12,8
eie 5+ småhus	2,2	11,7	16,7	4,0	9,9	23,8
leie 1-2 blokk	37,1	24,1	9,9	20,4	6,9	5,3
leie 3 blokk	4,7	11,6	18,1	3,9	8,8	2,7
leie 4+ blokk	2,5	4,2	17,4	0,2	0,3	1,5
leie 1-2 småhus	13,8	5,4	15,3	21,9	17,1	5,9
leie 3-4 småhus	4,1	5,1	6,5	8,3	21,5	14,1
leie 5+ småhus	5,4	0,0	0,0	0,0	3,6	14,5
fra foreldre	25,0	28,3	14,6	32,0	18,3	8,9
Sum	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Beregnet antall	55.860	18.530	6.270	87.450	61.690	11.520
Andel av innflyttinger	12,6	4,2	1,4	19,7	13,9	2,6
N=	95	35	19	112	107	27

Innflyttingen til alle typene leide boliger domineres av innflyttere som kommer fra en annen leid bolig og av folk som nylig har flyttet ut fra foreldrenes bolig. Innen leiersegmentet ser vi at en god del av innflytterne kommer fra en tilsvarende bolig. Av dem som flytter inn i en liten leid bolig i blokk eller småhus kommer mange (hhv 37,1 og 21,9 prosent) fra en tilsvarende bolig. Noe av den samme strukturen finner vi også for de noe større leide boligene. Diagonalelementene i flyttematrisen har altså mer tyngde i leiesegmentet enn det har i eiersegmentet. Dette kan ha sammenheng med at flyttingene inn i eide boliger ofte er en del av en planlagt boligkarriere, mens innflyttingene til leide boliger i større grad vil være en følge av uventede hendelser.

En ganske stor andel av innflyttingene i leide boliger kommer faktisk fra eide boliger i småhus med 5 eller flere rom. I tillegg er det en del flytting til leid bolig fra mellomstore eide boliger i småhus. En årsak til dette er naturligvis at det finnes ganske mange boliger av nettopp disse typene. Vi tror imidlertid ikke dette er den viktigste forklaringen. En mer sannsynlig forklaring er at dette dreier seg om flyttinger i forbindelse med brudd i parforhold.

Skiltes andel av innflytting i leide boliger er interessant å avdekke. På dette markedet konkurrerer nyskilte med folk som flytter ut fra foreldrene og andre som etterspør leid bolig. De nyskilte kan ha med seg midler fra salg av tidligere bolig. Denne typen konkurranse kan derfor ha stor velferdsmessig betydning. En tilsvarende ”konkurransflate” finner en nok også når det gjelder mindre eide boliger.

En isolert sett kanskje mer interessant måte å beskrive flyttematriser på er å ta utgangspunkt i dem som flytter fra hver enkelt boligtype, for så å se hvordan de fordeler seg på boligtyper etter flytting. Denne typen opplysninger gir oss mer direkte informasjon om boligkarrierene til de enkelte husholdningene.

Tabell 5.4- Flyttematrise, Flyttinger etter fraflyttingsbolig, hele landet

	eie 1-2 blokk	eie 3 blokk	eie 4+ blokk	eie 1-2 småhus	eie 3-4 småhus	eie 5+ småhus	Beregnet antall	N=
eie 1-2 blokk	9,3	16,9	5,8	28,2	17,9	6,7	16.780	40
eie 3 blokk	2,7	14,6	0,0	0,0	24,0	29,1	20.700	52
eie 4+ blokk	11,8	9,2	5,0	0,0	29,5	33,9	15.480	41
eie 1-2 småhus	25,1	0,0	0,0	5,2	33,3	3,0	5.280	11
eie 3-4 småhus	6,1	3,6	3,4	2,8	15,4	35,7	35.830	71
eie 5+ småhus	1,1	12,8	4,1	8,3	18,4	19,2	46.680	94
leie 1-2 blokk	8,8	4,0	2,1	1,5	9,2	5,2	70.070	139
leie 3 blokk	9,0	9,8	1,4	0,0	4,3	5,4	21.480	52
leie 4+ blokk	24,6	3,9	4,3	0,0	16,6	22,0	13.310	34
leie 1-2 småhus	5,0	5,6	1,5	2,1	9,7	9,0	59.590	105
leie 3-4 småhus	2,7	3,3	2,7	3,7	19,8	16,6	50.560	95
leie 5+ småhus	0,0	4,1	0,0	7,6	26,0	12,1	13.790	24
fra foreldre	3,5	2,8	0,0	3,0	6,6	3,9	75.220	121

Tabellene 5.4 og 5.5 viser at det er en god del flyttinger innen boligtyper. De interne flyttingene dominerer likevel ikke. Innen hver enkelt hustype er internflyttingenes andel av flyttingene fra boliger av denne typen stigende i boligens størrelse. I Norge tenker en seg ofte at en eid enebolig er toppen, eller endepunktet, i en boligkarriere. Ut fra dette er det interessant å merke seg at så mye som hver femte av dem som flytter fra en eid bolig med fem eller flere rom i småhus, flytter videre til samme type bolig. Dette er den eneste eide boligtypen hvor internflyttingene utgjør en større andel av flyttingene enn flyttinger til noen andre boligtyper.

Linjen for "Fra foreldre" i tabellene, viser at utflytting fra foreldre i ganske liten grad skjer til eide boliger. En ser for eksempel at vel 10 prosent av utflyttingene fra foreldrenes bolig skjer til en eid bolig i småhus med mer enn tre rom. To forbehold må tas før en tolker dette funnet. Beskrivelsen av forrige bolig er i levekårsundersøkelsen knyttet til intervjupersonen, ikke til et hushold. En del flyttinger fra foreldre til eide boliger er innflytting i en ny partners bolig. Videre må en være klar over at det nok er betydelige variasjoner mellom lokale boligmarkeder. Enkelte lokale boligmarkeder er tynne og eide boliger i småhus dominerer tilbudet. Her er nok alternativet til etablering i en stor eller mellomstor bolig i småhus utsatt flytting fra foreldrene.

Tabell 5.5- Flyttematrise, Flyttinger etter fraflyttingsbolig, hele landet

	Leie 1-2 blokk	Leie 3 blokk	Leie 4+ blokk	Leie 1-2 småhus	Leie 3-4 småhus	Leie 5+ småhus	Beregnet antall	N=
eie 1-2 blokk	1,1	6,2	0,0	1,2	6,6	0,0	16.780	40
eie 3 blokk	6,1	0,0	0,0	10,0	10,0	3,4	20.700	52
eie 4+ blokk	0,0	0,0	0,6	0,0	10,0	0,0	15.480	41
eie1-2 småhus	0,0	13,9	0,0	0,0	9,6	9,9	5.280	11
eie3-4 småhus	3,8	0,0	0,0	16,5	8,7	4,1	35.830	71
eie 5+ småhus	2,7	4,6	2,2	7,5	13,1	5,9	46.680	94
leie 1-2 blokk	29,5	6,4	0,9	25,4	6,1	0,9	70.070	139
leie 3 blokk	12,3	10,0	5,3	15,9	25,1	1,4	21.480	52
leie 4+ blokk	10,6	5,9	8,2	1,3	1,4	1,3	13.310	34
leie1-2småhus	13,0	1,7	1,6	32,1	17,7	1,1	59.590	105
leie3-4småhus	4,6	1,9	0,8	14,4	26,3	3,2	50.560	95
leie5+ småhus	22,1	0,0	0,0	0,0	16,1	12,1	13.790	24
fra foreldre	18,6	7,0	1,2	37,2	15,0	1,4	75.220	121

Tabell 5.5 kan vi kalle for leiesegmentet av flyttematrisa. Internflyttingene er her av større betydning enn i eiersegmentet. Spesielt ser en at svært mange av dem som flytter fra en liten leid bolig flytter videre til en bolig av samme type²⁵. Innen leiesegmentet er andelen internflyttinger lavere jo større boligene er, også dette er det motsatte av det en observerte for dem som flyttet fra eide boliger.

²⁵ Dette kan være en effekt av at noen forblir i leiemarkedet fordi de er underlagt kredittrestriksjoner.

5.3.2 Innledende flytteanalyser for Stor-Oslo

Med totalt 375 observasjoner av ”nylige flyttere” i hovedstadsområdet skulle en tro at det skulle være et tilstrekkelig materiale til å kartlegge flytteaktiviteten ved hjelp av flyttematriser. Vi har imidlertid valgt en boliginndeling som gir 13 ulike mulige fraflyttings- og 12 mulige tilflyttingsposisjoner. Totalt sett får vi en flyttematrise med 156 celler. Når vi skal fylle en slik matrise blir det problematisk at vi ”bare” har 375 observasjoner. Det kan være fornuftig å aggregere, men da blir delmarkedene i enda mindre grad homogene. Vi har valgt å presentere de detaljerte flyttematrisene. I presentasjonene av flyttematrisene for hovedstadsområdet følges samme disposisjon som den vi brukte i avsnittet som behandlet landet sett under ett. Vi begynner med tabeller som viser hvilken posisjon i boligmarkedet de som flytter inn i hver enkelt boligtype, kommer fra. Kolonnene viser destinasjon, mens linjene viser hvor flytterne kommer fra.

Tabellene under viser hvilken boligposisjon de som flytter inn i eide boliger i hovedstadsområdet kommer fra. Ser vi for eksempel på de minste eide boligene i blokk framtrer et mønster hvor disse boligene klart ser ut til å fungere som en innslusing til eiersegmentet av markedet. Nær to av tre av dem som flytter inn i en slik eid bolig kommer fra en leid bolig, mens 10,8 prosent av de ledigstilte boligene av denne typen overtas av folk som flytter rett hjemmefra. Innflyttingen til eide småboliger i blokk fra andre eierboliger er faktisk mer variert i landet sett under ett, enn det er i hovedstadsområdet. Dette kan ha sammenheng med utvalgsstørrelsen.

Tabell 5.6- Flyttematrise, Innflytting i eide boliger, Hovedstadsområdet

	eie 1-2 blokk	eie 3 blokk	eie 4+ blokk	eie 1-2 småhus	eie 3-4 småhus	eie 5+ småhus
eie 1-2 blokk	10,6	17,6	19,0	0	11,9	5,6
eie 3 blokk	3,8	6,7	0	0	17,6	26,5
eie 4+ blokk	9,7	8,4	15,1	0	7,3	11,1
eie 1-2 småhus	0	0	0	0	1,1	1,5
eie 3-4 småhus	0	6,6	6,7	37,3	11,3	18,5
eie 5+ småhus	0	19,3	8,8	0	17,7	14,1
leie 1-2 blokk	23,8	12,1	11,8	0	6,2	3,0
leie 3 blokk	13,1	6,5	5,7	0	2,4	1,6
leie 4+ blokk	9,1	0	11,0	0	0,7	3,5
leie 1-2 småhus	9,7	7,5	12,8	19,2	3,0	4,2
leie 3-4 småhus	9,4	5,2	8,8	24,3	8,6	3,3
leie 5+ småhus	0	5,0	0	0	0,8	3,7
fra foreldre	10,8	5,1	0	19,2	11,6	3,6
Sum	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Beregnet antall	14.730	11.300	5.130	1.460	11.990	10.770
Andel av innflyttinger	14,8	11,3	5,1	1,5	11,9	10,7
N=	48	44	27	5	51	58

Andelen av dem som flytter inn i store og mellomstore blokkboliger fra leide boliger er ganske høy, om lag 40 prosent, men lavere enn i de minste blokkboligene. Denne andelen er på samme nivå som i landet totalt. Når det gjelder disse boligene er det nok stor grad av konkurranse mellom dem som øker sitt boligkonsum ved å flytte til en større eid blokkbolig enn det de i utgangspunktet hadde, og dem som kommer fra store og mellomstore eide boliger i småhus. I hovedstadsområdet utgjør de som kommer fra en noe mindre eid blokkbolig hver femte innflytter, noen flere kommer fra store og mellomstore eide boliger i småhus. I landet totalt sett kommer bare hver tiende som etterspør store og mellomstore eide boliger i blokk fra mindre eide blokkboliger, mens de som kommer fra større eide boliger i småhus utgjør nesten 30 prosent. Dette kan faktisk tyde på at de som flytter inn i store og mellomstore blokkboliger i hovedstadsområdet i noe mindre grad enn i resten av landet konkurrerer med skilte og andre som kjøper seg nedover i boligmarkedet.

De som kommer fra større og mindre eide boliger i blokk utgjør en klart høyere andel av innflytterne i eide boliger i småhus med mer enn tre rom i hovedstadsområdet enn i landet som helhet. Dette har naturligvis mye å gjøre med at det er så mange flere boliger i blokk i hovedstadsområdet enn i resten av landet.

Tabell 5.7- Flyttematrise, Innflytting i leide boliger, Hovedstadsområdet .

	Leie 1-2 blokk	Leie 3 blokk	Leie 4+ blokk	Leie 1-2 småhus	Leie 3-4 småhus	Leie 5+ småhus
eie 1-2 blokk	1,0	0	0	1,9	5,5	0
eie 3 blokk	7,0	0	0	0	0	22,9
eie 4+ blokk	0	0	4,4	0	0	0
eie 1-2 småhus	0	3,2	0	0	0	0
eie 3-4 småhus	0	0	0	9,1	0	0
eie 5+ småhus	0	0	4,9	6,6	5,8	10,8
leie 1-2 blokk	50,9	28,4	8,8	17,2	7,2	16,6
leie 3 blokk	9,0	24,1	21,3	14,6	2,8	18,2
leie 4+ blokk	7,8	5,7	16,1	1,6	2,4	10,1
leie 1-2 småhus	5,2	11,2	0	23,0	19,3	9,9
leie 3-4 småhus	0	0	18,2	11,4	28,0	11,5
leie 5+ småhus	0	0	0	0	8,1	0
fra foreldre	19,2	27,4	26,4	14,6	21,0	0
Beregnet antall	18.110	4.610	2.230	10.520	7.830	1.700
Andel av innflyttinger	18,1	4,6	2,2	10,5	7,8	1,7
N=	52	17	12	28	25	8

Andelen av alle innflyttingene som skjer til en liten leid bolig i småhus er nær dobbelt så høy i landet totalt som i hovedstadsområdet. I hovedstadsområdet utgjør de som kommer rett fra foreldrenes bolig en tredjedel av dem som flytter inn i de minste leide boligene. I landet totalt sett utgjør de som kommer rett fra foreldrehjemmet nesten seks av ti av dem som flytter inn i de minste boligene. Disse forskjellene betyr ikke at flere flytter fra eide til leide boliger i Osloområdet, men heller at det er en større flytting internt i leiesektoren her. Vi finner imidlertid en del flytting fra eide boliger i småhus til leide boliger. I hovedstadsområdet gjelder dette spesielt innflytting til leide boliger i småhus. Innslaget av folk som kommer fra store og mellomstore eide boliger i småhus er imidlertid større i andre deler av landet. Igjen har nok dette noe med sammensetningen av boligmassen å gjøre.

De neste to tabellene viser hvordan de som flytter fra ulike posisjoner i boligmarkedet fordeler seg på boligtyper etter flytting. Som vi har vært inne på tidligere gir dette mer direkte opplysninger om hvordan typiske boligkarrierer utvikler seg. I Stor-Oslo kan en stor del av flyttingen fra små eide boliger i blokk beskrives som skritt i en stigende boligkarriere. Rundt to tredjedeler av dem som flytter fra en slik bolig flytter til en eid bolig med flere rom. En betydelig forskjell mellom hovedstadsområdet og landet totalt sett finner vi når det gjelder små eide boliger i småhus sin rolle som destinasjon for flyttinger fra små eide boliger i blokk.

I landet totalt sett flytter nesten 30 prosent av dem som flytter fra en liten eid blokkbolig til en slik bolig. I hovedstadsområdet er det ingen i vårt utvalg som har en slik destinasjon²⁶.

Det synes imidlertid å være ganske mange som flytter fra en eid blokkbolig til en noe mindre eid blokkbolig. Dette kan dreie seg om skilsmisser, og det kan være et utslag av at vårt utvalg er ”for lite”. Flyttematrisen viser også at mange av dem som flytter fra store og mellomstore eide boliger i blokk flytter videre til en stor eid bolig i småhus, det er også en god del som flytter til mellomstore eide boliger i småhus. Overflyttingen fra større eide boliger i blokk til større eide boliger i småhus er imidlertid ikke like sterk i hovedstadsområdet som i resten av landet.

Tabell 5.8- Flyttematrise, Flyttinger etter fraflyttingsbolig, Hovedstadsområdet .

	eie 1-2 blokk	eie 3 blokk	eie 4+ blokk	eie 1-2 småhus	eie 3-4 småhus	eie 5+ småhus	Beregnet antall	N=
eie 1-2 blokk	21,1	27,0	13,3	0	19,4	8,2	7.350	31
eie 3 blokk	7,1	9,6	0	0	26,6	35,9	7.930	35
eie 4+ blokk	26,9	17,8	14,5	0	16,5	22,5	5.340	24
eie1-2 småhus	0	0	0	0	29,8	36,2	440	3
eie3-4 småhus	0	12,5	5,9	9,2	22,8	33,5	5.930	22
eie 5+ småhus	0	28,2	5,9	0	27,6	19,7	7.710	33
leie 1-2 blokk	17,6	6,9	3,0	0	3,7	1,6	19.920	71
leie 3 blokk	22,2	8,5	3,4	0	3,3	2,0	8.690	31
leie 4+ blokk	27,4	0	11,5	0	1,6	7,6	4.920	20
leie1-2småhus	14,9	8,9	6,9	2,9	3,8	4,7	9.580	34
leie3-4småhus	17,0	7,2	5,5	4,4	12,6	4,3	8.150	24
leie5+ småhus	0	33,4	0	0	5,4	23,7	1.690	7
fra foreldre	12,5	4,6	0	2,2	10,9	3,0	12.730	40

Noe overraskende finner vi, i Stor-Oslo, også om lag en tredjedel av dem som flytter fra foreldrene; i en eid bolig. Spesielt ser vi at det er mange som flytter fra foreldrene inn i en mindre eid bolig i blokk. Eierandelen blant nylige flyttere som hadde foreldrenes bolig som forrige bolig er mer enn 10 prosentpoeng høyere i hovedstadsområdet enn i landet sett under ett.

²⁶ Dette er ikke så merkelig da det som tidligere nevnt nesten ikke finnes småhus med 1-2 rom i hovedstadsområdet

Tabell 5.9- Flyttematrise, Flyttinger etter fraflyttingsbolig , Hovedstadsområdet

	Leie 1-2 blokk	Leie 3 blokk	Leie 4+ blokk	Leie 1-2 småhus	Leie 3-4 småhus	Leie 5+ småhus	Beregnet antall	N=
eie 1-2 blokk	2,6	0	0	2,7	5,8	0	7.350	31
eie 3 blokk	15,9	0	0	0	0	4,9	7.930	35
eie 4+ blokk	0	0	1,8	0	0	0	5.340	24
eie1-2 småhus	0	34,0	0	0	0	0	440	3
eie3-4 småhus	0	0	0	16,2	0	0	5.930	22
eie 5+ småhus	0	0	1,4	9,0	5,9	2,4	7.710	33
leie 1-2 blokk	46,3	6,6	1,0	9,1	2,8	1,4	19.920	71
leie 3 blokk	18,7	12,8	5,5	17,7	2,5	3,6	8.690	31
leie 4+ blokk	28,6	5,3	7,3	3,4	3,8	3,5	4.920	20
leie1-2småhus	9,8	5,4	0	25,3	15,8	1,7	9.580	34
leie3-4småhus	0	0	5,0	14,7	26,9	2,4	8.150	24
leie5+ småhus	0	0	0	0	37,6	0	1.690	7
fra foreldre	27,3	9,9	4,6	12,1	12,9	0	12.730	40

Blant dem som har flyttet fra en leid bolig i blokk er det to karriereskritt som peker seg ut som spesielt vanlige i hovedstadsområdet. Mange flytter videre til en mindre eid bolig i blokk. Av dem som leide store eller mellomstore boliger i blokk ser en at mange har flyttet over til en mindre eid bolig i blokk. På grunn av sammensetningen av boligmassen spiller blokk som destinasjon for flytting fra leid bolig mindre rolle i resten av landet enn i Stor-Oslo. Det kan likevel synes som om blokkboligene også utenfor hovedstadsområdet har en viktig rolle som første eide bolig. Videre er det et flertall av dem som flytter fra en leid bolig som flytter til en annen leid bolig. Det er ingen tendenser i retning av at leietakere følger noen stigende boligkarriere innen leiemarkedet når vi ser på utviklingen i antall rom for dem som flytter fra leide boliger. Verken for hele landet eller for hovedstadsområdet ser en noen slik tendens.

5.4 Flyttekjedeanalyser

5.4.1 Innledning

I flyttematrisene vi har betraktet til nå har vi ikke prøvd å gjøre anslag på omfang og fordeling av vakanseabsorberende hendelser. Vakanseabsorberende hendelser kan deles inn demografiske hendelser og bygningsmessige 'hendelser'. Som vi har sett i kapittel 2 er typiske eksempler på demografiske vakanseabsorberende hendelser :

- i) dannelse av nye hushold som skjer ved at folk flytter ut fra foreldrene
- ii) innflytting til et boligmarked
- iii) nydannelser av hushold som følge av at folk flytter ut fra et parforhold.

Typiske eksempler på bygningsmessige hendelser som er vakanseabsorberende er:

- i) Fysisk avgang (brann og rivning)
- ii) bruksendringer fra bolig til annet
- iii) sammenslåinger (for eksempel sokkelboliger som innlemmes i eierens hovedbolig)
- iv) Økninger i masse av tomme boliger

5.4.2 Utflytting fra foreldre

I flyttematrisene vi har betraktet til nå i dette kapittelet identifiseres flytterne på individnivå. De som har flyttet inn i nåværende bolig i løpet av de siste nesten to årene regnes som flyttere. Videre regnes de som er flyttere og som hadde "Mine foreldres bolig" som forrige bolig som nylig utflyttet fra foreldrene. I mange tilfeller vil dette være vakanseabsorberende hendelser, men ikke alltid. Noen har flyttet direkte fra foreldrene og inn i et parforhold, i noen av disse tilfellene har en flyttet inn i en bolig som allerede var disponert av partner. Andre igjen flytter fra foreldrene inn i husholdskategorien "Andre husholdstyper", også blant dem kan det være at noen har flyttet inn i et eksisterende hushold. Sistnevnte hendelse er ikke en vakanseabsorberende hendelse og vi vil derfor forsøke å skille ut denne typen flyttinger. Vi vet ikke noe om hvor mange som har flyttet fra foreldrene ut i partners bolig. Det beste vi kan gjøre er å gjøre et anslag betinget mhp et sett med eksplisitte antakelser.²⁷ Vi antar at:

- i) Av dem som flytter fra foreldrene inn i et parforhold hvor partner er over 30 år antar vi at 80 prosent har flyttet inn i partners bolig. Vi setter andelen lavere enn 100 prosent fordi noen kan ha bodd sammen som par i en av foreldrenes bolig.
- ii) Av dem som flytter inn med en partner mellom 25 og 30 år antar vi at halvparten flytter inn i partners bolig.
- iii) Av dem som flytter inn med en partner som er under 25 år antar vi at en tredjedel flytter inn i partners bolig.

²⁷ Et alternativ hadde vært å ikke korrigere utflyttingstallene for de som har flyttet rett inn i partners bolig.

Blant parene som er over 35 år eller har barn regner vi med at 90 prosent av de nylige flytterne flytter inn i partners bolig. Også blant dem som flytter fra foreldrene inn i kategorien "Andre hushold" er det noen som flytter inn i et allerede etablert hushold. Vi antar, på et noe løst grunnlag, at dette utgjør 50 prosent av de som flytter fra foreldrene inn i andre allerede etablerte hushold. I datasettet vårt har vi 121 observasjoner av nylige flyttere som kommer fra foreldrene. Totalt sett lever 35 av disse i et par, mens 16 lever i andre hushold. På grunn av de få tilgjengelige observasjonene har vi dessverre vært nødt til å "lage" anslagene på en utilfredsstillende måte.

Totalt sett utgjør den beregnede andelen av dem som har flyttet ut fra foreldrene som har flyttet inn i et eksisterende hushold 12,6 prosent. Denne andelen er ikke jevnt fordelt over boligtyper. I de største boligtypene er andelen som vi regner med har flyttet inn til et allerede etablert hushold høyest, mens denne andelen er lav i de små boligene.

5.4.3 Innflytting til et boligmarked

Et hushold som flytter inn til et lokalt boligmarked overtar en bolig uten å etterlate seg en ledig boligmarkedsmulighet i markedet. I det markedet husholdet flyttet fra representerer flyttingen en vakanseskapende hendelse. Antall vakanser som absorberes gjennom innflytting vil avhenge av hvordan en avgrenser et lokalt boligmarked. Litt enkelt kan en si at jo videre det lokale boligmarkedet avgrenses jo lavere vil andelen vakanseabsorberinger som følge av innflytting være. Tenker vi på hele Norge som boligmarkedet er innflytting til markedet stort sett av en begrenset størrelsesorden. I 2000 var bruttoinnvandringen til hele landet i Norge 36.500 personer, dette utgjør 0,8 prosent av befolkningen. Nettoinnvandringen var 10.000 eller 0,2 prosent av befolkningen. Innvandring er altså ikke noen stor kilde til absorbering av vakanser.

Det kan være noe annerledes når det gjelder innflytting til lokale boligmarkeder. Flyttingenes geografiske dimensjon kan ikke identifiseres i de levekårsdataene vi bruker. I Nordvik (2002b) beregnet vi, ut fra data fra Boforholdsundersøkelsen fra 1995, de intraurbane flyttingene til å utgjøre 80,5 prosent av alle flyttinger.²⁸ En intraurban flytting er da definert

²⁸ Det er mulig at en kunne ha fått fram ferskere tall ved å betrakte data fra SSBs panelundersøkelser. Vi har imidlertid ikke tilgang til tilstrekkelig bearbejdede versjoner av dette datasettet.

som en flytting innen en kommune eller en flytting mellom kommuner som sammen danner et naturlig boligmarked. I gjennomsnitt utgjør da flyttingen inn til lokale boligmarked 19,5 prosent av alle flyttinger.

Om en sier at disse 19,5 prosentene utgjør et slags normalnivå gjenstår likevel to problemer i forhold til korrigeringer av flyttematrisa. For det første, hvordan fordeler innflytterne seg på boligtyper. For det andre, for hver boligtype må vi fordele innflytterne etter hvilken boligtype de kom fra. Dette for å trekke disse ut fra den flyttematrisa vi begynte med som ikke skiller mellom interregionale og intraregionale flyttinger.

En del av de interregionale flyttingene, eller innflyttingene, regner vi som absorberinger som følge av skilsmisser eller utflytting fra foreldrene. For å unngå dobbeltelinger tar vi derfor disse ut her. Vi står da igjen med at 15,6 prosent av alle flyttingene er absorberinger som følge av ny innflytting til markedet. De interurbane flyttingene fordeler seg ikke jevnt over boligtyper. Tabell 5.10 viser de interurbane flyttingenes fordeling både etter boligtype folk flytter fra og boligtype en flytter til. Tabellen er beregnet på grunnlag av data fra Boforholdsundersøkelsen 1995.

Tabell 5.10 - Interurbane flyttinger etter til - og fraflyttingsbolig

	Til	Fra
eie 1-2 blokk	2,4	5,1
eie 3 blokk	0,6	0,0
eie 4+ blokk	1,5	5,2
eie 1-2 småhus	0,0	0,0
eie 3-4 småhus	10,5	2,8
eie 5+ småhus	12,8	10,9
leie 1-2 blokk	9,8	27,9
leie 3 blokk	1,4	3,4
leie 4+ blokk	7,8	0,1
leie 1-2 småhus	16,1	23,0
leie 3-4 småhus	21,9	14,0
leie 5+ småhus	15,2	7,4

Kilde: Boforholdsundersøkelsen 1995

Tabellen viser klart at de som flyttet mellom boligmarkeder i ganske stor grad valgte en leid bolig. Spesielt er det mange som valgte en leid bolig i småhus. Vær imidlertid oppmerksom på at denne fordelingen vil påvirkes av eventuelle variasjoner i flyttemønstrene over tid.

Det vil ikke bli riktig å direkte korrigere de flyttematrisene vi har utviklet ved bruk av levekårsundersøkelsen fra 2001 ved hjelp av opplysninger om interregionale flyttinger hentet fra en annen undersøkelse fra 1995. Vi benytter derfor en mer indirekte metode. Vi antar at de interregionale flyttingenes andel av alle flyttinger, eksklusive de som er generert av utflytting fra foreldre og skilsmisser, er den samme i årene rett før 2001 som i årene før 1995. Videre antar vi at fordelingen av flyttinger, fordelt etter både fra- og tilflyttingsbolig, er den samme på de to tidspunktene. Ved hjelp av disse antakelsene kan vi både anslå de beregnede interurbane flyttinger og omfanget av absorberinger som følge av innflytting.

Noen boligbytter som peker seg ut som spesielt vanlige. Sammenholdt med flyttematrisa ser vi også at de interurbane flyttingene for noen par av boligtyper utgjør en ganske liten andel av flyttingene, mens andre utgjør en større andel. Av flyttingene fra store eide boliger i småhus til både store og små leide boliger i blokk utgjør innflyttingene til markedet nesten halvparten av alle flyttingene. De som har flyttet fra et boligmarked til et annet utgjør tre fjerdedeler av alle flyttinger fra store eide småhus til tilsvarende leide boliger.

5.4.4 Nydannelse av hushold: utflytting fra parforhold

En kan skille mellom ulike typer flyttinger som følge av brudd i parforhold som har ulike konsekvenser for sammensetningen av flyttingene:

- i) En av de tidligere partnerne flytter ut og bosetter seg alene og den andre blir boende i den tidligere felles boligen. Alle disse utflyttingene representerer vakanseabsorberinger.
- ii) Begge de tidligere partnerne flytter ut av tidligere felles bolig. En andel z av de skilte flytter inn i et annet eksisterende hushold. Et brutt parforhold vil i en slik situasjon gi $1-z$ vakanseabsorberinger, og z flytting internt i systemet.
- iii) En av de tidligere partnerne flytter ut og flytter inn i et annet hushold, den andre blir boende i den tidligere felles boligen. Ingen av disse utflyttingene representerer vakanseabsorberinger.

I datasettet har vi opplysninger om hvorvidt de har flyttet i løpet av de siste to årene, og om de har opplevd skilsmisse eller brudd i samboerforhold i løpet av de siste to årene. Det er imidlertid ikke spurt om disse to hendelsene var relaterte. De som er interessante i denne sammenhengen er de som har flyttet de siste to årene. I datasettet har til sammen 17,5 prosent av flytterne opplevd enten en skilsmisse eller et brudd i samboerforhold i den aktuelle perioden. Av disse igjen lever nå 11,4 prosent i et parforhold, mens 2,8 prosent av dem bor i "Annet hushold".

La oss først betrakte dem som er enslige eller enslige med barn. Noen av dem har flyttet etter skilsmissen, mens andre bare flyttet som en del av skilsmissen. Vi antar at 10 prosent av dem som er blitt skilt og nå lever som enslige har gjennomført en flytting nummer to etter skilsmissen. Av de resterende observerte enslige flytterne som er skilte antar vi at 80 prosent etterlot en partner i forrige bolig. Vi regner så halvparten av de 20 prosentene hvor begge flyttet ut som absorberinger, og halvparten som systeminterne flyttinger.

Hvis vi sammenligner vakansetransformasjonsmatrisen før og etter korrigering for absorberinger som følger av utflytting fra par finner vi at sannsynligheten for at en vakanse som oppstår i en liten leid bolig i småhus skal fylles av et hushold som tidligere bodde i en stor eller mellomstor eid bolig i småhus beregnet ut fra den "ukorrigerte" flyttematrisa er på 10,7 prosent. Når vi korrigerer for at noen av disse flyttingene er et resultat av brudd i parforhold faller sannsynligheten til 6,1 prosent. Det er den siste sannsynligheten som er relevant for vårt formål. Poenget med å gå gjennom hvordan de skilte som flytter ut fra et par bosetter seg er jo å få korrigert flyttematrisen for absorberinger før flyttekjedemodellens parametre beregnes.

Den klart mest vanlige boligtypen for nyskilte som nå er enslige er leide boliger med ett til to rom i småhus, altså sokkelboliger, 28 prosent av de nylig skilte enslige bor i en slik bolig. Tre andre boligtyper peker seg også ut som destinasjon for skilte flyttere. Det er mellomstore boliger i småhus, både eide og leide, og de minste leide boligene i blokk. I hver av disse boligtypene finner en mellom 10 og 15 prosent av nylig skilte enslige. To tredjedeler av dem som er i denne situasjonen leier sin nåværende bolig.

Anslagsvis 11,4 prosent av dem som tilhører både gruppen av nylige flyttere og nylig skilte bor nå i et parforhold. Andelen av nylig skilte og flyttere som bor i annet hushold er 2,8

prosent. De fleste av disse har nok flyttet rett inn i et annet eksisterende hushold. Vi antar at 80 prosent har flyttet inn i et eksisterende hushold. De flyttingene som er gjort av disse utgjør verken noen systemintern flytting eller noen absorbering. Korrigering må dermed gjøres ved å fjerne dem helt fra flyttematrisa, uten å legge dem inn som en form for absorbering.

Korreksjonen for skilte som har flyttet inn i et annet hushold reduserer antall flyttinger med omlag 2 prosent. Reduksjonen kommer først og fremst i flyttinger til store og mellomstore eide boliger i småhus og i leide mellomstore boliger i småhus. Dette er også ganske vanlige boligtyper for nylig dannede par.

5.4.5 Avgang

I oversikten over mulige bygningsmessige hendelser som er vakanseabsorberende listet vi opp fire ulike typer av hendelser. Vi går ikke direkte inn på hver av disse fire prosessene. I stedet behandles de samlet sett her under overskriften ”Avgang”. Avgangen som fenomen har hatt en sentral plass i boligplanleggingen. Spesielt var oppmerksomheten rundt avgangen stor når det ble formulert politiske måltall for hvor stor boligbyggingen burde være med basis i beregnede boligfrekvenser. Dette gjøres ikke i samme utstrekning nå lenger. Avgangen er også et tema en kommer tilbake til med jevne mellomrom i den anvendte boligforskningen. Se for eksempel Gulbrandsen mfl. (1994). I dette prosjektet vil vi ikke gjøre noen egne beregninger av avgangen. Samlet avgang **settes** til 2.000 boliger i året og vi fordeler den slik at total avgang for hver boligtype fordeler seg på samme måte som det boligmassen gjør.

5.4.6 En operasjonell flyttekjedemodell

Vi har nå kommet fram til en operasjonell flyttekjedemodell. I slike modeller har en som oftest vist den forventede lengden på flyttekjedene og absorberingssannsynligheten i hvert skritt. Dette er den andelen av vakansene av hver enkelt boligtype som absorberes hver gang det dukker en vakanse opp. For vår modell vises dette i tabell 5.11

Modellen vår må forstås som en flyttekjedemodell for et hypotetisk lokalt boligmarked med samme sammensetning av boligmassen som det landet sett under ett har, heller enn som en nasjonal flyttekjedemodell. Årsaken til dette ligger i at vi har kalibrert absorberingen som følge av innflytting ut fra omfanget av den typiske innflyttingen til et lokalt boligmarked i Norge. Flyttematrisene ble også rensket for innflyttinger ut fra kunnskap om flytting mellom

lokale boligmarkeder. Altså må simuleringsresultatene forstås som en slags gjennomsnitt for lokale boligmarkeder i Norge.

Tabell 5.11 – Noen egenskaper ved modellen .

	Flyttekjedens lengde	Absorberings-sannsynlighet
eie 1-2 blokk	2,88	25,4
eie 3 blokk	3,21	18,1
eie 4+ blokk	3,22	15,1
eie 1-2 småhus	2,75	31,8
eie 3-4 småhus	2,88	28,8
eie 5+ småhus	3,18	19,5
leie 1-2 blokk	2,21	47,2
leie 3 blokk	2,45	39,5
leie 4+ blokk	2,55	36,6
leie 1-2 småhus	1,95	58,1
leie 3-4 småhus	2,22	50,6
leie 5+ småhus	2,02	59,4

Vi ser at det ikke overraskende er de største boligene som initierer de lengste flyttekjedene. Eide boliger initierer lengre flyttekjeder enn leide boliger. De lengste flyttekjedene initieres av store blokkleiligheter (3,22), mens små leide boliger i småhus initierer de korteste kjedene (1,95). Emmi og Magnusson (1995) fant noen de samme trekkene, de fant imidlertid at store eneboliger initierte de lengste flyttekjedene. Flyttekjedene i deres undersøkelse er dessuten gjennomgående kortere enn i denne undersøkelsen.

5.5 Effekter av økninger i boligtilbudet

I dette delkapittelet bruker vi flyttekjedemodellen vi har utledet til å simulere hvordan en eksogen tilvekst i boligmassen forventes å generere boligmarkedsmuligheter innen ulike segmenter av boligmarkedet. I denne delen betrakter vi bare en modell som er utviklet v.hj a. flyttematriser for landet sett under ett. Vi har så få observasjoner at en analyse av Stor-Oslo ikke lot seg utføre innenfor rammen av fullspesifisert flyttekjedemodell.

For å illustrere virkningene av en eksogen tilvekst i boligmassen viser vi i tabellene 5.12 og 5.13 den forventete produksjonen av boligmarkedsmuligheter som følge av tolv ulike "reine" boligmarkedsprogrammer. Hvert av programmene innebærer bygging av 100 boliger. Vi kaller dem reine programmer fordi vi lar hvert av dem bestå av bygging av 100 boliger av en

bestemt type og ingen boliger av andre typer. Hver av kolonnene i tabellene representerer ett program. Første kolonne viser da systemets produksjon av boligmarkedsmuligheter innen de ulike boligtypene når det bygges 100 nye eide boliger i blokk.

Tabell 5.12 – Boligmarkedsmuligheter ved bygging av 100 nye eide boliger .

	eie 1-2 blokk	eie 3 blokk	eie 4+ blokk	eie 1-2 småhus	eie 3-4 småhus	eie 5+ småhus
eie 1-2 blokk	109,1	17,1	16,7	11,4	12,5	9,4
eie 3 blokk	6,4	119,5	7,2	7,0	14,6	18,8
eie 4+ blokk	8,4	11,1	113,8	4,4	8,7	13,6
eie 1-2 småhus	7,0	2,3	2,4	103,8	4,9	2,5
eie 3-4 småhus	16,1	15,4	23,8	15,7	117,8	30,1
eie 5+ småhus	13,1	29,8	24,2	31,1	22,7	125,2
leie 1-2 blokk	46,2	41,0	42,8	27,6	33,3	30,5
leie 3 blokk	18,4	17,5	14,6	7,4	10,1	10,9
leie 4+ blokk	20,0	10,0	14,6	5,6	7,6	12,3
leie 1-2 småhus	22,9	29,6	27,5	22,3	21,7	25,2
leie 3-4 småhus	17,9	24,1	30,8	28,4	26,0	32,5
leie 5+ småhus	2,9	3,4	3,5	10,5	7,9	6,7

Tabellen over er svært rik på informasjon og vi kan ikke kommentere alle trekkene. Vi velger derfor å betrakte to av de rene programmene og effekten av disse. La oss først betrakte den simulerte effekten av bygging av 100 små eide boliger i blokk. I tillegg til den direkte effekten ved at selve byggingen har produsert 100 boligmarkedsmuligheter i boliger av denne typen kommer det 9 små eide boliger i blokk ut på markedet som er frigjort av de flyttekjedene som byggingen genererte. I andre små eide boliger (Eide boliger 3 rom i blokk og eide boliger 1-2 rom i småhus) kommer det tilsammen 13,4 boliger. Dette programmet har altså produsert 122,5 boligmarkedsmuligheter i små eide boliger. Intuitivt tenker en seg at ganske mange av dem som flytter inn i nye eller ledigstilte små eide boliger kommer fra små leide boliger. Dette bekreftes langt på vei av simuleringresultatene. Bygging av små eide boliger i blokk genererer til sammen 87,5 boligmarkedsmuligheter i små leide boliger.

Det andre programmet vi betrakter er bygging av 100 store eneboliger. Gjennom systemet av flyttinger, eller om en vil: den indirekte effekten, frigjøres tilsammen 30,7 vakanser i massen av små eide boliger. Dette er noe mer enn den indirekte virkningen på antall små eide boliger som følge av bygging av små eide boliger i blokk. En slik indirekte effekt må videre forventes å gi et press nedover på prisene på små eide boliger. Den sterkeste effekten kommer på store

eide boliger. I tillegg til den direkte effekten forventes dette programmet å frigjøre 25,2, 30,1 og 13,6 boligmarkedsmuligheter i hhv store eide boliger i småhus, mellomstore eide boliger i småhus og store boliger i blokk. Bygging av store boliger genererer også et ganske betydelig antall vakanser, og dermed boligmarkedsmuligheter i små leide boliger. Primært sett kommer dette gjennom ”flertrinnsoverføringer” av vakanser. Det er ikke spesielt overraskende at nybygging i segmenter som har flere underliggende segmenter totalt sett gir større indirekte effekter enn det nybygging i lavere segmenter gjør.

Tabell 5.13 – Boligmarkedsmuligheter ved bygging av 100 nye leide boliger

	Leie 1-2 blokk	Leie 3 blokk	Leie 4+ blokk	Leie 1-2 småhus	Leie 3-4 småhus	Leie 5+ småhus
eie 1-2 blokk	2,4	3,7	2,5	1,8	5,0	2,9
eie 3 blokk	5,7	4,2	3,6	3,6	6,6	7,2
eie 4+ blokk	1,4	2,1	3,9	1,3	2,5	2,1
eie 1-2 småhus	0,9	5,4	1,7	0,6	1,5	5,8
eie 3-4 småhus	6,6	6,2	5,5	5,0	10,2	10,4
eie 5+ småhus	6,4	15,1	13,4	8,4	15,4	12,0
leie 1-2 blokk	148,2	49,2	35,4	27,2	19,4	13,4
leie 3 blokk	10,1	117,6	30,4	7,1	12,0	7,3
leie 4+ blokk	5,9	6,3	121,9	2,4	3,4	4,2
leie 1-2 småhus	17,8	17,2	16,4	123,5	15,4	14,3
leie 3-4 småhus	12,3	16,2	18,7	12,6	127,2	14,1
leie 5+ småhus	3,5	2,4	1,8	1,3	3,9	108,1

Programmer som gir tilvekst i antall leide boliger vil i liten grad generere boligmarkedsmuligheter innen massen av eide boliger. Nye muligheter til leie av større boliger synes til en viss grad til å frigjøre muligheter i større eide boliger. Det kan være at dette betyr at vi ikke har fanget opp alle interurbane flyttinger godt nok. Et klart trekk kan imidlertid observeres, tilvekst i mengden av store leide boliger genererer vakante mindre leide boliger.

Absorberinger er ikke bare boligmarkedsmuligheter som forsvinner ut av systemet. Det dreier seg også om unge som får muligheten til å danne eget hushold, boliger for nyskilte²⁹ og for folk som flytter inn i boligmarkedet. Det er derfor interessant å bruke simuleringene til å vise hvordan de ulike ”programmene” genererer boligmarkedsmuligheter for disse.

²⁹ For enkelthets skyld bruker vi begrepene nyskilte og skilsmisse om både ekteskapsbrudd og brudd i samboerforhold, når ikke annet er presisert.

I tabell 5.14 rapporteres forekomstene av ulike vakanseabsorberende hendelser som følge av bygging som beskrevet i programmene som ble formulert foran. Forekomstene er beregnet ved hjelp av de samme simuleringene som er rapportert tidligere. Merk at tabellen er snudd rundt i forhold til tabellene 5.12 og 5.13. Hvert enkelt av boligprogrammene er representerte ved en linje i tabell 5.14, mens de ble representert ved kolonner i 5.12 og 5.13.

Tabell 5.14 – Vakanseabsorberende hendelser som følge av tilvekst i boligmassen .

	Kommer fra foreldrenes bolig	Kommer fra	Innflytting fra andre boligmarked	Avgang
eie 1-2 blokk	42,0	31,4	24,8	1,8
eie 3 blokk	40,3	33,0	24,3	2,4
eie 4+ blokk	33,9	28,1	35,1	2,9
eie 1-2 småhus	36,2	39,6	22,2	2,0
eie 3-4 småhus	32,9	32,7	31,5	2,9
eie 5+ småhus	33,0	25,1	38,3	3,7
leie 1-2 blokk	48,0	27,2	23,9	0,9
leie 3 blokk	55,5	27,5	15,8	1,2
leie 4+ blokk	40,9	30,6	27,3	1,2
leie 1-2 småhus	50,1	27,4	21,6	0,9
leie 3-4 småhus	34,1	26,2	38,5	1,3
leie 5+ småhus	21,7	37,7	39,3	1,3
Gj. snitt	39,0	30,5	28,6	1,9

Opplysningene i tabell 5.14 er relevante tilleggsopplysninger når effekten av de ulike programmene skal vurderes. Det aggregerte antallet absorberinger er lik antall vakanseskapende hendelser. Dette er en definisjonsmessig sammenheng som følger av oppbyggingen av modellen. Det er imidlertid ganske store variasjoner i sammensetningen av absorberingen mellom ulike programmer. En kan for eksempel merke seg at det er ganske stor grad av variasjon i hvor stor grad programmene genererer boligmarkedsmuligheter som fylles av folk som flytter ut fra foreldrenes bolig. Tilvekst i massen av leide boliger i småhus med mer enn fire rom genererer kun 21,7 nye hushold som flytter ut fra foreldrene, mens tilvekst i massen av små leide boliger med samme antall skaper rundt 50 muligheter som fylles av folk som flytter ut fra foreldrenes bolig.

5.6 Modifikasjoner av flyttekjedemodellen

Intuitivt er det ikke urimelig å anta at antall personer som flytter ut fra foreldrene avhenger av utvikling og situasjon på boligmarkedet. Det er imidlertid et spørsmål om hvorvidt det er like rimelig å tro at de andre to husholdshendelsene som skaper absorberinger er tilbudssidedrevet. Avhenger antall hushold som flytter inn i et lokalt boligmarked av antall vakanser som åpnes der? Er det et rimelig empirisk resultat at nybygging av 100 små eide boliger i småhus skaper 39,6 skilsmisser, mens 100 nybygde store boliger i småhus "bare" genererer 25,1 skilsmisser. Resultatene virker merkelige.

Årsaken til at vi får disse noe merkelige resultatene er at de absorberende hendelsene behandles som endogene i modellen. Ikke bare bestemmes disse størrelsene endogent, men de bestemmes også som proporsjonale med antall boligmarkedsmuligheter som åpnes innen de enkelte segmentene av markedet. Merk at dette ikke er en egenskap ved bare vår modell, men en egenskap ved tradisjonelle flyttekjedemodeller. Vi skal drøfte denne egenskapen ved modellen for hhv innflytting til markedet og skilsmisser hver for seg nedenfor.

Om innflyttingen faktisk bestemmes av tilbudet av boligmarkedsmuligheter så betyr dette at omfanget av flytting mellom boligmarkeder bare er bestemt av forhold på boligmarkedene. I en tidsserieanalyse av størrelsen på inn- og utflyttingsstrømmene til Oslo og Akershus fant Medby (2002a) at endringene i innflyttingsstrømmene ikke reagerte signifikant på endringer i boligprisene. I analysen ble det testet for sammenhenger mellom både flyttestrømmer på tidspunktet t og prisene på samme tidspunkt, og for tilbakedaterte (eller laggede) verdier av prisendringen. De variablene som inngår i flytterelasjonen med signifikante parametere er relativ arbeidsledighet og andel yngre i landet utenfor hovedstadsområdet. Medby konkluderer med at ” *de interurbane flyttingene ser ut til å være mer påvirket av forholdene på arbeidsmarkedet enn av forholdene på boligmarkedet*” side 46. Heiborn (1998) fant i en analyse av flyttinger resultater som er konsistente med funnene i Medby (2002a).

Ut fra disse resultatene synes de strukturene som er pålagt den flyttekjedemodellen som vi har betraktet til nå som urealistiske. Det er altså ikke rimelig å la antall innflyttinger til det lokale boligmarkedet være proporsjonal med antall åpninger som genereres. Likevel, innflytting er en form for absorbering av vakanser i boligmarkedet som vi klart må ta hensyn til. Teknisk

sett kan en si at det er et problem at antall absorberinger som følge av innflytting bestemmes endogen i en modell som ikke trekker inn forholdene på arbeidsmarkedet.

Løsningen kan være å dele innflyttingen inn i en endogen og en eksogen komponent. Resultatene i Medby (2002a) og Heiborn (1998) peker i retning av at den endogene komponenten er (atskillig) mindre enn den eksogene. Ideelt sett bør den eksogene innflyttingen anslås ut fra en kvantifisert modell for innflyttingsaktiviteten hvor arbeidsmarkedsutvikling og demografi inngår som forklaringsvariable.

Teknisk sett kan en innføre eksogen innflytting i en flyttekjedemodell. Ved simuleringer av hvordan mengde og fordeling av boligmarkedsmuligheter påvirkes av vakanseskapende hendelser, trenger vi anslag på eksogen innflytting. I tillegg må vi korrigere vakansetransformasjonsmatrisen for den eksogene flytteaktiviteten. Vi antar at innflyttingene fra andre boligmarkeder fordeler seg med en andel a som er eksogen og en andel $(1-a)$ som er endogen. Videre setter vi $a = 0,8$.

Hva så med simuleringsresultatene som synes å vise økning i antall skilsmisser og brudd i samboerskap som følge av initiale vakanseskapende hendelser. For det første må en være litt ”pirkete” i tolkningen av dette. Det modellen gir er ikke en økning i antall skilsmisser. Absorbering som følge av skilsmisser er ikke skilsmisser i seg selv, men at folk som kommer fra en skilsmisse etablerer seg i en egen bolig. Selv om korrelasjonen mellom disse to hendelsene neppe er perfekt vil det nok være en ganske høy positiv korrelasjon. Korrelasjonen mellom hendelsene skilsmisse og absorbering som følge av skilsmisse er neppe perfekt fordi noen av dem som flytter fra partner flytter inn i et annet hushold, for eksempel tilbake til foreldrene eller inn i et bofellesskap av en eller annen type. Hvorvidt en nyskilt ender opp i en egen bolig eller ikke, har nok sammenheng med situasjonen på boligmarkedet. Det er altså ikke nødvendigvis fullstendig feilaktig når modellen predikerer at antall absorberinger som følge av skilsmisser er stigende i antall boligmarkedsmuligheter.

Det gjenstår mye empirisk arbeid før en kan si at en har et tilstrekkelig godt empirisk fundament for å lage god input til en flyttekjedemodell når det gjelder skilsmisenes effekt og forklaringsfaktorer. Vi er imidlertid nødt til å gjøre noe eksplisitte valg på om absorberinger som følge av skilsmisser, i likhet med innflyttingen til et marked, skal behandles som endogen, eksogen eller om vi skal si at de består av både endogene og eksogene hendelser. Vi

velger å gjøre det slik at vi lar 70 prosent av absorberingene som følge av skilsmisser være eksogene, og resten endogene. En kan kanskje si at andelen endogene synes noe høy. Vi har valgt et litt høyt anslag fordi vi tror antall vakante boligmarkedsmuligheter påvirker valgene til dem som faktisk bryter opp fra parforhold. Dette kan også ses som en noe "ad hocpreget" måte å ta hensyn til absorberinger som følge av at folk flytter fra et hushold inn i en annen bolig uten at dette har sammenheng med verken utflytting fra foreldre eller fra et parforhold.

Når det gjelder behandlingen av absorberinger som følge av skilsmisser og innflytting, mener vi at de løsningene vi har lagt opp til her er bedre enn å la disse hendelsene være rent endogent bestemte innenfor rammene av en flyttekjedemodell. Vi mener imidlertid absolutt ikke at vi har kommet fram til noen som helst form for endelige løsninger. På begge disse feltene trengs det fremdeles mye arbeid. En mulig innfallsvinkel til et videre arbeid med behandlingen av disse hendelsene hadde vært å gå inn på konkurranseflaten mellom ulike typer av etterspørere. Litt negativt kan en si at opplegget slik det presenteres her inneholder en del ikke-eksplisitte, og tildels ikke overskuede, antakelser om denne konkurranseflaten. For å illustrere betydningen av behandlingen av disse absorberende hendelsene skal vi i tabell 5.15 vise den forventede lengden på flyttekjedene for hver enkelt boligtype ved ulike behandlinger av de absorberende hendelsene.

Tabell 5.15 Flyttekjedenes lengde ved ulike utforminger av modellen

	Innflytting og skilsmisser endogene	Innflytting delvis eksogen	Skilsmisser delvis eksogen	Innflytting og skilsmisser delvis eksogene
eie 1-2 blokk	2,9	3,5	3,6	4,6
eie 3 blokk	3,2	3,8	3,9	5,0
eie 4+ blokk	3,2	4,1	3,8	5,3
eie 1-2 småhus	2,8	3,3	3,6	4,7
eie 3-4 småhus	2,9	3,7	3,6	5,0
eie 5+ småhus	3,2	4,2	3,7	5,3
leie 1-2 blokk	2,2	2,8	2,8	3,8
leie 3 blokk	2,5	2,9	3,0	3,8
leie 4+ blokk	2,6	3,2	3,2	4,3
leie 1-2 småhus	1,9	2,5	2,5	3,4
leie 3-4 småhus	2,2	3,2	2,8	4,3
leie 5+ småhus	2,0	3,0	2,8	4,6

De reformuleringene vi har gjort er å skalere ned deler av absorberingen som skjer endogent i modellen. Det er derfor opplagt at lengden på flyttekjedene øker. Om vi sammenligner den første modellen hvor innflytting og absorberinger som følge av skilsmisser skjer endogent og den hvor begge disse hendelsene i stor grad bestemmes utenfor modellen er flyttekjedene i gjennomsnitt er 71 prosent lengre i den siste versjonen. Naturlig nok er det de kjedene som startes i de boligtypene som i størst grad bebos av innflyttere til markedet og av nyskilte som ”forlenges” mest. Det viser seg også at forskjellen mellom de forventede lengdene på kjedene blir større når de aktuelle hendelsene et stykke på vei ”eksogeniseres”. Standardavviket i fordelingen av kjedenes lengde øker med en tredjedel i den modifiserte modellen.

Selv om dette er et resultat av de antakelsene vi har lagt inn i modellen mener vi at økningen i flyttekjedenes lengde er et substansielt viktig resultat. Det substansielt viktige er at hvis det er korrekt at en del av de absorberende hendelsen skjer uavhengig av vakanseproduksjonen i systemet så vil modeller som ikke tar hensyn til dette undervurdere den overføringen av vakanser som skjer innen systemet. Dette igjen betyr at en undervurderer styrken i filtreringsmekanismene når en behandler alle de absorberende hendelsene som drevet av, og proporsjonal med, antall tilgjengelige vakanser.

5.7 Simuleringer på den modifiserte modellen

5.7.1 Innledende kommentarer

Den modifiserte modellen tar altså utgangspunkt i den modellen som ble utviklet i de foregående delene av notatet. Videreutviklingen av modellen har foregått i tre steg:

- i) En vakansetransformasjonsmatrise som den vi foran utviklet foran med basis i nasjonale data over flyttinger.
- ii) Endogene absorberende hendelser som i første versjon av modellen, korrigert for eksogene absorberinger som beskrevet i kapittel 5.6.
- iii) Reskalering av vakansetransformasjonsmatrisen for å ta hensyn til den reduserte endogene absorberingen.

Punktene i)-iii) danner en kjerne i en modell for boligmarkedet hvor både husholds fordeling på boligtyper og flytteaktivitet kan analyseres og predikeres. For vårt formål trenger en ikke å ”fullspesifisere” modellen. Vi fokuserer på den gjensidige avhengigheten mellom de ulike

segmentene av boligmarkedet. Spesielt er vi interessert i hvordan systemets produksjon av vakanser vil være i en situasjon med nybygging. I den tradisjonelle språkbruken innen flyttekjedetradisjonen kan en si at vi er interessert i effekten av boligmarkedsprogrammer.

Det primære fokuset vil være spørsmålet om hvordan tilbudsendringer i ett segment av markedet påvirker boligmarkedsmulighetene i andre segmenter. Det er imidlertid også interessant å belyse et mer modellteknisk aspekt. Hvordan påvirkes simuleringsresultatene av behandlingen av absorberende hendelser som eksogene eller endogene? For å illustrere dette viser vi i tabellene over simuleringsresultater resultater både for den modellen som behandler all absorbering som rent endogen og for den modifiserte versjonen.

5.7.2 Simuleringsresultater

Vi vil nå på samme måte som for den første modellversjonen analysere effekten av ulike typer boligprogrammer. Den modifiserte modellen ble jo utviklet fordi den første versjonen av modellen hadde noen egenskaper vi ikke tror boligmarkedet har. Tabellene 5.16 og 5.17 viser den predikerte effekten av 12 partielle programmer som hver innebærer bygging av 100 nye enheter av hver av boligtypene. I tolkningene legger vi størst vekt på resultatene fra den modifiserte modellversjonen. I tabellene betegner M2 den modifiserte modellen, mens M1 betegner den opprinnelige modellen.

Tabell 5.16 – Boligmarkedsmuligheter ved bygging av 100 nye eide boliger

	eie 1-2 blokk		eie 3 blokk		eie 4+ blokk		eie 1-2 småhus		eie 3-4 småhus		eie 5+ småhus	
	M1	M2	M1	M2	M1	M2	M1	M2	M1	M2	M1	M2
eie 1-2 blokk	109,1	115,5	17,1	24,5	16,7	25,2	11,4	19,6	12,5	21,5	9,4	17,5
eie 3 blokk	6,4	14,7	119,5	129,9	7,2	17,3	7,0	17,4	14,6	27,0	18,8	31,3
eie 4+ blokk	8,4	13,3	11,1	16,5	113,8	120,2	4,4	9,6	8,7	15,1	13,6	20,4
eie 1-2 småhus	7,0	10,3	2,3	5,1	2,4	5,5	103,8	107,6	4,9	8,9	2,5	5,9
eie 3-4 småhus	16,1	29,0	15,4	29,1	23,8	40,2	15,7	32,0	117,8	134,9	30,1	48,4
eie 5+ småhus	13,1	29,4	29,8	48,6	24,2	44,8	31,1	54,2	22,7	44,8	125,2	147,2
leie 1-2 blokk	46,2	90,2	41,0	83,8	42,8	90,5	27,6	69,8	33,3	79,6	30,5	75,7
leie 3 blokk	18,4	34,6	17,5	33,0	14,6	31,8	7,4	22,4	10,1	26,5	10,9	27,8
leie 4+ blokk	20,0	30,5	10,0	18,6	14,6	25,0	5,6	14,1	7,6	17,0	12,3	22,3
leie 1-2 småhus	22,9	47,9	29,6	56,1	27,5	56,5	22,3	50,5	21,7	50,9	25,2	54,6
leie 3-4 småhus	17,9	41,5	24,1	49,5	30,8	60,5	28,4	58,6	26,0	56,5	32,5	63,8
leie 5+ småhus	2,9	7,6	3,4	8,3	3,5	9,0	10,5	18,0	7,9	14,9	6,7	13,2

Tallene med fet skrift er simuleringsresultatene fra den modifiserte modellen (M2). Som vi ser er den simulerte effekten målt i antall boligmarkedsmuligheter tildels mye høyere i den modifiserte enn i den opprinnelige versjonen av modellen. Dette er for så vidt bare et uttrykk for det samme som vi så i forbindelse med tabell 5.15. Flyttekjedene må, med nødvendighet, være lengre når den endogene absorberingen skaleres ned.

Simuleringer på modellen gir oss også omfang av ulike absorberende hendelser som ”output”. Av spesiell interesse er det å se på hvordan ulike programmer genererer muligheter for nye hushold i markedet. Dette kan for eksempel være unge som flytter ut fra foreldrene. Denne hendelsen kaller vi videre i notatet for førstegangsetablering. I Tabell 5.17 viser vi omfang av vakanser som ”okkuperes” av slike unge nyetablerere og hvordan de fordeler seg på ulike boligtyper innen hvert av de programmene som innebærer tilvekst av eide boliger. Vi presenterer simuleringsresultater for programmer som innebærer nybygging av eide boliger³⁰.

Tabell 5.17 – Økning i antall nydannede hushold som følge av utflytting fra foreldre ved bygging av 100 nye eide boliger .

	eie 1-2 blokk		eie 3 blokk		eie 4+ blokk		eie 1-2 småhus		eie 3-4 småhus		eie 5+ småhus	
	M1	M2	M1	M2	M1	M2	M1	M2	M1	M2	M1	M2
eie 1-2 blokk	10,9	11,6	1,7	2,5	1,7	2,5	1,1	2,0	1,3	2,2	0,9	1,8
eie 3 blokk	0,4	0,9	7,6	8,3	0,5	1,1	0,4	1,1	0,9	1,7	1,2	2,0
eie 4+ blokk	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
eie 1-2 småhus	0,8	1,2	0,3	0,6	0,3	0,6	11,6	12,0	0,5	1,0	0,3	0,7
eie 3-4 småhus	0,9	1,6	0,9	1,6	1,4	2,3	0,9	1,8	6,7	7,7	1,7	2,7
eie 5+ småhus	0,4	0,9	1,0	1,6	0,8	1,4	1,0	1,7	0,7	1,4	4,0	4,7
leie 1-2 blokk	11,1	21,7	9,8	20,1	10,3	21,7	6,6	16,8	8,0	19,1	7,3	18,2
leie 3 blokk	5,2	9,7	4,9	9,3	4,1	8,9	2,1	6,3	2,8	7,4	3,1	7,8
leie 4+ blokk	2,4	3,6	1,2	2,2	1,7	3,0	0,7	1,7	0,9	2,0	1,5	2,6
leie 1-2 småhus	7,1	14,9	9,2	17,4	8,5	17,6	6,9	15,7	6,8	15,8	7,8	17,0
leie 3-4 småhus	2,6	6,0	3,5	7,2	4,5	8,8	4,1	8,5	3,8	8,2	4,7	9,3
leie 5+ småhus	0,2	0,5	0,2	0,5	0,2	0,6	0,7	1,2	0,5	1,0	0,4	0,9
SUM	42,0	72,6	40,3	71,3	33,9	68,5	36,2	68,8	32,9	67,5	33,0	67,6

På samme måte som for flyttekjedenes lengde og for produksjonen av boligmarkedsmuligheter innen systemet ser en av tabell 5.17 at de beregnede effektene av et nybyggingsprogram er større når en, som i M2, tar hensyn til at en del av absorberingen skjer

³⁰ Simuleringsresultatene som viser effekten av bygging av et tilsvarende antall leide boliger kan fås ved henvendelse til Norges Byggforskningsinstitutt.

uavhengig av vakanseproduksjonen innen systemet. Dette gjelder også for i hvilken grad bygging av nye boliger skaper åpninger for unge som søker sin første bolig for å flytte ut fra foreldrenes bolig. Tabellen viser at en kan produsere boliger for å lette etableringssituasjonen, men at dette skaper nyetablering i andre boligtyper enn de som bygges.

Ser en for eksempel på nybygging 100 av små eide boliger i blokk finner en at dette åpner muligheter for 72,6 unge som flytter hjemmefra. Bare en mindre del av disse, 11,6 unge eller 16 prosent av dem som etablerer seg for første gang, flytter inn i den boligtypen som bygges. Om lag halvparten av førstegangsetableringen som følger av byggingen av små eide boliger i blokk skjer i små leide boliger i småhus eller blokk. Til dette kan en kanskje bemerke at modellsimuleringene er konsistente med en hypotese om at bygging av små eide boliger letter skrittet over fra den første leide boligen til den første eide boligen. Gjennom dette skapes så muligheter for nye førstegangsetablerere som overtar de ledigstilte boligene. Bygging av små eide boliger i småhus gir noenlunde samme bilde, hva gjelder effekten på førstegangsetablering, som bygging av små eide boliger i blokk gjør.

Jevnt over predikerer simuleringene våre ganske liten direkte overgang fra det å bo sammen med foreldrene til en eid bolig. Under de programmene som er simulert varierer andelen av førstegangsetableringene som går til en eid bolig fra 11 til 27 prosent. De programmene som i størst grad stimulerer førstegangsetablering i eid bolig er de som innebærer bygging av de minste eide boligene. I tillegg kan en legge merke til at det er en gjennomgående struktur hvor den direkte absorberingen av folk som flytter fra foreldrene er monotont fallende i boligenes størrelse. Altså at jo større boliger som bygges, jo mindre andel av de nybygde boligene forventes å overtas av folk som kommer rett fra foreldrene.

Et interessant spørsmål som vi har diskutert i kapittel 3 er om, og i tilfelle i hvilken grad, det forekommer filtrering når boligmassen får en tilvekst i høye kvalitetssegmenter. De simuleringene vi her har gjort er velegnet til å belyse dette spørsmålet. La oss for eksempel betrakte effekten av bygging av 100 store og mellomstore boliger i eide småhus.

Bygging av store og mellomstore boliger i småhus påvirker omfanget av boligmarkedsmuligheter i små leide boliger i sterk grad. I små leide boliger i blokk og småhus genereres henholdsvis 75,7 og 54,6 boligmarkedsmuligheter når det bygges 100 store eide boliger i småhus. Dette handler i liten grad om at hushold flytter fra små leide boliger inn i de

nybygde store eide boligene. Den direkte effekten, eller om en vil førsteordenseffekten, kan leses direkte ut av vakansetransformasjonsmatrisen. Her viser det seg at av de 100 som flytter inn i de nybygde store boligene kommer 8,5 fra små leide boliger i småhus, mens 4,8 kommer fra slike boliger i blokk. Den kraftigste produksjonen av boligmarkedsmuligheter i små leide boliger kommer altså på grunn av vakanser som overføres i flere ledd.

Bygging av store eide boliger påvirker også de underliggende eide størrelsessegmentene. Når vi ser bort fra de største eide boligene i småhus genererer byggingen av 100 av disse boligene 124 boligmarkedsmuligheter i andre eide boliger. Ser vi dette i sammenheng med den enda større økningen i boligmarkedsmuligheter innen de små leide boligene kan vi antyde en ikke usannsynlig historie. Det simulerte programmet skaper boliger som til en ganske stor grad fylles opp av hushold som kommer fra mindre eide boliger. Disse mindre eide boligene fylles så igjen opp med hushold som kommer fra leide boliger – fortrinnsvis små og mellomstore. I sin tur igjen skaper dette vakanser i leiesektoren, som gir flytteaktivitet innen denne sektoren og en del nye muligheter for førstegangsetablerere.

Selv om deler av litteraturen referert i kapittel 3 tviler på filtreringsmekanismene regner vi det som overveiende sannsynlig at nybygging åpner muligheter for hushold som ellers ikke ville ha hatt egen bolig. I stor grad vil en slik økning i boligmassen legge til rette for førstegangsetablering for unge som flytter ut fra foreldrenes bolig. Fra tabell 5.18 kan vi betrakte hvordan bygging av 100 nye eneboliger påvirker omfang og fordeling av førstegangsetablering av unge.

To trekk fra tabellen legger en umiddelbart merke til. Totalt sett gir bygging av 100 store eide eneboliger en økning i førstegangsetableringen på 67,6 hushold. Dette er bare 5, eller 7 prosentpoeng, færre førstegangsetableringer enn det bygging av 100 små eide boliger i blokk gir. En at en ganske liten andel av den genererte førstegangsetableringen skjer i de nybygde eneboligene. Som følge av nybyggingen flytter totalt 4,7 unge fra foreldrene inn i en stor eid bolig i småhus. Dette utgjør 7 prosent av alle førstegangsetableringene. Førsteordenseffekten medfører at det i de 100 nye eneboligene er det bare 3,2 hushold som flytter direkte inn.

Av de genererte førstegangsetableringene skjer ikke mer enn 17,5 prosent i eide boliger. Mesteparten kommer altså innen leiesektoren. Faktisk skjer vel halvparten av den genererte førstegangsetableringen i de små leide boligene også når den initiale økningen i boligmassen

kommer i det høyeste kvalitetssegmentet i boligmarkedet. En god del av etableringen skjer også i mellomstore eide boliger. Det er altså gjennom flyttekjedemekanismer at økningen i mulighetene for førstegangsetablerere kommer.

Til sist ser vi på et kombinert program som stimulerer til bygging av eneboliger med sokkel. Dette presiserer vi til å være bygging av 100 eneboliger med fem eller flere rom. Av dem lar vi så 70 inneholde en sokkelbolig som leies ut. Totalt sett gir altså dette programmet 30 eide boliger med 5 eller flere rom, 70 eide småhus med 3-4 rom og 70 leide boliger i småhus med ett eller to rom. Mer enn å være et slags politikkforslag kan denne simuleringen sies å være en simulering av effekter av den boligpolitikken som er ført. Mange kommuner har lagt ut felt for eneboligbygging, og Husbanken har gjennom sine kostnadsgrenser gitt et incitament til å inkludere sokkelboliger i de eneboligene som bygges. Spesielt har tomtekostnadsgrensene stimulert til å inkludere slike boliger i sentrale strøk – eller kanskje man heller skal si i de mest sentrale strøkens nærområder.

Tabellene 5.18 og 5.19 gir den simulerte effekten av dette programmet.

Tabell 5.18 – Boligmarkedsmuligheter ved enebolig-sokkel-programmet.

	eie 3-4 småhus	eie 5+ småhus	leie 1-2 småhus	Total simulert effekt
Initial økning	70	30	70	
eie 1-2 blokk	15,0	5,2	4,1	24,4
eie 3 blokk	18,9	9,4	7,3	35,6
eie 4+ blokk	10,6	6,1	2,9	19,6
eie 1-2 småhus	6,3	1,8	1,6	9,7
eie 3-4 småhus	94,4	14,5	10,3	119,2
eie 5+ småhus	31,4	44,2	15,4	91,0
leie 1-2 blokk	55,7	22,7	46,4	124,8
leie 3 blokk	18,6	8,3	13,4	40,3
leie 4+ blokk	11,9	6,7	5,4	24,0
leie 1-2 småhus	35,6	16,4	105,3	157,3
leie 3-4 småhus	39,5	19,2	23,2	81,9
leie 5+ småhus	10,4	3,9	3,3	17,7
Sum	348,3	158,4	238,7	745,4

I tråd med det vi allerede har sett tidligere viser også tabell 5.18 at de indirekte effektene av nybygging er ganske store. Med indirekte effekter mener vi produksjonen av boligmarkedsmuligheter innen systemet som skjer som følge av nybyggingen. Nyproduksjonen av 100 store og mellomstore eide boliger i småhus skaper totalt 210 boligmarkedsmuligheter i dette segmentet. En god del av dette kommer som følge av flytting mellom store og mellomstore eide boliger i småhus. Gjennom flyttekjedemekanismene skjer det også en ganske betydelig frigjøring av eide boliger i blokk. Enebolig-sokkelprogrammet gir totalt nesten 80 vakanser innen den eide blokksektoren. Den største delen av dette kommer fordi folk flytter fra blokkboliger inn i mellomstore eide boliger i småhus.

Den delen av dette programmet som skaper boligmarkedsmuligheter i eiersegmentet er først og fremst eierboligene. Sokkelboligene genererer 239 boligmarkedsmuligheter. Av disse er 17 prosent i eide boliger. Denne typen tilskudd til boligmassen skaper imidlertid en god del omflytting, og dermed vakanser, i massen av leide boliger.

En god del av veksten (60 prosent) i antall boligmarkedsmuligheter som programmet skaper skjer i leiesektoren. Dette kommer helt klart ikke bare av det direkte tilskuddet av 70 sokkel-

boliger. Av veksten i antall boligmarkedsmuligheter i små eide boliger kan bare vel halvparten tilbakeføres til byggingen av sokkelboligene og de kjedene dette skaper.

Et blandet program som det vi ser på vil generere muligheter for førstegangsetablering både gjennom de flyttekjedene som skapes av de eide boligene, og gjennom økningen i mengden av 'naturlige' førstegangsetableringsboliger, dvs sokkelboligene. Dette illustreres i tabell 5.18.

Tabell 5.19 – Førstegangsetableringer som følge av enebolig-sokkel-programmet

	eie 3-4 småhus	eie 5+ småhus	leie 1-2 småhus	Total simulert effekt
Førsteordenseffekt	4,0	1,0	21,8	
eie 1-2 blokk	1,5	0,5	0,4	2,4
eie 3 blokk	1,2	0,6	0,5	2,3
eie 4+ blokk	0,0	0,0	0,0	0,0
eie 1-2 småhus	0,7	0,2	0,2	1,1
eie 3-4 småhus	5,4	0,8	0,6	6,8
eie 5+ småhus	1,0	1,4	0,5	2,9
leie 1-2 blokk	13,4	5,5	11,1	30,0
leie 3 blokk	5,2	2,3	3,8	11,3
leie 4+ blokk	1,4	0,8	0,6	2,9
leie 1-2 småhus	11,1	5,1	32,7	48,9
leie 3-4 småhus	5,7	2,8	3,4	11,9
leie 5+ småhus	0,7	0,3	0,2	1,2
Sum	47,3	20,3	54,0	121,6

Programmet som bringer 170 boliger på markedet skaper muligheten for 121,6 førstegangsetablerere. Som vi har vist foran kommer størstedelen av de boligmarkedsmulighetene som blir brukt av førstegangsetablerere innen leiesegmentet av markedet. De 170 nye boligene skaper 15,5 nye eiere som kommer rett fra foreldrene. Dette utgjør 12,8 prosent av systemets vakanseproduksjon. Videre viser det seg at det er sokkelboligene som hjelper flest ut i egen bolig. Dette kommer først og fremst av at den direkte innflyttingen fra foreldrehjemmet til de nybygde boligene er ganske høy her.

5.8 Kort drøfting av analysens boligpolitiske implikasjoner

I dette delkapittelet vil vi drøfte hvilke boligpolitiske implikasjoner vi kan trekke på grunnlag av denne utredningen. I gjennomgangen som følger vil vi også nevne noen spørsmål som utredningen ikke har berørt.

Vi har til nå i denne utredningen sett at det teoretisk er mulig å lette forholdene for lavinntektsgrupper ved å bygge boliger på høye kvalitetssegmenter. Bygging på høye kvalitetssegmenter vil gjennom flyttekjedemekanismer medføre økt tilbud, og dermed prisfall, også i lavere segmenter. Vi har også sett at britiske og amerikanske studier gjennomgående konkluderer med at de aller laveste segmentene ikke påvirkes av filtreringsprosesser. Funnene kan delvis være en følge av undersøkelsesopplegg eller særtrekk ved de nedre segmentene i boligmarkedet i disse landene. I vår analyse finner vi nemlig at det finnes filtreringsprosesser som er virksomme i det norske boligmarkedet. Bygging av store boliger påvirker boligmarkedsmulighetene i lavere segmenter, også i det aller laveste segmentet. En bygging av store boliger stimulerer særlig tilbudet av små leide boliger i småhus.

Analysen gir ikke grunnlag for å trekke sterke boligpolitiske slutninger, hvilken politikk som er best vil i stor grad avhenge av hvilke boligpolitiske mål en synes det er viktigst å oppfylle. Analysen viser klart at det finnes filtreringsprosesser som er virksomme i det norske boligmarkedet. Dette taler for å bygge større boliger dersom målet er å maksimere antallet nye boligmarkedsmuligheter. Bygging av større boliger gir mange nye boligmarkedsmuligheter i små leide boliger. Dette kommer flere ulike grupper til gode, f.eks. førstegangsetablerere i leid bolig og personer som har behov for en midlertidig bolig på grunn av skilsmisse. På den annen side finner vi at bygging av små eide boliger i størst grad vil lette situasjonen for førstegangsetablerere i eiermarkedet, forskjellene i antall boligmarkedsmuligheter som genereres gjennom bygging av små eide boliger og de som genereres ved bygging av større eide boliger er riktignok små. Likevel mener vi at det er en indikasjon på at bygging av små boliger er best dersom vi i særlig grad er interesserte i å tilrettelegge for førstegangsetablering i eid bolig. Hvilken politikk som er best er derfor et spørsmål om en særlig ønsker å lette situasjonen for førstegangsetablering i eid bolig eller om en satser på en mer generell politikk. I vurderingen av hvilken politikk som er best må også kostnadene ved de ulike politikkalternativene undersøkes, noe vi dessverre ikke har hatt anledning til innenfor rammene av denne utredningen.

Den boligpolitikken som har vært ført ved å tilrettelegge mest for bygging av store boliger har også vært motivert fra et ønske om å øke boligstandarden i Norge. Særlig har en hatt et ønske om å redusere de aller minste boligenes relative andel av boligmassen. Husbanken har hatt detaljerte krav til minsteareal og standarder på boliger. En økning i tilbudet av små eide boliger i blokk kan derfor sies å motvirke et ønske om en høyest mulig boligstandard. På den annen side kan en diskutere om målet om store boliger er hensiktsmessig ut fra en samfunnsøkonomisk totalvurdering, især dersom en også trekker inn miljøeffekter. Store boliger forbruker mer energi enn små boliger.

Som nevnt tidligere i utredningen er det ikke enkelt å spesifisere noen fullgod flyttekjedemodell, og mange av forutsetningene vi har bygd på i simuleringene er diskuterbare. Dette taler i favør av å være nokså forsiktig i tolkningen av disse resultatene. Som påpekt i kapittel 2 bør en være varsom med å basere boligpolitikken utelukkende på prediksjonene fra flyttekjedemodeller. Ikke minst bør en ha i mente at flyttekjedeanalyser gjort med data fra et nasjonalt boligmarked kan mislykkes i å fange opp trekk ved de enkelte lokale boligmarkedene. For eksempel kan det tenkes at den partielle prisreduserende effekten som følger av filtrering er ulik i ulike lokale boligmarkeder. I noen boligmarkeder kan denne effekten være svakere på grunn av sterke effekter som ”drar” i motsatt retning. Sammensetningen av boligmassen i det enkelte lokale boligmarked kan også ha betydning når det gjelder å avgjøre hvilken politikk en bør satse på.

En kan tilretteliggje situasjonen for lavinntektsgrupper i boligmarkedet både gjennom tiltak som stimulerer etterspørselen, og gjennom tiltak som stimulerer tilbudet. I denne utredningen har vi kun belyst effekter av tilbudstimulerende tiltak. En fullstendig analyse som skal lede til en ”optimal boligpolitikk for lavinntektshusholdninger” må også undersøke virkninger av eventuelle etterspørselsstimulerende tiltak. Et argument mot tiltak som stimulerer etterspørselen er at slike tiltak vil virke prisdrivende.

6. Noen avsluttende refleksjoner

Det hersker ingen tvil om at flyttekjedemekanismer er virksomme i stort omfang i alle områder hvor det er et tilstrekkelig tilbud av boliger i flere segmenter. Områder som har et boligtilbud som dekker bare noen få markedssegmenter har derimot mindre sannsynlighet for flyttekjeder. Både flyttedata i den enkelte kommune/bydel, Folke- og boligtellingsdata fra levekårsundersøkelsen 2001 og flyttekjedemodellen vår støtter opp om hovedfunnene om flyttekjedenes struktur og omfang som er gjort tidligere både i Norge og utlandet. For øvrig er det svært liten kunnskap eller bevissthet om tilgangen til boliger for økonomisk vanskeligstilte i den enkelte kommune; kommunenes innsats har vært rettet mot mer generelt vanskeligstilte hushold, som ellers har kontakt med hjelpeapparatet.

Boligtilgang for økonomisk vanskeligstilte, spesielt førstegangsetablerere, må ses i sammenheng med muligheter for å skape åpninger i den eksisterende boligmassen. Det er viktig å understreke at den største andelen av hushold som flytter fra foreldre etablerer seg i leide boliger – enten i utleide småhus eller blokk, avhengig av hvilken type bebyggelse som finnes lokalt. Etter våre analyser vil en boligproduksjon som fokuserer på bygging av de minste eide boligene gi flest boligmarkedsmuligheter for førstegangsetablering i eid bolig. Bygging av små blokkleiligheter og 1-2 roms småhus ser ut til å skape fleste boligmarkedsåpninger for nyetablerere, både i andre frigjorte leide boliger og i de nye leilighetene. Ved bygging på høyere eide segmenter kan en stimulere både skrittet over fra eid til leid bolig, og førstegangsetablering i leid bolig.

Vi har gjort ansatser til å kvantifisere flyttekjeder på et makronivå, som vil gi et utgangspunkt for å vurdere hvordan flyttekjeder ville virke i det enkelte boligmarkedsområde. Viktig for dette arbeidet har vært å tilpasse det generelle grunnlaget og beregnede overgangsratene mellom ulike typer boliger, med vakanseabsorberende hendelser som bør behandles eksogent. Spesielt gjelder dette interurban flytting, separasjon og skilsmisse og boligavgangen.

Et viktig resultat av dette prosjektet er utvikling og kalibrering av en ny flyttekjedemodell i en pilotversjon, som kan videre raffineres og benyttes i det videre arbeidet med boligpolitikk og boligplanlegging nasjonalt og overfor det enkelte planleggingsområde/boligmarkedsegment. Resultatene som er presentert her kan allerede bidra til å understøtte et av grepene i den nasjonale boligpolitikken, deriblant en de facto prioritering av Husbankens midler på en måte

som favoriserer eneboliger med utleieenhet. Utviklingen av flyttekjedemodellen er dels gjort innen denne utredningen. En stor del av arbeidet er imidlertid gjort innen rammene av et prosjekt i Forskningsrådets byutviklingsforskningsprogram. Dette prosjektet '*Flyttestrømmer i hovedstadsområdet*' fortsetter også i 2003.

Det er samtidig viktig å understreke at vi finner vesentlige forskjeller, både over tid og mellom steder, om hvilken tilgang økonomisk vanskeligstilte har til eid bolig, og hvordan nybygging av ulike boligtyper kan skape muligheter for blant annet økonomisk vanskeligstilte hushold. Flytting mellom boliger innenfor et lokalt boligmarked kalles intraurban flytting. Dette må skilles fra flytting mellom boliger i ulike boligmarksregioner, som vi kaller interurban flytting. Intraurban flytting er forbundet med husholdningenes tilpasning av sine boligbehov innenfor de boligene som tilbys lokalt. Flyttekjedemekanismen og boligpolitiske tiltak er mest aktuelle å vurdere i sammenheng med intraurban flytting. Boligmarksregioner varierer i størrelse, fra de store byområder, som Oslo-Akershus, Stavanger og Nord-Jæren, til de mange mindre kommuner; ofte separert med store avstander fra nærmeste tettsteder.

Interurban flytting er flytting mellom bolig- og arbeidsmarkeder. Det er i hovedsak andre faktorer enn boligtilpasning som motiverer interurban flytting. Interurban flytting er et tema som oftest ses i sammenheng med regionalpolitikken framfor boligpolitikken. Sysselsetting og utdanning er blant de viktigste motivasjonsfaktorene for interurban flytting, i tillegg til nærmiljøkvaliteter som for eksempel kulturtilbud, oppvekstmiljø osv.

Interurban flytting kan ses som en ekstern komponent i vurdering av flyttekjeder, fordi den er oftest ikke er forbundet først og fremst med boligtilbudet. Den er likevel en viktig komponent, fordi innflyttere til boligmarksregioner forbruker boliger og således reduserer muligheten for flyttekjeder i tilflyttingsregionen. Dette kan omtales som at interurban innflytting øker vakanseabsorberingen lokalt. Tilsvarende vil utflyttere fra boligmarksregioner frigjøre boliger og dermed skape flere boligmarksåpninger for flyttekjeder i fraflyttingsregionen. En flytting mellom lokale boligmarkeder vil være en vakanseskapende hendelse i utflyttingsmarkedet, og en vakanseabsorberende hendelse i innflyttingsmarkedet.

Dette gir oss grunn til å hevde at utfordringer i boligfordelingen og boligtilgangen for økonomisk vanskeligstilte hushold vil være større i områder hvor det er netto innflytting fra andre boligmarksregioner enn i områder med netto utflytting til andre boligmarks-

regioner. Disse utfordringene vises i form av relativt sett mer begrenset boligtilbud og høy boliggetterspørsel i vekstområder, med tilsvarende økning i boligpris. Store boligmarkedsområder, for eksempler hovedstadsregionen, er i tillegg til dette inndelt i mindre lokale boligmarkedsområder, som skiller seg fra hverandre etter både kvadratmeterpris og hvilke markedssegmenter som dominerer³¹. I denne sammenheng er det grunn til å tro at den geografiske segmenteringen av boligmarkedet i større byregioner skaper ytterligere begrensninger for flyttekjeder i det samme nærmiljø – bydel, kommune osv.. Samtidig bidrar det til at flyttekjeder vil være mulige over større avstand enn normalt i mindre kommuner. Flyttestrømmer mellom kommuner og bydeler i Oslo-Akershusområdet kan derfor være større enn mellom kommunene i andre landsdeler.

Boliger for eldre har vært et viktig tema for mange kommuner de siste årene, bl. a. fordi det i mange kommuner er flere eldre innbyggere enn før og fordi det har vært prioritert nasjonalt med blant annet statlige subsidier for omsorgsboliger og sykehjem. Mye av boligproduksjonen de seneste årene har vært tilrettelagt for eldre. Produksjon av boliger for eldre har skapt nye muligheter lokalt for flyttekjeder, da eldre innbyggere nesten utelukkende flytter innenfor det lokale boligmarkedsområdet. De flytter også som regel fra en større familiebolig, noe som skaper muligheter for yngre husstander med flere familiemedlemmer. Det har ikke vært mulig å vurdere flyttekjedevirkninger av eldresatsingen med flyttekjedemodellen innenfor dette prosjektet, men dette er et meget aktuelt tema til oppfølging, også i lys av erfaringer fra kommuner som har hatt en stor utbygging av boligtilbud for eldre innbyggere.

En stor andel av dagens boligpolitikk i Norge er basert på en boligproduksjon og boligfordeling gjennom markedet framfor offentlig handling. I denne situasjonen er det nødvendig å ha et godt grep om hvordan markedet bidrar til både å produsere boliger, boligmarkedsåpninger og hvordan ulike husholdsgrupper oppfører seg i forhold til boligtilbudet. I denne utredningen har vi lagt vekt på å forstå boligtilgangen for økonomisk vanskeligstilte, gjennom boligmarkedet, med boligbygging og flyttekjeder som de viktigste mekanismene. På bakgrunn av vår analyse vil vi anbefale en boligpolitikk for økonomisk vanskeligstilte som legger vekt på følgende hovedelementer:

³¹ Dette fenomenet har mange sider: forskjeller i boligtilbud er ofte mer tydelig ut fra der en bolig ligger i regionen; samtidig kan en slik geografisk definert segmentering også bidra til å tydeliggjøre sosiale skiller

- A. lokale analyser av boligtilgangen i de laveste boligmarkedssegmenter utarbeides i tilknytning til boligsosiale handlingsprogram;
- B. boligproduksjon stimuleres for å sikre et variert boligtilbud lokalt, med både ulike boligstørrelser, boligtyper og et mangfoldig utleietilbud.

mellom folkegrupper som bor der. Vi finner for eksempel skarpere skiller i personinntekter mellom kommuner/bydeler i Oslo og Akershus enn mellom de fleste kommuner ellers i landet.

Litteratur

Anas, R. og Arnott, R. (1991): "Dynamic Housing Market Equilibrium with Taste Heterogeneity, Idiosyncratic perfect Foresight, and Stock Conventions", *Journal of Housing Economics*, 1 (1991), 2-32.

Barlindhaug, R., Bondevik, P. N. og Rødseth, A. (1997): Brukerdokumentasjon for BUMOD, Norges Byggforskningsinstitutt.

Barlindhaug, Rolf (2001), Boligutvikling i Oslo og Akershus, Delrapport 1, Boligforsyning og boligmarked, Akershus fylkeskommune.

Bysveen, T. og S. Knutsen (1987): "Vacancy Chains Initiated by Outmigration: A Study of the Housing Market in Oslo", *Housing Studies* 2 (3): 202-212.

Chen, X og V. Nordvik (2000): "Prisfiltrering og flyttekjedemodeller", notat, Norges Byggforskningsinstitutt.

Emmi, P. og Magnusson L. (1995): "Opportunity and Mobility in urban housing markets", *Progress in Planning*, Vol. 43, 1-88.

Emmi, P. og Magnusson L. (1992): "Issues in the Use and Design of Residential Vacancy Chain Models", SB:50.

Forrest, R. og Murie R. (1993): "The Dynamics of the Owner-occupied Housing Market in Southern England in the Late 1980s", *Regional Studies*, Vol.28,3, 275-299.

Galster, G.C. (1987): *Homeowners and Neighborhood Reinvestment*, Durham, NC: Duke University Press.

Galster, G.C. (1996): "William Grigsby and the Analysis of Housing Sub-markets and Filtering", *Urban Studies*, Vol.33, no. 10, 1797-1805.

Grigsby, W .G. (1963): *Housing Markets and Public Policy*, Philadelphia University Press, Philadelphia.

Gulbrandsen, O, Barlindhaug, R. og Nordvik, V: (1994): *Endring av boligmassen – boligavgang*, Prosjektrapport 140, Norges Byggforskningsinstitutt.

Hansen, T. og Guttu, J. (2000): *Oslo kommunes boligpolitikk 1960-1989* , Norges Byggforskningsinstitutt og Norsk Institutt for By - og Regionforskning, Oslo.

Heiborn, Marie (1998): "Essays on Demographic Factors and Housing Markets", *Economic Studies* ,34, Department of Economics, Uppsala University.

Hua C. (1989): "Linking a Housing Vacancy Model and a Behaviour Choice Model for Improved Housing Program Evaluation", *Ann Regional Science* , 23, 203-212.

MacLennan, D. og Tu, Y. (1996), 'Economic perspectives on the structure of local housing systems' *Housing Studies*, Vol. 11, No. 3, 1996 ss. 387-406

Mansur, E.T., Quigley J.M., Raphael,S. og Smolensky, E. (2002): "Examining Policies to reduce Homelessness using a General Equilibrium Model of the Housing Market", *Journal of Urban Economics* , Vol. 52, nr. 2.

Medby, P. (2002a): "*En aggregert analyse av flyttestrømmer i hovedstadsregionen*". Byggforsknotat nr. 53, Norges Byggforskningsinstitutt.

Medby, Per (2002b), *Prisutviklingen for selveide boliger - En empirisk analyse av perioden 1991-2000*, Prosjektrapport 323, Norges byggforskningsinstitutt

Nordvik, V. (2002a): Flyttematriser og -kjeder, notat, Norges Byggforskningsinstitutt

Nordvik, Viggo (2002b), Moving Activity and Housing Market equilibrium Paper presentert på ENHR-konferanse juli 2002, Wien

Nordvik, V. og Gulbrandsen L. (2002): *En bolig ekstra – Ekstraboligers betydning som utleieobjekt og boligkapital*, Prosjektrapport 312, Norges Byggforskningsinstitutt.

NOU 2002:2: "Boligmarkedene og boligpolitikken".

Ratcliff, R.U. (1949): *Urban Land Economics*, McGraw Hill, New York.

Rothenberg J., Galster G.C., Butler R.V. og Pitkin J.R. (1991): *The Maze of Urban Housing Markets : Theory, Evidence and Policy*, The University of Chicago Press.

Sands, J. (1976): " A Vacancy Transfer Model of the Structure of The Local Housing Market", *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association* , %, 128-138.

Skogheim, Ragnhild (2001), Boligpolitikk i et utbyggerstyrt marked, NIBR-notat 2001:108

Smith, W. (1964): "Filtering and Neighbourhood Change", Center for Real Estate and Urban Economics Research Report, University of California, Berkeley.

Stortingsmelding 49: 1997-98, Om Boligetablering

Sunde H og Råd O G (2001), Husbanken: slik gjør vi det! En underveisevaluering av Husbankens prosjekt "Lokale boligsosiale handlingsplaner", Asplan Viak rapport 2001-042, september 2001

Thonstad, T. (1975): *Kryssløpsanalyse*, Universitetsforlaget, Oslo.

VEDLEGG noen Kommunedata

			Frogn	Bærum	Kvinesdal	Molde	Alsta- haug	Landet
<u>Demografiske data</u>								
1. Innbyggertall 1.1.2001			13 020	101 340	5 547	23 773	7 404	4 503 436
2. Befolkningsvekst 1990-2001, %			28,7	13,6	-2,1	7,4	-1,1	6,4
3. Netto innflytting (gj.snitt pr år) 1990-2001								
		Antall	200	454	-27	46	-29	
		Prosent av totalbefolkningen	1,45	0,35	-0,41	0,19	-0,3	
4. Aldersstruktur, 1990/2001	Prosent 20-29 åringer	1990	16	15	16	15	16	16
		2001	11	11	13	13	13	13
	Prosent 70+ åringer	1990	9	9	12	11	9	12
		2001	9	12	12	12	9	12
<u>Boligdata</u>								
5. Boligmasse 2001			5 343	42 519	2 265	10 069	3 129	1 961 548
6. Økning i boligmassen 1990-2001, %			28,3	11,9	8,8	14,5	9,4	12,0
7. Boligbygging (gj.snitt pr år) 1990-2001								
		Antall	101	323	30	103	36
		Pr 1000 innbyggere	8,8	3,9	5,3	4,5	4,8
8. Personer pr bolig, 2001			2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,3
9. Boligstruktur 1990/2001	Prosent av boliger med 1-2 rom	1990	20	20	11	24	17	
		2001	15	17	9	18	14	18
	Prosent utleieboliger	1990	19	17	19	23	24	
		2001	18	20	18	27	26	23

Boligdata for kommunene

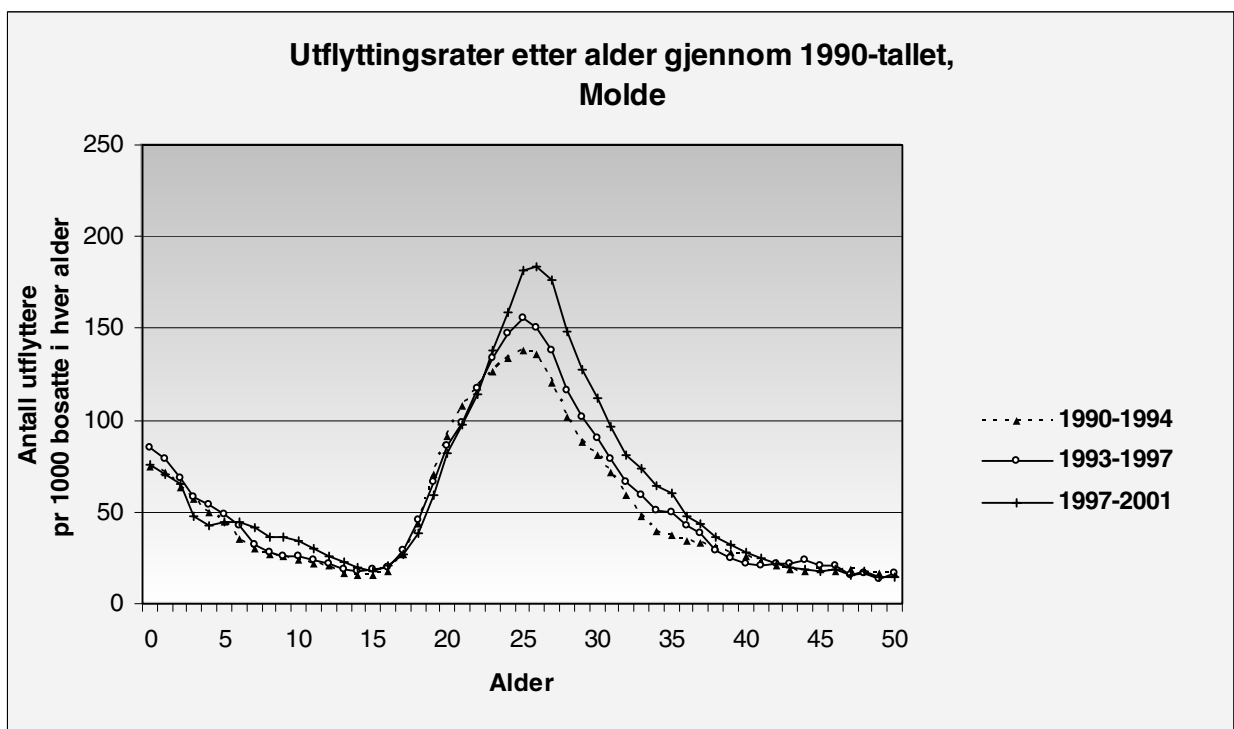
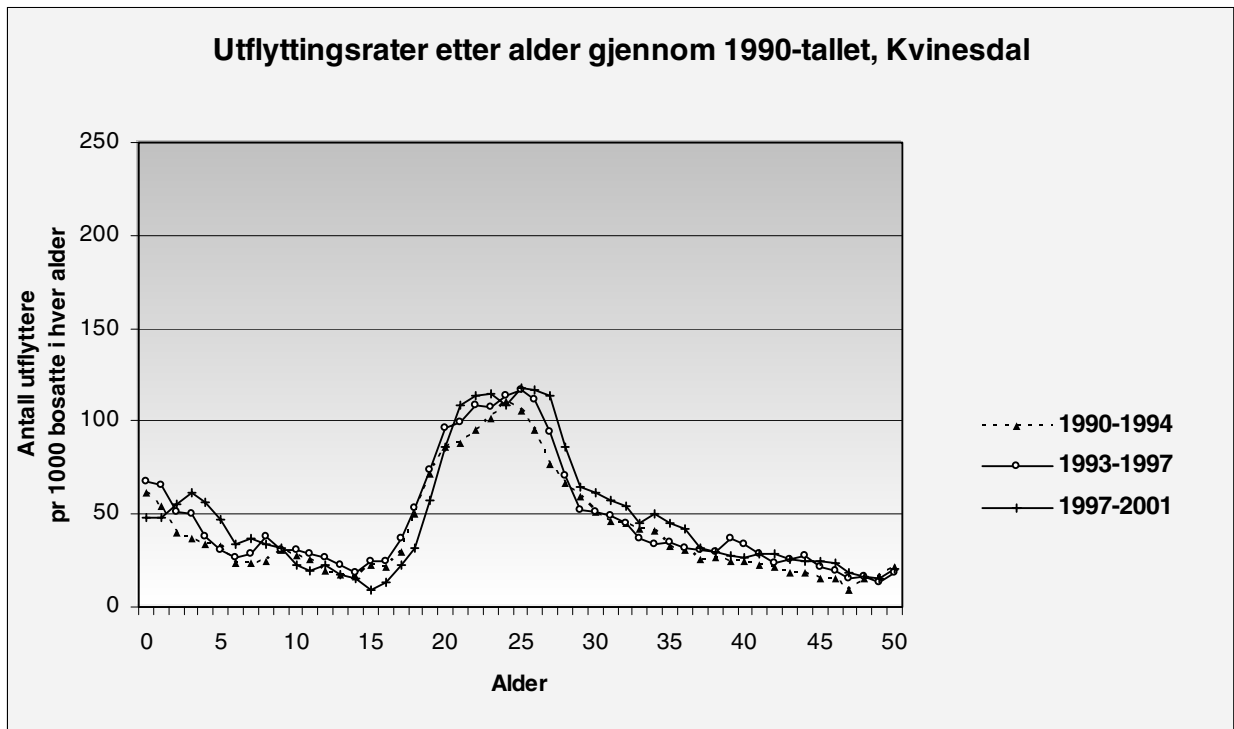
Boligmasse etter antall rom, 2001 (FoB 2001)								
	Antall				Prosentfordeling			
	1-2 rom	3-4 rom	5 rom+	SUM boliger	1-2 rom	3-4 rom	5 rom+	SUM boliger
0215 Frogn	814	2 197	2 332	5 343	15	41	44	100
0219 Bærum	7 347	18 413	16 759	42 519	17	43	39	100
1037 Kvinesdal	202	779	1 284	2 265	9	34	57	100
1502 Molde	1 850	3 995	4 224	10 069	18	40	42	100
1820 Alstahaug	443	1 287	1 399	3 129	14	41	45	100

Boligbygging etter antall rom, 1990-2000 (SSB statistikk summert over hvert år)								
	Antall				Prosentfordeling			
	1-2 rom	3-4 rom	5 rom+	SUM boliger	1-2 rom	3-4 rom	5 rom+	SUM boliger
Frogn	245	572	416	1 233	20	46	34	100
Bærum	873	1 623	1 501	3 997	22	41	38	100
Kvinesdal	75	107	178	360	21	30	49	100
Molde	181	569	415	1 165	16	49	36	100
Alstahaug	107	180	94	381	28	47	25	100

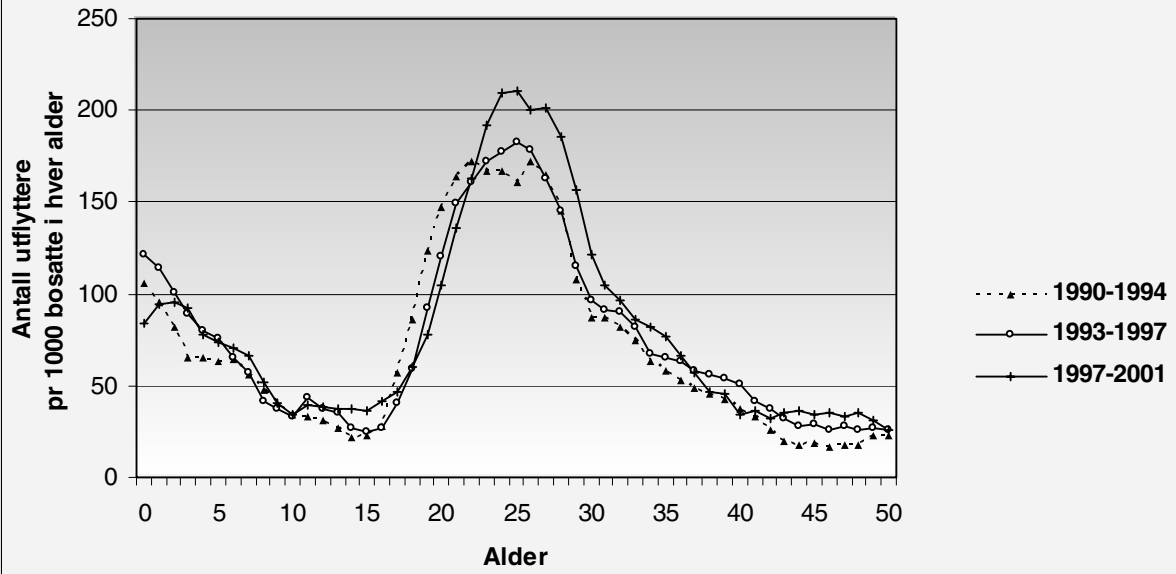
Endringer i antall boliger etter antall rom (FoB 1990 & 2001)								
	Antall				Prosentfordeling			
	1-2 rom	3-4 rom	5 rom +	SUM boliger	1-2 rom	3-4 rom	5 rom +	SUM boliger
Frogn	-35	581	633	1 179	-3	49	54	100
Bærum	-74	2 692	1 882	4 500	-2	60	42	100
Kvinesdal	-23	26	180	183	-13	14	98	100
Molde	-225	190	1 313	1 278	-18	15	103	100
Alstahaug	-57	-53	378	268	-21	-20	141	100

Beregnet avgang av boliger*, gjennomsnittlig prosent pr år etter antall rom					* Boligavgang med positivt tegn betyr at en andel av boligene er beregnet å bli borte gjennom for eksempel sammenslåing eller forfall. Negativ avgang innebærer at antall boliger øker mer enn det som er registrert bygget i perioden.
	1-2 rom (små)	3-4 rom (mellomstore)	5 rom + (store)	SUM boliger	
Frogn	2,9	-0,1	-1,4	0,1	
Bærum	1,2	-0,7	-0,3	-0,1	
Kvinesdal	3,7	1,0	0,0	0,8	
Molde	1,8	1,0	-3,6	-0,1	
Alstahaug	2,9	1,6	-3,2	0,4	

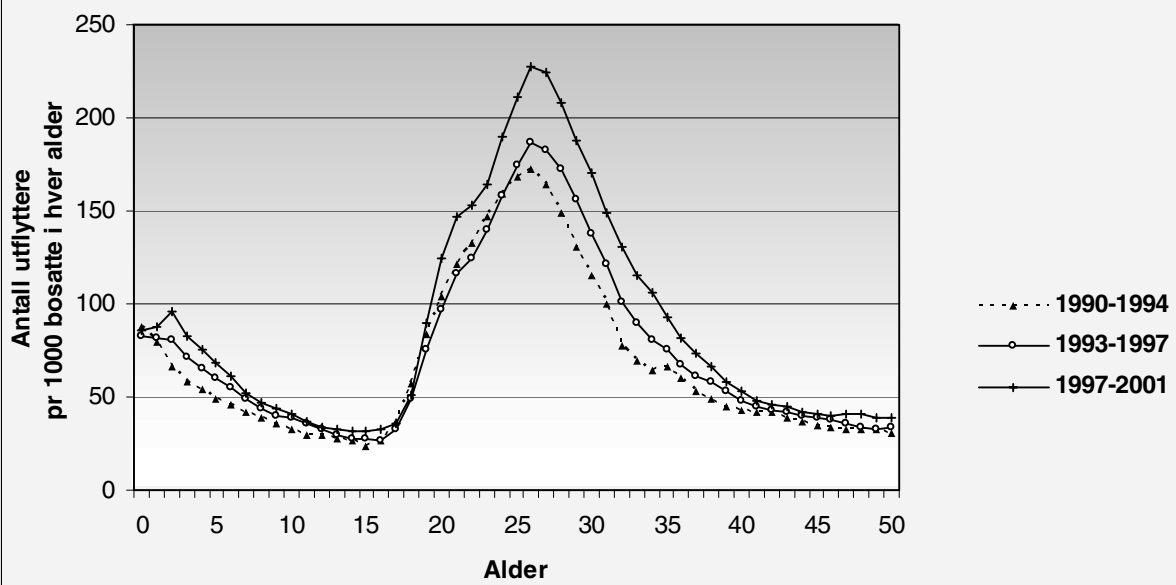
Aldersfordelte flytteprofiler i tre perioder på 1990-tallet for de aktuelle kommunene

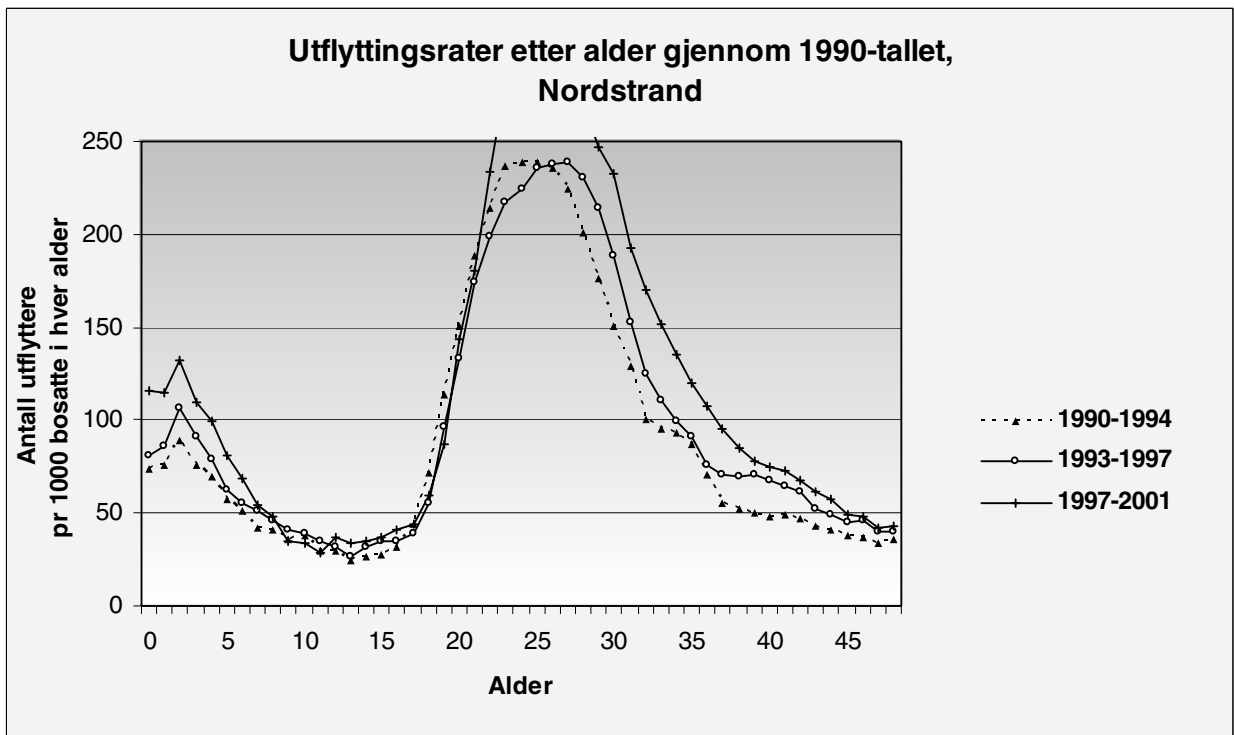
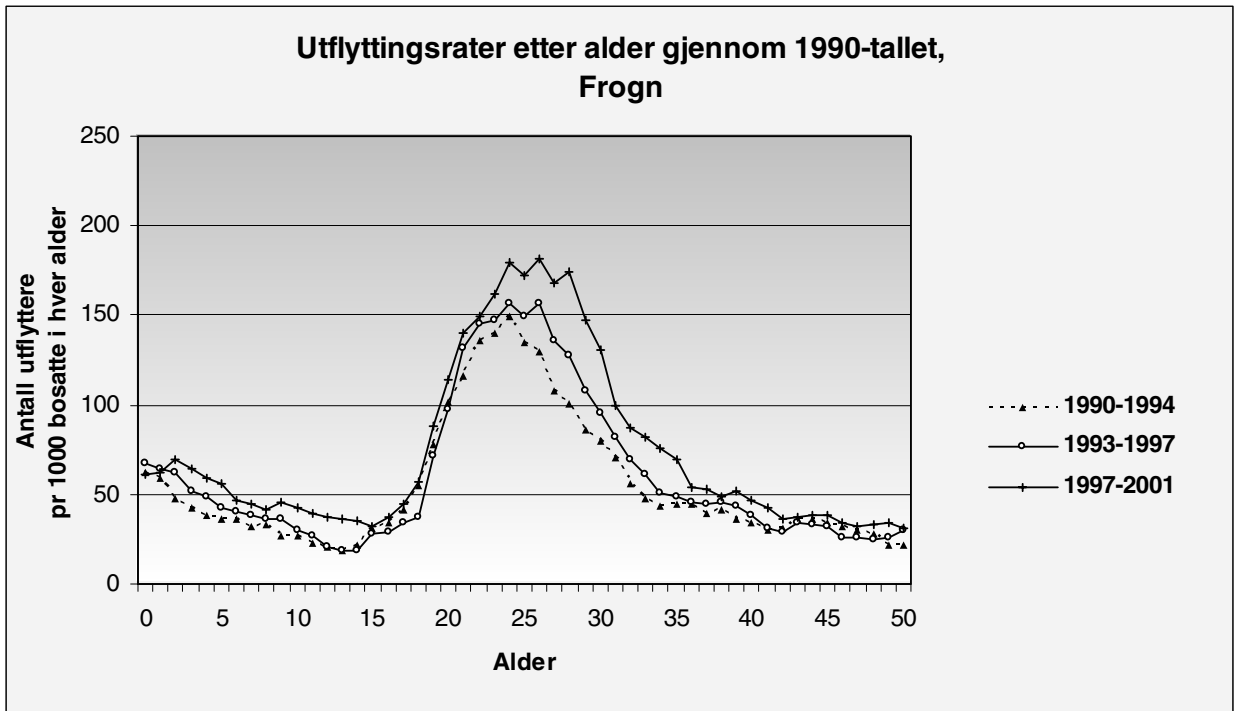


**Utflyttingsrater etter alder gjennom 1990-tallet,
Alstahaug**



**Utflyttingsrater etter alder gjennom 1990-tallet,
Bærum**





Utflyttingsrater etter alder gjennom 1990-tallet, Lambertseter

