

Rolf Barlindhaug og Per Medby

Boligøkonomi i husholdningene

Analyser basert på NOVA- og Levekårsundersøkelsen 2001

Prosjektrapport 363
Rolf Barlindhaug og Per Medby
Boligøkonomi i husholdningene
Analyser basert på NOVA- og leveårsundersøkelsen 2001

Emneord:
boliglån, boliggjeld, storby, boligøkonomi

ISSN 0801-6461
ISBN 82-536-0823-3

100 eks. trykt av AiT e-dit

© Copyright Norges byggforskningsinstitutt 2004
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

Rapporten består av 3 hoveddeler i tillegg til et innledningskapittel. Den første delen er en analyse av data fra NOVA-undersøkelsen 2001 der en vektlegger analyser av låneandeler ved boligkjøp og forholdet mellom gjenstående boliggjeld og boligens verdi på undersøkelsestidspunktet. I den andre delen av rapporten gjennomføres en lignende analyse på data fra Levekårsundersøkelsen 2001. Dataene fra denne undersøkelsen belyser også størrelsen på husholdningenes boutgifter og hvor store disse er i forhold til inntekten. I tillegg benyttes dataene fra Levekårsundersøkelsen 2001 til å studere flytting og boligkarrierer. Den siste delen av rapporten tar opp etableringsproblemer generelt, men vekt på problemer som oppstår ved etablering i de største byene. Også denne delen baseres på data fra Levekårsundersøkelsen 2001. Kapitlet ble opprinnelig skrevet av Rolf Barlindhaug som et bakgrunnsnotat til Kommunal- og regionaldepartementets arbeid med regjeringens storbymelding som ble offentliggjort i mai 2003.

Prosjektleder har vært Rolf Barlindhaug med Per Medby som prosjektmedarbeider. Takk til Viggo Nordvik for kommentarer til et sluttrapportutkast. Arbeidet er finansiert av Kommunal- og regionaldepartementet.

Forskningsjef
Berit Nordahl

Prosjektleder
Rolf Barlindhaug

Innhold

Forord	3
1. Sammendrag	7
2. Innledning.....	13
3. Boligøkonomisk analyse av NOVA-undersøkelsen 2001	18
3.1 Innledning.....	18
3.2 Låneandel ved kjøp	18
3.3 Boligfinansieringskilder	20
3.4 Gjeldsandel.....	23
3.5 Lån i forhold til inntekt	24
3.6 Omfanget av boligrelaterte former for hjelp innen familien	25
3.7 Nærmere analyse av nyetablerere	26
3.8 Begrunnelser for å leie	27
4. Boligøkonomisk analyse av Levekårsundersøkelsen 2001	29
4.1 Innledning.....	29
4.2 Låneandel ved kjøp	29
4.3 Boligfinansieringskilder	30
4.4 Gjeldsandel.....	33
4.5 Lån i forhold til inntekt	34
4.6 Sidesikkerhet hos nyetablerere	35
4.7 Boutgifter og boutgiftsandeler	36
4.8 Flyttefrekvenser og boligkarriere	40
5. Boligetablering i pressområder	44
5.1. Innledning.....	44
5.2 Nyetablerte selveiere	45
5.3 Nyetablerte selveiere og borettsshavere	50
5.4 Leietakere	52
5.5 Flytteplaner.....	54
5.6 Hvorfor leie?	56
5.7 Konklusjoner	57
Referanser.....	59

1. Sammendrag

St. meld. 49 (1997-98) Om boligetablering for unge og vanskeligstilte konkluderte med at det ikke var noe generelt etableringsproblem i boligmarkedet. Selv om en fra 1993 til 1997 hadde vært gjennom en periode med sterkt stigende priser, hadde reduksjonen i rentenivået i perioden gjort at husholdninger med stabile, gode inntektsforhold kunne skaffe seg en passende bolig. Dette gjaldt også i Oslo og andre byområder der prisstigningen hadde vært høyest. Meldingen understreket imidlertid at den høye prisstigningen kunne føre til at enkelte grupper med lave inntekter og usikker tilknytning til arbeidsmarkedet kunne få større problemer enn tidligere på boligmarkedet.

Med økte boligpriser øker imidlertid det nominelle kravet til egenkapital. Enkelte unge skaffer sidesikkerhet og annen hjelp fra foreldre, andre får låne en større del av kjøpesummen kun basert på betalingsevne og inntektsutsikter, mens andre ikke får lån til et ønsket boligkjøp. Leieandelen blant unge har økt gjennom 1990-tallet.

Etter 1997 har både boligpriser og renter steget, noe som har ført til en kraftig økning i netto rentebetalinger for en standardbolig der egenkapitalen holdes reelt konstant fra år til år. Fra 2003 har renten sunket betydelig og ført til en reduksjon i netto rentebetalinger. Gjennom to surveyundersøkelser med boforhold og boligøkonomi som hovedtema ønsker vi å vise hvordan spesielt unge i etableringsfasen har tilpasset seg på boligmarkedet og studere hvordan disse har finansiert sine boligkjøp. Funnene vil vi dels sammenligne med tilsvarende undersøkelser fra 1997 og dels med Boforholdsundersøkelsen fra 1995.

Undersøkelsene fra 2001 gir ikke helt sammenfallende resultater. Felles for begge er at andelen som har lånt 100 prosent eller mer av kjøpesummen ikke har endret seg betydelig mellom de første årene etter at boligprisene tok til å stige, dvs i perioden 1993-95 til de siste to årene før undersøkelsestidspunktet, dvs perioden 1999-2001. Mer enn en fjerdedel av boligkjøperne har så høy låneandel. Sammenlignes disse resultatene med Boforholdsundersøkelsen i 1995, synes andelen som har fullfinansiert boligkjøpet med lån å ha sunket en del fra begynnelsen på 1990-tallet. Mens NOVA-undersøkelsen viser at den gjennomsnittlige låneandelen har sunket noe i perioden 1993-2001, er det motsatte tilfelle i Levekårsundersøkelsen.

NOVA-undersøkelsen fra 2001 viser generelt lavere låneandeler blant de som etablerte seg i årene før undersøkelsen enn de som etablerte seg i årene like før tilsvarende 1997-undersøkelse. I perioden 1993-95, da boligprisene tok til å stige, viste både 1997- og 2001-undersøkelsen høye låneandeler der svært mange lånte hele kjøpesummen eller mer. De som etablerte seg i årene som fulgte hadde lavere låneandel. Gjennomsnittlig låneandel gikk ned fra 70 til 67 prosent, mens andelen som hadde lånt 100 prosent eller mer gikk ned fra 26 til 17 prosent. En forklaring på nedgangen kan være at kredittinstitusjonene forventet en flat utvikling i boligprisene og tenkte i større grad på sikkerheten ved låneutmålingen. En periode med stigende boligpriser kan også ha redusert lånefinansieringsbehovet gjennom oppbygging

av egenkapital for husholdninger som er i en stigende boligkarriere innen eiermarkedet og at dette kan ha bidratt til lavere låneandeler. Det er derfor noe overraskende at det etter 1999 er et betydelig antall husholdninger som igjen har lånt like mye eller mer enn kjøpesummen. Gjennomsnittlig låneandel i den siste perioden var imidlertid på 68 prosent, bare en svak økning fra perioden før.

Dataene fra Levekårsundersøkelsen 2001 støtter som nevnt ikke helt opp under tallene fra NOVA-undersøkelsen. Mens gjennomsnittlig låneandel i NOVA-undersøkelsen falt fra 70 prosent i perioden 1993-95 til 68 prosent i perioden 1999-2001, økte låneandelen i Levekårsundersøkelsen 2001 fra 66 prosent til 76 prosent i samme tidsrom. Siden spørsmålene i NOVA-undersøkelsen er stilt slik at den maksimale låneandelen er på 100 prosent, mens den i Levekårsundersøkelsen 2001 kan være mer enn 100 prosent, vil det være naturlig at låneandelene er høyere i Levekårsundersøkelsen enn i NOVA-undersøkelsen. Ved å bruke samme avgrensning som i NOVA-undersøkelsen falt låneandelen fra 76 til 72 prosent for perioden 1999 og senere, altså er låneandelene fremdeles høyere enn i NOVA-undersøkelsen.

Både gjennomsnittlig låneandel og andelen som låner 100 prosent eller mer har steget siden 1993 i Levekårsundersøkelsen. Hvis disse tallene er riktige, kan tallene tolkes som at det var en relativt stor overvekt av husholdninger med stor egenkapital som kjøpte bolig da boligmarkedet var på bunn mens de som hadde liten egenkapital foreløpig ikke kunne realisere et nytt boligkjøp. Da prisene tok til å stige, var det flere som gjennom boligprisstigningen fikk tilstrekkelig egenkapital til at de kunne realisere en ønskelig flytting. Når Levekårsundersøkelsen sammenlignes med Boforholdsundersøkelsen fra 1995, viste sistnevnte betydelig høyere låneandeler. I årene 1992-95 lånte 42 prosent 100 prosent eller mer av kjøpesummen. Siden flere av de som i Boforholdsundersøkelsen 1995 oppga at de flyttet inn i boligen i 1992-95, har flyttet igjen senere og blir registrert med et senere innflyttingsår i Levekårsundersøkelsen 2001, trenger ikke resultatene fra undersøkelsene i 1995 og 2001 være motstridende.

I NOVA-undersøkelsen ble det spurt om foreldre eller svigerforeldres bolig eller annen eiendom er brukt som sikkerhet for noen av de lånene husholdningen har tatt opp. Spørsmålet gjelder alle typer lån, ikke bare boliglån. Av nyetablerte selveiere, dvs de som kjøpte sin nåværende bolig i 1999 eller senere, svarte 22 prosent at det er stilt slik sikkerhet. Velger vi ut de som tok opp boliglån som utgjorde 80 prosent eller mer av kjøpesummen, økte andelen med sidesikkerhet til 32 prosent. Dette betyr at 2 av 3 nyetablerte med en låneandel på 80 prosent eller mer ikke har sikkerhet i annet enn egen bolig og inntekt.

I Levekårsundersøkelsen fra 2001 ble et tilsvarende spørsmål stilt, men bare knyttet til husholdningenes boliglån. Av nyetablerte selveiere svarte 28 prosent at de hadde sidesikkerhet i foreldre/svigerforeldres eiendom, mens når andre enn de som hadde 80 prosent eller mer i låneandel ble holdt utenfor økte andelen til 37 prosent. Tallene er noe høyere i Levekårsundersøkelsen enn i NOVA-undersøkelsen, selv om det i Levekårsundersøkelsen kun er snakk om sidesikkerhet for boliglån.

NOVA-undersøkelsen viser at en tredjedel av boligeierne ikke har boliglån i 2001. Jo tidligere innflyttingsår, jo større andel av eierne er det som ikke har boliggjeld. Gjeldsandelen, dvs boliglån i forhold til boligens antatte salgsverdi på undersøkelsestidspunktet, var i gjennomsnitt på 26 prosent i 2001. Da er alle selveiere tatt med. For de som flyttet inn etter 1999 var gjeldsandelen på 55 prosent, mens den kun var på 3 prosent for de som flyttet inn før 1970. Det var bare 5 prosent av eierne som hadde en gjeldsandel på over 80 prosent i 2001.

På grunnlag av Levekårsundersøkelsen er det beregnet tilsvarende tall. Her er andelen selveiere uten boliggjeld oppe i 43 prosent. Gjennomsnittlig gjeldsandel var også noe lavere, på 25 prosent. Andelen som har boliglån som utgjorde mer enn 80 prosent av boligens antatte verdi i 2001 var noe høyere, 7 prosent mot 5 prosent i NOVA-undersøkelsen. En årsak til at andelen uten boliggjeld er høyere i Levekårsundersøkelsen enn i NOVA-undersøkelsen er at spørsmålene i Levekårsundersøkelsen kun registrerer gjenstående gjeld på boliglån tatt opp på kjøpstidspunktet. Undersøkelsen avdekker at blant de som kjøpte sin nåværende bolig uten å ta opp lån, var det 8 prosent som senere har tatt opp et boliglån. Omfanget av refinansiering framkommer heller ikke i Levekårsundersøkelsen. Begge disse aspektene er tatt med i NOVA-undersøkelsen – der all gjeld knyttet til boligen på undersøkelsestidspunktet er tatt med.

Om lag 60 prosent av alle selveiere tok opp sitt førstprioritetslån i en privat bank, 20 prosent lånte i Husbanken, 11 prosent benyttet en annen lånekilde, mens en av ti husholdninger ikke lånte da de kjøpte sin nåværende bolig. Undersøkelsene er her nokså sammenfallende. Husbanken står sterkest blant de som flyttet inn i boligen før 1985, men også en relativt høy andel av de som flyttet inn i sin nåværende bolig under lavkonjunkturen på begynnelsen av 1990-tallet lånte i Husbanken. Husbanken finansierte så og si all nybygging på dette tidspunktet.

Nesten alle som tok opp førstprioritetslånet i en privat bank hadde kun dette ene boliglånet. Blant de som lånte i Husbanken, var det halvparten som i tillegg brukte en eller flere andre lånekilder. Husbanklån med ett topplån i en privat bank var vanlig i åtte av ti slike tilfeller. Andelen som brukte tre lånekilder eller mer var svært liten, mellom 1 og 3 prosent. Private banker hadde en høyere andel låntakere i sentrale kommuner enn i perifere kommuner, mens det motsatte var tilfelle for Husbanken.

Lån i forhold til inntekt er et mål som brukes i vurderingen av om kredittinstitusjonene skal gå inn og finansiere et boligkjøp. I denne vurderingen tas det også hensyn til andre låneforpliktelser som husholdningen har. I analysen av disse størrelsene har vi fokusert på boligkjøpere under 35 år, såkalte unge i etableringsfasen. I følge NOVA-undersøkelsen er det 13 prosent av disse som har boliggjeld på undersøkelsestidspunktet som utgjør mer enn 2,5 ganger inntekten. Tar vi med all gjeld øker andelen til 26 prosent. Andelen som har mer enn 2,5 ganger inntekten i boliglån er høyere i Levekårsundersøkelsen, 18 prosent, men når all gjeld tas i betraktning er andelen i Levekårsundersøkelsen lavere. Det siste skyldes at opplysningene om total gjeld i denne undersøkelsen er hentet fra selvangivelsesregisteret for

år 2000, ett år før undersøkelsen ble gjennomført. Mange låneopptak i forbindelse med boligkjøp er derfor ikke tatt med. Forskjellen mellom undersøkelsene skyldes også at inntektsbegrepet er ulikt. Mens inntekten i Levekårsundersøkelsen omfatter lønnsinntekter, kapitalinntekter og offentlige overføringer (inklusive bl.a. barnebidrag, barnetrygd, bostøtte, studiestipend og sosialhjelp), ble husholdningene i NOVA-undersøkelsen bedt om å oppgi samlet årsinntekt.

Boutgiftene omfatter i denne rapporten utgifter til renter og avdrag på lån, drifts- og vedlikeholdsutgifter samt utgifter til oppvarming. For leietakere tilsvarende boutgiftene husleie pluss oppvarmingskostnader. Når boutgiftene måles på denne måten vil unge eiere av boliger ofte ha tatt opp store lån og får registrert høye boutgifter, mens eldre husholdninger som har nedbetalt sine boliglån får registrert lave boutgifter. I leiemarkedet vil forskjeller i boutgifter mer avspeile forskjeller i boligens beliggenhet og standard. I tillegg vil trolig også lengden på leiekontraktene bety noe, i den forstand at husleien for husholdninger med lang botid ligger lenger unna markedsleien enn for nyinngåtte leiekontrakter. I beregninger av boutgifter og boutgiftsandeler, dvs hvor stor andel boutgiftene utgjør av inntekten, har vi valgt å ikke korrigere boutgiftene for mottatt bostøtte. Bostøtte er imidlertid med som en inntektskomponent. Inntekten er ikke fratrukket skatt.

Dataene fra Levekårsundersøkelsen 2001 viser at norske husholdninger i gjennomsnitt betalte i underkant av 60.000 kroner i boutgifter. Selveiere og borettslavere hadde omlag like store boutgifter, mens leietakere hadde boutgifter som var omlag 10.000 kroner lavere. For selveiere varierer boutgiftene klart med alder. Selveiere i trettiårene hadde boutgifter på 98.000 kroner, mens aldersgruppen over 70 år hadde rundt 25.000 kroner i årlige boutgifter. Spredningen i boutgifter etter alder er mindre for borettslavere og liten for leietakerne. Blant leietakerne var boutgiftene høyest for syttiåringene med 65.000 kroner. Når det kontrolleres for sentralitet i stedet for alder, er boutgiftene klart høyest i Oslo og Oslo-regionen og lavest i de minst sentrale kommunene.

Gjennomsnittshusholdningen brukte 20 prosent av bruttoinntekten til boutgifter. Leietakerne hadde størst boutgiftsandel med 30 prosent mot bare 15 prosent for selveierne. Boutgiftsandelene er betydelig høyere for borettslavere enn for selveierne selv om boutgiftene var nokså like. Dette betyr at borettslavere har lavere inntekter enn selveiere. Mens aldersgruppen under 30 år brukte 33 prosent av inntekten i boutgifter, var boutgiftsandelen bare 12 prosent for sekstiåringene. Noe av forklaringen av den høye andelen for de unge er at studielån ikke regnes som inntekt. For eldre aldersgrupper, i større grad med pensjonsinntekter, var andelen høyere; 16 prosent for syttiåringene og 21 prosent for aldersgruppen over 80 år. Spredningen i boutgiftsandeler etter alder er størst blant selveiere.

Flyttehyppigheter er beregnet med utgangspunkt i fordelinger over botid i nåværende bolig. Dersom tverrsnittsundersøkelser skal brukes til å beregne årlige flytterater, må en ta utgangspunkt i hvor mange som har flyttet i løpet av de siste 12 måneder før undersøkelsestidspunktet. Dette har vi ikke nøyaktige nok opplysninger om, slik at resultatet blir usikkert. Fire av 10 hushold har flyttet inn i sin nåværende bolig i løpet av de siste fire

årene, mens 19 prosent har bodd i sin nåværende bolig i 25 år eller mer. Det er de unge som har bodd kortest i boligen og de eldste lengst. Blant aldersgruppen under 30 år har 94 prosent bodd i sin nåværende bolig i mindre enn 5 år, mens bare 12 prosent av sekstiåringene har så kort botid. Sytti- og åttiåringene har i større grad enn sekstiåringene skiftet bolig de siste årene slik at hele 21 prosent i aldersgruppen åtti år eller mer har bodd kortere enn fem år i sin nåværende bolig. Satsingen på omsorgsboliger kan ha innvirket på dette.

Sammenligner vi flyttefrekvensene i 2001 med tilsvarende tall fra 1995, finner vi generelt høyere flyttefrekvenser i 2001. Økningen kan dels skyldes at folk skifter bolig oftere enn før, men også at folk oftere skifter bolig i gode tider. Perioden 1997-2000 var preget av optimisme og sterkt stigende boligpriser. Endringen i de eldstes flyttemønster kan dels ses på som en endring i preferanser, men også som at tilbudet av aktuelle alternativ har blitt mer variert og at avstanden mellom faktisk og ønsket boligkonsum har økt. I aldersgruppen 70 år eller mer flyttet 7 av 10 fra en enebolig til en annen hustype. I 1995-undersøkelsen var denne andelen bare 47 prosent. Denne endringen reflekterer også at en langt større andel av aldersgruppen bodde i enebolig før flyttingen i 2001-undersøkelsen enn i 1995-undersøkelsen. Andelen av aldersgruppene over 50 år som enten flyttet innen eneboligsegmentet eller til en enebolig, endret seg lite gjennom perioden 1995-2001.

Unge i etableringsfasen i Oslo kjøper boliger som er relativt mindre i areal enn i andre regioner. Nyetablerte selveiere blant disse låner en lavere andel av kjøpesummen og får dermed ikke noe høyere boutgifter enn slike husholdninger ellers i Osloregionen eller i de tre andre storbyene. Blant unge i etableringsfasen uten barn er det en tredjedel som har sikkerhet for lånet i sine foreldres bolig eller annen eiendom. Som følge av lavere låneandeler i Oslo er andelen med sidesikkerhet også lavest i Oslo.

Trekker vi inn borettslagsboligene sammen med de selveide boligene, er boutgiftene betydelig høyere for unge i etableringsfasen i Oslo, og Osloregionen ellers, sammenlignet med andre områder. Også andelen med sidesikkerhet øker ved å trekke inn borettslagsboligene og forskjellen mellom Oslo og de andre regionene avtar. Boutgiftenes andel av inntekten varierer lite mellom områder for unge nyetablerte selveiere og borettslavere, bortsett fra at denne andelen ligger betydelig lavere i Osloregionen utenom Oslo enn i de andre regionene.

De som velger å bosette seg utenfor Oslo flytter inn i boliger med et betydelig større areal enn i Oslo. Selv om prisene er lavere enn i Oslo, er gjennomsnittsverdien på boligene større i regionen rundt. I den relativt store gruppen av enslige og par under 35 år er det rimelig å tenke seg at det er de unge parene som i stor grad velger å flytte utenfor Oslo og som dermed er i posisjon til å betale de relativt høye boutgiftene. Disse parene hører antakelig til de eldste innen gruppen under 35 år, og kan betraktes som mer etablerte enn de andre. De oppgir sjelden at de har betalingsproblemer, spesielt få med betalingsproblemer er det blant selveierne, noen flere blant borettslavere.

Heller ikke boutgiftene for unge nyetablerte leietakere skiller seg ut i Oslo sammenlignet med Osloregionen og andre store byer. I Bergen, Trondheim og Stavanger er imidlertid boutgiftene

for leietakerne betydelig lavere, men noe høyere enn i resten av kommune-Norge. Dette kan skyldes at leieboligene er minst i areal der. Leieboligene i Oslo er også små, noe som forklarer at boutgiftene der ikke er høyere enn i regioner med et lavere leieprisnivå.

Blant unge mellom 18 og 40 år som bor hos foreldre er det i Osloregionen utenom Oslo at vi oftest finner dem med flytteplaner. Samtidig er det her vi finner den største andelen unge som fortsatt bor i foreldrehjemmet. Førtini prosent av disse er aktive eller planlegger å skaffe seg bolig de neste 12 månedene. På landsbasis er andelen 38 prosent. Blant de som bor i en eid eller leid bolig allerede er det 43 prosent som enten har klare flytteplaner eller planlegger å flytte innen tre år. Blant disse er andelen høyest i Oslo med 55 prosent og lavest i Osloregionen med 26 prosent.

Både blant unge leiere i etableringsfasen og blant middelaldrende leietakere er det 40 prosent som fortsatt bor til leie fordi et ønsket boligkjøp stoppes av for liten egenkapital eller vansker med å få lån. Blant unge i etableringsfasen i de fire største byene er det 50 prosent av alle leietakerne som oppgir dette. Andelen er mindre i de andre regionene og helt ned i 23 prosent i "resten av kommune-Norge". Mange av de sistnevnte synes å velge leie nå fordi de sannsynligvis skal flytte snart.

2. Innledning

I st. meld. 49 (1997-98) "Om boligetablering for unge og vanskeligstilte" ble det framhevet at selv om boligprisene hadde økt betydelig i perioden 1993 til 1997, hadde rentene gått så mye ned at renteutgiftene etter skatt ved kjøp av en bestemt bolig faktisk hadde blitt redusert i perioden. Som en følge av dette konkluderte en i meldingen med at etableringsproblemene for ungdom generelt ikke var så store og at offentlig hjelp i større grad måtte rettes mot vanskeligstilte på boligmarkedet.

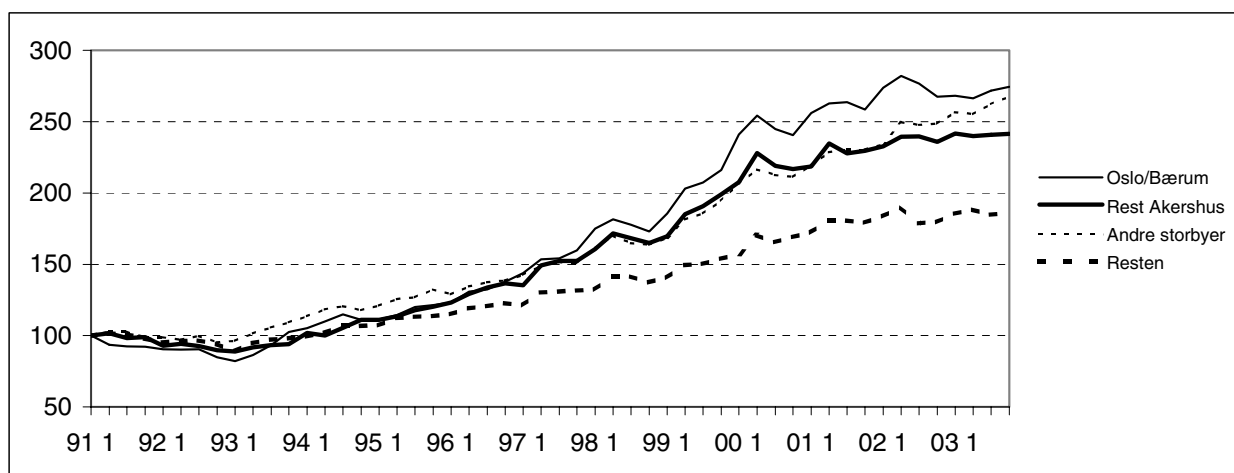
I St. meld. 49 (1997-98) heter det, sitat:

"Denne gjennomgangen viser at vi ikke har holdepunkter for å si at det er et generelt etableringsproblem i dagens boligmarked. Til tross for at vi har vært gjennom en periode med sterkt økende priser har reduksjonen i rentenivået gjort at hushold med stabile, gode inntektsforhold kan skaffe seg en passende bolig. Dette gjelder også i Oslo og andre større bykommuner der prisstigningen har vært høyest. Reduksjonen i rentenivået har bidratt til at et hushold kan ta opp et lån som er 80 prosent høyere enn for bare noen år siden og ha de samme løpende utgiftene.

Økningen i prisene både på brukte leiligheter og leieboliger, særlig i de store byene, kan imidlertid føre til at enkelte grupper med lave inntekter og usikker tilknytning til arbeidsmarkedet kan få større problemer enn tidligere med å etablere seg på boligmarkedet."

En kunne innvende til resonnetet ovenfor at med stigende boligpriser øker det nominelle kravet til egenkapital ved et boligkjøp. Flere blir avhengig av at foreldre stiller tilleggssikkerhet eller at bankene finansierer en større del av kjøpesummen på grunnlag av god forventet inntektsutvikling og betalingsevne. Slik sett kan en argumentere for at tilgangen til eiermarkedet er skjevt fordelt blant unge i etableringsfasen og at flere enn tidligere må leie en bolig. Leieandelen har da også økt blant unge, se St. meld. 49 (1977-98).

Etter at St. meld. 49 (1997-98) ble lagt fram har boligprisene fortsatt å stige, samtidig som rentene økt noe. Dette har ført til en betydelig økning av rentebelastningen fram til 2002, før rentene begynte å falle, se figurene nedenfor.

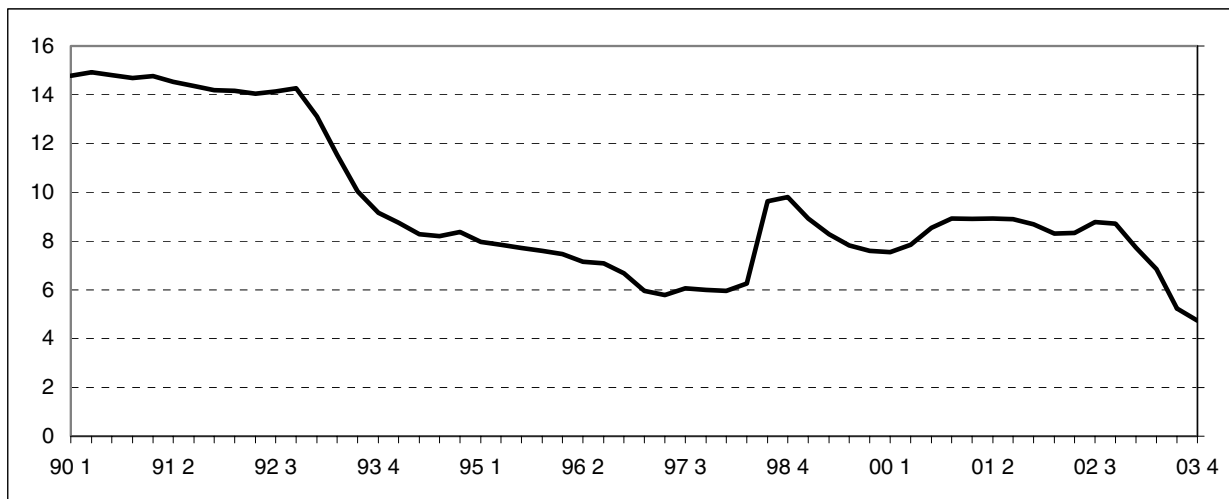


Figur 2.1. Prisutviklingen på boliger etter geografisk område. Nominelle priser pr. kvartal. Indeks 1991-1=100. Kilde: SSB

Siden bunnen i første kvartal 1993 og frem til 4. kvartal 2003 har boligprisene steget med 234 prosent i Oslo inkludert Bærum, 178 prosent i resten av Akershus, 165 prosent i de andre storbyene og med 108 prosent i resten av landet. Dette innebærer at nivåforskjellene har økt kraftig gjennom perioden.

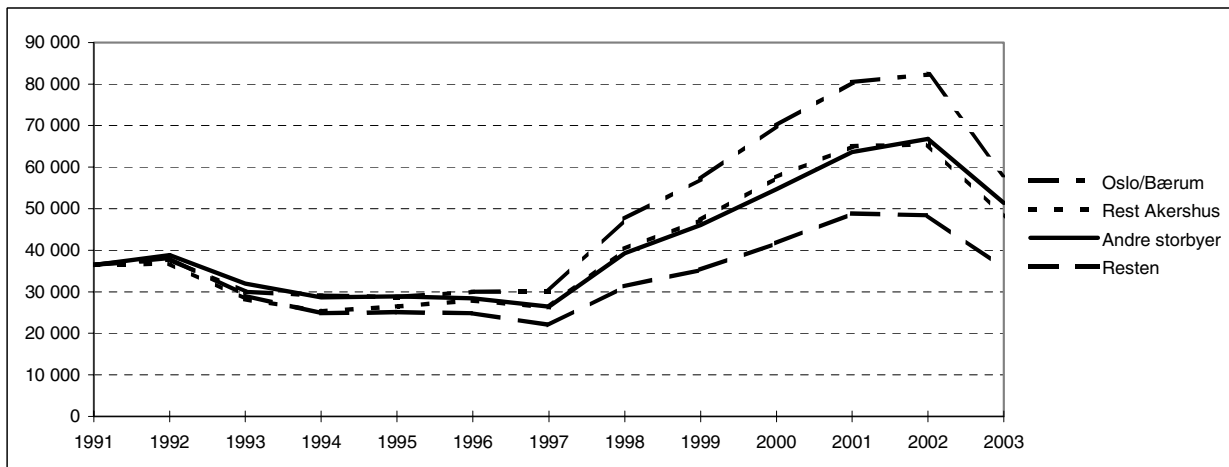
SSB har ikke statistikk for perioden før 1991, men Byggforsks boligprisstatistikk utarbeidet for Gjensidige NOR Eiendom viser at boligprisene sank mer i sentrale områder enn i perifere områder mellom siste boligpristopp i 1988 og 1993. Noe av den kraftige stigningen i Oslo og Bærum siden 1993 skyldtes at det var mye å ta igjen etter et kraftig fall.

Hovedforklaringen bak utviklingen i boligprisene ligger i renteutviklingen, men også andre forhold, både på etterspørsels- og tilbudssiden, har spilt inn. Etter 1997 har både boligpriser og renter økt fram til begynnelsen av 2003. Gode lønnsoppgjør, lav ledighet, fremtidsoptimisme og forventninger til fortsatt boligprisstigning må ha dominert i denne perioden.



Figur 2.2 Bankenes utlånsrente. Ikke nullstilte lån. 1990- 2002. Kvartalsstatistikk.
Kilde: Norges Bank.

Den nominelle renten har falt fra 14,2 prosent i 1992 til 6 prosent i 1997, dvs renten ble mer enn halvert. Fra 1997 og fram til utgangen av 2002 har det vært en økning i renten på omlag 2 prosentpoeng. Fra desember 2002 til desember 2003 har Norges Bank senket styringsrenten med 4,25 prosentpoeng, fra 6,5 til 2,25 prosent.



Figur 2.3 Netto renteutgifter etter skatt 1991 – 2003. Ulike geografiske områder.

Figuren viser at effekten på netto renteutgifter av rentenedgangen fra 1992 til 1997 var større enn effekten av prisoppgangen på bruktboliger¹. For den som skulle kjøpe seg en bolig har det i hele denne perioden blitt lettere å betjene lånet selv om prisene har steget kraftig. Unntaket er Oslo og Akershus der det har vært en svak stigning i renteutgiftene fra 1995 til 1997. Etter

¹ Figuren baseres på en bolig som kostet 500 000 kroner i 1991 og at kjøperen hadde en egenkapital på 20 prosent. For senere år antas egenkapitalen å vokse med konsumprisindeksen, mens kjøpesummen følger utviklingen i boligprisene for de ulike områdene.

1997 fortsatte prisene å stige samtidig som rentene økte. Disse faktorene bidro begge til å øke renteutgiftene etter skatt. I Oslo/Bærum økte utgiftene fra 30 000 kroner i 1997 til 82 000 kroner i år 2001, over en fordobling av nivået i 1992 på 38 000 kroner.

Prisstigningen utenfor de mest sentrale områdene har vært betydelig lavere enn i mer sentrale områder. Også der er imidlertid renteutgiftene etter skatt økt sammenlignet med nivået i 1992. Dramatikken ligger imidlertid i de sentrale strøk – områder som i sterk grad tiltrekker gruppen unge i etableringsfasen.

I den grad det er et krav til egenkapital som ligger rundt 20 prosent av kjøpesummen, har det nominelle kronekravet til egenkapital vokst like mye som veksten i boligprisene. Dersom en i Oslo i første kvartal 1993 klarte seg med en egenkapital på 100 000 kroner, måtte en person som skulle kjøpe en bolig i 4. kvartal 2002 stille med 266 000 kroner om 20 prosent egenkapital var kravet på begge tidspunkt. Boligen til 500 000 i 1991 kostet 4. kvartal 2002 i Oslo 1 332 000 kroner.

Rentenedgangen gjennom 2003 har fått en betydelig innvirkning på størrelsen på netto rentekostnader. Det er viktig å ha med seg dette, når vi i analysene senere i rapporten benytter data fra 2001.

Det er ikke uproblematisk å sammenligne kostnadene ved å leie en bolig med kostnadene knyttet til et kjøp. Boutgiftene måler de likviditetsmessige utleggene som eiere har i tilknytning til et boligkjøp, mens begrepet bokostnader er ment å uttrykke de reelle kostnadene ved å bo i en eid bolig. Da må en ta i betraktning kostnader knyttet både til egenkapital og lånt kapital, dessuten må verdiendringer på boligen og den skattemessige behandlingen av boligen bringes inn. Verdiendringene kan måles som historiske endringer eller som forventninger om framtidige verdigevinster. Dessuten er det rimelig at bokostnadene ses over en lengre periode, ikke bare ett tilfeldig år der en kraftig opp- eller nedgang i prisene fullstendig vil dominere regnestykket. I denne rapporten vil vi ikke gå inn på slike beregninger.

Det foreligger to surveyundersøkelser gjennomført i 2001 som kan belyse hvordan husholdningene har tilpasset seg på boligmarkedet de siste årene før undersøkelsene. De siste undersøkelsene med boforhold som et omfattende tema ble gjennomført i 1997, også da som en NOVA-undersøkelse og en Levekårsundersøkelse i regi av SSB. Noen sammenligninger vil imidlertid bli gjort med Boforholdsundersøkelsen fra 1995. Det skjer der det mangler sammenlignbare data fra undersøkelsene i 1997.

Vi vil spesielt ha fokus på de som nylig har flyttet inn i sin nåværende bolig. Det fokuseres mest på de som nylig har kjøpt en bolig. Hvilken utlånspolitikk har kredittinstitusjonene fulgt i en tid der boligprisene har steget kraftig og hvordan har de sikret seg mot framtidige tap? Både låneandeler på kjøpstidspunktet og hvor stor andel boliggjelden utgjør av boligens verdi på undersøkelsestidspunktet er viktige størrelser å få fram. Dessuten vil vi belyse hvor stor boliggjelden og total gjeld er i forhold til husholdningenes inntekter.

Boliggjeldsandelen er avhengig av hvor store lån som ble tatt opp på kjøpstidspunktet, nedbetalingsprofilen og boligens verdi på undersøkelsestidspunktet. I tillegg vet vi at mange refinansierer sine boliglån. Kredittilsynets undersøkelse i 2003 viste at 2 av 3 nye boliglån gjaldt refinansiering. I hvor stort omfang refinansiering også betyr høyere belåning, vet vi ikke, men Kredittilsynet anser den høye andelen refinansieringslån dels som uttrykk for betydelig konkurranse mellom aktørene i finansmarkedet, og dels som uttrykk for at økte boligverdier benyttes til å finansiere forbruk på andre områder. Barlindhaug (2003, s. 70) viser beregninger som antyder omfanget av egenkapitaluttrekking fra boligmassen, men understreker at økt egenkapitaluttrekking ikke nødvendigvis har gått til forbruk, men kan ha økt brutto finansformue eller gått til kjøp av annen realkapital. Husholdningenes sparerate, slik SSB måler den, er da også klart positiv.

3. Boligøkonomisk analyse av NOVA-undersøkelsen 2001

3.1 Innledning

I dette kapittelet vil vi analysere hvordan de aktive aktørene på boligmarkedet de siste årene har opptrådt i forhold til dem som kjøpte bolig på tidligere tidspunkt. Undersøkelsen er basert på nye data fra NOVA-undersøkelsen fra 2001. Tallene vil i den grad det er mulig sammenlignes med tallene fra NOVA-undersøkelsen fra 1997.

En sammenligning mellom de to datasettene er på noen områder vanskelig. For det første har en det ”klassiske” problemet med gjentatte ikke-overlappende tverrsnittsdata, utvalget er ikke identisk i 1997 og 2001. Videre er også spørreskjemaet endret på en rekke punkter. NOVA-undersøkelsen 2001 mangler for eksempel opplysninger om rentebetingelser på lån. Det må også nevnes at de som har bodd lenge i en bolig neppe er et representativt utvalg av boligkjøpere mange år tilbake. En kan tenke seg at husholdninger med lave låneandeler i større grad flytter til en mer permanent bolig, mens husholdninger med høye låneandeler tar sitt første skritt i en boligeierkarriere, og etter kort tid kjøper en ny bolig. Dette skulle trekke i retning av at de observerte låneandelene i en tverrsnittsundersøkelse ville stige med innflyttingsår, særlig i perioder med vedvarende økning i boligprisene.

Perioden etter 1997 har vært preget av en vedvarende prisstigning på boliger. I likhet med Barlindhaugs (1998) notat basert på NOVA-undersøkelsen 1997 legges hovedvekten på å analysere hvor stor andel av kjøpesummen som ble lånt og hvor stor andel boliggjelden utgjorde av antatt salgsverdi på undersøkelsestidspunktet. Gjeldsforpliktelsene vil ses i sammenheng med husholdningenes inntekter. Vi vil videre undersøke i hvor stor grad unge får hjelp av foreldre til boligetablering.

Undersøkelsen baserer seg på intervju med 2046 husholdninger i begynnelsen av 2001. De som ikke har oppgitt at de er husmor eller husfar fjernes fra utvalget². Dermed står vi igjen med 1877 husholdninger. I analysene i notatet betrakter vi kun selveiere. Dette innebærer at utvalget blir redusert til 1187 observasjoner. Årsaken til at boretthavere utelates er at NOVA-undersøkelsen 2001 ikke inneholder data om fellesgjeld³.

3.2 Låneandel ved kjøp

Vi starter med å analysere låneandelen ved kjøp etter innflyttingsår. Tabell 3.1 viser at den gjennomsnittlige låneandelen i perioden varierte fra 62 prosent til 70 prosent av kjøpesummen. Låneandelen var lavest blant dem som flyttet inn i boligen før 1985, samt blant

² Oftest er dette barn som svarer på vegne av hele husholdningen.

³ Nå kan det innvendes at også selveiere i sameier kan ha fellesgjeld, men dette spørsmålet er lite undersøkt. Det er imidlertid svært få selveide boliger på landsbasis som ligger i sameier. Videre er det grunn til å anta at

dem som flyttet inn i boligen i årene 1990-92. De lave låneandelene i årene før 1985 kan komme av at kredittpolitikken var ”strammere” i årene fram til 1985. En mulig forklaring på de lave låneandelene i perioden 1990-92 kan være at dette var en periode med prisfall på boliger, dessuten forventet man at prisfallet skulle fortsette. På den annen side var låneandelen høyest blant dem som flyttet inn i boligen i perioden 1993-95. Disse årene var starten på en høykonjunktur i boligmarkedet som vi fremdeles er inne i.

Tabell 3.1 Husholdninger etter innflyttingsår og låneandel. Prosent

Innflyttingsår	Låneandel (i prosent av kostnad/kjøpesum)					Sum	N=Antall hushold	Gj.sn. låneandel
	0-40%	41-60 %	61-80 %	81-99 %	100 + %			
før 1985	19	25	28	16	12	100	407	62
1985-89	19	24	26	13	18	100	147	64
1990-92	23	18	24	16	19	100	83	62
1993-95	13	19	24	18	26	100	115	70
1996-98	18	16	29	20	17	100	154	67
Fom 1999	16	16	28	15	25	100	151	68
Sum	18	21	27	17	17	100	1057	65

Kilde: NOVA-undersøkelsen 2001. 1 observasjon med negativ låneandel ble forkastet.

I periodene 1993-95 og fra og med 1999 var det henholdsvis 26 og 25 prosent som hadde lånt 100 prosent (eller mer). I 1996-98 falt andelen som lånte hele kjøpesummen eller mer til 17 prosent. Fallet i årene 1996-98 er noe overraskende siden boligprisene også steg disse årene. En mulig forklaring er at en i disse årene ikke forventet at boligprisene skulle fortsette å stige kraftig. Dersom bankene forventer en lavere prisstigning vil risikoen være høyere ved en utlånspolitikk basert på en høy andel lånefinansiering. En periode med stigende boligpriser kan ha redusert lånefinansieringsbehovet gjennom oppbygging av egenkapital for husholdninger som er i en stigende boligkarriere innen eiermarkedet slik at dette kan ha bidratt til lavere låneandeler.

Barlindhaug (1998) utførte en tilsvarende analyse basert på et sammensatt datasett av NOVA-undersøkelsene i 1995 og 1997. Han avdekket langt høyere låneandeler. I årene 1992-95 fant han at 31 prosent lånte 100 prosent av kjøpesummen, mens over halvparten av boligkjøperne lånte mer enn 80 prosent av kjøpesummen⁴. De ulike resultatene i de to utvalgene kan indikere at husholdninger med de høyeste låneandelene har flyttet i perioden 1997-2001.

I denne undersøkelsen har vi sett at låneandelene er langt høyere enn bankenes ”prinsipielle” øvre grense på 80% belåning. Det er derfor rimelig å anta at lånene er sikret på annen måte enn ved pant i egen bolig.

fellesgjelden er betydelig lavere i sameier enn i borettslag. Vi antar derfor at denne ”målefeilen” ikke påvirker resultatene i særlig grad.

⁴ Inndelingen etter innflyttingsår i tabell 1 er ikke identisk med inndelingen i Barlindhaug (1998). I ulike kjøringar med ulike inndelinger avdekkes det ikke i noen tilfeller at låneandelene er like høye som i Barlindhaug (1998).

I likhet med Barlindhaug (1998) finner vi at husholdninger som flyttet under oppgangskonjunkturen på 1980-tallet, og som fortsatt bor i denne boligen, ikke hadde like høye låneandeler som kjøperne i oppgangskonjunkturen på 1990-tallet.

3.3 Boligfinansieringskilder

Vi har inndelt husholdningene etter hvor de tok opp sitt 1. prioritetslån ved kjøp av nåværende bolig⁵. De private bankene hadde 58 prosent av 1. prioritetslånene, Husbanken 20 prosent og andre finansieringskilder hadde 11 prosent av lånene. Andre finansieringskilder er her lån fra slektninger, lån fra venner og andre former for lån. Resten av husholdningene tok ikke opp lån.

Tabell 3.2 Husholdninger etter førsteprioritetslån og innflyttingsår. Prosent

1. prioritetslån	Innflyttingsår						Alle
	Før 1985	1985-89	1990-92	1993-95	1996-98	1999+	
Husbank	27	16	14	17	13	15	20
Privat bank	49	65	61	67	69	60	58
Annet	12	9	11	11	10	12	11
Ikke lån ved kjøp	12	10	15	6	8	12	11
Sum	100	100	101	101	100	99	100
N	473	164	94	120	167	162	1180

Kilde: NOVA-undersøkelsen 2001. Gruppen annet omfatter i denne tabellen både hushold som har oppgitt å ha ett lån andre steder enn i private banker og Husbanken, hushold som har to lån andre steder og hushold som har 3 lån eller flere andre steder.

Husbankens andel varierer blant hushold med ulikt innflyttingsår. Andelen var høyest blant husholdninger som flyttet inn i sin nåværende bolig i årene før 1985. Det motsatte er tilfelle for lån i privat bank. Barlindhaug (1998) hadde kun tilgang på opplysninger om finansieringskilder på gjenstående lån, ikke hvor en hadde lånt på kjøpstidspunktet.

Tabell 3.3 viser i hvor stor grad husholdningene har boliglån hos ulike kilder, og hvilke kombinasjoner som er mest utbredt.

⁵ Blant husholdninger med lånekombinasjoner antas det at hovedlånet har første prioritet.

Tabell 3.3 Husholdninger etter lånekombinasjon og innflyttingsår. Selveiere. Prosent

Lånekombinasjoner	Innflyttingsår						Alle
	Før 1985	1985-89	1990-92	1993-95	1996-98	1999+	
Ikke lån ved kjøp	12	10	15	6	8	12	11
1 lån Husbank	17	7	5	6	6	7	10
1 lån privat bank	47	64	57	64	66	59	56
1 lån annet	11	8	10	10	10	11	10
2 lån Husbank + annet	1	0	2	0	1	0	1
2 lån Husbank + privat bank	9	9	6	11	6	6	8
2 lån Husbank + etableringslån	0	0	0	0	0	2	0
2 lån privat bank + annet	2	1	3	3	3	0	2
2 lån privat bank + etableringslån	0	0	0	0	1	1	0
2 lån annen kombinasjon	0	0	1	0	0	1	0
3 lån eller flere	1	0	0	1	0	1	1
Sum	100	99	99	101	101	100	99
N	473	164	94	120	167	162	1180

Kilde: NOVA-undersøkelsen 2001. 0 i tabellen betyr ikke nødvendigvis at det ikke finnes observasjoner med denne lånekombinasjonen, men mindre enn 0,5% av observasjonene har denne lånekombinasjonen.

I likhet med Barlindhaug (1998) finner vi at de privat bankene dominerer samt at det fremdeles er vanligst å ha kun ett lån. 56 prosent av husholdningene hadde kun ett lån i privat bank. Blant personer som har bodd i sin nåværende bolig siden før 1985 er de private bankenes andel av markedet noe lavere enn for de andre gruppene. 10 prosent av husholdningene hadde kun lån i Husbanken, mens 8 prosent hadde Husbanklån med annen toppfinansiering. Kombinasjonen lån i en privat bank pluss annen toppfinansiering i tillegg er sjelden. I vårt materiale var det kun 6 selveiere med etableringslån, 4 i kombinasjon med et husbanklån og 2 i kombinasjon med et lån i privat bank. I materialet er det altså svært få husholdninger med etableringslån. Årsaken til dette kan være at vi kun betrakter selveiere. Mange av de minste boligene som er mest aktuelle ved førstegangsetablering ligger i borettslag. Etableringslånets betydning er derfor etter all sannsynlighet større enn det denne analysen kan gi inntrykk av.

For å betrakte eventuelle geografiske variasjoner mellom sentrale og perifere strøk ble materialet delt inn etter sentralitetsbetegnelse i Statistisk Sentralbyrås standard for kommuneklassifisering fra 1994⁶. Vi valgte å dele utvalget i 4 ulike sentralitetsklasser. Nivå 3 (sentral) omfatter kommunene Oslo, Bergen, Kristiansand, Stavanger, Trondheim og Tromsø, eller kommuner som har en reisetid på 75 minutter (90 minutter for Oslo) eller mindre til disse byene. Nivå 2 (mindre sentral) omfatter 25 mellomstore bykommuner, eller kommuner som har en reisetid på 60 minutter eller mindre til disse byene. Nivå 1 (lite sentral) omfatter 50 mindre tettsteds/bykommuner, eller kommuner som har en reisetid på 45 minutter eller mindre til disse byene. Nivå 0 (usentral) omfatter kommuner som ikke omfatter noen av de kvalifiserte tettstedene og heller ikke ligger innenfor 45 minutters reisetid til noen av disse tettstedene.

⁶ Det vises til denne publikasjonen for en mer detaljert beskrivelse av inndelingen.

Tabell 3.4 Husholdninger etter førsteprioritetslån og kommunetype. Prosent

1. prioritetslån	Kommuner etter sentralitet				
	Sentral	Mindre sentral	Lite sentral	Usentral	Alle
Husbank	17	21	22	23	20
Privat bank	66	54	48	50	58
Annet	7	12	22	13	11
Ikke lån ved kjøp	10	12	7	14	11
Sum	100	99	99	100	100
N	547	401	58	162	1168

Kilde: NOVA-undersøkelsen 2001. Observasjoner der opplysninger om kommunenummer mangler, eller der kommunenummeret er opplagt galt, er utelatt fra utvalget.

Andelen uten boliglån er høyest i perifere strøk. Andelen uten boliglån er imidlertid lavest i de nest perifere strøkene. I de mest sentrale strøkene av landet er det 10 prosent som ikke har boliglån. Andelen uten boliglån i storbyene er 11 prosent, mens andelen i Oslo er 18 prosent. Tallene er ikke vist i tabellen. Andelen uten boliglån er altså langt høyere i Oslo enn i andre sentrale deler av landet.

Husbankens markedsandel avtar svakt med graden av sentralitet. Forskjellene i Husbankens markedsandel mellom de ulike sentralitetsklassene er imidlertid relativt små. I de mest sentrale delene av landet er de private bankenes markedsandel størst. Når storbyene skilles ut som egen gruppe finner vi at de private bankenes markedsandel var på hele 77 prosent⁷. I Oslo var de private bankenes markedsandel så høy som 88 prosent. Andre finansieringskilder har minst betydning i de sentrale strøkene, og størst betydning i de "lite sentrale" strøkene.

Tabell 3.5 Husholdninger med boliglån etter lånekombinasjon og kommunetype. Prosent

Lånekombinasjon	Kommuner etter sentralitet				
	Sentral	Mindre sentral	Lite sentral	Usentral	Alle
Ikke lån ved kjøp	10	12	7	14	11
1 lån Husbank	8	15	10	9	10
1 lån privat bank	63	52	48	47	56
1 lån annet	7	12	22	12	10
2 lån Husbank + annet	1	0	3	2	1
2 lån Husbank + privat bank	9	6	7	12	8
2 lån Husbank + etableringslån	0	1	2	0	0
2 lån privat bank + annet	2	2	0	3	2
2 lån privat bank + etabl.lån	0	0	0	0	0
2 lån annen kombinasjon	0	0	0	0	0
3 lån eller flere	1	0	0	1	1
Sum	101	100	99	99	99
N	547	401	58	162	1168

Kilde: NOVA-undersøkelsen 2001. 0 i tabellen betyr ikke nødvendigvis at det ikke finnes observasjoner med denne lånekombinasjonen, men mindre enn 0,5% av observasjonene har denne lånekombinasjonen.

⁷ Storbyene var egen gruppe i Barlindhaug (1998).

Tabell 3.5 viser at kombinasjoner av Husbanklån og lån i private banker er mest utbredt i de perifere strøkene, mens kombinasjonen av Husbanklån og etableringslån er mest utbredt i kommuner med middels urbanitetsgrad, men det er som nevnt svært få i utvalget med etableringslån. Ett lån i en privat bank er det mest utbredte alternativet i alle typer kommuner.

3.4 Gjeldsandel

I dette avsnittet viser vi hvor stor boliggjeld husholdningene hadde i forhold til antatt salgspris på boligen, den såkalte LTV-raten. Deretter betraktes finansieringskilder og eventuell sikkerhet.

Tabell 3.6 Husholdninger etter innflyttingsår og gjeldsandel (LTV). Selveiere. Prosent

Innflyttingsår	Gjeldsandel (i prosent av antatt omsetningsverdi) LTV						Sum	N=Ant. hushold	Gj.sn. LTV
	0 %	1-40 %	41-60 %	61-80 %	81-99 %	100 + %			
Før 1970	81	17	1	1	0	0	100	184	3
1970-74	66	29	2	3	0	0	100	73	7
1975-79	43	52	5	0	0	0	100	75	12
1980-84	30	61	5	4	0	0	100	105	16
1985-89	25	52	16	6	0	1	100	152	24
1990-92	27	47	21	5	0	0	100	88	23
1993-95	9	48	21	17	4	1	100	109	39
1996-98	13	25	38	19	3	2	100	150	45
Fom 1999	12	16	26	22	17	7	100	145	55
Alle	34	36	16	9	4	1	100	1081	26

Kilde: NOVA-undersøkelsen 2001. LTV (Loan to value). LTV-rater over 120 % ble forkastet

34 prosent av selveierne i Norge hadde ikke boliggjeld, mens 5 prosent hadde en gjeld i begynnelsen av 2001 som utgjorde mer enn 80 prosent av boligens antatte salgspris. LTV-raten avtar med økende botid. De som flyttet inn før 1970 hadde en boliggjeld på i gjennomsnitt 3 prosent av boligens verdi i 2001, mens husholdninger som kjøpte boligen i årene fra og med 1999 hadde en boliggjeld som i gjennomsnitt utgjorde 55 prosent av antatt salgsverdi. I den sistnevnte gruppen er det 22 prosent som har en LTV større enn 80 prosent. På finansieringstidspunktet var andelen 40 prosent. Barlindhaug (1998) fant en noe høyere andel med LTV-rater over 80 prosent blant nyetablerte i 1997.

Vi skal senere i notatet undersøke nærmere hvilke husholdninger det er som har høy gjeldsandel, hvor de har sine lån og i hvilken grad lånene er sikret på annen måte enn i egen bolig.

3.5 Lån i forhold til inntekt

For å undersøke etableringsmuligheter og eventuelle betalingsproblemer for unge har vi beregnet hvor mange ganger inntekten samlet boliggjeld utgjør for boligkjøpere under 35 år⁸. Vi undersøker også forholdet mellom total gjeld og inntekt for denne aldersgruppen.

Tabell 3.7 Forholdet mellom boliggjeld og inntekt for husholdninger under 35 år etter innflyttingsperiode, låneandel og inntekt. Prosent

	Boliggjeld dividert på inntekt				Sum	N
	-2.0	2-2.5	2.6-2.9	3.0		
<i>Alle i aldersgruppen etter innflyttingsår</i>						
Før 1996	79	14	5	2	100	56
1996-98	77	7	10	6	100	51
Fom 1999	59	24	5	12	100	71
Alle i aldersgruppen	70	17	6	7	100	178
<i>Alle i aldersgruppen med låneandel 80 %+ etter innflyttingsår</i>						
Før 1996	82	12	2	3	100	34
1996-98	78	3	15	4	100	27
Fom 1999	56	28	2	14	100	43
Alle i aldersgr. med låneandel 80 %+	70	17	5	8	100	104
<i>Alle i aldersgruppen etter inntekt</i>						
<300.000	45	17	7	31	100	29
300.000-399.000	58	25	17	0	100	24
400.000-499.000	71	19	4	6	100	49
500.000 +	83	11	6	0	100	76
Alle i aldersgruppen	70	17	6	7	100	178

Kilde: NOVA-undersøkelsen 2001.

I aldersgruppen under 35 år er det 6 prosent som har et forhold mellom lån og inntekt på mer enn 2,5 og 7 prosent som har lånt mer enn 3 ganger inntekten. Andelen som har høye lån i forhold til inntekten har altså falt noe i forhold til det som ble avdekket i Barlindhaug (1998). De som flyttet inn i perioden fra og med 1999 skiller seg ut med høye låneandeler. I denne gruppen hadde hele 12 prosent lånt mer enn 3 ganger inntekten. Forskjellene mellom hushold som har lånt 80 prosent eller mer og dem som har en lavere låneandel er små.

Forskjellen i gjeldsandel mellom inntektsgrupper er derimot stor. Mens 31 prosent av dem med inntekter under 300 000 kroner har lånt mer enn 3 ganger inntekten, er det ingen med inntekter over 500 000 kroner som har et like stort forhold mellom lån og inntekt.

⁸ Husholdninger hvor intervjuobjektet er under 35 år som har kjøpt bolig.

Tabell 3.8 Forholdet mellom total gjeld og inntekt for husholdninger under 35 år etter innflyttingsperiode, låneandel og inntekt. Prosent

	Total gjeld dividert på inntekt				Sum	N
	2,0	2-2,5	2.6-3,0	>3,0		
<i>Alle i aldersgruppen etter innflyttingsår</i>						
Før 1996	69	16	8	7	100	54
1996-98	67	11	14	8	100	51
Fom 1999	39	24	17	20	100	71
Alle i aldersgruppen	56	18	14	12	100	176
<i>Alle i aldersgruppen med låneandel 80 %+ etter innflyttingsår</i>						
Før 1996	75	19	3	3	100	32
1996-98	63	15	18	4	100	27
Fom 1999	35	25	17	23	100	43
Alle i aldersgr. med låneandel 80 %+	52	23	13	12	100	102
<i>Alle i aldersgruppen etter inntekt</i>						
<300.000	32	3	11	54	100	28
300.000-399.000	38	28	26	8	100	22
400.000-499.000	56	7	11	6	100	48
500.000 +	70	16	11	3	100	76
Alle i aldersgruppen	56	18	14	12	100	176

Kilde: NOVA-undersøkelsen 2001.

54 prosent av husholdninger med inntekter under 300000 kroner har en samlet gjeld på 3 ganger inntekten eller mer. Hele 25 prosent av denne gruppen har en samlet gjeld som overstiger 4 ganger inntekten. Med så høye gjeldsandeler kan husholdningene få betalingsproblemer selv ved en liten renteøkning. Det er derfor grunn til å tro at mange av husholdningene mottar ulike former for hjelp og støtte fra egen familie i forbindelse med etablering.

3.6 Omfanget av boligrelaterte former for hjelp innen familien

Dette avsnittet starter med en kort presentasjon av resultatene i Gulbrandsen og Langsether (2001) som også er basert på NOVA-undersøkelsen 2001.

Tabell 3.9 Ulike boligrelaterte former for hjelp fra foreldre eller svigerforeldre etter egen alder i 2001. Andel innen hver aldersgruppe. Prosent.

	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	> 69
% som har bodd hjemme etter fylte 18 år uten å betale fullt ut for seg	60	52	52	40	34	8
% som har fått praktisk hjelp til bygging/modernisering av bolig	26	35	33	22	14	9
% som har fått rentefritt eller billig lån til bolig eller annen økonomisk støtte til bolig	15	13	14	10	5	2
% som har fått lån av foreldre eller svigerforeldre til bolig	10	11	9	8	6	2
% som har fått lån av foreldre, men ikke rentefritt/billig	4	5	3	3	4	2
% som har arvet bolig	6	10	21	33	29	25
% som bor i arvet bolig	2	3	8	10	10	9
% som har fått boligen på annen måte ved hjelp av familien	9	5	4	5	5	3
% som har stilt som sikkerhet foreldres eller svigerforeldres bolig eller deres faste eiendom	13	11	7	2	2	*
% som har kausjonert for barn eller barnebarn	-	-	7	32	45	24
% som leier ut del av bolig til familiemedlemmer	-	2	2	3	4	1
% som leier bolig av familiemedlemmer	7	3	1	*	1	5
N	281	423	392	296	231	237

Kilde: Gulbrandsen og Langsether (2001).

Tabellen viser at den vanligste formen for støtte fra foreldre er å bo hjemme uten å betale for seg. Denne formen for hjelp har økt over tid påpeker Gulbrandsen og Langsether (2001). Vi ser også at mange i aldersgruppene over 50 år har kausjonert for barn eller barnebarn. 15 prosent av dem under 30 år har fått et rentefritt eller billig lån fra foreldre, mens 13 prosent har brukt foreldres eller svigerforeldres bolig som sikkerhet for løpende lån. Spørsmålet gjelder alle typer lån, ikke bare boliglån.

3.7 Nærmere analyse av nyetablerere

I forrige avsnitt så vi at en god del unge hadde høyere låneandel enn bankenes uttalte "øvre grense" på 80 prosent. I det følgende undersøker vi derfor om disse gruppene skiller seg ut fra andre når det gjelder omfanget av støtte fra familien. Fordi vi i dette prosjektet er særlig interesserte i unge førstegangsetablerere fokuserer vi i det følgende på dem under 35 år som har flyttet inn i eid bolig i 1999 eller seinere.

Tabell 3.10 Ulike boligrelaterte former for hjelp fra foreldre eller svigerforeldre blant nyetablerere under 35 år i eid bolig i forhold til låneandel. Prosent.

	Ja	Nei	Ubesvart/ vet ikke	Sum
Nyetablerere med låneandel 80%+				
% som har stilt som sikkerhet foreldres eller svigerforeldres bolig eller deres faste eiendom	32	52	16	100
% som har fått rentefritt eller billig lån til bolig eller annen økonomisk støtte til bolig	25	75	0	100
% som har mottatt arv eller forskudd på arv fra foreldre	20	80	0	100
% som har mottatt arv eller forskudd på arv fra evt. ektefelles/samboers foreldre	7	80	13	100
% som har fått økonomisk støtte til bolig fra foreldre /svigerforeldre	13	87	0	100
Alle nyetablerere				
% som har stilt som sikkerhet foreldres eller svigerforeldres bolig eller deres faste eiendom	22	66	12	100
% som har fått rentefritt eller billig lån til bolig eller annen økonomisk støtte til bolig	24	76	0	100
% som har mottatt arv eller forskudd på arv fra foreldre	22	78	0	100
% som har mottatt arv eller forskudd på arv fra evt. ektefelles/samboers foreldre	10	78	12	100
% som har fått økonomisk støtte til bolig fra foreldre /svigerforeldre	13	87	0	100

Kilde: NOVA-undersøkelsen 2001. 44 av i alt 86 nyetablerere har lån på over 80%.

Tabellen viser at ulike former for boligrelatert støtte fra foreldre/svigerforeldre er ganske utbredt. 32 prosent av nyetablererne med lån på over 80% har stilt som sikkerhet for lånet bolig eller annen fast eiendom som eies av foreldre eller svigerforeldre. Spørsmålet gjelder alle typer lån, ikke bare boliglån. I minst to tredjedeler av boligene som er belånt ut over bankenes prinsipielle grense er det ingen formell tilleggsikkerhet. De med over 80% låneandel har i mindre grad enn gjennomsnittet mottatt arv eller forskudd på arv fra foreldre/svigerforeldre, noe som kan forklare at disse ikke kan stille med like høy egenkapital som andre. Når det gjelder andre former for boligrelatert støtte skiller ikke gruppen med over 80% belåningsgrad seg ut i forhold til nyetablererne som helhet.

3.8 Begrunnelser for å leie

Leiemarkedet har stor relativ betydning blant yngre husholdninger. Årsakene til den høye leieandelen i denne gruppen kan være kredittrestriksjoner eller et ønske om å kunne flytte raskt. Tabellen nedenfor viser de begrunnelsene leietakere under 35 år har for å leie bolig.

Tabell 3.11 Begrunnelser for å leie bolig blant personer under 35 år. Prosent

Fordi boligen er spesielt godt egnet	5
Leie gir mindre risiko enn eie	7
Ønsker å kjøpe bolig, men greier ikke å skaffe egenkapital/får ikke lån	40
Skal helt sikkert eller sannsynligvis flytte snart og da er leie greiere	26
Annen grunn	19
Ubesvart/vet ikke	3

Kilde: NOVA-undersøkelsen 2001.

Hele 40 prosent oppgir problemer med å få lån som årsak til å leie bolig. Dette viser at det er noen husholdninger som har vanskeligheter med å få kreditt, selv om analysen av selveierne skulle tyde på at bankene ikke er spesielt tilbakeholdne med å gi lån. Forklaringen er sannsynligvis at husholdningene som leier bolig har lavere inntekter enn dem som eier bolig. En nærmere analyse viser at 59 prosent av leietakerne har en husholdningsinntekt på under 300000 kroner, mens bare 18 prosent av selveierne har så lav husholdningsinntekt.

Foreldres inntektsnivå ser også ut til i betydelig grad å påvirke disposisjonsform. Blant barn av foreldre med god økonomi er 40 prosent av dem under 35 år leietakere, blant barn av foreldre med middels økonomi er 48 prosent leietakere, mens samtlige barn av foreldre med dårlig økonomi er leietakere. Dårlig økonomi vil her si de som har svart ”Pengene strekker ikke til ” på spørsmålet om en vurdering av foreldrenes økonomi. Middels økonomi vil si de som har svart ”klarer seg akkurat”, mens god økonomi vil si ”de klarer seg så bra at de kan spare”. Det er videre verdt å merke seg at det kun er 8 observasjoner i gruppen som svarer at begge foreldre har dårlig økonomi. Vi har bare betraktet tilfeller hvor begge foreldre enten har god, middels eller dårlig økonomi.

4. Boligøkonomisk analyse av Levekårsundersøkelsen 2001

4.1 Innledning

I dette kapitlet vil vi analysere i hvilken grad resultatene fra Levekårsundersøkelsen er sammenfallende med resultatene i NOVA-undersøkelsen fra 2001. Vi vil også sammenligne resultatene med Barlindhaug (1996) som analyserte låneandeler og LTV-rater ved hjelp av data fra Boforholdsundersøkelsen 1995.

I Levekårsundersøkelsen er det brukt vektorer for å oppnå et landsomfattende representativt husholdningsutvalg, mens vi i analysen av dataene fra NOVA-undersøkelsen som nevnt har utelatt de intervjuobjektene som ikke har oppgitt at de enten er husmor eller husfar. En sammenligning mellom de to datasettene kan by på problemer siden spørreskjemaet er forskjellig på en rekke punkter. I NOVA-undersøkelsen 2001 er spørsmålet om låneandel stilt på en måte som gjør at låneandeler på over 100% ikke lar seg avdekke.

Levekårsundersøkelsen 2001 er basert på 4438 husholdninger inkludert et tilleggsutvalg fra Oslo og Akershus som vi har korrigert for ved bruk av vektorer for å oppnå et representativt utvalg av husholdninger fra hele landet. I likhet med analysene basert på NOVA-undersøkelsen 2001 betraktes kun selveiere. Dette innebærer at utvalget blir redusert til 2989 observasjoner⁹. I tabellene rapporteres antall observasjoner som er basis for undersøkelsene, og ikke det vektete antallet observasjoner. Prosentandelene er imidlertid vektet.

4.2 Låneandel ved kjøp

I likhet med analysen i kapittel 3 starter vi med å analysere låneandelen ved kjøp etter innflyttingsår. Tabell 4.1 viser at den gjennomsnittlige låneandelen i perioden varierte fra 65 prosent til 76 prosent av kjøpesummen. Låneandelen er på grunn av spørreskjemaet noe høyere enn i NOVA-undersøkelsen 2001. Siden spørsmålene i NOVA-undersøkelsen er stilt slik at den maksimale låneandelen er på 100 prosent, mens den i Levekårsundersøkelsen 2001 kan være mer enn 100 prosent, vil det være naturlig at låneandelene er høyere i Levekårsundersøkelsen enn i NOVA-undersøkelsen. Ved å bruke samme avgrensning som i NOVA-undersøkelsen falt låneandelen fra 76 til 72 prosent for perioden 1999 og senere, altså fremdeles høyere enn i NOVA-undersøkelsen. Låneandelene er imidlertid lavere enn i Barlindhaugs (1996) analyse basert på Boforholdsundersøkelsen 1995.

I likhet med i kapittel 3 finner vi at låneandelen var lavest blant dem som flyttet inn i boligen før 1985, men vi finner ikke at de som flyttet inn i nåværende bolig i årene 1990-92 hadde spesielt lave låneandeler. Vi finner på den annen side at låneandelen var relativt høy blant dem som flyttet inn i boligen i perioden 1993-95. Dette bidrar til en viss grad til å svekke

⁹ Observasjoner med innflyttingsår 2002 ble utelatt. SSB fortsatte datainnsamlingen ut januar 2002.

konjunkturforklaringen vi argumenterte for i kapittel 3, men de høyeste låneandelene i Levekårsundersøkelsen 2001 fant vi blant dem som flyttet inn i sin nåværende bolig i 1999 eller senere, altså i en høykonjunktur.

Tabell 4.1 Husholdninger etter innflyttingsår og låneandel. Prosent

Innflyttingsår	Låneandel (i prosent av kostnad/kjøpesum)					Sum	N=Antall hushold	Gj.sn. låneandel
	0-40%	41-60 %	61-80 %	81-99 %	100 + %			
før 1985	19	19	27	17	17	100	758	65
1985-89	20	11	26	21	22	100	319	69
1990-92	18	13	19	21	29	100	180	73
1993-95	26	9	15	22	27	100	199	66
1996-98	15	17	22	15	32	100	336	74
Fom 1999	17	12	18	20	33	100	445	76
Alle	19	15	23	19	25	100	2237	70

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2001. Hele 25 prosent har "missing" på denne variabelen. Gjennomsnittlig låneandel kan ikke sammenlignes med tallene i NOVA-undersøkelsen fordi låneandeler over 100 prosent ikke kan identifiseres i NOVA-undersøkelsen.

I perioden fra og med 1999 var det hele 33 prosent som hadde lånt 100 prosent av kjøpesummen (eller mer). Før 1985 var andelen som lånte hele kjøpesummen eller mer bare 17 prosent. Andelen som lånte 100 prosent av kjøpesummen eller mer er klart høyere enn i analysen basert på NOVA-undersøkelsen. I Levekårsundersøkelsen 2001 var det 53 prosent av dem som har flyttet inn i sin nåværende bolig i 1999 eller seinere som lånte mer enn 80 prosent av kjøpesummen. Tilsvarende andel i NOVA-undersøkelsen var 40 prosent, mens Kredittilsynet (2002) bare fant mellom 25 og 30 prosent med så høy låneandel i årene 1999-2001. Kredittilsynets statistikk omfatter også refinansiering slik at innflyttingsåret ikke nødvendigvis er sammenfallende med året låneopptaket skjedde.

Barlindhaug (1996) avdekket langt høyere låneandeler blant husholdninger med kort botid. I årene 1992-95 fant han at 42 prosent lånte 100 prosent av kjøpesummen, og 65 prosent av boligkjøperne lånte mer enn 80 prosent av kjøpesummen¹⁰. Barlindhaug fant også høyere låneandeler i Boforholdsundersøkelsen¹¹ enn i NOVA-undersøkelsen.

4.3 Boligfinansieringskilder

I dette delkapittelet undersøker vi hvor husholdningene har sitt 1. prioritetslån¹². De private bankene har gitt 60 prosent av 1. prioritetslånene, Husbanken 20 prosent og andre

¹⁰ Inndelingen etter innflyttingsår i tabell 4.1 er ikke identisk med inndelingen i Barlindhaug (1996). I ulike kjøringar med ulike inndelinger avdekkes det ikke i noen tilfeller at låneandelene er like høye som i Barlindhaug (1996).

¹¹ Nå er boforhold et tema med 3-4 års mellomrom i de årlige Levekårsundersøkelsene.

¹² Blant husholdninger med lånekombinasjoner antas det at hovedlånet har første prioritet.

finansieringskilder har 10 prosent av lånene. I sum er andelene nesten identisk med dem vi fant i NOVA-undersøkelsen, men det er forskjeller når utvalget deles opp i underutvalg.

Tabell 4.2 Husholdninger etter førsteprioritetslån ved kjøpstidspunktet og innflyttingsår. Prosent

1. prioritetslån	Innflyttingsår						Alle
	Før 1985	1985-89	1990-92	1993-95	1996-98	1999+	
Husbank	33	11	23	12	9	10	20
Privat bank	45	62	56	61	79	72	60
Annet	12	17	16	9	5	7	11
Ikke lån	11	10	6	18	7	10	10
Sum	100	100	100	100	100	100	100
N	832	348	194	205	352	469	2400

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2001.

Husbankens andel var høyest blant husholdninger som flyttet inn i sin nåværende bolig i årene før 1985. Også i lavkonjunktoren 1990-93 hadde Husbanken en høy andel.

Tabell 4.3 viser i hvor stor grad husholdningene tok opp boliglån hos ulike kilder, og hvilke kombinasjoner som var mest utbredt. 51 prosent av husholdningene hadde kun ett lån i privat bank. Blant personer som har bodd i sin nåværende bolig siden før 1985 er de private bankenes andel av markedet lavere enn for de andre gruppene.

Alle disse resultatene er sammenfallende med dem vi avdekket i kapittel 3, selv om prosentandelene er noe forskjellig. Inndelingen som benyttes her er ikke helt identisk med den som ble benyttet i NOVA-undersøkelsen 2001. Gruppen annet omfatter her lån hos kommunen, Statens Pensjonskasse, 'slektninger og venner' og andre kredittinstitusjoner.

Vi finner at 5 prosent tok opp 2 lån i private banker. Elleve prosent av husholdningene hadde kun lån i Husbanken, mens 7 prosent hadde ett lån i Husbanken og i tillegg ett lån i en privat bank. Bare 3 prosent av husholdningene tok opp 3 eller flere boliglån.

Tabell 4.3 Husholdninger etter lånekombinasjon og innflyttingsår. Selveiere. Prosent

Lånekombinasjoner	Innflyttingsår						Alle
	Før 1985	1985-89	1990-92	1993-95	1996-98	1999+	
Ikke lån	11	10	6	18	7	10	10
Ett lån i vanlig bank	35	55	47	52	73	64	51
Ett lån i Husbanken	22	4	13	6	4	4	11
Ett lån annet	6	4	7	6	2	2	4
To lån i vanlig bank	6	7	2	7	4	3	5
To lån, Husbank + vanlig bank	10	7	8	4	5	5	7
To lån, vanlig bank + annet	3	0	5	2	2	4	3
To lån, andre kombinasjoner	6	11	8	2	2	5	6
Tre lån+, alle kombinasjoner	3	3	3	4	1	3	3
Sum	100	100	100	100	100	100	100
N	832	348	194	205	352	469	2400

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2001

Tabellene 4.4 og 4.5 viser geografiske variasjoner i finansieringskilder mellom sentrale og perifere strøk.

Tabell 4.4 Husholdninger etter førsteprioritetslån og kommunetype. Prosent

1. prioritetslån	Kommuner etter sentralitet				
	Sentral	Mindre sentral	Lite sentral	Usentral	Alle
Husbank	16	20	31	27	20
Privat bank	63	59	47	55	60
Annet	12	8	12	9	11
Ikke lån	9	13	9	9	10
Sum	100	100	100	100	100
N	1566	416	182	238	2402

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2001.

Andelen uten boliglån er høyest i de ”mindre sentrale” kommunene, mens vi i NOVA-undersøkelsen fant at andelen uten boliglån var høyest i de ”usentrale” kommunene. Forskjellene mellom undersøkelsene er imidlertid små.

Husbankens markedsandel var høyest i de ”lite sentrale” kommunene, mens vi i NOVA-undersøkelsen fant at Husbankens markedsandel entydig avtok med graden av sentralitet. I likhet med i NOVA-undersøkelsen fant vi at de private bankenes markedsandel var høyest i de mest sentrale delene av landet. Vi fant ikke så høye markedsandeler for de private bankene i storbyer og Oslo som i NOVA-undersøkelsen.

Tabell 4.5 Husholdninger med boliglån etter lånekombinasjon og kommunetype. Selveiere Prosent

Lånekombinasjon	Kommuner etter sentralitet				
	Sentral	Mindre sentral	Lite sentral	Usentral	Alle
Ikke lån	9	13	9	9	10
Ett lån i vanlig bank	55	53	33	47	51
Ett lån i Husbanken	10	12	14	13	11
Ett lån annet	5	3	3	5	4
To lån i vanlig bank	5	3	7	4	5
To lån, Husbank + vanlig bank	5	7	14	11	7
To lån, vanlig bank + annet	2	3	5	2	3
To lån, andre kombinasjoner	6	4	7	3	6
Tre lån+, alle kombinasjoner	2	2	8	5	3
Sum	100	100	100	100	100
N	1566	416	182	238	2402

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2001.

Tabell 4.5 viser at kombinasjoner av Husbanklån og lån i private banker er mest utbredt i de perifere strøkene. Ett lån i en privat bank er det mest utbredte alternativet i alle typer kommuner.

4.4 Gjeldsandel

Tabellen nedenfor viser LTV-raten, dvs hvor stor del gjenstående boliglån utgjør av boligens verdi på undersøkelsestidspunktet. I undersøkelsen er det kun spurt om gjenstående gjeld på de opprinnelige boliglånene. Av dem som ikke tok opp lån på kjøpstidspunktet er det 8 prosent som senere har tatt opp boliglån. Vi vet ikke omfanget av senere låneopptak med pant i bolig blant selveiere som på kjøpstidspunktet lånefinansierte deler av kjøpesummen. LTV-ratene i tabellene vil derfor i realiteten være noe større.

Tabell 4.6 Husholdninger etter innflyttingsår og gjeldsandel (LTV). Selveiere. Prosent

Innflyttingsår	Gjeldsandel (i prosent av antatt omsetningsverdi) LTV						Sum	N=Ant. hushold	Gj.sn. LTV
	0 %	1-40 %	41-60 %	61-80 %	81-99 %	100 + %			
Før 1970	94	6	0	0	0	0	100	240	0
1970-74	86	13	0	1	0	0	100	109	2
1975-79	73	24	3	0	0	0	100	137	4
1980-84	56	41	2	0	0	0	100	245	8
1985-89	39	46	11	4	0	0	100	292	17
1990-92	27	51	15	6	2	0	100	174	23
1993-95	26	43	22	9	1	0	100	180	27
1996-98	12	36	28	18	4	1	100	316	41
Fom 1999	11	17	20	26	19	7	100	396	57
Alle	43	29	13	10	5	2	100	2089	25

Kilde: NOVA-undersøkelsen 2001. LTV (Loan to value). LTV-rater over 120 % ble forkastet

43 prosent av selveierne i Norge har ikke boliggjeld i 2001, mens 7 prosent hadde en gjeld i begynnelsen av 2001 som utgjorde mer enn 80 prosent av boligens antatte salgspris. Andelen uten boliggjeld er betydelig høyere enn i NOVA-undersøkelsen, noe som dels forklares av innledningen til tabellen. Andelen med LTV-rate over 80 prosent er noe høyere enn i NOVA-undersøkelsen. Ikke overraskende finner vi også i Levekårsundersøkelsen 2001 at LTV-raten avtar med økende botid. De som flyttet inn før 1970 hadde ” i gjennomsnitt ikke boliggjeld” i 2001, mens husholdninger som kjøpte boligen i årene fra og med 1999 hadde en boliggjeld som i gjennomsnitt utgjorde 57 prosent av antatt salgsverdi. I den sistnevnte gruppen er det 26 prosent som har en LTV-rate større enn 80 prosent.

Hovedforskjellen i forhold til NOVA-undersøkelsen er altså at andelen uten boliggjeld er høyere i Levekårsundersøkelsen. Barlindhaug (1996) fant høyere LTV-rater blant nyinnflyttede husholdninger enn det vi avdekker.

4.5 Lån i forhold til inntekt

I denne delen har vi beregnet hvor mange ganger inntekten samlet boliggjeld utgjør for boligkjøpere under 35 år¹³. Vi undersøker også forholdet mellom total gjeld og inntekt for denne aldersgruppen. Boliglånsopplysningene vi benytter er basert på spørreskjema, mens inntektsopplysningene og opplysningene om total gjeld er registerdata. I NOVA-undersøkelsen hadde vi ikke registerdata.

Tabell 4.7 Forholdet mellom boliggjeld og inntekt for husholdninger under 35 år etter innflyttingsperiode, låneandel og inntekt. Prosent

	Boliggjeld dividert på inntekt				Sum	N
	-2.0	2-2.5	2.6-2.9	3.0+		
<i>Alle i aldersgruppen etter innflyttingsår</i>						
Før 1996	91	2	0	7	100	61
1996-98	78	9	8	6	100	120
Fom 1999	57	19	7	16	100	226
Alle i aldersgruppen	68	14	6	12	100	407
<i>Alle i aldersgruppen med låneandel 80 %+ etter innflyttingsår</i>						
Før 1996	91	1	0	8	100	46
1996-98	73	11	10	7	100	71
Fom 1999	47	21	9	22	100	135
Alle i aldersgr. med låneandel 80 %+	61	15	8	16	100	252
<i>Alle i aldersgruppen etter inntekt</i>						
<300	38	15	7	40	100	52
300-399	53	19	16	12	100	58
400-499	71	17	5	7	100	82
500 +	86	10	3	1	100	215
Alle i aldersgruppen	68	14	6	12	100	407

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2001.

I aldersgruppen under 35 år er det 6 prosent som har et forhold mellom gjenstående boliggjeld og inntekt på mellom 2.6 og 2.9. Tolv prosent har boliggjeld på mer enn 3 ganger inntekten. Sistnevnte andel er høyere enn i NOVA-undersøkelsen. De som flyttet inn i perioden fra og med 1999 skiller seg ut med høye boliggjeldsandel. I denne gruppen hadde hele 16 prosent boliglån på mer enn 3 ganger inntekten. I NOVA-undersøkelsen var det til sammenligning 12 prosent av de som flyttet inn i 1999 og senere som hadde lån på mer enn 3 ganger inntekten.

Forskjellen i gjeldsandel mellom inntektsgrupper er stor. Mens 40 prosent av dem med inntekter under 300 000 kroner har lånt mer enn 3 ganger inntekten, er det bare 1 prosent av dem med inntekter over 500 000 kroner som har et like stort forhold mellom boliglån og inntekt. Husholdningene med de laveste inntektene og høy opplåningsgrad på

¹³ Husholdninger hvor intervjuobjektet er under 35 år som har kjøpt bolig.

kjøpstidspunktet kan tenkes å få store problemer ved en vedvarende renteøkning. Hele 80 prosent av husholdninger med boliggjeld på mer enn 3 ganger inntekten og inntekt på under 300000 kroner oppgir imidlertid at de ikke ville hatt problemer med å klare en uforutsett regning på 3000 kroner.

Som i NOVA-undersøkelsen kunne vi også her ha sett på total gjeld i forhold til inntekt. I NOVA-undersøkelsen refererer alle tall seg til undersøkelsestidspunktet. Opplysninger om total gjeld i Levekårsundersøkelsen er imidlertid basert på registeropplysninger for år 2000, dvs. at mange kan ha tatt opp nye boliglån i 2001 som ikke er med i total gjeld i selvangivelsesregisteret. Beregningene ga resultater som ikke var i overensstemmelse med tabellen foran. Av den grunn har vi utelatt analysen av total gjeld i forhold til inntekt.

4.6 Sidesikkerhet hos nyetablerere

Vi undersøker omfanget av sidesikkerhet blant dem under 35 år som har flyttet inn i eid bolig i 1999 eller seinere, her kalt nyetablerere. Andre opplysninger om hjelp og støtte fra familien finnes ikke i Levekårsundersøkelsen.

Tabell 4.8 Pant i foreldres/svigerforeldres bolig blant nyetablerere under 35 år i eid bolig i forhold til låneandel. Prosent.

	Ja	Nei	Sum
<i>Alle under 35 år med låneandel 80%+</i>	36	64	100
<i>Alle under 35 år</i>	27	73	100
<i>Nyetablerere under 35 år med låneandel 80%+</i>	37	63	100
<i>Alle nyetablerere under 35 år</i>	28	72	100

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2001. 144 av i alt 265 nyetablerere har lån på over 80%.

Tabellen viser at noe i overkant av en tredjedel av nyetablere med låneandel på over 80 prosent har hatt en eller annen form for sidesikkerhet. Blant dem med lavere låneandeler er sidesikkerhet noe mindre utbredt. Nyetablerte selveiere skiller seg ikke ut fra andre i aldersgruppen som etablerte seg på et tidligere tidspunkt. Kredittilsynet (2002) fant at i underkant av 60% av lånene til dem som hadde en opplåningsgrad på over 80 prosent ble gitt med sidesikkerhet. En forklaring på forskjellen kan være at det i Levekårsundersøkelsen bare spørres om sikkerhet i foreldres/svigerforeldres bolig. Kredittilsynet finner også at tilleggs-sikkerhet er mest utbredt ved høy opplåningsgrad.

4.7 Boutgifter og boutgiftsandeler

Boutgiftene måles tradisjonelt som årlige brutto utgifter til renter og avdrag på lån pluss boligens drifts- og vedlikeholdskostnader samt oppvarming. Dette gjelder eiere av boligen. For leietakere er boutgiftene definert som årlig husleie pluss utgifter til oppvarming. Utgifter til renter og avdrag vil variere sterkt med livsfase. Mange som nylig har etablert seg for første gang på eiermarkedet vil ha opptatt et relativt stort boliglån, mens de som har bodd i boligen en stund har kjøpt til lavere priser og dermed lånt et mindre beløp. I tillegg har de i løpet av botiden nedbetalt deler eller hele lånet og vil dermed ha lave utgifter til renter og avdrag. I leiemarkedet vil forskjeller i boutgifter mer avpeile forskjeller i boligens beliggenhet og standard. I tillegg vil trolig også lengden på leiekontraktene bety noe, i den forstand at husleien for husholdninger med lang botid ligger lenger unna markedsleien enn for nyinggatte leiekontrakter.

Boligprisene varierer med bostedsstrøk. Lavere kvadratmeterpriser vil imidlertid øke arealetterspørselen. Men økt arealetterspørsel vil trolig ikke oppveie de lavere kvadratmeterprisene i den forstand at kjøpesummen blir lik mellom bostedsstrøk.

Først vil vi vise hvordan de samlede boutgiftene varierer med alder og eierforhold. Vi har valgt å bruke intervjupersonens alder, der denne alene eller sammen med ektefelle/samboer disponerer boligen og eldste person i husholdningen dersom intervjupersonen er inneboende i husholdningen, for eksempel som barn.

Ved beregning av boutgiftsandeler er det viktig hvordan inntekten er definert og hvilke komponenter som ikke er tatt med i dette begrepet. I inntekten har vi valgt å inkludere all yrkesinntekt, kapitalinntekter og offentlige overføringer. For studenter regnes ikke studielån som inntekt, mens stipend er medregnet som offentlig overføring. I slike tilfeller kan boutgiftene overstige registrert inntekt. Bostøtte har vi regnet som inntekt, men den er ikke fratrukket brutto boutgifter. For enkelte eldre hushold kan derfor boutgiftsandelen bli relativt høy, spesielt dersom de betaler en høy husleie i leiemarkedet og får bostøtte på grunnlag av denne høye husleien og lav inntekt. 18 husholdninger har boutgiftsandeler på 140 prosent eller mer. Disse har vi utelukket fra tabellene over boutgiftsandeler. Vi tar imidlertid med 14 hushold som har boutgiftsandeler mellom 100 og 130 prosent.

Tabell 4.9 Årlige boutgifter etter alder og disposisjonsform. Husholdninger. 1000 kroner

Alder	Selveier	Boret	Leie	Alle
Under 30	93,1	79,7	44,6	61,6
30-39	97,7	79,7	53,4	84,1
40-49	73,5	72,0	51,9	70,2
50-59	55,9	48,8	53,6	54,7
60-69	34,9	44,7	41,4	36,6
70-79	25,3	34,8	65,1	30,9
80+	23,5	38,9	35,9	30,1
Alle	62,9	61,7	48,6	59,4

For en gjennomsnittshusholdning ligger de årlige boutgiftene på nesten 60.000 kroner. Selveiere og boretthavere har omtrent like høye boutgifter, i overkant av 10.000 kroner mer enn den gjennomsnittlige leietaker. Boutgiftene for leietakere varierer naturlig nok mindre med alder enn boutgiftene for selveiere og boretthavere. De yngste leietakerne har lavere boutgifter enn de som er noe eldre. Dette skyldes nok hovedsaklig forskjeller i standard og størrelse på boligen. Antall leietakere over 40 år er relativt få i undersøkelsen. Variasjoner i boutgifter mellom de eldre aldersgruppene kan derfor være noe tilfeldig.

For selveiere og boretthavere er boutgiftene høyest for de to yngste aldersgruppene. Det er disse som har kortest botid og lavest egenkapital, noe som har ført til høy belåning. Mens selveiere i alderen 30-39 år betaler 98.000 kroner i årlige boutgifter, betaler selveiere over 80 år kun 23.500 i boutgifter. En stor del av dette er oppvarming.

Spredningen mellom aldersgruppene er ikke så stor for boretthaverne. Dette kan dels skyldes at også eldre beboere må forholde seg til borettslagenes opptak av og nedbetalingsprofil på fellesgjeld, og dels at husleien i borettslag kan dekke tjenester som selveiere utfører selv og dermed verdsetter lavere.

Tabell 4.10 Årlige boutgifter i prosent av husholdningens samlede inntekt etter alder og disposisjonsform. Husholdninger. Prosent

Alder	Selveier	Boret	Leie	Alle
Under 30	29,8	27,4	35,3	32,9
30-39	20,3	24,1	23,0	21,5
40-49	14,3	18,8	26,3	16,6
50-59	12,4	18,9	22,2	14,2
60-69	10,3	19,6	22,9	12,2
70-79	11,4	20,1	39,0	15,6
80+	14,5	25,9	32,4	21,2
Alle	15,4	22,3	30,3	19,8

Gjennomsnittshusholdningen brukte 20 prosent av inntekten på boutgifter. Til tross for at boutgiftene var lavest for leietakere, er det disse som bruker mest av inntekten på bo. Hele 30 prosent av inntekten brukes på bolig. For boretthavere er andelen på 22 prosent, mens for selveiere helt nede i 15 prosent.

Den høye boutgiftsandelen for de yngste leietakerne skyldes at disse har relativt lav inntekt. Siden studielån ikke regnes som inntekt, vil boutgiftsandelen kunne være noe misvisende. Ved pensjonsalderen øker boutgiftsandelen i alle eierkategorier. Dette har sammenheng med at inntekten faller ved pensjonering. Som for de faktiske boutgiftene er det størst spredning i boutgiftsandelene blant selveiere, med 30 prosent for aldersgruppen under 30 år og 10 prosent for sekstiåringene.

Ser vi på hvordan boutgiftene varierer med kommunetype, er det ikke overraskende de mest sentrale kommunene (etter SSBs inndeling) som har de høyeste boutgiftene. Dette gjelder alle disposisjonsformer. Samtidig er boutgiftene lavest i de mest usentrale kommunene.

Tabell 4.11 Årlige boutgifter etter sentralitet og disposisjonsform. Husholdninger. 1000 kroner

Kommunetype	Selveier	Boret	Leie	Alle
Sentral	72,3	64,2	51,2	65,8
Mindre sentral	54,6	52,1	50,0	53,2
Lite sentral	55,8	62,5	47,8	54,1
Usentral	50,9	51,0	35,2	47,4
Alle	62,9	61,7	48,6	59,4

Mønsteret er ikke så tydelig om vi ser på boutgiftsandelene. I de usentrale kommunene er boutgiftsandelene blant selveierene relativt høye, noe som indikerer at husholdningsinntektene der er relativt lave.

Tabell 4.12 Boutgifter som andel av inntekt etter sentralitet og disposisjonsform. Husholdninger. Prosent

Kommunetype	Selveier	Boret	Leie	Alle
Sentral	16,6	21,8	30,8	20,9
Mindre sentral	14,2	24,0	31,5	19,3
Lite sentral	13,4	28,0	29,5	18,1
Usentral	15,1	13,7	27,0	17,7
Alle	15,4	22,3	30,3	19,8

Ved å skille ut byer og storbyer mer eksplisitt tydeliggjøres forskjellene i boutgifter og boutgiftsandeler. Vi har brukt kommune som grunnlag for en geografisk inndeling. Oslo kommune er skilt ut som egen kategori, mens Osloregionen ellers er definert i overensstemmelse med Sørli (2002). Bergen, Trondheim og Stavanger er slått sammen til én kategori, mens alle andre større byer i Sørli's inndeling er slått sammen til kategorien "andre store byer".

Tabell 4.13 Årlige boutgifter etter geografi og disposisjonsform. Husholdninger. 1000 kroner

Kommunetype	Selveier	Boret	Leie	Alle
Oslo	78,3	65,2	58,5	68,1
Osloreg. Ellers	80,7	76,6	58,2	76,7
Berg./Trh/Stav.	72,3	57,4	44,7	58,6
Andre store byer	58,0	55,0	52,9	56,4
Resten	57,8	61,1	44,0	55,1
Alle	62,9	61,7	48,6	59,4

Her skiller Oslo-området seg ut med relativt høye boutgifter. Det er verdt å legge merke til at de gjennomsnittlige boutgiftene er høyere i Osloregionen utenom Oslo enn i selve Oslo. Dette har mest med husholdningssammensetningen å gjøre, men vi vil gå mer detaljert inn i bakgrunnen for forskjellene i kapitlet om boligetablering. I de andre storbyene og i resten av landet er boutgiftene lavere. Leietakerne i de tre byene Bergen, Trondheim og Stavanger har relativt lave boutgifter.

Tabell 4.14 Boutgifter som andel av inntekt etter geografi og disposisjonsform. Husholdninger. Prosent

Kommunetype	Selveier	Boret	Leie	Alle
Oslo	16,2	19,2	31,5	21,4
Osloreg. Ellers	16,9	24,2	24,1	19,0
Berg./Trh/Stav.	18,9	21,2	33,6	24,8
Andre store byer	13,5	24,5	31,9	19,4
Resten	15,1	26,4	28,6	18,4
Alle	15,4	22,3	30,3	19,8

Selv om boutgiftene i Bergen, Trondheim og Stavanger var relativt lave, er boutgiftsandelene i disse byene høye. Boutgiftsandelene har generelt mye mindre spredning enn boutgiftene. Boutgiftsandelen for borettskaperne er betydelig høyere enn for selveiere. Dette må skyldes at borettskaperne har lavere inntekter.

4.8 Flyttefrekvenser og boligkarriere

For å si noe om utviklingen i flyttefrekvenser, burde vi hatt årlige data over flyttinger i Norge. På grunnlag av dette kunne vi beregne flyttefrekvenser for personer eller for husholdninger. Beregnes flyttefrekvenser for husholdninger etter alder må vi knytte alderen til en bestemt person i husholdningen.

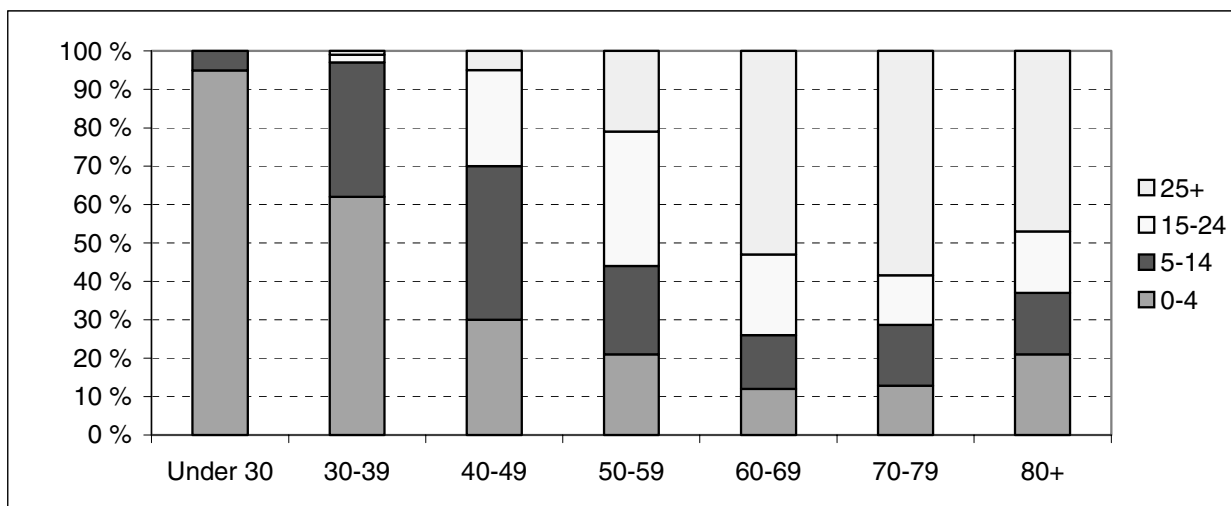
Vi kan ikke benytte innflyttingsåret i en tverrsnittsundersøkelse for å beregne årlige flytterater. Først og fremst skyldes dette at vi kun registrerer siste flytting, men også at utvalget av husholdninger som har flyttet for eksempel det siste året blir for lite, særlig når en skal fordele flytterne på aldersgrupper.

Vi har her valgt å hvor lenge husholdningene har bodd i sin nåværende bolig, der vi særlig vil fokusere på andelen med kort botid, mellom null og fem år.

Tabell 4.15 Botid etter alder. Prosent. 2001

Alder	0-4 år	5-14 år	15-24 år	25 år eller mer	Sum
Under 30	94	5	0	0	100
30-39	62	35	2	1	100
40-49	30	40	25	5	100
50-59	21	23	35	21	100
60-69	12	14	21	53	100
70-79	13	16	13	59	100
80+	21	16	16	47	100
Alle	42	23	15	19	100

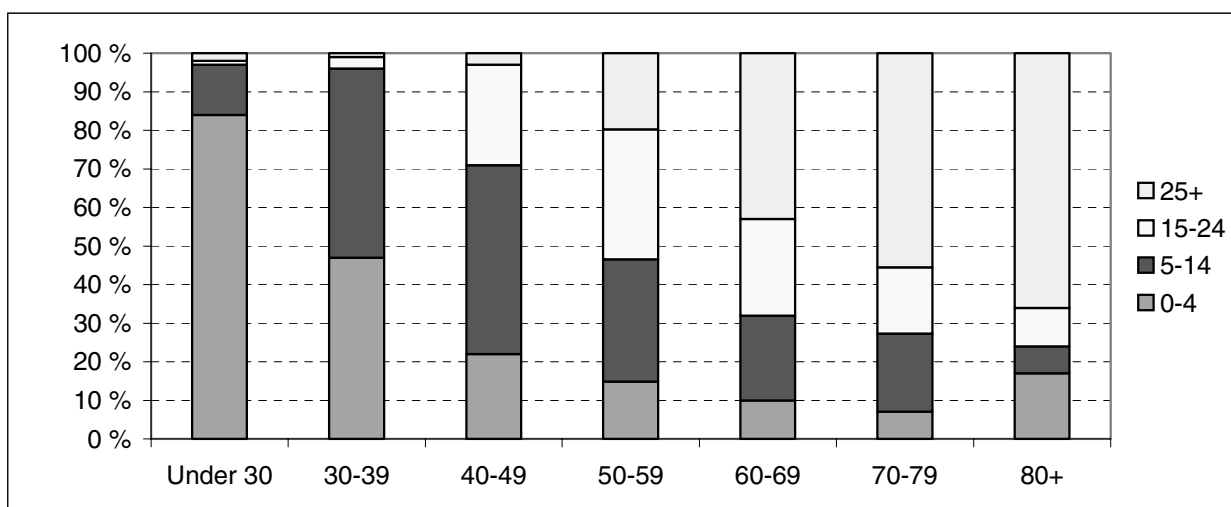
Mens 94 prosent av husholdningene under 30 år har en botid i sin nåværende bolig på under 5 år, er det kun 12 prosent av sekstiåringene og 13 prosent av syttiåringene som har så kort botid. Andelen med kort botid synker kraftig med alderen. Blant de eldste er det imidlertid 21 prosent som har kort botid. Mange av disse har flyttet til en omsorgsbolig eller en annen bolig som har vært i tråd med behovet, se mer om dette i Barlindhaug (2003).



Figur 4.1 Botid etter alder. Prosent. 2001

Tabell 4.16 Botid etter alder. Prosent. 1995

Alder	0-4 år	5-14 år	15-24 år	25 år eller mer	Sum
Under 30	84	13	1	2	100
30-39	47	49	3	1	100
40-49	22	49	26	3	100
50-59	15	32	34	20	100
60-69	10	22	25	43	100
70-79	7	20	17	55	100
80+	17	7	10	66	100
Alle	32	32	16	20	100



Figur 4.2 Botid etter alder. Prosent. 1995

I 1995 var flyttefrekvensene gjennomgående lavere for alle aldersgrupper enn i 2001. Den kraftigste økingen av andelen med kort botid har skjedd i aldersgruppen 30-39 år (i prosentpoeng), dernest i aldersgruppen under 30 år. Økningen i flyttefrekvensene er dels et uttrykk for at folk skifter bolig oftere enn før, men også et uttrykk for at folk oftere skifter bolig i gode tider. I perioden 1991-94 var det lavkonjunktur på boligmarkedet, mens perioden 1997-2000 var preget av optimisme og sterkt stigende boligpriser. Spesielt skulle dette gi seg utslag i økte flyttefrekvenser for de yngste gruppene. Endringene i de eldste gruppens flyttefrekvenser kan trolig i større grad ses som endringer i preferanser, dvs. at flere ønsker å realisere ønske om å bytte til en mer lettstelt og passende bolig. Men det kan også være at tilbudet av aktuelle alternativ har blitt mer variert og at avstanden mellom faktisk og ønsket boligsituasjon har økt (Barlindhaug, 2003).

I tabellene nedenfor skal vi se hvilke hustyper ulike husholdninger flyttet fra og hvilke hustyper de flyttet til. Vi fokuserer her på de eldste gruppene. Mange yngre personer bor i leide sokkelleiligheter eller hybler i eneboliger. Registrert flytting fra enebolig til blokk for denne gruppen kan derfor lett mistolkes.

Tabell 4.17 Endring i hustype ved siste flytting: Prosent av flytterne de siste seks år før undersøkelsestidspunktet. Prosent. 1995 og 2001.

Alder	Enebol/Enebol	Annet/Enebol	Annet/Annet	Enebol/Annet	Sum
LU-2001					
50-59	19	31	19	31	100
60-69	30	11	21	37	100
70+	9	8	12	71	100
Alle	16	18	16	49	100
BU-1995¹⁴					
50-59	20	19	36	25	100
60-69	31	9	31	29	100
70+	14	7	32	47	100
Alle	20	12	33	34	100

Hustype er inndelt i enebolig og annet, for å rendyrke flyttinger til og fra eneboliger. Spesielt er vi opptatt av hvor stor andel av eldre som flytter som flytter fra enebolig og over i en annen hustype. I 1995 flyttet 20 prosent av alle flyttere over 50 år innen eneboligmarkedet. Særlig er det sekstiåringene som drar denne andelen opp. Det er få over seksti år som flytter fra en annen hustype til en enebolig. Blant femtiåringene er det fortsatt en del som er inne i en stigende boligkarriere og gjennomfører denne typen flytting. Mellom 1995 og 2001 har denne andelen økt fra 19 til 31 prosent.

¹⁴ En tilsvarende tabell i Barlindhaug (2003) er feil i den forstand at flytting fra enebolig til annen hustype overdrives. Oppklaring av denne feilen gjør at det er en større overensstemmelse mellom SSBs paneldata fra 1997-2000 og data fra Boforholdsundersøkelsen 1995.

I 1995 er det en tredjedel som flytter innen andre hustyper og en tredjedel som flytter fra eneboliger til en annen hustype. Sistnevne tilpasning er mest utbredt blant de over 70 år. I denne gruppen er det nesten halvparten av flytterne som er i denne kategorien.

Mellom 1995 og 2001 har andelen som flytter fra enebolig til en annen hustype økt betydelig. Spesielt gjelder dette i den eldste aldersgruppen, der nå over 70 prosent av flytterne flyttet fra en enebolig til en annen hustype. Endringen reflekterer også at en langt større andel av syttiåringene i utgangspunktet bodde i en enebolig enn ved undersøkelsen seks år tidligere. Behovet for å skifte hustype i alderdommen er dermed økt. En rimelig tolkning er at dette har bidratt til de økte flyttefrekvensene blant eldre og ført til at relativt flere i denne aldersgruppen har flyttet fra eneboliger og inn i andre hustyper.

5. Boligetablering i pressområder

5.1. Innledning

Boligsituasjonen i storbyene kan avvike fra forholdene ellers i landet av flere grunner. For det første har det vært og er en sterk flyttestrøm mot de største byene, spesielt i de yngste aldersgruppene. For det andre vil det være vanskeligere å øke tilbudet av boliger i områder med begrenset areal avsatt til boligformål og der planprosessen nødvendigvis må ta lengre tid. Boligbygging vil være lettere å realisere i ytterkanten av et sentrumsområde, men ikke alle etterspør boliger i byens ytterkant. Fortetting og transformasjon i sentrumsområder skjer nå i større omfang enn tidligere, men volumet i nybyggingen som følge av dette er begrenset.

Med et begrenset sentralt boligtilbud, vil kjøpsprisene og leieprisene i storbyområdene bli bestemt fra etterspørselsiden. Lav arbeidsledighet, sterk inntektsvekst og skattesubsidierte eierboliger bidrar til høye boligpriser og leier. Mange etterspørrere vil derfor velge et mindre boligkonsum i areal enn det de ville ha gjort på steder med lavere priser. Boligkonsumet målt i verdi vil derfor ikke nødvendigvis være høyere i storbyer for husholdninger som ellers er like. For de minste husholdningene vil det imidlertid være problematisk å redusere arealet mye, dels fordi boligene blir for små og dels for at de boligene som tilbys har en viss minimumsstørrelse.

Vi vil derfor vente å finne de høyeste prisene og de relativt høyeste boutgiftene i småhusholdninger i storbyene. De som skal inn i Eiermarkedet for første gang kan derfor ha vansker både med å skaffe tilstrekkelig egenkapital og betjene de boutgiftene som følger av et kjøp. Å studere unge som har kjøpt seg en bolig, innebærer imidlertid at vi kun studerer de som har klart å realisere et kjøp. Gjennom data fra NOVA-undersøkelsen i 2001 kan vi undersøke i hvilken grad nåværende leietakere ønsker å opprettholde et leieforhold eller om de er interessert i å kjøpe bolig, men møtt vanskeligheter pga manglende egenkapital eller problemer med å få lån.

En kan skille mellom generelle betingelser for etablering i egen eid bolig og person – og boligegenskaper til grupper som er i etableringsfasen. Gruppene kan inndeles i de som nylig har etablert seg i egen eid bolig, de som ikke har etablert seg og foreløpig bor i leiemarkedet og en siste gruppe av dem som bor hjemme hos foreldre og ønsker å etablere seg.

Levekårsundersøkelsene gir grunnlag for ulike koplinger mellom personer, husholdninger og boliger. For det første kan en ta utgangspunkt i intervjuobjektene og registrere deres boligsituasjon ut fra hvem de bor sammen med. Da kan en også få definert situasjonen til de som bor hjemme hos foreldre. En kan så analysere spørsmål der intervjuobjektene svarer på egne vegne og ikke på vegne av hele husholdningen¹⁵. Alternativt kan en definere de hjemmeboende med utgangspunkt i foreldrene. Husholdningen vil da foreksempel være ”par

¹⁵ Et eksempel på dette er den store forskjellen mellom å spørre en hjemmeboende tjuåring (hos foreldre) om han har flytteplaner eller spørre han om hele husholdningen vurderer å flytte.

med barn over 15 år”. Da vil det være boforholdene til denne husholdningen (og mest foreldrene) som vil stå i fokus og husholdningen vil ikke bli regnet med blant unge i etableringsfasen.

Unge i etableringsfasen står ovenfor en viss sammensetning av boligtilbudet med tilhørende prisstruktur. Inntekter, skatteregler og rentebetingelser i tillegg til oppspart egenkapital eller mulighet for sidesikkerhet ved høy lånefinansiering setter rammen for hvilke hushold eller personer som etablerer seg i egen bolig. Selvfølgelig vil også preferanser mellom boligkonsum og annet konsum og hvilken livsfase husholdningen eller personene er i også influere på boligvalget, ikke minst gjelder dette valget mellom å eie eller å leie.

5.2 Nyetablerte selveiere

Vi vil først og fremst studere de som i 1995 eller senere har blitt eier av en bolig, hvor mye de lånte av kjøpesummen og hvor stor andel de samlede boliglånene utgjør av dagens verdi på boligen. Hvor høy er verdien på boligen, hvor stor er boligen og hvor mye betales i boutgifter? Året 1995 er valgt noe tilfeldig, men med henblikk på at etableringssituasjonen skal belyses og at utvalget av husholdninger skal være stort nok¹⁶.

Tabell 5.1 Låneandel etter område. Selveiere som har kjøpt eller bygget sin nåværende bolig i 1995 eller senere. Prosent

Region	Låneandel (i prosent av kostnad/kjøpesum)						Sum	N	Gj.sn. låneandel
	0	1-39%	40-59 %	60-79 %	80-99 %	100 + %			
Oslo	12	14	22	21	22	10	100	139	59
Osloreg. ellers	8	8	19	32	16	17	100	194	66
Berg./Trh/Stav.	8	8	8	19	22	36	100	55	81
Andre store byer	11	6	14	21	25	24	100	110	72
Resten	8	5	12	13	19	43	100	283	81
Alle	9	7	14	18	20	33	100	781	75

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2001

I tabellen ovenfor har vi kun sett på selveiere. Av disse har 33 prosent lånt 100 prosent eller mer av kjøpesummen eller de totale byggekostnadene. Andelen er lavest der boligprisnivået er høyest; i Oslo har kun 10 prosent lånt 100 prosent eller mer. I Osloregionen utenom Oslo er andelen som har lånt mer enn boligen kostet på anskaffelsestidspunktet noe høyere enn i Oslo, men langt lavere enn i de tre storbyene Bergen, Trondheim og Stavanger, der 36 prosent har en slik høy låneandel. Det er i kommuner som ikke regnes med blant storbyene eller som ikke hører til storbyregionen rundt Oslo at andelen med høy lånefinansiering er størst. Her har 43 prosent lånt 100 prosent eller mer.

¹⁶ Fra 1995 til 2001 har boligprisene steget med 76 prosent på landsbasis, 123 prosent i Oslo og Bærum og 80 prosent i de andre storbyene. Etableringsbetingelsene har derfor vært svært ulike for våre intervjuobjekter.

Gjennomsnittlig låneandel for de som har flyttet inn i 1995 eller senere var 59 prosent i Oslo og 81 prosent i Bergen, Trondheim og Stavanger, det samme i restkategorien av kommuner.

Tabell 5.2 Gjennomsnittlig låneandel etter region og husholdningstype. Selveiere som har kjøpt eller bygget sin nåværende bolig i 1995 eller senere. Lån i prosent av kjøpesum

Region	Gjennomsnittlig låneandel						Andre	Alle
	Ensl. og par u/b < 35 år	Par m/barn < 35 år	Par m/barn 35-59 år	Ensl. og par u/b 35-59 år	Ensl. og par 60+ år			
Oslo	70	76	61	40	1	65	59	
Osloreg. ellers	81	79	65	49	4	73	66	
Berg./Trh/Stav.	99	85	57	95	6	70	81	
Andre store byer	93	78	72	52	18	67	72	
Resten	92	91	79	77	11	91	81	
Alle	88	86	72	69	9	79	75	

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2001

Unge i etableringsfasen er først og fremst avgrenset til gruppen enslige og par under 35 år uten barn, men også gruppen par under 35 år med barn tilhører denne gruppen. I Oslo synes unge uten barn å låne en mindre andel av kjøpesummen enn tilsvarende gruppe i de andre kommunene. I byene Bergen, Trondheim og Stavanger har gruppen en gjennomsnittlig låneandel på hele 99 prosent. Også yngre par med barn har en høy låneandel, på landsbasis 86 prosent. Som ventet er låneandelen lavest blant de eldste flytterne. Disse lånte kun 9 prosent av kjøpesummen.

De som har liten egenkapital og må låne en høy andel av kjøpesummen kan møte problemer med å få et tilstrekkelig stort lån i en kredittinstitusjon. Med ekstra sikkerhet i foreldres bolig eller eiendom, vil høy lånefinansiering være mulig.

Tabell 5.3 Andel med sikkerhet i foreldres eller svigerforeldres bolig eller faste eiendom etter region og husholdningstype. Selveiere som har kjøpt eller bygget sin nåværende bolig i 1995 eller senere. Prosent

Region	Gjennomsnittlig andel med sikkerhet i foreldres eiendom						Andre	Alle
	Ensl. og par u/b < 35 år	Par m/barn < 35 år	Par m/barn 35-59 år	Ensl. og par u/b 35-59 år	Ensl. og par 60+ år			
Oslo	20	24	7	0	0	23	15	
Osloreg. ellers	38	18	8	15	0	0	17	
Berg./Trh/Stav.	54	21	6	0	0	0	24	
Andre store byer	34	40	21	0	0	8	25	
Resten	28	19	2	0	0	27	13	
Alle	33	24	7	1	0	15	17	

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2001

Tabellen viser at det er blant de yngste dette er mest utbredt. Middeldrende har ofte tilstrekkelig egenkapital etter en karriere i eiermarkedet, likedan de eldste. Eldre uten egenkapital kan av naturlige grunner vanskelig spørre sine foreldre om en slik sikkerhet.

For yngre i etableringsfasen uten barn er andelen med sidesikkerhet lavest i Oslo og høyest i de tre andre storbyene. Dette er i samsvar med låneandelene i de to regionene, som var svært høy i Bergen, Trondheim og Stavanger og lav i Oslo. Gruppen "andre" har i Oslo en høy andel med sidesikkerhet. "Andre" dekker blant annet bofellesskap mellom unge, enslige forsørgere¹⁷ og alle andre familiekonstellasjoner som ikke er omfattet av de andre kategoriene

Låneandelen kan ha sammenheng med prisnivået i regionene. Det er vanskeligere boutgiftsmessig å lånefinansiere hele kjøpesummen i et høyprisområde enn i områder der boligprisene er lave. I tabellen nedenfor vil vi si noe om prisnivået i regionene ved å beregne gjennomsnittet av hva husholdningene tror de kunne selge boligene sine for på undersøkelsestidspunktet.

Tabell 5.4 Antatt verdi i 2001 etter region og husholdningstype. Selveiere som har kjøpt eller bygget sin nåværende bolig i 1995 eller senere. 1000 kroner

Region	Verdi på undersøkelsestidspunktet i 1000 kr						
	Ensl. og par u/b < 35 år	Par m/barn < 35 år	Par m/barn 35-59 år	Ensl. og par u/b 35-59 år	Ensl. og par 60+ år	Andre	Alle
Oslo	1404	2629	3441	2481	3022	1345	2260
Osloreg. ellers	1712	2207	2619	2171	1476	2517	2216
Berg./Trh/Stav.	1289	1624	1861	1284	1668	1099	1434
Andre store byer	931	1467	1632	1252	1959	1752	1431
Resten	1036	1236	1928	963	887	970	1268
Alle	1214	1506	2127	1327	1484	1421	1538
N	126	197	226	94	36	62	741

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2001

Uavhengig av husholdningstype er verdien på boligene til de som har kjøpt de siste 7 årene høyest i Oslo og lavest i restkategorien, som en kunne forvente. Skiller vi mellom husholdningstyper, ligger verdien på boligene til yngre i etableringsfasen, dvs enslig og par uten barn under 35 år, lavere i Oslo enn i regionen rundt. For de andre husholdningstypene er verdiene betydelig høyere i Oslo enn i andre regioner. Både etablerte par med barn og eldre husholdninger, som har flyttet de siste 7 årene, har i Oslo en relativt høy verdi på boligene.

Den relativt lave verdien for unge i etableringsfasen i Oslo kan skyldes at de unge enslige i gruppen oftere bor i en liten bolig, mens mange av de eldste parene innen gruppen har flyttet ut av Oslo og etablert seg i en noe større bolig i Osloregionen. Tabellen nedenfor viser gjennomsnittlig boligareal etter område og husholdningstype.

¹⁷ Gruppen er for liten for selvstendig behandling, når vi her har avgrenset oss til eiere som har kjøpt boligen i 1995 eller senere.

Tabell 5.5 Gjennomsnittlig boligareal etter region og husholdningstype. Selveiere som har kjøpt eller bygget sin nåværende bolig i 1995 eller senere. Kvadratmeter

Region	Verdi på undersøkelsestidspunktet i 1000 kr						Andre	Alle
	Ensl. og par u/b < 35 år	Par m/barn < 35 år	Par m/barn 35-59 år	Ensl. og par u/b 35-59 år	Ensl. og par 60+ år			
Oslo	74	134	164	106	111	76	107	
Osloreg. ellers	111	169	176	132	116	180	152	
Berg./Trh/Stav.	102	135	176	110	85	102	119	
Andre store byer	104	144	180	110	96	151	139	
Resten	121	154	170	121	83	130	139	
Alle	107	151	173	118	92	137	135	

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2001

Høye boligpriser vil trekke i retning av mindre etterspurt areal. I Oslo har boligkjøperne de siste årene kjøpt boliger med mindre areal enn i andre regioner. Spesielt er dette tydelig blant unge i etableringsfasen uten barn, der landsgjennomsnittet er på 107 kvadratmeter, 111 kvadratmeter i Osloregionen og 74 kvadratmeter i Oslo. For den eldste gruppen er arealet relativt stort i Oslo.

Tabell 5.6 Boliggjeldsandel etter område. Selveiere som har kjøpt eller bygget sin nåværende bolig i 1995 eller senere. Prosent

Region	Alle boliglån i prosent av boligens antatte verdi i 2001						Sum	N	Gj.sn. gjeldsand
	0	1-39%	40-59 %	60-79 %	80-99 %	100 + %			
Oslo	20	29	23	18	11	100	135	39	
Osloreg. ellers	23	30	24	16	6	100	204	38	
Berg./Trh/Stav.	16	23	12	28	18	100	56	54	
Andre store byer	19	19	26	21	12	100	108	47	
Resten	15	18	20	25	13	100	265	53	
Alle	17	22	21	23	12	100	768	49	

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2001

Boliggjeldsandelen er betydelig lavere enn låneandelen for de som har kjøpt bolig i perioden 1995-2001. Dette skyldes den kraftige prisstigningen på boligmarkedet i perioden. I Oslo er gjeldsandelen nede i 39 prosent. Ingen har der større boliglån enn boligens verdi.

Tabell 5.7 Boutgifter¹⁸ etter region og husholdningstype. Selveiere som har kjøpt eller bygget sin nåværende bolig i 1995 eller senere. 1000 kroner

Region	Boutgifter i kroner						Andre	Alle
	Ensl. og par u/b < 35 år	Par m/barn < 35 år	Par m/barn 35-59 år	Ensl. og par u/b 35-59 år	Ensl. og par 60+ år			
Oslo	98	177	138	83	29	77	107	
Osloreg. ellers	114	140	134	94	39	107	116	
Berg./Trh/Stav.	106	76	114	96	37	86	91	
Andre store byer	92	102	108	54	21	105	91	
Resten	95	109	110	80	29	90	94	
Alle	99	111	116	79	31	96	97	
N	109	187	206	102	41	54	699	

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2001

Boutgiftene for nylig innflyttede er sterkt avhengig av prisnivå og låneandel. Tallene i tabellen gjenspeiler derfor det vi har vist foran om låneandeler og boligens antatte verdi. De høyeste boutgiftene finner vi i Osloregionen utenom Oslo fordi effekten av at boligene og låneandelene er større overstiger effekten av at prisnivået er lavere enn i Oslo.

Tabell 5.8 Andel som ofte eller av og til har hatt vansker med å klare utgifter til mat, transport og bolig etter region og husholdningstype. Selveiere som har kjøpt eller bygget sin nåværende bolig i 1995 eller senere. Prosent

Region	Andel med betalingsproblemer						Andre	Alle
	Ensl. og par u/b < 35 år	Par m/barn < 35 år	Par m/barn 35-59 år	Ensl. og par u/b 35-59 år	Ensl. og par 60+ år			
Oslo	20	*28	*13	*0	*0	*0	16	
Osloreg. ellers	0	0	0	*41	*0	*0	7	
Berg./Trh/Stav.	24	15	0	16	*0	*32	17	
Andre store byer	34	18	1	18	*0	3	15	
Resten	12	15	7	7	0	30	11	
Alle	19	16	5	12	0	20	13	

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2001 * under 10 observasjoner i basis

Det er i de fire storbyene at andelen som har betalingsproblemer er størst. I Oslo er det totalt 16 prosent av de som har kjøpt bolig i 1995 eller senere som har slike problemer, i de tre andre storbyene 17 prosent¹⁹. Det er blant unge i etableringsfasen og i gruppen "andre" at andelen er størst. Ser vi kun på gruppen unge i etableringsfasen kommer Oslo bedre ut enn de andre store byene. Når Oslo totalt sett kommer dårligere ut skyldes det at Oslo har relativt mange i den yngste gruppen.

¹⁸ Boutgifter er her definert som renter og avdrag på boliglån pluss forsikring, kommunale avgifter, eiendomsskatt, vedlikehold og oppvarming.

¹⁹ I Osloregionen er betalingsproblemene for selveiere så og si fraværende.

5.3 Nyetablerte selveiere og boretthavere

Noen av tabellene ovenfor vil vi nå presentere for boretthavere og selveiere sammen. Siden vi ikke har opplysninger om boretthavernes fellesgjeld presenterer vi ikke særskilte opplysninger om låneandeler og gjeldsrater for disse.

Tabell 5.9 Boutgifter etter region og husholdningstype. Selveiere og boretthavere som har kjøpt eller bygget sin nåværende bolig i 1995 eller senere. 1000 kroner

Region	Boutgifter i kroner						
	Ensl. og par u/b < 35 år	Par m/barn < 35 år	Par m/barn 35-59 år	Ensl. og par u/b 35-59 år	Ensl. og par 60+ år	Andre	Alle
Oslo	100	142	129	76	29	81	99
Osloreg. ellers	110	136	131	87	43	103	109
Berg./Trh/Stav.	90	83	114	78	58	73	83
Andre store byer	87	102	107	54	45	97	82
Resten	90	107	110	78	42	90	91
Alle	94	110	115	74	44	91	91
N	201	224	237	154	66	80	962

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2001

Når vi inkluderer boretthaverne blant eierne får vi et noe annet mønster enn om vi bare betrakter eierne. For unge i etableringsfasen er boutgiftene i Oslo blitt relativt høyere, men fortsatt er det slik boutgiftene er høyest i Osloregionen for unge i etableringsfasen. De yngre barnefamilieene har høyest boutgifter i Oslo, tett fulgt av Osloregionen.

Tabell 5.10 Boutgiftsandel etter region og husholdningstype. Selveiere og boretthavere som har kjøpt eller bygget sin nåværende bolig i 1995 eller senere. Prosent

Region	Boutgifter i prosent av husholdningens samlede inntekter						
	Ensl. og par u/b < 35 år	Par m/barn < 35 år	Par m/barn 35-59 år	Ensl. og par u/b 35-59 år	Ensl. og par 60+ år	Andre	Alle
Oslo	29	21	19	17	12	25	23
Osloreg. ellers	22	20	20	29	11	23	22
Berg./Trh/Stav.	32	18	17	28	31	22	27
Andre store byer	30	21	17	17	26	27	22
Resten	28	22	16	24	18	28	22
Alle	29	21	17	23	21	26	23

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2001

For unge i etableringsfasen som har flyttet inn i sin nåværende bolig de siste 7 årene er det liten variasjon i boutgiftsandel mellom regioner. Enslige og par uten barn har de høyeste boutgiftsandelene, om lag 8 prosentpoeng høyere enn unge par i etableringsfasen med barn.

Tabell 5.11 Gjennomsnittlig boligareal etter region og husholdningstype. Selveiere og borettslavere som har kjøpt eller bygget sin nåværende bolig i 1995 eller senere. Kvadratmeter

Region	Verdi på undersøkelsestidspunktet i 1000 kr						
	Ensl. og par u/b < 35 år	Par m/barn < 35 år	Par m/barn 35-59 år	Ensl. og par u/b 35-59 år	Ensl. og par 60+ år	Andre	Alle
Oslo	64	111	140	86	93	81	87
Osloreg. ellers	105	160	172	110	106	162	138
Berg./Trh/Stav.	88	123	162	91	79	98	102
Andre store byer	88	140	177	89	82	130	117
Resten	113	152	169	118	80	127	133
Alle	91	144	167	103	84	124	120

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2001

Inkluderingen av borettslavere gir det samme bilde som for selveierne; unge i etableringsfasen i Oslo etablerer seg i relativt små boliger sammenlignet med de andre regionene. Borettslagsboligene som de unge kjøper er mindre enn selveierboligene. Dette gjelder forøvrig også for de andre husholdningstypene.

Tabell 5.12 Andel med sikkerhet i foreldres eller svigerforeldres bolig eller faste eiendom etter region og husholdningstype. Selveiere og borettslavere som har kjøpt eller bygget sin nåværende bolig i 1995 eller senere. Prosent

Region	Gjennomsnittlig andel med sikkerhet i foreldres eiendom						
	Ensl. og par u/b < 35 år	Par m/barn < 35 år	Par m/barn 35-59 år	Ensl. og par u/b 35-59 år	Ensl. og par 60+ år	Andre	Alle
Oslo	36	27	12	0	0	23	24
Osloreg. ellers	45	21	7	14	0	7	20
Berg./Trh/Stav.	43	20	4	7	0	0	20
Andre store byer	40	44	20	0	0	15	25
Resten	26	18	2	3	0	31	13
Alle	36	25	7	4	0	19	19

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2001

Når borettslagsboliger inkluderes øker andelen som har sidesikkerhet både blant de unge og i Oslo og Osloregionen totalt sett. I disse områdene er innslaget av borettslagsboliger stort. Samtidig må det være slik at omfanget av sidesikkerhet er større i borettslagsboligene enn i de eide boligene i disse to regionene. For de tre andre storbyene ser det ut til å være et lavere innslag av sidesikkerhet i borettslagsboligene enn i de eide boligene.

Tabell 5.13 Andel som ofte eller av og til har hatt vansker med å klare utgifter til mat, transport og bolig etter region og husholdningstype. Selveiere og borettslavere som har kjøpt eller bygget sin nåværende bolig i 1995 eller senere. Prosent

Region	Andel med betalingsproblemer					Andre	Alle
	Ensl. og par u/b < 35 år	Par m/barn < 35 år	Par m/barn 35-59 år	Ensl. og par u/b 35-59 år	Ensl. og par 60+ år		
Oslo	18	15	6	0	*0	*0	11
Osloreg. ellers	19	0	0	22	0	18	9
Berg./Trh/Stav.	17	17	0	24	0	18	15
Andre store byer	27	17	1	14	14	12	15
Resten	11	15	7	11	0	27	11
Alle	17	15	4	14	3	19	13

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2001 * under 10 observasjoner i basis

Ser vi på selveiere og borettslavere samlet er ikke betalingsproblemene spesielt høye i Oslo. Det er de tre andre storbyene og resten av de store byene som samlet sett har høyest andel med betalingsproblemer blant de som har kjøpt bolig de siste 7 årene. Når borettslagsboliger bringes inn, finner vi betalingsproblemer i Osloregionen utenom Oslo både blant unge i etableringsfasen uten barn og blant middelaldrende enslige og par uten barn.

5.4 Leietakere

I dette avsnittet vil vi se nærmere på boutgifter, areal og betalingsproblemer for leietakere.

Tabell 5.14 Boutgifter etter region og husholdningstype. Leietakere som har flyttet inn i sin nåværende bolig i 1995 eller senere. 1000 kroner

Region	Boutgifter i kroner					Andre	Alle
	Ensl. og par u/b < 35 år	Par m/barn < 35 år	Par m/barn 35-59 år	Ensl. og par u/b 35-59 år	Ensl. og par 60+ år		
Oslo	52	65	39	64	46	108	60
Osloreg. ellers	52	96	100	60	41	98	62
Berg./Trh/Stav.	40	44	77	41	50	60	45
Andre store byer	51	57	74	54	57	61	54
Resten	35	55	73	49	54	51	44
Alle	43	56	76	51	53	61	49
N	257	39	28	67	33	65	489

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2001

Leietakere som har flyttet inn i sin nåværende bolig de siste 7 årene har betydelig lavere boutgifter enn eierne. Det er de tre andre storbyene enn Oslo og resten av kommune-Norge som skiller seg ut med lave boutgifter. Dette gjelder spesielt for unge i etableringsfasen.

Tabell 5.15 Boutgiftsandel etter region og husholdningstype. Leietakere som har flyttet inn i sin nåværende bolig i 1995 eller senere. Prosent

Region	Boutgifter i prosent av husholdningens samlede inntekter						
	Ensl. og par u/b < 35 år	Par m/barn < 35 år	Par m/barn 35-59 år	Ensl. og par u/b 35-59 år	Ensl. og par 60+ år	Andre	Alle
Oslo	34	7	25	18	27	38	32
Osloreg. ellers	19	31	11	19	22	67	20
Berg./Trh/Stav.	33	22	12	24	21	38	31
Andre store byer	37	23	16	24	48	25	33
Resten	31	14	15	31	37	24	29
Alle	33	18	15	27	37	28	31

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2001

Blant leietakerene er boutgiftsandelen størst blant unge i etableringsfasen og blant eldre. For sistnevnte gruppe er boutgiftsandelen svært stor i andre store byer og i resten av kommunene. Det må understrekes at boutgiftene ikke er korrigert for utbetaling av statlig bostøtte, mens denne støtten inngår i inntekten sammen med andre skattefrie overføringer fra det offentlige.

Tabell 5.16 Gjennomsnittlig boligareal etter region og husholdningstype. Leietakere som har flyttet inn i sin nåværende bolig i 1995 eller senere. Kvadratmeter

Region	Verdi på undersøkelsestidspunktet i 1000 kr						
	Ensl. og par u/b < 35 år	Par m/barn < 35 år	Par m/barn 35-59 år	Ensl. og par u/b 35-59 år	Ensl. og par 60+ år	Andre	Alle
Oslo	58	72	77	47	37	93	60
Osloreg. ellers	80	126	137	82	64	88	86
Berg./Trh/Stav.	53	64	116	45	62	75	57
Andre store byer	64	82	93	65	63	86	68
Resten	62	105	135	94	58	86	75
Alle	61	91	122	74	58	84	69

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2001

De nyinnflyttede leietakerene i Bergen, Trondheim og Stavanger har minst boligareal. Dette kan bidra til å forklare de relativt lave boutgiftene for leietakerene der. Det er spesielt unge i etableringsfasen som bor i små boliger i disse storbyene. Vi legger merke til at eldre leietakere i Oslo bor i svært små boliger.

Tabell 5.17 Andel som ofte eller av og til har hatt vansker med å klare utgifter til mat, transport og bolig etter region og husholdningstype. Leietakere som har flyttet inn i sin nåværende bolig i 1995 eller senere. Prosent

Region	Andel med betalingsproblemer					Andre	Alle
	Ensl. og par u/b < 35 år	Par m/barn < 35 år	Par m/barn 35-59 år	Ensl. og par u/b 35-59 år	Ensl. og par 60+ år		
Oslo	17	*49	*42	*15	*0	29	18
Osloreg. ellers	16	*0	*0	*8	*0	*80	15
Berg./Trh/Stav.	27	35	*55	35	*0	70	34
Andre store byer	31	21	*0	23	*1	*79	32
Resten	22	25	18	31	5	36	23
Alle	25	27	20	28	6	49	27

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2001 * under 10 observasjoner som basis

Nylig innflyttede leietakere har større vansker med å klare utgifter til mat, transport og bolig enn eierne selv om boutgiftene for leierne er lavere.

5.5 Flytteplaner

Av dem som bor hos foreldre er det 15 prosent som er aktive nå for å skaffe seg bolig, 23 prosent som planlegger å skaffe seg bolig de neste 12 månedene og 61 prosent som regner med å bo hos foreldrene minst ett år til.

Tabell 5.18 Flytteplaner blant dem som bor hos foreldre og er mellom 18 og 40 år. Prosent

Region	Er aktiv nå	Planlegger å		Sum	N
		skaffe bolig de neste 12 måneder	Regner med å bo hos foreldrene minst ett år til		
Oslo	14	21	65	100	47
Osloreg. ellers	25	24	51	100	49
Berg./Trh/Stav.	.	23	77	100	17
Andre store byer	20	21	59	100	28
Resten	15	24	60	100	97
Alle	15	23	61	100	238

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2001

Det er de unge i Osloregionen utenom Oslo som synes å ha de sterkeste ønskene om å flytte fra foreldrehjemmet, mens slike ønsker er minst utbredt i byene Bergen, Trondheim og Stavanger. Det er også i Osloregionen utenfor Oslo at vi finner den største andelen unge mellom 20-25 år som bor sammen med foreldre (Nordvik 2003).

Hvor vil de som oppgir at de har flytteplaner innen 12 måneder flytte?

Tabell 5.19 Hvor vil unge med flytteplaner som bor hos foreldre flytte? De som har svart at de er aktive nå eller planlegger å skaffe seg bolig de neste 12 måneder. Prosent

Region	Andel med betalingsproblemer						Sum
	Flytte innen denne byen/tettstedet	Oslo-området*	Annen større by med minst 100t innbygg.	Større by eller tettsted med 20-100t innbygg.	Mindre by eller tettsted	Spredt-bygd område	
Oslo	48	.	27	.	26	.	100
Osloreg. ellers	55	3	27	4	10	.	100
Berg./Trh/Stav.	48	.	22	.	29	.	100
Andre store byer	38	20	9	8	6	19	100
Resten	34	5	28	11	18	3	100
Alle	39	6	25	8	17	5	100

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2001 * De som bor i Oslo har trolig ikke oppfattet Oslo-området som noe annet enn Oslo

De fleste vil flytte innen den byen eller det tettstedet der de allerede bor. Blant unge i Oslo og Osloregionen ellers er dette mest utbredt. En relativt stor andel av de som bor i andre store byer vil flytte til Oslo-området. Dette gjelder i mindre grad dem som bor i restkategorien av kommuner.

Tabell 5.20 Flytteplaner etter region. Unge under 35 år som er etablert i egen eid eller leid bolig. Prosent

Region	Har klare flytteplaner	Regner med å flytte innen 3 år	Regner med å bo her minst 3 år til	Har ingen planer	Regner med å bo her resten av livet	Sum
Oslo	13	42	18	25	2	100
Osloreg. ellers	10	16	21	42	10	100
Berg./Trh/Stav.	15	36	15	32	2	100
Andre store byer	11	28	8	46	7	100
Resten	15	25	9	37	14	100
Alle	14	29	12	36	8	100

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2001

Av de unge under 35 år i egen eid eller leid bolig er det 14 prosent som har klare flytteplaner og 29 prosent som regner med å flytte innen 3 år. Samlet sett er disse kategoriene størst i Oslo med til sammen 55 prosent. Like bak kommer de tre andre storbyene med 51 prosent. Lavest andel med flytteplaner finner vi i Osloregionen utenom Oslo med 26 prosent.

Hvor vil så disse flytte?

Tabell 5.21 Hvor vil unge under 35 år som er etablert i egen eid eller leid bolig med flytteplaner flytte. De som har svart at de er aktive nå eller planlegger å skaffe seg bolig de neste 12 måneder. Prosent

Region	Flytte innen denne byen/tettstedet	Oslo-området*	Andel med betalingsproblemer				Sum
			Annen større by med minst 100t innbygg.	Større by eller tettsted med 20-100t innbygg.	Mindre by eller tettsted	Spredt-bygd område	
Oslo	69	.	16	4	6	4	100
Osloreg. ellers	43	5	27	12	7	5	100
Berg./Trh/Stav.	59	15	15	4	1	5	100
Andre store byer	49	21	10	12	4	3	100
Resten	48	5	15	13	14	5	100
Alle	55	9	15	9	8	5	100

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2001 * De som bor i Oslo har trolig ikke oppfattet Oslo-området som noe annet enn Oslo

Hele 55 prosent av disse vil flytte innen den byen eller det tettstedet de allerede bor i. Også blant unge i egen bolig er det en relativt størst andel fra andre store byer som ønsker å flytte til Oslo-området.

5.6 Hvorfor leie?

Noen av leietakerene vil gjerne kjøpe en bolig, mens andre vil fortsette å leie enten den boligen de bor i eller en annen leid bolig. I en undersøkelse foretatt av NOVA i 2001 ble leietakerene spurt om hvorfor de leide boligen og ble bedt om å krysse av for det utsagnet i spørreskjemaet som passet best for egen situasjon.

Tabell 5.22 Hvorfor leier du/dere? Leietakere etter alder. Prosent

Region	Fordi boligen er spesielt godt egnet	Leie gir mindre risiko enn eie	Ønsker å		Annen grunn	Ubesvart	Sum
			kjøpe bolig, men greier ikke å skaffe egenkapital/får ikke lån	Skal sannsynligvis helt sikkert flytte snart og da er leie greiere			
- 34 år	5	7	40	26	19	3	100
35 – 59 år	9	4	40	14	31	3	100
60 + år	46	14	4	.	32	4	100
Alle	10	7	37	20	23	4	100

Kilde: Data fra NOVA (2001)

Både blant leietakere i etableringsfasen og leietakere i alderen 35-59 år er det 40 prosent som ønsker å kjøpe en bolig, men som enten ikke klarer å skaffe tilstrekkelig egenkapital eller som ikke får nødvendig lån i en kredittinstitusjon. Nesten halvparten av de eldre som leier, leier fordi boligen er spesielt godt egent for dem.

Tabell 5.23 Hvorfor leier du/dere? Leietakere under 35 år etter region. Prosent

Region	Fordi boligen er spesielt godt egned	Leie gir mindre risiko enn eie	Ønsker å		Annen grunn	Ubesvart	Sum
			kjøpe bolig, men greier ikke å skaffe egenkapital/får ikke lån *	Skal sannsynligvis helt sikkert flytte snart og da er leie greiere			
Oslo	6	8	50	19	8	10	100
Osloreg. ellers	4	4	46	19	27	0	100
Berg./Trh/Stav.	6	6	50	22	14	3	100
Andre store byer	2	2	36	31	26	2	100
Resten	7	11	23	35	23	2	100
Alle	5	7	39	26	19	3	100

Kilde: Data fra NOVA (2001) * Andelen har sunket fra 40 til 39 fordi observasjoner med uoppgitt kommunenummer er utelatt

I alle de fire største byene oppgir halvparten av de unge leietakerene at det er problemer med å skaffe egenkapital eller lån som hindrer kjøp av bolig. Andelen er noe lavere i Osloregionen eksklusive Oslo og betydelig lavere i andre store byer og i resten av landet. I de siste områdene er det nødvendigvis ikke lettere å skaffe egenkapital eller få lån. Årsaken til den lave andelen synes å være at en ønsker å leie sin nåværende bolig fordi en skal flytte snart.

5.7 Konklusjoner

Unge i etableringsfasen i Oslo kjøper relativt mindre boliger enn i andre regioner. Nyetablerte selveiere blant disse låner en lavere andel av kjøpesummen og får dermed ikke noe høyere boutgifter enn slike husholdninger i Osloregionen ellers eller i de tre andre storbyene. Blant unge i etableringsfasen uten barn er det en tredjedel som har sikkerhet for lånet i sine foreldres bolig eller annen eiendom. Som følge av lavere låneandeler i Oslo er andelen med sidesikkerhet også lavest i Oslo.

Trekker vi inn borettslagsboligene sammen med de selveide boligene, er boutgiftene betydelig høyere for unge i etableringsfasen i Oslo og Osloregionen ellers sammenlignet med andre områder. Også andelen med sidesikkerhet øker ved å trekke inn borettslagsboligene og forskjellen mellom Oslo og de andre regionene avtar. Boutgiftenes andel av inntekten varierer lite mellom områder for unge nyetablerte selveiere og borettsshavere, bortsett fra at denne andelen ligger betydelig lavere i Osloregionen utenom Oslo enn i de andre regionene.

De som velger å bosette seg utenfor Oslo flytter inn i boliger med et betydelig større areal enn i Oslo. Selv om prisene er lavere enn i Oslo er gjennomsnittsverdien av boligene høyere i regionen rundt. I den relativt store gruppen av enslige og par under 35 år er det rimelig å tenke seg at det er de unge parene som i stor grad velger å flytte utenfor Oslo og som dermed er i posisjon til å betale de relativt høye boutgiftene. Disse parene hører antakelig til de eldste innen gruppen under 35 år, og kan betraktes som mer etablerte enn de andre. De oppgir sjelden at de har betalingsproblemer, spesielt få med betalingsproblemer er det blant selveierne, noen flere blant borettslaga.

Heller ikke boutgiftene for unge nyetablerte leietakere skiller seg ut i Oslo sammenlignet med Osloregionen og andre store byer. I Bergen, Trondheim og Stavanger er imidlertid boutgiftene for leietakerne betydelig lavere, men noe høyere enn i resten av kommune-Norge. Dette kan skyldes at leieboligene er minst i areal i disse tre byene. Leieboligene i Oslo er også små, noe som forklarer at boutgiftene der ikke er høyere enn i regioner med et lavere leieprisnivå.

Blant unge mellom 18 og 40 år som bor hos foreldre er det i Osloregionen utenom Oslo at vi oftest finner dem med flytteplaner. 49 prosent av disse er aktive eller planlegger å skaffe seg bolig de neste 12 månedene. På landsbasis er andelen 38 prosent. Blant de som bor i en eid eller leid bolig allerede er det 43 prosent som enten har klare flytteplaner eller planlegger å flytte innen tre år. Blant disse er andelen høyest i Oslo med 55 prosent og lavest i Osloregionen med 26 prosent.

Både blant unge leiere i etableringsfasen og blant middelaldrende leietakere er det 40 prosent som fortsatt bor til leie fordi et ønsket boligkjøp stoppes av for liten egenkapital eller vansker med å få lån. Blant unge i etableringsfasen i de fire største byene er det 50 prosent av alle leietakerne som oppgir dette. Andelen er mindre i de andre regionene og helt ned i 23 prosent i "resten av kommune-Norge". Mange av de sistnevnte synes å velge leie nå fordi de sannsynligvis skal flytte snart.

Referanser

- Barlindhaug, Rolf (1996): Boliger belånes til pipa. *Samfunnsspeilet* nr.4 1996.
- Barlindhaug, Rolf (1998): *Boligfinansiering for selveiere – Notat basert på NOVA-undersøkelsen 1997*, upublisert notat, Norges Byggforskningsinstitutt.
- Barlindhaug, Rolf (2003): *Eldres boligkarriere og formuesforvaltning*. Prosjektrapport 350. Norges byggforskningsinstitutt.
- Gulbrandsen, Lars og Langsether, Åsmund(2001): *Boligmarkedet og familien*, paper presentert på Gävlekonferansen 2001.
- Kredittilsynet (2002): *Boliglånsundersøkelsen 2002*, Kredittilsynet.
- Nordvik, Viggo m.fl. (2003) *Bo i storby. Boforhold og boligmarked i norske storbyregioner*. Prosjektrapport 349. Norges byggforskningsinstitutt.
- St. meld. 49 (1997-98): *Om boligetablering for unge og vanskeligstilte*
- Sørli, Ketil (2002): *Geografiske inndelinger av storbyregioner*, notat 02-07-2002

