

34 | **PROSJEKT
RAPPORT**



BYGGFORSK

Norges byggforskningsinstitutt

Torbjørn Hansen

Hybelmarkedet i Oslo

Rapport fra en forundersøkelse

Norges byggforskningsinstitutt 1988

Torbjørn Hansen

Hybelmarkedet i Oslo

Rapport fra en forundersøkelse

Norges byggforskningsinstitutt 1988

Hybelmarkedet i Oslo
Prosjektrapport 34

UDK 728:3-053.6
ISBN 82-536-0273-1
Opplag: 300
NORTRYKK A/S

© Norges byggforskningsinstitutt 1988
Forskningsveien 3B, Postboks 123, Blindern
0314 Oslo 3
Tlf. (02) 46 98 80, telefax (02) 69 94 80

INNHOOLD

FORORD	side 5
INNLEDNING	6
Formål med undersøkelsen	6
Bakgrunn for undersøkelsen	6
Definisjon av hybel	8
TIDLIGERE UNDERSØKELSER	11
HYBELUNDERSØKELSEN 87 - METODEN	15
HYBELUNDERSØKELSEN 87 - SØKERNE	17
Hvordan bor de nå?	17
Hva salgs bolig søker de?	18
Hva kan de betale?	19
Får de noen tilbud?	20
Utviklingen 1984-87	21
BOLIGTILBUDENE	23
Supplerende opplysninger	25
Andre steder i landet	27
OPPSUMMERING	28
Videre undersøkelser	29
LITTERATUR	30
TABELLBILAG	33
SPØRRESKJEMA	40

FORORD

Denne rapporten oppsummerer arbeidet med en forundersøkelse om hybelmarkedet, i hovedsak i Oslo. Arbeidet er gjennomført i samarbeid med Tron Wigeland Nilsen, Studentsamskipnaden, Ellen Refsdal og Sissel Nekså ved Ungdomsinformasjonen og Ellen Kobro ved Ungdomskontorets boligtiltak, Ungbo, alt i Oslo. Undersøkelsen er finansiert av Kultur- og vitenskapsdepartementet, Ungdoms- og idrettsavdelingen (STUI), Kommunal- og arbeidsdepartementet og Ungdomskontoret i Oslo kommune.

Oslo, mai 1988

Thorbjørn Hansen

INNLEDNING

Formål med undersøkelsen

I 1986 foreslo Norges byggforskningsinstitutt v/ forfatteren en større undersøkelse av hybelmarkedet:

Formålet med en hybelundersøkelse er å kartlegge hybelmarkedet i Oslo nå: Kartlegge tilbudet av hybler, hvordan hyblene formidles og hvor mange som sannsynligvis vil trenge hybel. Formålet er videre å klarlegge utviklingstendensene og de konsekvensene det kan få for ungdommens boligforhold.

Formålet ble nærmere spesifisert med følgende tema:

- omfanget av hybelutleie
- kvalitet og pris på hybler
- tilleggsvilkår, i form av arbeid, o.a
- formidling av hybler
- problemer med å skaffe hybel
- årsaker til at en etterspør hybel
- spesielle problemer for innflyttere og innvandrere

Om tilbudssiden:

- hvem tilbyr hybel og hvorfor
- hvem lar være å leie ut og hvorfor
- er det vanlig å tilby hybel i forbindelse med tilbud om jobb?

Opplegget forutsatte en større undersøkelse enn det ble gitt støtte til. Vi la derfor opp til en forundersøkelse der vi konsentrerte oss om pris og kvalitet på vanlige hybeltilbud i Oslo, og en enkel kartlegging av typiske hybelsøkeres situasjon, krav og muligheter. Opplegget er presentert nærmere på side 17.

Bakgrunn for undersøkelsen

Hybel er ansett som en lite tilfredsstillende boligform. Dette blir for eksempel uttalt av UNGDOMSUTVALGET 1976. Likevel er hybler fortsatt en svært viktig boligform for store grupper av unge mennesker. Hybel er for enkelte det eneste realistiske bolig-alternativ å søke etter. Det gjelder særlig mange av de unge som skal flytte hjemmefra for første gang.

Å bo på hybel har tidligere vært en vanlig og utbredt boform både for studenter og mange andre enslige. Folke- og boligtellingerne er imid-

lertid laget på en slik måte at det er vanskelig å tallfeste antallet helt sikkert, og dermed også hvordan omfanget av hybel som boform har variert. Det er først og fremst enslige personer som bor og har bodd "inneboende", dvs. leid et rom hos andre husholdninger som hybel, i hvert fall i voksen alder. Tidligere var det imidlertid heller ikke uvanlig at unge gifte par bodde en tid hjemme hos foreldrene eller var inneboende hos andre.

Når det gjelder enslige, var de lenge betraktet som en marginal gruppe på boligmarkedet; en gruppe som måtte vente med å få dekket sitt boligbehov til barnefamilienes behov var dekket. Det ga seg slike utslag som at en enslig i Oslo inntil 1952 ifølge reglene for Oslo kommune og OBOS ikke hadde anledning til å flytte inn i en bolig med eget te-kjøkken. Etter hvert ble disse reglene lempet på, blant annet takket være innsats fra Ensliges Landsforbund. I 1974 vedtok så Stortinget at en leilighet med to rom og kjøkken var et rimelig krav også for enslige voksne som ikke bare hadde et midlertidig boligbehov.

I perioden 1971-80 skjedde en sterk boligforbedring, ikke minst for enslige. Enslige fikk i større grad sin egen bolig, og de fikk oftere bolig med rimelig standard. Dette må også bety at enslige i stadig mindre grad ble boende på hybel inneboende hos andre. Vi regner med at dette også gjelder studenter, men har ennå vanskelig for å tallfeste dette. På slutten av 1970-tallet og begynnelsen av 1980-årene regner vi med at en betydelig andel studenter bodde med egen liten leilighet til leie i eldre bygårder. Boken "Nye husholdninger og boligbehov" (Gulbrandsen og Hansen) beskriver deler av denne utviklingen.

Fram til begynnelsen av 1980-årene kan en si at vi fikk en positiv utvikling med gradvis reduksjon av hybelboing. Færre var inneboende hos andre, og antallet av små, trange boliger ble redusert.

Den positive utviklingstrenden er antakelig nå snudd. En stor, tilsynelatende økende strøm av ungdom til byene møter en situasjon preget av mangel på bolig eller tilbud om svært dyre boliger. Det blir derved en økende etterspørsel etter den tradisjonelle hybelen, og prisene ryker i været. Tidligere undersøkelser har vist at boligmarkedet nå er vanskelig for unge. Det er underdekning av billige boliger, både borettslagsboliger, selveierboliger og utleieboliger.

Også de som driver med hybelformidling i Oslo, merker at tilbudene nå er færre enn tidligere, og at prisene er steget kraftig bare i løpet av de siste månedene. Hybler som ble annonsert i Aftenposten januar 1986, hadde i gjennomsnitt en pris på kr 1 275 pr. måned. I august lå prisene i gjennomsnitt på kr 1 480. Dette er en økning på vel 20% på sju måneder.

Hybel er det boligtilbudet vi har minst kunnskaper om. Siden mange av hyblene ikke er regnet som egen bolig, faller en stor del av dem utenfor Folke- og boligtellingsene. I Boforholdsundersøkelsene blir også hybler underrepresentert. Dermed har vi liten oversikt over hele markedet. Derimot finnes det visse undersøkelser av enkelte deler. Ungdomsinformasjonen i Oslo har lagret data om de hyblene de har formidlet, og det ble utgitt en rapport basert på boligsøkere der i 1984. Byggforsk har gjennomført utvalgsundersøkelser av unge enslige mellom 20-34 år i byene Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger i 1982, og i Oslo igjen i 1986. Dette er personutvalg der også hybelboere kommer med, med ett viktig unntak: De som flytter inn til byen uten å melde flytting, kan ikke komme med, noe som vil gjelder mange elever og studenter.

Det foreligger ikke så mange data om hybelmarkedet, og de dataene som finnes, er lite analysert.

Som tidligere nevnt er mange av den oppfatningen at hybel er en lite tilfredsstillende boligform. Hybelmarkedet kan i så måte også ses på som en gradmåler på boligtiltakene for unge i etableringsfasen.

Definisjon av hybel

Hybel betegner et rom uten eget kjøkken, som regel også uten eget bad/wc. Ofte har det atkomst gjennom en annens bolig. Hybelen kan ha adgang kjøkken, bad og wc, enten i den leiligheten hyblen er en del av, eller som et felles anlegg for flere hybler.

Hybelleilighet betegner et rom som i tillegg har tekjøkken (mindre enn 6 kvm.), bad og/eller wc.

Utover disse "rene" variantene, finnes det leiligheter som består av to rom uten eget kjøkken eller bare med tekjøkken. Dette vil vi også betegne som hybelleilighet.

I Oslo 1980 ble det i Folke- og boligtellingsen registrert 4 000 hybler, 14 000 rene hybelleiligheter og 12 600 varianter av hybelleiligheter.

At antall hybler var så lite, har sammenheng med at en hybel uten egen inngang ikke blir regnet som egen bolig i offentlig norsk boligstatistikk. De som bor på denne måten, er derfor offisielt bosatt inne hos de som eier den boligen hybelen er en del av, eller de er ikke registrert som bosatt der i det hele tatt. Elever og studenter skal nemlig etter reglen regnes for bosatt hos sine foreldre mens de studerer, selv om de har flyttet på hybel, enten det er i samme kommune eller i en annen kommune. Også unge som er i arbeid, kan nok ofte stå regis-

trert bosatt hos foreldrene en tid etter at de har flyttet hjemmefra. Derfor vil en stor del av hybelmarkedet falle utenfor registrene.

Det største antallet hybler vil vi ventelig finne i privatboliger. Det finnes imidlertid også en del offentlige og privateide hybelbygg og hybelkomplekser:

Studentsamskipnaden har ca. 3 300 enkelthybler og ca. 530 hybelleiligheter i egne studentbyer.

Yrkesskolene har om lag 760 hybler i et eget bygg.

Ungbo har om lag 520 beboere hvorav ca. 300 i bofellesskap. Ungbos hybler er gjerne integrert i andre bygg.

Postverket har 140 hybler/hybelleiligheter i egne bygg og leier 210 i diverse andre bygg.

Det finnes hybelbygg knyttet til enkelte sykehus. Også andre arbeidsgivere disponerer hybelbygg, og fortsatt er det en del hybelbygg som drives som vanlig leiegård.

Vi finner i dag oftest unge og ugifte enkeltpersoner som bor på hybel. Men også andre kan i kortere eller lengre tid bo på hybel. I den første perioden etter en separasjon er for eksempel ofte hybel et alternativt for en av partene.

Hybelsøkere i Oslo vil en ventelig særlig finne i følgende grupper:

- Studenter

a. Studentsamskipnaden	i alt	ca. 20 000	(ca. 5000 nye pr. år)
b. Velferdssekr. for regionale høyskoler	" "	7 500	
c. Private høyskoler (BI, m.v.)	" "	7 500	

I tillegg kommer videregående skoler, især spesielle skoler som en må til Oslo for å gå på. Tall for dette har vi ikke.

Av disse i alt ca. 35 000 studenter og elever vil anslagsvis 20-25000 være utenbys fra. Men også de innenbys vil i betydelig grad etterspørre hybler.

- Innflyttering 16-24 år
(delvis overlapp med studenter): registrert årlig ca. 6 500

I tillegg kommer en betydelig ikke-registrert innflytting som for en stor del er studenter og elever.

- Utflytting fra foreldrene (også delvis studenter) årlig ca. 5 000
- Separerte, herav utgjør tidl. samboere halvparten årlig ca. 3 000

Med utgangspunkt i disse tallene er det rimlig å anslå at det finnes om lag 15 000 nye boligsøkende ungdommer i Oslo årlig der de fleste er på hybeljakt. Dertil kommer unge som søker bolig på ny, etter å ha hatt bolig en stund. En undersøkelse i Oslo 1986 viste at om lag 40000 unge i alderen 20-29 år, til enhver tid søker ny bolig, av den registrert bosatte unge befolkningen.

Hybeljakten skjer gjennom Studentsamskipnadens hybelformidling, Ungdomsinformasjonen i Oslo kommune, forskjellige arbeidsgivere, venner og kjente, og via annonser i avisene. Dessuten opererer en del private boligformidlingsfirmaer på markedet. Deres virksomhet er sterkt kritisert bl.a. av Ungdomsinformasjonen. En undersøkelse om denne virksomheten ble foretatt av studenter ved Norges markedshøyskole i 1986.

TIDLIGERE UNDERSØKELSER OM HYBELBOLIGEN

I nyere tid har Thomas Haaland ved Ungdomskontoret i Oslo tatt opp hybelboernes situasjon i større omfang.

Haalands undersøkelse tar utgangspunkt i innflytteres situasjon, særlig unge innflyttere. Det er en spørreskjemaundersøkelse med i alt ca. 700 personer mellom 16 og 30 år, trukket ut blant de som hadde meldt flytting til Oslo i 1975. Bakgrunnen for undersøkelsen var bl.a. en utredning om boligforhold for innflytterungdom i Oslo, utført av Bolighygieneavdelingen i Oslo Helseråd og Ungdomskontoret. Denne utredningen ble lagt fram for bystyret i 1974. Et hovedproblem denne utredningen tok opp, var at en så stor del av ungdommen bodde i hybelhus og pensjonater knyttet til arbeidsforholdet.

Haalands undersøkelse bekrefter at innflytterungdom svært ofte har boliger knyttet til arbeidsforholdet, og at det ofte dreier seg om hybelhus og pensjonater med svært lite tilfredsstillende forhold. På denne måten skiller innflyttere seg fra ungdom som er vokst opp i Oslo.

Fra Haalands sammendrag siteres følgende:

"Forholdene i disse boligene er lite tilfredsstillende både i materiell og sosial forstand. Trangboddheden er utbredt og sanitærutstyr er ofte dårlig eller mangelfullt.

De store konsentrasjonene av helt like ungdomsgrupper på hvert sted skaper spesielle sosiale problemer. Husordensreglene og kontrollordningene er ofte svært umyndiggjørende og kommer ofte i konflikt med retten til privatliv.

Dagens boliglovgivning synes ikke å regulere disse forholdene på en tilfredsstillende måte." (s.79)

"Boligsituasjonen, og de spesielle sosial forhold som preger store grupper innflytterungdom sin situasjon i Oslo gjør gruppen særlig utsatt. Denne utsatthet kommer bl.a til uttrykk ved en klar statistisk overrepresentasjon av kvinnelige innflyttere blant enslige abortsøkende kvinner i Oslo. Kvinnelige innflyttere synes å være utsatt for et ganske sterkt seksuelt press. Dette kommer direkte til uttrykk ved at mange forteller at de er blitt bedt om å yte seksuelle tjenester mot vederlag. Det kan også være grunn til å tro at de føler seg stresset til seksuelt samliv fordi de er ensome og redde for at den mannlige partner skal bryte forbindelsen." (s.80)

En del av de problemene hybelboerne opplever, er knyttet til leieforholdet. Omgåelsene av husleiereguleringsbestemmelsene og brudd på disse bestemmelsene er senere utdypet i rapport 93 fra Byggforsk (1984). Den bygger på en undersøkelse i 1982 i Oslo, særlig av området Grønland og Nedre Tøyen.

Ragnhild Brusdal ved Fondet for markeds- og distribusjonsforskning har også gjennomført en større undersøkelse der det å bo på hybel blir berørt. I 1983 ble et tilfeldig trukket utvalg på 308 personer i alderen 20-25 år intervjuet etter et strukturert spørreskjema.

Formålet med undersøkelsen var å gi et omfattende bilde av en gruppes livssituasjon mer enn å gå i dybden på de enkelte områdene. Også hennes utvalg er basert på dem som er registrert bosatt i Oslo. Brusdal bekrefter at innflytterungdom synes å ha ekstra vanskeligheter.

Dårlige og ustabile boforhold fører unge mennesker til et mer utstrakt uteliv enn de ellers ville ha valgt. Det fører igjen til økt pengeforbruk og mindre mulighet til å kunne skaffe seg et bedre sted.

"Å bli voksen er ofte ensbetydende med å få seg sin egen bolig. Ønsket om et eget sted å bo er sterkt framtrødende, men står som regel i kontrast til en dårlig økonomi. Å ha et sted å bo er det viktigste av alt, forteller en 24-årig jente. Selv har hun mange venner som er arbeidsledige, men det er ikke så farlig, mener hun, hvis man vil, kan man alltid få en jobb. Men har du ikke et sted å bo, et sted å ha tingene dine, gidder du heller ikke å skaffe deg jobb.

Boligen er inngangsbilletten til en ordnet og vanligvis bedre tilværelse. Ovenstående mener at hadde man en bedre boligpolitikk og bedre muligheter for de som søker bolig for første gang, så ville mange av ungdomsproblemene forsvinne. Hun legger også til at det er svært vanskelig å få seg jobb hvis man ikke har fast bolig. Man kan vanskelig forlange at de unge skal oppføre seg som voksne når den mest fundamentale inngangsbilletten til voksenrollen ikke kan oppfylles."
(s. 102)

Undersøkelsen viste at få var fornøyd med sin boligsituasjon og Brusdal sier:

"Å bo dårlig har innvirkning på mange av livsområdene. Boligen setter rammer for hvordan man kan ordne livet. Innflytterungdom f.eks. vet vi er mye ute på kafeer og restauranter, et fritidsmønster som kan spores tilbake til bosituasjonen. Det er svært lite å ta seg til på en hybel, ofte er det ikke lov til å ta imot besøk der, og resultatet er at man går ut." (s. 102)

Berit Nordal har på oppdrag fra Ungdomsboligprosjektet i Oslo kommune studert erfaringer med Ungbo-alternativet. Et spørreskjema ble besvart av 263 personer. Omtrent halvparten bodde i Ungbo på det aktuelle tidspunktet, den andre halvparten hadde bodd i Ungbo tidligere. Rapporten fra undersøkelsen går igjennom hvem som bor i Ungbo, hvorfor de søkte Ungbo og hvorfor de i tilfelle har søkt ut igjen. Den går også inn på fordeler og ulemper ved det kollektive livet i slike Ungbo-grupper.

Rapporten konkluderer med at en stadig større del av ungdommen som benytter seg av Ungbo-tilbudet, er innflyttere til byen. Beboerne i Ungbo har forholdsvis høy utdanning og forholdsvis gode ressurser. Men de har svært dårlige boforhold når de søker Ungbo.

Mange av ungdommene setter pris på den kollektive boformen, men likevel har de en forholdsvis kort botid. De som særlig raskt flytter ut, er dels de som fra begynnelsen av helst ville ha bodd for deg selv og som søkte Ungbo i ren bolignød. Dels er det ungdom som viste spesielt stor interesse for kollektiv boform og bofellesskap, men som ble skuffet over hvordan det fungerte i praksis. (Botiden er nå betydelig lenger, fler jobber og færre går på skole, ifølge Ungbo).

Erik Selgård og Arne Krokan gjennomførte i 1983 en undersøkelse blant boligsøkere på Ungdomsinformasjonen i Oslo kommune, der 399 ungdommer mellom 16 og 30 år ble intervjuet. Denne undersøkelsen likner mest på den vi selv har gjennomført i dette forprosjektet, og vi skal derfor senere gå nærmere inn på den og foreta direkte sammelikninger.

Selv har vi som nevnt tidligere arbeidet med utleiespørsmål. I tillegg har vi studert boligforhold og boligønsker hos unge voksne i alderen 20-34 år i byene Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger. Undersøkelsen ble gjennomført i 1982 og er for Oslos vedkommende gjentatt i 1986. Undersøkelsen har ikke hybelbolig som noen hovedsak, men dette kommer med siden hybel er en del av denne aldersgruppens boliger.

Undersøkelsen belyser bl.a. spørsmålet om når og på hvilke vilkår unge mennesker flytter hjemmefra. Det påvises at om lag halvparten av de som bor hos foreldrene etter at de har fylt 20 år, umiddelbart ønsker å flytte for seg selv, men at dette ikke har skjedd på grunn av økonomiske vansker.

Susan Brockett og Paul Thynes i Meyerløkka-prosjektet foretok en undersøkelse av hybelhus på Meyerløkka i 1983-84. 66 hybelboere fordelt på seks hybelhus med i alt ca. 300 hybler ble oppsøkt og intervjuet.

Deres undersøkelse bekrefter at det først og fremst er innflyttere som bor på hybel. Men hybelboerne har et større innslag av eldre mennesker enn de hadde ventet. Om lag 40% var 45 år eller eldre. De fleste hadde bodd der i forholdsvis kort tid, men 1/3 hadde bodd der seks år eller mer, og en ganske stor andel i mer enn 20 år. De eldste hadde tydeligvis slått seg til tåls med denne boligformen og var innstilt på å bli boende der, mens den yngste delen så hybelhuset som et midlertidig bosted.

Både husleie og kontraktsforhold på leiemarkedet varierte på samme måte som de tidligere refererte undersøkelsene på Grønland avdekket.

Forskerne drøfter også hyblenes plass i boligmarkedet. De hevder at til tross for at det å bo på hybel har åpenbare svakheter og mangler, dekker hybelhusene et viktig boligbehov, ikke bare for studenter og elever. De peker på en rekke grupper som trenger et midlertidig og billig sted å bo og avslutter med følgende: "Vi vil ikke påstå at hybelhus er den ideelle løsning for noen av dem men hvilke alternativer finnes det i dagens situasjon?"

De henviser til at små boliger og hybler forsvinner, og nevner eksempel på at hybelhus er gjort om til hoteller.

"Ønsker man dessuten at hybler skal være en midlertidig løsning, må en sikre at avstanden til en bedre bolig ikke er for stor. Det må være mulig å "klatre opp boligstigen". Fjerner man hybler og ett-roms leiligheter fra boligmassen, må man samtidig sørge for reelle alternativ til nettop disse beboerne. Det hjelper ikke å bygge familieleiligheter eller dyre boliger når disse ikke erstatter et botilbud som forsvinner." (s. 24)

Forskerne peker på at hybelboerne er særlig dårlig beskyttet på det private hybelmarkedet og etterlyser et sterkere engasjement fra kommunen til å skaffe og kontrollere utleie av boliger.

HYBELUNDERSØKELSEN '87 - METODEN

I forbindelse med det forventede innrykket av hybelsøkere tidlig på høsten 1987 utarbeidet vi et opplegg for å intervjuere personer som meldte sin interesse på Ungdomsinformasjonen, på Studentsamskipnaden og i Ungbo. Personer som meldte seg interessert på disse stedene ble bedt om å fylle ut et skjema (se slutten av denne rapporten). Denne registreringen foregikk mellom 10. august og 15. september, dvs. om lag en måned. Av forskjellige grunner ble undersøkelsen ikke gjennomført på Ungbo, der også søkningen foregår på en litt annen måte.

På Ungdomsinformasjonen fylte 118 personer ut skjemaet. På Studentsamskipnaden var det 58 som besvarte skjemaet.

Det er vanskelig å angi hvor representativt utvalget er. Vi vil tro utvalget er nokså dekkende for den gruppen som søker bolig gjennom disse stedene. Vanskeligere er det å anslå i hvilket forhold den står til den samlede massen av hybelsøkere i Oslo, som er mye større.

Vi får antakelig på den ene siden ikke med den gruppen som ordner hybel gjennom kjente og slektninger, og på den annen side heller ikke den gruppen som resignerer.

Undersøkelsen er en forenklet utgave av en undersøkelse som Selgård og Krokan gjennomførte i 1983. De foretok sine intervjuer over et noe lengre tidsrom og med et noe større skjema. I alt intervjuet de 399 personer. Alle var ved Ungdomsinformasjonen.

På samme tid som vi intervjuet boligsøkerne, registrerte vi bolig/hybeltilbudene på de samme stedene. Både på Studentsamskipnaden og på Ungdomsinformasjonen blir hybeltilbudene registrert på spesielle kort med opplysninger om hybelen, hvor den er, husleie og leiebetingelser, og eventuelle krav til den som skal leie. Disse opplysningene bearbejdet vi og kodet, slik at de lot seg behandle statistisk. Senere fikk vi også oversendt boligtilbudet til Ungbo i Bergen for tidsrommet 1. januar til og med 15. september.

For å se utviklingen på hybeltilbudet over tid, kodet og bearbejdet vi også hybeltilbudene på de samme stedene og det samme tidsrommet forrige år, 1986.

De hybeltilbudene som kommer til Studentsamskipnaden og til Ungdomsinformasjonen er sannsynligvis ikke blant de dårligste eller dyreste. Det finner en i avisannonsene. På den andre siden er det mange som får bo til leie langt billigere enn det vår undersøkelse vil vise, gjennom slekt og venner.

En foreløpig oppsummering av undersøkelsene ble presentert på et seminar 5. november 1987 der videre arbeid også ble diskutert.

HYBELUNDERSØKELSEN 87 - SØKERNE

Nedenfor gjengis hovedresultatene fra undersøkelsen. I bilaget vil en finne flere tabeller.

Hybelsøkerne var i alder 17 til 33 år, de aller fleste under 25 år. De fleste bodde alene, noen var samboende og noen ganske få gifte.

I Studentsamskipnaden var det naturlig nok studenter som søkte bolig, vel 1/3 av dem oppga at de hadde deltidsarbeid ved siden av studiet.

På Ungdomsinformasjonen var om lag halvparten studenter og 1/4 av disse hadde jobb ved siden av. Tolv prosent var uten arbeid og resten hadde fulltids jobb. 60% av alle tjente mindre enn kr 50 000 (hvorav mange ikke hadde inntekter i det hele tatt og levde på stipend). Resten hadde inntekter i all hovedsak mellom 50 000 og 100 000 kroner. Ungdomsinformasjonen hadde sju prosent hybelsøkere med over 120 000 kroner i inntekt.

Sammenlignet med hele aldersgruppen, er "våre" hybelsøkere oftere studenter og har oftere lave inntekter.

Menn og kvinner har en forholdsvis lik fordeling på arbeidsforhold og inntekt. Det er likevel noen flere menn med heltidsarbeid og med noe større inntekter.

Både på Ungdomsinformasjonen og på Studentsamskipnaden hadde 60% av hybelsøkerne vokst opp i Norge, utenfor Oslo og Akershus, og 13-14% i utlandet. Ungdomsinformasjonen hadde få fra Akershus mens det på Studentsamskipnaden var en nokså lik fordeling Oslo-Akerhus.

Om lag halvparten av innflytterne var kommet til Oslo i løpet av det siste året, 1987. Den øvrige halvparten var flyttet til byen i løpet av de siste fem-seks årene.

Hvordan bor de nå?

Alle søkerne hadde vanskelige boforhold nå. Nesten halvparten, dvs. 43%, bodde midlertidig hos forskjellige venner og kjente. Noen, 17%, bodde fortsatt hos foreldrene, og resten bodde på pensjonat, i kollektiver, på hybler eller i leiligheter e.l. Felles for de fleste var at utleieforhold utløp eller at utleieforholdet eller husleia var umulig å leve med.

Nær halvparten hadde vært på jakt etter bolig forholdsvis lenge, fra tre måneder opp til mer enn ett år. Det er lang tid tatt i betraktning hvor håpløse boforhold de hadde. 1/3 hadde holdt på mindre enn en måned.

Tabell 1
Boforholdene nå

	Ungdoms- inform.	Student- samsk.	Alle
Bor nå:			
Hos foreldre	14	21	17
Hos venner	50	29	43
Pensjonat	1	-	2
Kollektiv	1	5	2
Hybel	14	21	16
Hybelhus	4	10	6
Leilighet	5	7	6
Annet	9	7	8
Sum %	100	100	100
Antall	118	58	176

Når de oppsøkte Ungdomsinformasjonen og Studentsamskipnadens hybelfor- midling, var de som nevnt i en nokså desperat boligsituasjon. Hva slags bolig var det så de prøvde å få tak i?

Hva slags bolig søker de?

Noen svarte at de forsøkte seg på alt. Dette dreide seg om 1/4 av sø- kerne. En annen fjerdedel søkte hybel, delt leilighet eller bokollek- tiv. Resten, ca. halvparten av søkerne altså, var på jakt etter en leilighet. Det skulle minimum være en hybelleilighet, og 1/4 oppgav to-roms leilighet som minimum av det de ville ha. Samboende par var naturlig nok blant dem som var på jakt etter leilighet, men også en forbausende stor andel av aleneboende søkte leilighet, når en tar i betraktning søkerens alder og økonomiske situasjon, og boligmarkedet slik det for tiden er.

Tabell 2

Hva slags bolig søkerne prøver å få tak i

2-roms leilighet	24
2-roms leilighet/ hybelleilighet	25
Hva som helst	23
Hybel/bokollektiv	26
Uoppgitt	2
Sum %	100
Antall	176

Hva kan de betale?

Hva kan de så betale for å bo? 72% oppga 2 000 kroner i måneden eller mindre. 3 000 i måneden eller mer var det bare 11% som kunne klare. Når en ser hva de oppgir som mulig månedlig leie, i forhold til inntektene sine, synes vi det er grunn til å si at de strekker seg langt.

Det er en viss sammenheng mellom hvor mye de mener å kunne betale i husleie og hva slags bolig de er på jakt etter. De som oppgir å kunne betale 3 000 kroner eller mer, er så godt som utelukkende på jakt etter leilighet. De som kan betale mindre enn 2 000 kroner, har oftest hybel i tankene. Men selv blant denne gruppen er det nesten 1/3 som fortsatt håper på en leilighet.

Tabell 3
Hva søkerne maksimum kan betale
pr. mnd i husleie

Kr 1000 eller mindre	7
" 1100-1500	31
" 1600-2000	30
" 2100-2500	10
" 2600-3000	9
" 3100 og mer	7
Uoppgitt	6
Sum	100%
Antall	176

Får de noen tilbud?

Noe under halvparten av alle hadde fått et eller annet tilbud som de hadde måttet avslå. Kvinnene har fått tilbud noe oftere enn menn. Dette bekrefter det formidlerne har erfart, og går også fram av de betingelser som utleier stiller til kjønn (se senere avsnitt). Det er også markert at innvandrere har færre tilbud enn innfødte.

Når et tilbud må avslås, er det i de aller fleste tilfeller fordi det er for dyrt. I tillegg kommer det at boligen kan være for liten, ligge usentralt, innebære dårlige leievilkår, f.eks. i form av krav om diverse ytelser og forskjellige andre ulemper. 1/4 hadde avslått tilbud uten at prisen var medvirkende.

Tabell 4
Oppvekststed og om de har fått noe tilbud på bolig

	Har fått noen tilbud:				N
	Ja	Nei	Uoppg.	Sum %	

Oppvekststed:					
Oslo	33	58	9	100	36
Akershus	60	40	0	100	10
Øvrig N.	48	46	6	100	107
Utland	26	74	0	100	23

Kjønn:					
Mann	34	62	4	100	74
Kvinne	50	44	6	100	99

Alle	42	52	6	100	176
=====					

Utviklingen 1984 til 1987

Om vi sammenlikner boligsøkerne i 1987 med de boligsøkerne som Erik Selgård og Arne Krokan intervjuet i 1984, får vi følgende bilde:

- Alders sammensetningen og samboerforholdene er de samme.
- I 1987 hadde vi et større antall studenter og færre arbeidsledige enn det som kom fram i 1984.
- I 1984 var det noen flere som hadde inntekter over kr 100 000 enn i 1987 (i 1987-kr).
- Når det gjelder oppvekststedet og innflytting, er bildet nokså likt.
- Boforholdene til søkerne er blitt dårligere. Flere bodde midlertidig hos venner i 1987 enn i 1984, ca. 50% mot 29%. Og i 1984 bodde 14% i leilighet mot 5% i 1987.
- Det var færre i 1984 enn i 1987 som ikke hadde fått noe botilbud, 33% mot 55%. Når boligtilbudet ble avslått, var det den gang som nå økonomien som var avgjørende.

- Grensene for hva man maksimalt kan betale i husleie i måneden har steget på tross av at inntektene ikke har økt. Når vi korrigerer grensene for prisstigningen med 87-tallene, finner vi at 1/4 av alle i 1987 satte rundt 1 300 kroner i måneden som øvre grense, mot 11% i 1986. I 1984 kunne 17% gå over 2000 kroner i måneden mot 30% i 1987.

I vurderingen av forskjeller som eksisterer mellom 1984 og 1987, må en også ta i betraktning at vi i 1987 konsentrerte undersøkelsen omkring august/september, dvs. når studenter/elever flytter inn til byen og skal begynne på skolen. Det gir seg bl.a. utslag i at vi i 1987 har flere som i kort tid har søkt bolig, enn det var i 1984. Likevel var det like mange i 1987 som i 1984 som hadde søkt i mer enn ett år.

Selgaard og Krokan hadde flere spørsmål enn vi fikk plass til. Det gjaldt blant annet søking etter hybel, og om sparing og lånemuligheter. De spurte også om hybelsøkerne ofte fikk tilbud eller krav om jobb i tilknytning til leieavtalen. 16% svarte at det hadde forekommet. Det vil senere framgå at 22% av hybeltilbudene i 1987 hadde slike koblinger. Det tyder på en negativ utvikling. Tallene er ikke direkte sammenlignbare.

Selgaard og Krokan påviste også at hybelsøkere ofte var utsatt for seksuelt press. 22% av kvinnene og 9% av mennene hadde opplevd at utleiery hadde seksuelle hensikter, og 13% av jentene og 5% av guttene hadde også fått direkte forespørsel fra utleier om de ville utføre seksuelle tjenester.

BOLIGTILBUDENE

Samskipnaden fikk et større antall boligtilbud i 1987 enn året før. Ved Ungdomsinformasjonen var tilbudet omtrent på samme nivå.

Kvaliteten på tilbudene var derimot dårligere og prisene høyere. Studentsamskipnaden siler i liten grad tilbudene, men vurderer om det er jobb- eller boligtilbud. Ungdomsinformasjonen setter noen grenser, bl.a. en øvre grense på 2 000 kroner pr. mnd. i husleie. De aksepterte heller ikke at det var betingelser om arbeidsytelser knyttet til leieforholdet. Det kan kanskje forklare hvorfor Studentsamskipnaden fikk flere boligtilbud enn Ungdomsinformasjonen. Begge steder erfarer for øvrig at en del folk ringer mest for å forhøre seg om hva de kan ta i pris for å leie ut hybel. De averterer den deretter på det private markedet, der de mer anonymt kan stille sine betingelser.

Tabell 5

Hybeltilbud og husleie aug./sept. 1986 og 1987 i Ungdomsinformasjonen og Studentsamskipnaden i Oslo. Gjelder hybler (ett rom).

	1986	1987
- Husleie i mnd.		
Under kr 1 000	27	8
Kr 1 000-1 499	46	34
Kr 1 500-1 999	19	37
Kr 2 000 og mer	8	21
Sum	100 %	100 %
Antall	59	115
Uten husleie (tjeneste)	6	10
Husleie uoppgitt	6	11
Antall i alt	71	136

Tabell 6

Hybel/boligtilbud Oslo 1986-1987, etter type bolig

	Hybel- Hybel	Hybel- leil.	Bofel- leil.	Bofel- lessk.	Uoppg.	Sum%	Antall
1986	68	6	12	13	1	100	105
1987	58	11	15	14	2	100	233
Alle	61	9	14	14	2	100	338

Tabell 7

Boligtilbudene etter bydel. Oslo

	Indre by Øst/vest	Ytre by No/vest	Ytre by Øst/syd	Akers- hus	Sum %	Antall
1986	32	17	40	11	100	106
1987	32	19	27	22	100	233
Alle	32	18	31	19	100	339

Krav om barnevakt, vaktmestertjenester og andre typer arbeidsytelser ble stilt av i alt 22% av alle tilbudene i 1986-87. Det dreiet seg til dels om omfattende arbeid som skulle betales ved gratis leie eller rimelig leie.

Boligtilbudene, samlet for de to stedene og for 1987 og 1986, fordelte seg med 1/3 i indre by, 1/3 i østlige og sydlige drabantbyer i Oslo, og den siste tredjedelen var likt fordelt mellom ytre by nord og øst og utenfor Oslo. Motivene for å leie ut hybel varierer. For noen er det at de har overflod av plass, noen ønsker et menneske i huset eller har det som tradisjon. Noen ser det som en mulighet til å få utført arbeid som de vanskelig kan få til på annen måte. Yngre ektepar der begge ønsker å arbeide, eller der begge må arbeide og som ikke får barnehageplass, kan se hybelutleie som en mulighet til å få tilsyn med barn. For andre kan hybelutleie bidra til at de klarer sine egne høye boutgifter.

Boligtilbudet gjennom Ungdomsinformasjonen dreier seg i 70% av tilfellene om hybler. 20% av tilbudene er hybelleiligheter eller leiligheter og ca. 10% bofellesskap. Fordelingen er nokså lik i 1986 og 1987. Til Studentsamskipnaden kom det et noe større antall leiligheter og bofellesskap, særlig i 87.

Det som ellers er verdt å merke seg med tilbudene i 1987, er at en større andel kommer fra steder i Akershusregionen. Vel 1/5 av alle tilbudene i 1987 kom fra steder utenfor Oslo bys grense.

Når det gjelder kvaliteten på hyblene, hadde noen få eget kjøkken eller eget bad. Vel halvparten hadde adgang kjøkken og bad. Resten hadde dårligere tilbud, eller tilbud om kjøkken og bad var ikke oppgitt. Tilbudene i 1987 og i 1986 fordeler seg nokså likt.

Når de som har hybel til utleie kontakter Studentsamskipnaden eller til Ungdomsinformasjonen, oppgir de gjerne noen krav til den som skal få leie. At det bør være kvinner og studenter, blir ofte nevnt. Gutter har oftere vanskeligere for å få tilbud. Når kvinner foretrekkes, er det bl.a. fordi kvinner regnes for å være mer ordentlige og roligere. En del stiller også krav om at vedkommende ikke skal røyke.

Tabell 8

Hybeltilbud 1986 og 1987 etter krav om kjønn

	Gutt	Kvinne	Uoppg.	Sum%	Antall
Infor	16	34	50	100	68
Samsk	15	33	48	100	270
Sum	15	34	49	100	338

De som formidler hyblene, nekter å akseptere enkelte krav. Det gjelder for eksempel krav som går på hudfarge og rase.

Supplerende opplysninger

De økte problemene på det private hybelmarkedet viser seg også ved større søkning til hybelhusene til Studentsamskipnaden. Dekningsprosenten, forholdet mellom søkere og innvilget søknad, var i 1986 i gjennomsnitt for alle opptak på 28% mot 39% i 1985. Formidlerne har inntrykk av at studentene nå blir boende lengre på studenthjemmene. Det er blitt vanskeligere å skaffe seg et bedre alternativ.

Ventetiden på bolig i Ungbo har også økt samtidig med at de som får tilbud, blir boende i lengre tid. Ventetiden før en kan få bolig er nå ett år. De som arbeider på Ungbo, erfarer at det å gå opptil ett år og vente på bolig, kan være meget nedbrytende. Det som startet med et vanskelig boligproblem, kan utvikle seg til et alvorlig sosialt problem.

Ved siden av Studentsamskipnaden og Ungdomsinformasjonen er det særlig Postverket som driver en aktiv hybelformidling. Postverket er i stor grad avhengig av å få arbeidskraft fra landet utenom Oslo. 70% av all den arbeidskraften de trenger, er blitt rekruttert fra steder utenfor Oslo siden 1970.

To ganger hvert år tar Postverket inn 250 aspiranter. Tidligere har Postverket alltid klart å skaffe alle et sted å bo. Til dels har det skjedd i hybelhus som Postverket selv disponerer.

De siste årene er det blitt stadig vanskeligere å klare å formidle og skaffe bolig til alle som trenger det. Det har bl.a. ført til et økt press for å få beboere i hybelhusene til å flytte ut raskere. De som leier Postverkets hybler, har ikke tidsbegrenset kontrakt. I år har de alle fått en påminnelse om at hyblene skal være et midlertidig opphold. Postverket har forsøkt å få fagforeningene med på å sette en grense for botiden.

Sesongen 1987 har vært den vanskeligste. Det lave tilbudet på hybler førte til at Postverket satte i gang en storstilt annonsekampanje. I ukene 38 til 42 fikk de inn i alt 195 bolig/hybeltilbud.

Postverkets erfaringer med hybeltilbudene etter annonsekampanjen sammenfalt med det vår undersøkelsen viste. Om lag halvparten av tilbudene var typiske hybler. Men mange forlangte helt umulige leier med priser fra 3500 opp til 5000 kroner pr. måned. Til sammenlikning er månedlig leie i Postverkets egne hybelbygg 1142 kroner på ett sted og 1270 kroner på et annet sted. Dette er en leie som ikke er subsidiert, og som dekker Postverkets faktiske utgifter med disse byggene. Det eneste Postverket subsidierer, er leie for hybler som midlertidig ikke er i bruk.

Postverket har også kuttet ut ethvert hybeltilbud som er kombinert med krav om arbeidsytelse. Det viser seg at slike krav ofte vanskelig lar seg kombinere med yrkesarbeid. Det var kommet klager fra postsjefene når slike forhold eksisterte.

Andre steder i landet

Forholdene er meget vanskelige på hybelmarkedet også i mange andre byer, især der det er stor tilstrømming av studenter. Tromsø blir nå i studentkretser regnet som kanskje det vanskeligste stedet.

Bergen har mange innflyttere, mange studenter og en stor variasjon av videregående skoler. Her er Byfornyelsen i gang med å utradere store deler av det som var de tradisjonelle utleieboligene og hybeltilbudene. Gårdene blir utbedret, seksjonert eller omdannet til borettslag.

Ungbo i Bergen forvalter dels boliger på samme måte som Ungbo i Oslo, og dels driver de hybelformidling som Ungdomsinformasjonen i Oslo. Selv disponerer de 30 hybler, og søkerkøen øker stadig.

Fra 1987 har Ungbo startet en hybelformidling bl.a. for å etablere et alternativ til de private hybelformidlingsselskapene, og for å holde en viss kontakt med boligsøkerne og markedet. De får forholdsvis få tilbud, selv om de aksepterer alt de får uten betingelser. Særlig får de få sentrale botilbud og få hybelleiligheter. Det dreier seg enten om små kott eller store leiligheter i utkanten av byen.

Tabell 9

Hybel/boligtilbud i Bergen, Ungbo, 1987, etter type og husleie

	Hybel	H.leil	Leil.	Sum

	Hybel	H.leil	Leil.	Sum

Husleie pr. mnd. kr				
Under 1 000	1	0	0	1
1 000-1 499	9	2	1	12
1 500-1 999	2	2	0	4
2 000-2 999	0	7	7	14
3 000-3 999	0	0	5	5
4 000 og mer	0	1	7	8
Uoppgitt	2	0	1	3

Sum	14	12	21	47
=====				

OPPSUMMERING

Undersøkelsen av hybelmarkedet i Oslo er gjennomført:

1) ved et spørreskjemaintervju med søkere på hybler ved Ungdomsinformasjonen og Studentsamskipnadens hybelformidling august/september 1987. 176 søkere har besvart skjemaet. Vi anser svarene å være representative for hybelsøkerne disse stedene, men kan ikke si sikkert hvor dekkende de er for alle hybelsøkere i Oslo.

2) ved å registrere og bearbeide samtlige hybeltilbud de samme stedene i samme tidsrom i 1987 og i 1986. Vi antar at tilbudene disse stedene ikke hører til de dyreste og dårligste. En gjennomgang av tilbudene i boligannonser i Aftenposten viser at disse ligger gjennomgående høyere i pris.

Vi har i tillegg gjennomgått hybeltilbud til Ungbo i Bergen og samtalt med personer som arbeider med hybelformidling, bl.a. i Postverket.

Det har i de siste årene blitt markert vanskeligere å skaffe hybler/midlertidige boliger. Studentersamskipnaden og Postverket merker dette ved at botiden på deres hybelbygg øker og ventetiden blir lengre. Det merkes også ved en dramatisk økning av prisene på det private hybelmarkedet.

Hybelsøkerne er nå som før først og fremst unge innflyttere og studenter, men det er også et betydelig innslag av unge som er oppvokst i Oslo-området. Innvandrere utgjør et økende innslag, om lag 15% av søkerne i 1987 mot 5% i 1984.

Hybelsøkerne bor dårlig, ofte midlertid innkvartert hos venner og kjente. Flere bodde slik nå enn for tre år siden.

Halvparten søkte etter en leilighet/hybelleilighet. De øvrige søkte enten alt eller konsentrerte seg om hybel.

Som grense for månedlig husleie oppga 70% at de kunne betale kr 2000 eller mindre. Studenter og aleneboere lå naturlig nok noe lavere enn yrkesaktive og par. Grensene er for øvrig høynet siden 1984, til tross for at inntektsforholdene er uendret.

En del har fått boligtilbud, men måttet avslå, oftest på grunn av prisen. Kvinner får tilbud noe oftere enn menn. Innvandrerne får færrest tilbud.

Det finnes tilbud på hybel, og antallet er muligens økende. På Studentsamskipnadens hybelformidling kom det flere tilbud i 1987 enn i 1986. Postverket fikk nokså mange tilbud etter en omfattende kampanje. Haken er at tilbudene svært ofte er dyre eller dårlige, ofte både dyre og dårlige. For hybel (ett rom) som regel med adgang kjøkken og bad, lå tyngdepunktet av tilbudene mellom kr 15000 og kr 2000 i 1987, mens det lå mellom kr 1000 og kr 1500 i 1986. Hybeltilbudene fordeler seg over hele byen og over til nabokommunene. Prisen er nødvendigvis ikke lavere selv om hyblene er lite sentrale.

Et annet problem er at det ikke sjelden kreves forskjellige tjenester som barnepass, snemåking m.m. Studenter og kvinner blir ofte foretrukket som hybelboere.

Videre undersøkelser

Undersøkelsen har gitt et viktig innblikk i hybelmarkedet i Oslo. Ved å gjenta lignende opplegg vil vi kunne følge med utviklingen. Vi foreslår at dette blir gjort. Lignende opplegg kan også med fordel gjennomføres i andre byer der det er en viss hybelformidling.

Undersøkelsen omfatter en nokså liten del av hybelmarkedet. Det ville derfor være ønskelig med en undersøkelse om boforholdene i et utvalg som representerer alle studenter, alle unge innflyttere og alle som er i ferd med å flytte fra foreldrene. Dette siste har vi til en viss grad dekket gjennom andre undersøkelser ved Byggforsk, mens de to første kategoriene, som tidligere nevnt, i stor grad er falt ut av undersøkelser om boforhold. Personutvalget trekkes av folkeregistrene, og studenter og andre unge innflyttere har ofte ikke registrert innflytting.

Undersøkelsen går ikke nærmere inn på de enkelte hybelsøkeres opplevelser og erfaringer. Åpnere intervjuer med et mindre utvalg hybelboere og hybelsøkere ville gi en dypere og mer nyansert forståelse av forholdene.

Med tanke på å få fram flere og bedre hybler, vil vi foreslå å intervjue et utvalg av hybelutleierne, og forsøke å finne fram til mulige hybelutleiere. Spørsmålene bør dreie seg om hva som får noen til å leie ut hybler, og hvilke problemer hybelutleierne har erfaring med.

Slike studier som vi har gjennomført og ønsker å gjennomføre, har til formål å få bedre kunnskap om boligbehovet og eksisterende boligtilbud for denne gruppen. Det skal gi et bedre grunnlag for å vurdere mulige og ønskelige tiltak, bl.a. bygging av nye hybelbygg. Er det f.eks. ønskelig med egne boligkomplekser, eller bør hybelbygg være integrert i annen bebyggelse? Hvordan bør størrelse og kvalitet være? Trengs det fellesrom, og i tilfelle hvilken type? Slike og liknende problemstillinger ville være et naturlig tema for videre undersøkelser.

LITTERATUR

Brusdal, Ragnhild. Ung voksen i Oslo. Livssituasjon og levekår. Arbeidsrapport nr. 42/85. Fondet for markeds- og distribusjonsforskning. Oslo 1985

Brusdal, Ragnhild. Ung voksen. En studie i livsstil, forbruk og framtidsplaner. Arbeidsrapport nr. 32/83. Fondet for markeds- og distribusjonsforskning. Oslo 1983

Brusdal, Ragnhild. Ung voksen. Sparing, planlegging og framtidsorientering. Forskningsrapport nr. 50/84. Fondet for markeds- og distribusjonsforskning. Oslo 1984

Haaland, Thomas. Bolig knyttet til arbeid. En undersøkelse av stillingsannonser hvor arbeidstakeren tilbys bolig. Mulige konsekvenser for Osouloungdommens sysselsettingsmuligheter. Oslo kommune, Ungdomskontoret. Oslo 1976

Haaland, Thomas. Rapport fra arbeidet med innflytterungdomsspørsmål i perioden 1/1-74 - 31/12-76. Oslo kommune, Ungdomskontoret. Oslo 1977

Brocket, Susan og Thyness, Paul. Meyerløkkaprosjektet. Rapport fra en undersøkelse av hybelhus. NIBR-notat 1985:156. Norsk institutt for by- og regionforskning, Oslo 1985

Ungdoms muligheter på boligmarkedet. Landsrådet for Norske Ungdomsorganisasjoner. Oslo 1987

Ungdom og bolig. Kommunal- og arbeidsdepartementet i samarbeid med Kultur- og vitenskapsdepartementet. Oslo 1984

Om mål og virkemidler i boligpolitikken. Byrådet. Oslo kommune. Oslo 1987

Hansen, Thorbjørn, Gulbrandsen, Ole og Svenneby, Harald. Leieboere og vedlikehold. Kontrakter, husleier og vedlikehold i leiegårder. Rapport 93, Byggforsk, Oslo 1984

Hansen, Thorbjørn og Gulbrandsen, Bernt. Unge voksne og boligmarkedet i Oslo våren 1986. Prosjektrapport 14, Byggforsk, Oslo 1986. Revidert utgave februar 1987

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

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

A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund, NBBL. Ungdomsboliger. En innstilling fra utvalget for utredning av boliger for ungdom innen bolig-samvirke. Oslo 1986

Mjelve, Karin, Haugen, Eva og Norby, Line. Unge boligsøkeres erfaring med de private boligformidlingfirmaenes virksomhet. Norges Markedshøyskole. Oslo 1986

Albriktsen, Rolf O., Claussen, Jens. Etableringslånordningen 1984. En undersøkelse av kommunal praksis ved tildeling av etableringslån. Prosjektrapport 8, Norges byggforskningsinstitutt, Oslo 1986

Selgård, Erik og Krokan, Arne. Ungdomsboligundersøkelsen. Rapport fra en undersøkelse blant 400 boligsøkere ved Ungdomsinformasjonen. Ungdomsboligprosjektet og Ungdomsinformasjonen. Oslo kommune. Oslo 1984

Selgård, Erik. Ungdoms boligforhold i Oslo. (Denne utredningen analyserer data fra folketellingen i 1980 og gir oversikt over tilgjengelige data om ungdoms boligforhold.) Oslo 1984

Gulbrandsen, Lars. Fra kø til marked. (En analyse av de nye takstbestemmelsenes effekt for bruktboligomsetningen i OBOS, med spesiell vekt på ungdoms situasjon.) INAS-notat 84:8. Oslo 1984

Nordahl, Berit. Ungbo - en undersøkelse av livsvilkår i Ungbo's bokollektiver. Oslo 1984

Nordahl, Berit. Straksbo - et alternativt boligtiltak. 1985

Hansen, Thorbjørn. Leiemarkedet i Oslo. Byggforsk 1986

Eckhoff, Halldis. Boliger for ungdom. (Rapporten om en veileder i prosjekteringen av ulike typer av ungdomsboliger.) Asplass. Oslo 1986

Ungdomsboliger. NBBL's innstilling fra utvalget for utredning av boliger for ungdom innen boligsamvirket. Oslo 1986

Om botilbud til særlig vanskeligstilte bostedsløse. Hovedinnstilling fra en arbeidsgruppe nedsatt av sosialutvalget, 11.6.85. (Innstillingen er ennå ikke behandlet av Oslo byråd, men er foreløpig interessant pga. dato om vår målgruppe.)

Retningslinjer for behandling av husokkupasjoner. Innstilling laget etter oppdrag fra finansutvalget i Oslo, 1983. (Innstillingen er tiltrådt av Oslo byråd 19.11.86).

Husbanken. Boliger for ungdom og små husstander. Oslo 1987

St.prp.nr. 102 (1986-87) Vilkår for husbanklån til utleieboliger

Innst.S.nr. 237 (1986-87) Innstilling fra Stortingets kommunal- og miljøvernkomité, om vilkår for å få husbanklån til utleieboliger

Ungdom og bolig. Undersøkelse av Scan-fact for Aftenposten, gjengitt i Aftenposten 21. og 25. februar 1987.

TABELLBILAG

Tabell 10

Kjønn

	Mann	Kvinn	Uoppg	Sum	n
SAM	48	48	4	100	58
INF	39	60	1	100	118

SAM=Samskipnaden INF=Ungdomsinformasjonen

Tabell 11

Alder

	-19år	20år	21-22år	23-25år	26år+	Sum%	N
SAM	9	14	39	26	12	100	58
INF	22	20	24	26	8	100	118

Tabell 12

Samliv

	Gift	Sambo	Alene	Uoppg	Sum	N
SAM	2	14	81	3	100	58
INF	4	13	82	1	100	118

Tabell 13

Oppvekststed

	Oslo	Akershu	Øvrig Norge	Utlan	Sum%	N
INF	24	3	61	13	101	118
SAM	14	12	60	14	100	58

Tabell 14

Arbeidsforhold

	I arbeid..... heltid	Uten arbeid deltid	Øvrig arbeid	Studerer.... m/arb	u/arb	Annet	Uoppg	Sum%	N
INF	25	6	12	10	44	2	1	100	118
SAM	2	7	2	23	63	0	3	100	58

Tabell 15

Antatt brutto inntekt 1987 i tusen kr.

	-49	50-79	80-99	100-119	120-149	150+	UOPPG	SUM%	N
INF	45	11	14	7	5	2	16	100	118
SAM	69	19	5	0	0	0	7	100	58

Tabell 16
Arbeidsforhold gruppert etter søkersted og kjønn

	I arbeid...		Ikke i			Sum	Ant.
	Heltid	Deltid	arbeid	Stud.	Uoppg		
Infor. mann	37	13	9	41	0	100	46
Infor.kvinn	21	14	18	45	1	99	71
Samsk. mann	4	39	0	57	0	100	28
Samsk.kvinn	0	29	0	68	3	100	28
Alle	19	20	10	49	2	100	176

Tabell 17
Inntekt, søkersted og inntekt.

	Inntekt i tusen kr. pr. år (brutto):						SUM	ANT.
	-49	50-79	80-99	110-119	120+	UOPPG		
Infor. mann	46	13	9	13	8	11	100	46
Infor.kvinn	45	10	17	3	5	20	100	71
Samsk. mann	61	29	7	0	0	3	100	28
Samsk.kvinn	78	11	4	0	0	7	100	28
Alle	53	14	11	5	4	13	100	176

Tabell 18
Nåværende boforhold, søkersted og kjønn

	Hos	Hos	På	Annet	Sum%	ANT.
	forel.	venn	hybel			
Infor. mann	20	46	13	21	100	46
Infor.kvinn	11	54	14	21	100	71
Samsk. mann	18	36	14	31	100	28
Samsk.kvinn	25	25	29	22	101	28
Alle	17	43	16	24	100	176

Tabell 19

Hva slags bolig en søker etter, gruppert etter om en er alene eller i par, og om en studerer eller ikke

	Par	Alene	Stud.	Ikke st.	Alle
2-Roms leilighet	56	18	20	32	24
2-r.el.hyb.leiligh	24	25	26	24	25
Alle alternativer	10	25	25	18	23
Hybel, bofellssk	7	30	26	24	26
UOPPG	3	2	3	2	2
SUM	100	100	100	100	100
Antall	29	144	114	162	176

Tabell 20

Hva slags bolig en søker, og boforhold nå, (gifte og samboende utelatt)

	Bor nå:				SUM
	Forel.	Venn	Hybel	Annet	
Søker etter:					
2-rom	18	14	14	8	18
Leilighet	37	22	18	36	25
	55	36	32	44	43
Alt av intr.	30	28	27	20	25
Hybel	15	34	36	36	29
Uoppgitt	0	2	5	0	3
SUM	100%	100%	100%	100%	100%
Antall	27	64	22	25	147

Tabell 21

Hva en maksimalt kan betale i husleie pr. mnd., gruppert etter par/alene og student/ikke stud.

	Par	Alene	Ikke stud.	Stud.	Alle
Kan betale:					
maks. 1200	7	12))	11
" 1500	21	29) 23) 47	27
" 2000	17	33	33	29	30
" 2500	4	10	14	6	9
" 3000+	41	10	23	12	16
Uoppgitt	10	6	7	6	7
SUM %	100	100	100	100	100
Antall	29	144	60	113	176

Tabell 22

Hva slags bolig en søker, og hva en maksimalt kan betale i husleie

	Maks. husleie pr. mnd.:			
	-1999	-2999	3000+	ALLE
2-ROM	13	26	50	25
2-rom-hybellei.	17	33	39	27
	30	59	89	52
Alt	33	18	11	22
Hybel	33	23	0	24
UOPPG	3	0	0	2
SUM	100%	100%	100%	100%
Antall	72	65	28	176

Tabell 23

Hvor lenge en har søkt etter bolig, gruppert etter søkestid

	Infor.	Samsk.	Alle
Søketid:			
0 - 4 uker	33	33	33
5 -12 "	19	14	17
13 - ett år	15	9	13
Ett år og mer	24	28	25
Uoppgitt	9	16	12
SUM%	100	100	100
Antall	118	58	176

Tabell 24

Årsaker til at hybeltilbud er avslått

For dyrt	39
" " og smått	14
" " " usentralt	8
" " " dårlige leievilkår	8
" " " andre ulemper	5
For smått, usentralt, har dårlige leievilkår og eller andre ulemper	26
Sum %	100
Antall	174

Tabell 25
Hybel/boligtilbud Oslo 86 og 87 etter sted og boligtype

	Hybe	Hybel- leil.	Leil	Bofel- lesk.	Uoppg	Sum%	Ant.
Indre by:							
øst	44	8	32	14	2	100	50
vest	68	11	3	16	2	100	56
Ytre by:							
nord	75	10	10	5	0	100	39
øst	65	9	13	10	3	100	69
syd	76	5	3	16	0	100	37
vest	55	5	14	23	5	102	22
Akershus:							
øst	37	18	27	9	9	100	11
syd	55	10	20	10	5	100	20
vest	50	13	17	20	0	100	30
Alle	61	9	14	14	2	100	338

Tabell 26
Hybel/boligtilbud 1986-1987 i Oslo
etter type og om det stilles
krav om tjenester

	Krav om tjenester:			
	Ja	Nei	SUM%	ANT.
Hybel	25	75	100	207
Hleil	35	65	100	31
Leil	11	89	100	47
Bofel	13	87	100	46
Alle	22	78	100	338

Tabell 27
Hybel/boligtilbud 1986-1987 i Oslo
etter sted og om det stilles
krav om tjenester

	Krav om tjenester			ANT.
	JA	Nei	SUM%	
Indre øst	20	80	100	50
" vest	32	68	100	56
Ytre nord	31	69	100	39
øst	17	83	100	69
syd	14	86	100	37
vest	18	82	100	22
Akershus:				
øst	27	73	100	11
syd	15	85	100	20
vest	23	77	100	30
Alle	22	78	100	338

Tabell 28
Hybel/boligtilbud 1986 og 1987 etter type og husleie

	Husleie i kr. pr. mnd.....						SUM%	ANT.
	-999	1000-1999	2-2999	3-3999	4000+	Uoppg		
1986:								
Hybe	31	54	7	0	0	8	100	71
Hlei	(2)	(2)	(1)	(1)	(0)	(0)		6
Leil	(2)	(1)	(2)	(4)	(4)	(0)		13
Bofel	(3)	(9)	(2)	(0)	(0)	(0)		14
1987								
Hybe	15	60	16	2	1	8	101	136
Hlei	4	12	20	32	16	16	100	25
Leil	6	6	12	21	48	9	102	34
Bofel	0	56	31	6	0	6	99	32
Alle	16	46	16	7	8	9	102	338

Tabell 29
Hybeltilbud i Oslo 1986 og 1987, under 20 kvm,
gruppert etter sted og husleie

	-999	1-1999	2000+	Uoppg	SUM %	ANT
Indre by	26	50	24	0	100	34
Ytre N+V	33	55	4	8	100	24
Ytre Ø+S	7	85	6	2	100	53
Utenbys	24	53	12	12	100	17
SUM	25	85	14	5	100	129

Tabell 30
Hybeltilbudene gruppert etter kjøkken-
og badbekvemmeligheter. Oslo

	1986	1987	SUM
Eget kjøkken	4	4	4
Eget bad	6	10	9
Adg.kj. og bad	58	55	56
Dårligere	19	16	17
Uoppgitt	13	15	14
SUM%	100	100	100
ANTALL	72	136	208

Tabell 31
Utleiers krav til kjønn og ikke røyking.
Alle tilbud i 86 og 87 i Oslo.

	Krav om			SUM%	N
	GUTT	KVIN	AN/UOPPG		
ALLE	15	33	52	100%	338
Herav krav ikke røk	2	8	3	13%	43

Tabell 32
Hybletilbud til Ungdomsinf. etter krav om arbeids-
forhold og røykevaner

	Stud	Stud/		Ikke røker	Uoppg	SUM%	ANT.
		I arb.	i arb.				
Ung.inf.	31	6	12	13	38	100	68

SPØRRESKJEMA



BOLIG- OG HYBELUNDERSØKELSE 1987

dato _____

Fødselsår: _____		Kjønn: M <input type="checkbox"/>		Hva betaler du pr. mnd? kr. _____	
		K <input type="checkbox"/>		Ev. forskudd, depos.e.l. kr. _____	
Gift <input type="checkbox"/>	Barn? Ingen <input type="checkbox"/>	Hvor ofte har du skiftet bopel siden du flyttet hjemmefra/flyttet til Oslo? antall _____			
Samboende <input type="checkbox"/>	ett <input type="checkbox"/>				
Alene <input type="checkbox"/>	to o.fl. <input type="checkbox"/>				
<input type="checkbox"/> I arbeid, full stilling <input type="checkbox"/> " deltid <input type="checkbox"/> arbeidsløs <input type="checkbox"/> trygdet <input type="checkbox"/> hjemmeværende <input type="checkbox"/> studerer/går på skole		Hva er viktigste grunn til at du søker bolig? <input type="checkbox"/> Flytte hjemmefra <input type="checkbox"/> Innflytter, på skole <input type="checkbox"/> " i jobb <input type="checkbox"/> Flytte fra el.sammen med partner Har bolig, men: <input type="checkbox"/> for liten og/eller dårlig <input type="checkbox"/> for dyr <input type="checkbox"/> for usikker <input type="checkbox"/> for lite privat <input type="checkbox"/> for usentralt <input type="checkbox"/> verten stiller umulige vilkår <input type="checkbox"/> annet, skriv _____			
Antatt egen brutto årsinntekt 1987 (Ev. studielån ikke medregnet): <input type="checkbox"/> Under kr. 50 000 <input type="checkbox"/> 50-79 000 <input type="checkbox"/> 80-99 000 <input type="checkbox"/> 100-119000 <input type="checkbox"/> 120-149000 <input type="checkbox"/> 150000 og mer		Har studie- <input type="checkbox"/> Ja lån: <input type="checkbox"/> Nei		Hva slags bolig prøver du å få: <input type="checkbox"/> 2-roms leilighet el. større <input type="checkbox"/> 1-roms " <input type="checkbox"/> Hybelleilighet <input type="checkbox"/> Hybel m/ egen inngang <input type="checkbox"/> Hybel med adgang bad og kjøkken <input type="checkbox"/> Bokollektiv/delt leilighet <input type="checkbox"/> Annet, skriv: _____	
Oppvekststed: <input type="checkbox"/> Oslo <input type="checkbox"/> Akershus <input type="checkbox"/> Annet sted i Norge <input type="checkbox"/> Utland		Hva kan du betale maksimum, pr. mnd: ved leie av bolig kr: _____ ved kjøp av bolig kr: _____			
Når ev. flyttet til Oslo? År _____ Måned _____		Hvor lenge har du søkt? Mer enn ett år <input type="checkbox"/> Under ett år, antall uker: _____			
Nåværende boforhold: <input type="checkbox"/> Hos foreldre <input type="checkbox"/> Midlertidig hos venner el. slekt <input type="checkbox"/> Okkupert hus <input type="checkbox"/> Pensjonat/hospitz <input type="checkbox"/> Bokollektiv <input type="checkbox"/> Hybel i privat leilighet/hus <input type="checkbox"/> Hybelhus <input type="checkbox"/> Egen leilighet <input type="checkbox"/> Annet, skriv: _____		Har du fått noen tilbud? Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/>			
Hvor lenge kan du bo der? <input type="checkbox"/> Så lenge jeg vil <input type="checkbox"/> Mer enn 6 mnd. <input type="checkbox"/> Mindre enn 6 mndr. <input type="checkbox"/> Annet, skriv _____		Hva gjorde ev. tilbud uakseptable? <input type="checkbox"/> For usentralt <input type="checkbox"/> For smått og/eller dårlig <input type="checkbox"/> Verten stilte umulige vilkår <input type="checkbox"/> For dyrt <input type="checkbox"/> Andre grunner _____			