

Thorbjørn Hansen og
Lillin Cathrine Knudtzon

Lav inntekt og boforhold

Boforholdsundersøkelse av lavinntektsfamilier
i Oslo, Bergen, Trondheim og Drammen

BYGGFORSK
Norges byggforsk-
ningsinstitutt

KS forskning
Program for storbyrettet forskning

Thorbjørn Hansen og
Lillin Cathrine Knudtzon

Lav inntekt og boforhold

Boforholdsundersøkelse av lavinntektsfamilier
i Oslo, Bergen, Trondheim og Drammen

Prosjektrapport 210 – 1997

Prosjektrapport 210
Thorbjørn Hansen og
Lillin Cathrine Knudtzon

Lav inntekt og boforhold

Boforholdsundersøkelse av lavinntektsfamilier
i Oslo, Bergen, Trondheim og Drammen

I samarbeid med KS forskning
Program for storbyrettet forskning

ISSN 0801-6461
ISBN 82-536-0562-5
200 eks. trykt av
S. E. Thoresen as
Resirkulert papir:
omslag Cyclus 200 g
innmat Fortuna 100 g

© Norges byggforskningsinstitutt 1997

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

Emneord:

boligmarkedet
lavinntektshusholdninger
spørreskjemaundersøkelse
forskning for vanskeligstilte
vanskeligstilte på boligmarkedet
storbyrettet forskning

Forord

Dette er en rapport fra en undersøkelsen om boligforholdene til lavinntekshusholdninger i Oslo, Bergen, Trondheim og Drammen. Materialet er fremkommet ved en postlagt spørreskjemaundersøkelse, gjennomført av Statistisk sentralbyrå for Norges byggforskningsinstitutt, Byggforsk. Ved Byggforsk er undersøkelsen ledet av Thorbjørn Hansen og Lars-Marius Ulfrstad. Rapporten er skrevet av Thorbjørn Hansen og Lillin Cathrine Knudtzon. En logistisk regresjonsanalyse er utført av Trude Lappegård. Undersøkelsen har gitt et rikt materiale som kan gi grunnlag for flere og grundigere analyser senere.

Opgaven, som er en videreføring av forskning om vanskeligstilte på boligmarkedet, er delfinansiert av KS-forskning ved Program for storbyrettet forskning og Kommunal- og arbeidsdepartementet/Husbanken. Styringsgruppen har vært Bård Øistensen, avdelingsdirektør i EEU Oslo (leder), Olav Ohnstad, boligsjef Bergen, Anne Aaker, boligsjef Trondheim, Wenche Øverås, boligsjef Drammen og Geir Barvik, avdelingsdirektør, senere Per Åhrén, rådgiver i KAD.

Statistisk sentralbyrå har utarbeidet en egen rapport om undersøkelsen med en analyse av frafallet som ble stort, som ventet.

Thorbjørn Hansen
Forskningssjef

Innhold

FORORD	3
SAMMENDRAG	6
<i>Hvem er lavinntektshusholdningene?</i>	6
<i>Hvordan bor de - hva er boligproblemenene?</i>	8
<i>Vanskeligstilte på boligmarkedet og offentlig boligstøtte</i>	9
<i>Effekter av offentlig støtte</i>	10
INNLEDNING	11
METODE	12
TEORETISK AVGRENSING OG OPERASJONALISERING	12
<i>Utgangspunkt i inntekt</i>	13
BESKRIVELSE AV POPULASJONEN	15
UTVALGET	16
SVARFREKVENNS	17
<i>Svargruppen - N</i>	18
ØKONOMI OG HUSHOLDNINGSTYPER	19
INNTEKT OG ARBEID	19
<i>Husholdningsinntekt for 1994</i>	19
<i>Inntektskilder - beskjeftigelse</i>	21
<i>Hovedbeskjeftigelse og alder</i>	22
FORMUE	23
HUSHOLDNINGSTYPER	23
<i>Funksjonshemmede</i>	24
<i>Alder og husholdningstype sammenlignet med befolkningen ellers i storbyene</i>	25
OPPLEGG FOR UTDYPENDE ANALYSE	26
<i>Innvandrere</i>	28
DISPOSISJON OVER BOLIGEN	30
MANGE EIER SIN BOLIG	30
<i>Fordeling av disposisjonsforhold i de ulike byene</i>	34
HVORDAN SELVEIERE/ANDELSEIERE HAR FINANSIERT KJØPET	34
<i>Pris og størrelse på boligene</i>	35
<i>Gjeld og finansiering</i>	35
<i>Husholdningsgrupper og gjeld</i>	36
<i>Lånene</i>	37
<i>Hustyper</i>	38
TRYGG DISPOSISJONSRETT	38
<i>Hvem leier de av?</i>	40
<i>Husleiene</i>	41
DÅRLIGE BOFORHOLD?	44
<i>Boligpolitiske mål</i>	44
<i>Leilighetsstørrelse i de forskjellige byene</i>	44
BOLIGEN OG NORMENE	45
<i>Andel trangbodde</i>	46
<i>Andel som bor umoderne</i>	46
<i>Andel som bor trangt og/eller umoderne</i>	47
<i>Forskjeller i boforhold mellom unge i etableringsfasen og varig vanskeligstilte</i>	48
BEBOERNES OPPFATNINGER OG VURDERINGER	49
<i>Egnet bolig og godt miljø</i>	50
<i>Om de føler seg hjemme</i>	51

EGNE VURDERINGER OG NORMENE.....	52
FLYTTEPLANER.....	55
<i>Mange har flytteplaner</i>	55
<i>Grunner for flytting</i>	56
<i>Boforhold etter norm, egen vurdering og flytteplaner</i>	57
SAMLET VURDERING AV BOFORHOLDENE	59
<i>Boforholdene i de fire byene</i>	59
<i>Boforhold for unge i etableringsfasen og varig vanskeligstilte</i>	60
<i>Boforhold etter husholdningstype</i>	60
<i>Boforhold etter alder</i>	61
<i>Boforhold og innvandrerbakgrunn</i>	62
BOLIGSTØTTETILTAK.....	63
STØTTEN VARIERER MED GRUPPE, INNTEKT OG FORSØRGERANSVAR.....	63
EFFEKT AV STØTTE TIL BOLIG	66
<i>Annen gruppering av boligforholdene</i>	68
<i>Boligstøtte, gruppetilhørighet og byene</i>	69
<i>Boforhold, boligstøtte, alder og fødeland</i>	69
ULIKE FORMER FOR STØTTE	70
LOGISTISK REGRESJONSANALYSE.....	72
LITTERATUR	75
TABELLOVERSIKT	76
SPØRRESKJEMA.....	78

Sammendrag

Denne undersøkelsen er gjennomført for å få bedre oversikt over og mer kunnskap om "de vanskeligstilte på boligmarkedet". "Vanskeligstilte på boligmarkedet" er personer eller husholdninger som ikke klarer å skaffe seg *egnet* bolig uten hjelp. Gruppen er ikke uten videre lett å operasjonalisere. For å inkludere alle som kan tenkes å være vanskeligstilte, valgte vi å ta utgangspunkt i personer og familier med lav inntekt - under grensen for bostøtte. Grensen for bostøtte varierer med husholdningsstørrelse, fra ca. 100 000 for husholdninger med en person til ca. 164 000 for husholdninger med fem eller flere personer.

Undersøkelsen er begrenset til personer i arbeidsfør alder (18 - 67 år) og til byene Oslo, Bergen, Trondheim og Drammen. Aldersbegrensningen er foretatt fordi boligforhold for eldre innebærer andre problemstillinger og derfor bør undersøkes spesielt. Populasjonen utvalget er trukket fra er på i alt 86 406 personer, hvilket utgjør 12 - 16 % av befolkningen i denne aldersgruppen i hver by.

Undersøkelsen er gjennomført av Statistisk Sentralbyrå på oppdrag for Byggforsk, og har vært gjort som en postlagt spørreskjemaundersøkelse til 4000 tilfeldig valgte lavinntektstakere.

Svarprosenten var ikke uventet lav - under halvparten svarte. En frafallsanalyse gjort av Statistisk Sentralbyrå (SSB) viser at det særlig er eldre personer som har latt være å svare. Personer med sosialhjelp er også noe underrepresentert. Gjennomsnittlig inntekt i 1993 er imidlertid nokså lik i utvalget og blant de som svarte. De fire byene og de ulike husholdningstypene er også forholdsvis likt representert. Vi har valgt å ikke vekte tabellene for skjevhet i frafallet. En må dermed hele tiden ta skjevheter i frafallet med i vurderingen av fordelingene.

Hvem er lavinntektshusholdningene?

Det er påvist at lav inntekt ofte er en midlertidig situasjon, at de som har lav inntekt ett år ofte tjener langt bedre året etter (Aaberget m.fl. 1996). Dette ser vi også utslag av i vår undersøkelse. En betydelig del oppga inntekter for 1994 som lå over de inntektene som var registrert for 1993ⁱ. Vi har delt personene som svarte på våre spørsmål i tre inntektsgrupper:

- De som også i 1994 hadde samlet inntekt under bostøttegrensene - 53 %
- De som i 1994 tjente mer enn grensene i bostøttesystemet, men under grensene i botilskuddssystemet - 8 %
- De som i 1994 tjente mer enn grensene i botilskuddssystemet - 39 %

ⁱ Personer i samboende, ikke gifte parforhold, er i utvalgsprosedyren behandlet som enkeltpersoner. Det forklarer en del av de høye inntektene for par. Men også enslige har i en god del tilfeller høyere inntekter i 1994 enn det som var registrert for 1993.

I analysene har vi konsentrert oss om de to dominerende gruppene, de som fortsatt tjente mindre enn bostøttegrensene og de som i 1994 tjente over boligtilskuddsgrensene.

Av de som fortsatt har lav inntekt er det også en del som trolig vil oppleve lav inntekt som et forbigående fenomen, mens andre har mer varige problemer. For å skille de to gruppene deler vi intervjupersonene i: De som er i jobb eller studerer, og de som ikke er i denne situasjonen, men lever av trygd, sosialhjelp og mer spredte inntekter. Dermed får vi tre hovedgrupper:

- Gruppe 1A: Er i jobb eller studerer, har samlet inntekt 1994 over grensene for å få boligtilskudd
- Gruppe 1B: Er i jobb eller studerer, har samlet inntekt 1994 under bostøttegrensen
- Gruppe 2: Er ikke i jobb eller i studier og/eller hadde arbeidsledighetstrygd eller sosialhjelp i 1994, og har inntekter under bostøttegrensen

Gruppe 1A og gruppe 2 utgjør hver noe over en tredjedel, og gruppe 1B noe under en tredjedel av de vi har intervjuet. Hvor mange representerer disse tre gruppene i virkeligheten?

De vi intervjuet representerer samlet som nevnt 12 - 16 % av alle i alderen 18 - 66 år. To tredjedeler av alle med lav inntekt er i alderen 18 - 34 år og utgjør 16 - 24 % av sin aldersgruppe.

Mens andelen med lav inntekt er relativt lik i de fire byene i aldersgruppene over 35 år, er det betydelig flere i Oslo 18 - 34 år enn i de tre andre byene.

Av de tre gruppene vi har delt de intervjuede i, er gruppe 2 klart underrepresentert i forhold til resten. De unge studentene svarte oftere enn de noe eldre sosialt svakstilte. Vi antar derfor at denne gruppen i virkeligheten representerer minst 40 % av alle med lav inntekt. Gruppe 1A antar vi utgjør ca. 35 % og gruppe 1B ca. 25 % av alle med lav inntekt.

Samlet er det unge som dominerer. Hvordan er fordelingen etter alder og husholdningstype i de tre gruppene?

Den gruppen som i 1994 hadde inntekt *over* boligtilskuddsgrensene, gruppe 1A, er særlig unge, og de er ofte par uten barn.

Av de som fortsatt har lav inntekt, har gruppe 2 (de "varig vanskeligstilte") en aldersfordeling som ikke avviker stort fra det en finner i hele befolkningen 18 - 67 år i storbyene. Men det er oftere enslige, og oftere enslig forsørgere blant dem enn i hele befolkningen. Enslige utgjør 39 % og enslig forsørgere 18 %, mot henholdsvis 22 % og 7 % i hele befolkningen. Derimot er det få par med barn. Denne gruppen utgjør bare 14 % av de "varig vanskeligstilte" mot 41 % av befolkningen totalt.

Den andre gruppen med lav inntekt, "studentene", er unge. Aldersprofilen er nokså lik de som i 1994 hadde oppnådd høyere inntekt. Det er imidlertid ikke så ofte par, oftere enslige.

Forskjellene i inntekt mellom 1993 (fra registre) og 1994 (selvoppgitt), er i noen tilfeller bare en konsekvens av ulike registreringer av samboende, ikke gifte par. I SSBs utvalgsprosedyre ble disse personene betraktet som enkeltpersoner, mens de i vår analyse behandles som par med samlet husholdningsinntekt.

Av de enslige er det markert mange flere med økte inntekter i aldersgruppen under 35 år. Blant de over 35 år er det bare noen få som har fått inntekt over grensen. Den samme tendensen kan ses i gruppen par uten barn. Blant enslig foreldre er få med endret inntekt i det hele tatt.

Innvandrere fra den tredje verden utgjorde 21 % av gruppe 2, "de varig vanskeligstilte" samlet for de fire byene. I Oslo var de flest, 30 % av gruppe 2, mot rundt 10 % i de andre byene.

Også i gruppen 1B, "studentene", utgjorde innvandrere fra den tredje verden en betydelig andel, ca. 14 %, mens de var svært få i gruppe 1A.

Hvordan bor de - hva er boligproblemene?

Alle de tre gruppene i vår undersøkelse bor vesentlig dårligere enn befolkningen ellers. Vi tar da utgangspunkt i tre enkle og basale forhold: Disposisjonsretten til boligen, boligens størrelse og boligens standard. Det er likevel et markert skille mellom på den ene siden de som i 1994 hadde inntekter over boligtilskuddsgrensen og de som fortsatt hadde særlig lav inntekt.

I hele befolkningen er det nå ca. 24 % som leier bolig. Leieandelen var 41 % i gruppe 1 (inntekt over grensene) og 67 % i gruppene med inntekt under grensene. Å leie bolig kan ikke i seg selv anses som uakseptabelt, selv om de fleste i Norge ønsker å eie. Problemet er at de fleste leier med utrygge, kortsiktige kontraktsforhold.

Mens 8 % av befolkningen nå bor trangt, gjelder dette 11 % av gruppe 1, og ca 30 % av de andre to gruppene. Som trangbodd regnes de som har færre beboelsesrom enn antall personer i husholdningen, eller mindre enn to rom og kjøkken.

Som umoderne boliger regner vi boliger uten bad/wc og/eller boliger med kalde og fuktige rom. I befolkningen totalt er det 6 % som bor i umoderne boliger. I våre grupper er det 25 % av de med inntekt over grensen, og 42 % av de med inntekt under grensene som bor i umoderne boliger.

I tillegg til boligens standard og disposisjonsrett, er det også utbredt misnøye med omgivelser og miljø. Hver femte beboer sier de ikke føler seg hjemme i området. En konsekvens er at mange i undersøkelsen har planer og ønsker om å flytte. Flytting ønskes for å få bedre bolig, men flytting er også i stor utstrekning nødvendig fordi kontrakten utløper eller fordi en ikke klarer de økonomiske forpliktelsene. Ca. 30 % av alle leieboerne sier de skal flytte i hovedsak fordi de må. Det samme sier i alt 8 % av de som eier sin bolig, og det gjelder oftest noe eldre beboere.

En meget stor del av alle de vi intervjuet har ikke "en god og rimelig bolig i et godt bomiljø", som er den formulerte målsettingen for norsk boligpolitikk. De er likevel ikke alle "vanskeligstilte på boligmarkedet", med krav på offentlig hjelp. Noen er i en tidlig fase i etableringen og noen holder fortsatt på med studier. Det er vanligvis akseptert at boligforholdene er noe dårligere i en slik antatt overgangsperiode. Andre er i ferd med å etablere seg på arbeidsmarkedet, og har oppnådd inntekter som antas å gi mulighet til at de selv uten offentlig hjelp skaffer seg bedre boforhold. De som står igjen som vanskeligstilte, er de som vi tidligere har plassert i gruppe 2 (lav inntekt og ikke i jobb eller studier).

En samlet vurdering av boligforholdene for de vanskeligstilte på boligmarkedet etter denne definisjonen, er at 13 % bor bra, 48 % har store problemer. Resten, 39 %, har visse problemer.

Vi mener ikke det er rimelig å avfeie boligprobleme for alle med inntekter over boligtilskuddsgrensene, og for alle med regulær jobb eller i studier. Tvert om mener vi at stat og kommune nøye bør studere og overvåke de faktiske forholdene for folk på boligmarkedet og på dette grunnlaget revidere sine kriterier og tiltak. Det innsamlede materialet gir mulighet for flere slike analyser enn det vi har hatt anledning til å gå inn på til nå.

En foreløpig, nærmere analyse av hvem som har oppnådd bra bolig og hvem som har kommet dårlig ut, tyder på at trygdede og sosialhjelpsmottakere kommer dårlig ut, selv når inntekt er tatt i betraktning. Det samme gjelder innvandrere. Studenter er også en gruppe som bor dårlig, selv i forhold til inntekt.

Sammenligner en kvinner og menn, viser det seg at kvinner oftere bor bra, andre forhold holt konstant. Vanligvis er boligforholdene bedre ettersom en blir eldre. Blant de vi har intervjuet finner en ikke at alder gir utslag for boforholdene når andre forhold holdes konstant.

Vanskeligstilte på boligmarkedet og offentlig boligstøtte

På forskjellig vis yter stat og kommune støtte til personer og familier med problemer på boligmarkedet. Det er kommunal bolig og boligstøtte (bostøtte, boligtilskudd eller saneringsstøtte) som dominerer. Nær to tredjedeler av alle med støtte har en av disse støtteformene. Resten fordeler seg på etableringstilskudd, Husbanklån og hjelp med gjeld (betalingsutsettelse eller sanering). I alt er det ca. 30 % av husholdningene som mottar en av de nevnte støtteformer.

Hvem er det som får støtte? Er det de som myndighetene sier de vil prioritere? Undersøkelsen tyder på at støtten når de utpekte målgruppene. Støtten går mest til husholdninger i de vanskeligst stilte gruppene, og mer til barnefamilier enn til andre.

Blant husholdninger med barn tilhørende gruppe 2, har nær halvparten en av de nevnte formene for offentlig støtte.

I gruppe 1 er det færre med støtte, og de som har støtte er oftest barnefamilier. Verdt å merke seg her, er at gruppe A og B har omtrent like ofte støtte, selv om altså disse gruppene skiller seg sterkt med hensyn på inntekt.

Effekter av offentlig støtte

Hvilken effekt har den offentlige støtten for mottakerens boforhold? Bor de som har støtte bedre enn de som ikke har støtte, om situasjonen ellers er lik? Vi har gjort forskjellige forsøk på å belyse disse spørsmålene, selv om undersøkelsen ikke er utformet med det for øye. I første omgang så vi på støtte til boligformål, uansett hvilken form for støtte det var, i forhold til trangboddhet og umoderne bolig. Det var da vanskelig å spore noen effekt i det hele tatt. Vi antok at dette kunne skyldes at skillet mellom dårlig og bra bolig ble lagt på et forholdsvis høyt nivå. Vi så derfor på virkningene av støtte i sammenheng med om boligen var særlig liten og dårlig. Da var det merkbare utslag.

En mer grundig analyse ble foretatt ved hjelp av logistisk regresjonsanalyse. Da valgte vi også å skille mellom boligstøtte og kommunal bolig. Analysen viste klart positivt utslag av boligstøtte. Sannsynligheten for å bo bra var 56 prosent større for en som mottok boligstøtte enn en som ikke fikk dette.

Derimot ga kommunal bolig ingen merkbare utslag. Sannsynligheten for å bo bra var like stor for en uten kommunal bolig, som en med, alle andre forhold tatt i betraktning.

Resultatene kan forstås i sammenheng med at de ulike formene for støtte har forskjellig formål. I praksis er kommunal bolig ofte å betrakte som en midlertidig hjelp til svært utsatte personer og familier. Skal effekten av dette tiltaket testes, må en gå enda lengre ned i standardnivå. I mange tilfeller er alternativet plass på hospist, hybelhus, eller ingen bolig i det hele tatt.

Boligstøtte har en mer ambisiøs målsetting. Der er målet å oppnå god og rimelig bolig.

Innledning

Utgangspunktet for den spørreundersøkelsen vi rapporterer fra her, var arbeidet med "vanskeligstilte boligsøkere" for storbyprogrammet. Vanskeligstilte boligsøkere, eller vanskeligstilte på boligmarkedet, forstår vi som personer eller familier som ikke kan skaffe eller opprettholde *egnet* bolig på egen hånd, enten på grunn av svak økonomi, på grunn av sosialmedisinske problemer, eller begge deler. Det er den gruppen som stat og kommune ønsker å prioritere med boligpolitiske tiltak. Undersøkelsen for storbyprogrammet viste imidlertid bl.a. at kommunene hadde lite kunnskap om og oversikt over de vanskeligstilte på boligmarkedet. Det gjør det i realiteten umulig å gjennomføre en bevisst, målrettet politikk.

Boligsituasjonen i landet er generelt godt kartlagt gjennom Boforholdsundersøkelsen, Levekårsundersøkelsene og Folke- og boligtellingsene. Disse undersøkelsene klarer likevel ikke å fange opp de ulike gruppene av vanskeligstilte. Vi foreslo derfor en egen undersøkelse for å kartlegge boforholdene til vanskeligstilte, denne gangen begrenset til de største byene.

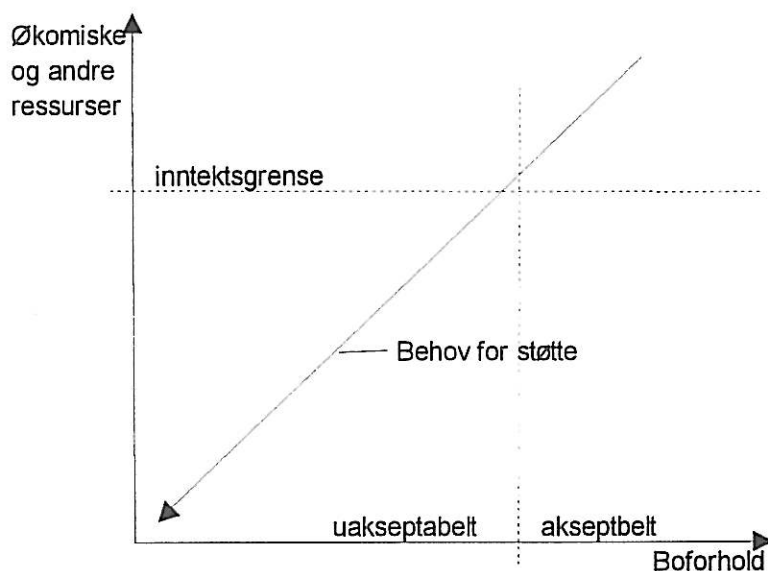
Spørsmålene en ønsket å få mer kunnskap om gjennom undersøkelsen er:

- hvem de vanskeligstilte er
- hvilke boligproblemer denne gruppen har
- hvem av gruppen som mottar offentlig støtte, og hvilken støtte
- hvordan den støtten som er gitt virker
- hvor mange, og hvem, som trenger støtte for å oppnå egnet bolig

Metode

Teoretisk avgrensning og operasjonisering

Vanskeligstilte på boligmarkedet er de som ikke på egen hånd har mulighet til å skaffe eller opprettholde en god bolig på det ordinære boligmarkedet. Det er to type betingelser som avgjør behovet for hjelp. Det ene er at en har boligproblemer, dvs. bor dårlig og/eller dyrt, er uten bolig eller risikerer å bli uten bolig. Det andre er at en har utilstrekkelige ressurser i forhold til det markedet krever.



Overgangen fra en teoretisk definisjon av en gruppe til en praktisk håndterbar populasjon (operasjonisering) kan by på vanskeligheter. 'Vanskeligstilte' er en gruppe man kan nærme seg på flere måter. En tilnærming ville være å ta utgangspunkt i kjente grupper, som aleneforeldre med overgangsstønad, flyktninger, sosialhjelpsmottakere, o.l. Da ville vi imidlertid miste de som ikke hadde noe klart kjennetegn og de som ikke allerede var kjent av hjelpeapparatet.

Et eksempel på definisjon av vanskeligstilte på boligmarkedet er de kriteriene som Trondheim bruker for tildeling av kommunal bolig:

"Søker må være fylt 18 år, ha bodd i Trondheim sammenhengende de siste to årene, være uten selvstendig bolig eller ha en klart uegnet bolig, ha dokumentert boevne, og inntekter under grensene for bostøtte i Husbanken. I tillegg er det nevnt forhold som tillegges vekt: At søker ikke har alternative muligheter til å skaffe bolig, at søker er berørt av byfornyelse, og om søker er anbefalt av behandlingsinstitusjoner".

Grensen for bostøtte er ca. 100 000 for en person, økende til ca. 150 000 for en familie med par og to barn.

Andre ordninger rettet til vanskeligstilte har noe lempeligere kriterier. Botilskudd kan gis til

"fysisk og psykisk funksjonshemmede og sosialt vanskeligstilte uten nødvendige økonomiske midler" og "til unge som skal etablere seg for første gang i egen bolig og som har lav inntekt og ingen eller lav egenkapital".

Det legges imidlertid vekt på at *"husstandens vanskelige situasjon er av mer varig karakter"*. Retningsgivende maksimal inntektsgrense for en-persons husstand er ca. 140 000 kroner i brutto inntekt. For husstander med flere personer økes inntektsgrensen med ca. 20 000 kroner pr. medlem. Grensen for egenkapital/formue er ca. 20 000 kroner. Om det er få søkere, kan unge behandles mindre strengt.

Kriteriene for å få Husbankens Etableringslån er enda mindre strenge. Også der heter det at husstanden skal ha lav inntekt, men spesifiseringen av dette varierer mellom kommunene. Dessuten er det i senere år lagt minst like stor vekt på betalingsevnen, hvilket i praksis også betyr at det settes en nedre grense for inntekt.

Kriteriene i de ulike støtteordningene forteller at "vanskeligstilte på boligmarkedet" er en uensartet gruppe. Det varierer fra godt fungerende husstander som bare trenger litt ekstra støtte for å etablere seg i egen bolig, til personer med store psykiske og sosiale problemer, gruppen som får karakteristikken "uten boevne".

Tre betingelser synes å være avgjørende for at myndighetene vil anse en person eller en husstand som vanskeligstilt på boligmarkedet:

1. At en bor svært dårlig
Det innebærer at en enten ikke har bolig eller snart vil miste bolig, eller at boligen en har er klart uegnet
2. At egne muligheter for å skaffe egnet bolig er små
Det innebærer lav inntekt og formue og/eller spesielle problemer på boligmarkedet, f.eks. i form av diskriminering
3. At egne muligheter vil være vedvarende små, og/eller at det er barn eller en funksjonshemmet i husholdningen
Det innebærer at en ikke kan påregne snarlige bedringer i inntekt eller formue, noe som f.eks. antas om studenter

Utgangspunkt i inntekt

Vi valgte i denne undersøkelsen ta utgangspunkt i inntekt. Populasjonen skulle være alle med inntekt under en bestemt grense. Som grense valgte vi de inntektstakene som *bostøtteordningen* opererer med. Takene er knyttet til samlet husholdningsinntekt. Fordelen med å ta utgangspunkt i inntekt er at alle som hadde dårlige økonomiske rammebetingelser for bo på et gitt tidspunkt kom med.

Utgangspunktet for populasjonen var også personer mellom 18 og 67 år. Alle over 67 år ble valgt vekk fordi vi regnet med at eldre personer ellers helt ville dominere undersøkelsen, og også fordi vi mente det ville være bedre med en egen undersøkelse om Eldres boligproblemer.

De som faller utenfor med denne operasjonaliseringen er for det ene eldre og for det andre unge uten egen bolig bosatt hos foreldre. En tredje gruppe er familier med handikappede, men med inntekter over de gitte grensene. Denne gruppen er ellers tilgodesett med rimelige lån og tilskudd for å skaffe eller utbedre boligen.

Undersøkelsen fanger i prinsippet ellers opp alle økonomisk vanskeligstilte, fra uteliggere til lavtlønte. Det betyr imidlertid ikke at alle som er med, faktisk er vanskeligstilte på boligmarkedet. Mennesker som ikke egentlig faller inn under den teoretiske definisjonen for undersøkelsen kan ha kommet med. Mange, særlig blant de yngste, er i en *midlertidig* situasjon der lave inntekter og beskjedne boforhold ikke kan betegnes som spesielt vanskelig. Andre kan av forskjellige grunner ha skaffet bra bolig og klarer å opprettholde dette til tross for beskjedne inntekter. En tredje gruppe kan være studenter som får bostøtten dekket av foreldrene. Tilsynelatende er sistnevnte gruppe ikke vanskeligstilte, men på den andre siden kan man si at de ikke klarer å skaffe seg egnet bolig på egen hånd - de er avhengig av foreldrene - og at de derfor til en viss grad faller inn under definisjonen.

Som grense for lav inntekt valgte vi de grensene som er fastlagt for å kunne få bostøtte. Disse grensene varierer fra ca. 100 000 i brutto årslønn for én person til ca. 164 000 i årslønn for familier på mer enn 4 personer (se tabell 1). Bostøttegrensen og dermed inntektsgrensene, er lavere enn det som gjelder for alle typer av offentlige, personrettede og behovsprøvde støttetiltak til bolig. Etableringslån har f. eks. betydelig høyere inntektsgrenser.

Tabell 1. Inntektsgrenser som grunnlag for trekking av utvalget

Antall personer i husholdningen	Brutto, samlet inntekt for husholdningen 1993
1 person	98 800
2 personer	127 700
3 personer	140 000
4 personer	150 400
5 personer og flere	163 600

Det kan diskuteres om denne inntektsgrensen kan ha vært noe streng. En familie på to voksne og ett barn med en samlet inntekt på 150 000 vil falle utenfor grensen satt opp her, men vil ikke ha en enkel oppgave med å finne en egnet bolig som de har råd til i Osloområdet. Det kan derfor argumenteres for at folk som faktisk er reelt vanskeligstilte har falt utenfor undersøkelsen. De som er aller verst stilt er imidlertid kommet med.

Å bestemme en populasjon og trekke utvalg basert på samlet husholdningsinntekt er en teknisk vanskelig oppgave som Statistisk Sentralbyrå (SSB) først nylig ble i stand til å utføre i noen grad. Et problem er imidlertid at Sbs fil inneholder samlet *familieinntekt*, mens undersøkelsen fokuserer på *husholdningsinntekt*. Familieinntekten er summert for *gifte* par, mens samboende par blir betraktet som to selvstendige husholdninger. Populasjonen og i neste omgang utvalget, kan derfor inneholde samboere som bor i husholdninger som har en samlet inntekt langt over grensene for bostøtte.

Vi regnet med at de vanskeligstilte ville utgjøre *en del* av de vi intervjuet. Lav inntekt er som vist ovenfor en nødvendig men ikke tilstrekkelig betingelse for å være vanskeligstilt. Analyser av inntektsutvikling over tid viser at inntekt raskt forandres for mange (Aaberge, Andersen og Wennemo 1996). Det blir også bekreftet i vår undersøkelse, noe vi kommer tilbake til.

Beskrivelse av populasjonen

Populasjonen er alle de som har inntekt under den gitte grensen i Oslo, Bergen, Trondheim og Drammen. Totalt utgjør disse 86408 personer. I tabell 2 er det gitt en oversikt over det samlede antall personer i populasjonen. Tallene er også delt opp for hver aldersgruppe og i hver by.

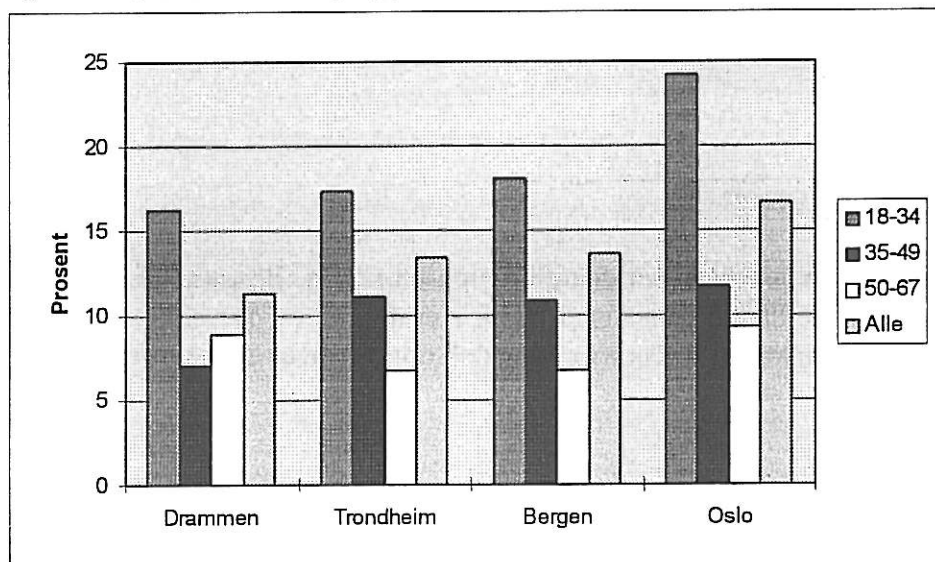
Tabell 2. Antall personer i familier med inntekt under grensen for bostøtte, gruppert etter by og alder. Tall fra SSB.

	18 - 34 år		35 - 49 år		50 - 67 år		Sum	
	Antall	%	Antall	%	Antall	%	Antall	%
Oslo	33478	64	12076	23	6896	13	52450	100
Bergen	12784	70	3214	18	2280	12	18278	100
Trondheim	8258	69	2265	19	1455	12	11978	100
Drammen	2173	59	766	21	763	21	3702	100
Alle	56693	66	18321	21	11394	13	86408	100

Vi ser at de fleste som har lav inntekt er i aldersgruppen 18 - 34 år. Denne gruppen utgjør totalt 66% av de med lav inntekt. Det er samlet sett kun 13% av de med lav inntekt som er i aldersgruppen 50-67 år. Det er en viss forskjell i den aldersmessige profilen mellom byene. Drammen skiller seg fra de andre byene ved at en større andel av de med lav inntekt er i den øverste aldersgruppen.

I fig. 2 viser vi antall personer med lav inntekt i forhold til det samlede antall personer i hver aldersgruppe i hver by. Som en ser ut fra søylene lengst til høyre for hver by, er prosentandelen med inntekt under den gitte grensen 17 % i Oslo, 13 % i Bergen og Trondheim, og 11 % i Drammen. Det er altså i Oslo at en størst prosentvis andel av befolkningen tilhører lavinntektsfamilier.

Fig. 2. Personer i lavinntektsfamilier i prosent av alle personer i hver aldersgruppe og by, og samlet for hele aldersgruppen i hver by.



I tråd med at gruppen utgjør et flertall av de med lav inntekt, er den yngste gruppen den hvor en størst andel av befolkningen i den alderen tilhører familier med lav inntekt. De utgjør mellom 16% (Drammen) og 24% (Oslo) av befolkningen i aldersgruppen.

Mønsteret i Drammen skiller seg fra de andre byene ved at det i den midterste gruppen er lavest prosentandel som tilhørere lavinntektsfamilier sammenlignet med de andre aldersgruppene. I de andre byene er det den eldste gruppen hvor de lavtlønte utgjør minst andel av gruppen totalt.

I aldersgruppen 35 - 49 år har Drammen lavest andel - 7 %, mens den er på 11 % i de andre byene. I den eldste gruppen er det derimot Bergen og Trondheim som har lavest andel. Oslo ligger høyest i alle aldersgruppene.

Utvalget

I alt ble 4000 husholdninger tilskrevet med spørsmål om å besvare spørreskjemaet. Undersøkelsen ble gjennomført av Statistisk Sentralbyrå, på basis av spørreskjema og opplegg utarbeidet av Byggforsk. Postlagt spørreskjema ble valgt primært av økonomiske hensyn.

Fordi 66% av populasjonen er unge (18 - 34 år) ville et tilfeldig trukket utvalg gi omtrent den samme fordelingen i materialet. Det kunne gi et svakt tallmateriale for de andre aldersgruppene og dermed begrense mulighetene for statistiske kjøring. For å sikre at tallmaterialet ble av høy kvalitet, ble utvalget stratifisert med like mange i hver av aldersgruppene 18 - 34 år, 35 - 49 år og 50 - 67 år. For å sikre gode tall fra i hovedsak Drammen, ble utvalget i forhold til hver by også stratifisert.

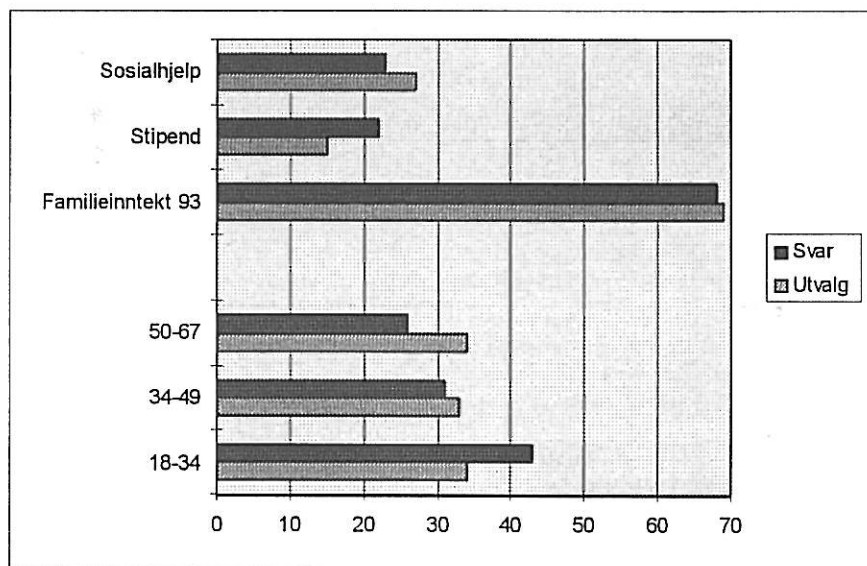
Materialet som er innkommet er senere vektet tilbake i forhold til stratifiseringen slik at tallene slik de er presentert i tekst og tabeller gir et riktig bilde og et representativt utvalg i forhold til aldersgrupper og byer.

Svarfrekvens

Med utgangspunkt i undersøkelsens tema og en antatt dårlig ressursituasjon for en del av de vi henvendte oss til, ventet vi at mange ville unnlate å svare. Det slo til. Noe mer enn halvparten av utvalget (57%) svarte ikke. Dette gjør naturligvis undersøkelsen usikker, først og fremst med hensyn til totalfordelinger. Usikkerheten er redusert ved en nokså omfattende "frafallsanalyse" utført av SSB. Frafallsanalysen går ut på en sammenligning av data om respondentene med bruttoutvalget. Det er data om alder, familietype, inntekt, sosialhjelp, ulike offentlige overføringer, studielån, og by som sammenlignes.ⁱⁱ

Rapporten fra SSB (eksklusiv vedlegg) er vedlagt som bilag. Oppsummert viser frafallsanalysen at mottakere av sosialhjelp og andre overføringer og eldre, er underrepresentert, mens unge og studenter er overrepresentert. Noen hovedtall er vist i figur 3.

Fig. 3. Bruttoutvalget og svarerne fordelt etter alder, etter om en mottar sosialhjelp eller stipend og etter størrelsen på gjennomsnittlig familieinntekt i 1993.



ⁱⁱ En interessant sak for seg, er den forholdsvis store prosentandelen som viste seg ikke å bo på oppgitt adresse. I Oslo var det hele 20 %.

Den gjennomsnittlige inntekten i 1993 er omtrent lik for utvalget og for svargruppen. Likevel er det trolig at de dårligst stilte har svart i minst grad. Det betyr at bildet som blir tegnet i rapporten kan være mer positivt enn hva som faktisk er tilstanden i landets byer.

Svargruppen - N

En sak er de kriteriene som utvalget ble trukket etter, en annen sak er hvem vi faktisk har fått svar fra. De fleste typene vanskeligstilte er representert i undersøkelsen. Vi har ingen uteliggere, men vi har personer bosatt på hospits.

Når statistiske beregninger er foretatt, er svarene vektet ut fra den før omtalte skjevfordelingen i utvalget. Når fordelingene i svargruppen presenteres her er det for å gi en indikator på hvor stort materiale som har vært grunnlag for de forskjellige statistiske kjøringene i hver gruppe (N). N vil ikke oppgis i tabellene i rapporten fordi de pga. vektingen tilsynelatende ikke korresponderer med prosenttallene.

Til sammen kom det inn 1491 svar fordelt etter by og alder som vist i tabell 3.

Tabell 3. Antall svar fordelt etter alder og by

Alder pr. 31/12.95	18 - 24	25 - 34	35 - 49	50 - 67	Sum
Oslo	87	172	166	140	565
Bergen	45	84	81	69	279
Trondheim	38	96	112	96	342
Drammen	52	69	99	85	305
ALLE	222	421	458	390	1490

Økonomi og husholdningstyper

Inntekt og arbeid

Husholdningsinntekt for 1994

Utvalget ble trukket på basis av ligningsinntekt for 1993, samlet brutto inntekt for familien. I undersøkelsen ble det spurt etter inntekten for 1994 for hver enkelt medlem av husholdningen. Dette har vi så samlet til en felles husholdningsinntekt.

Husholdningsinntekten for 1994 avviker nokså sterkt fra de familieinntektene som registrene viste for 1993. I neste tabell viser vi hvilken inntekt som respondentene selv oppgir for 1994.

Tabell 4. Brutto samlet inntekt 1994 for person 1 og person 2 samlet i husholdningsinntekt.

	0 - 99	100 - 149	150 - 199	200 - 249	250 - 499	500+	Sum
En < 25	71	8	17	3	-	1	100
En 25 - 44	57	18	15	7	3	-	100
En > 45	83	10	4	1	2	-	100
Par < 45	25	9	13	15	35	2	100
Par > 45	31	22	10	14	17	4	100
En m barn (mb)	71	14	7	4	3	1	100
Par mb under 6	27	13	15	12	29	3	100
Par mb annet	31	13	13	7	31	5	100
Annet	56	9	11	12	10	3	100
ALLE	45	12	12	10	18	2	100

I tabellen er alle som helt sikkert faller utenom de inntektsgrensene som populasjonen er basert på, merket med grått. Siden inntektsgrensene i tabellen og inndelingen i husholdningsgrupper ikke samsvarer med inndelingen som populasjonen bygger på (antall personer), kan det ikke slås fast hvor stor del av utvalget som har "for høy" inntekt. Det gjelder særlig husholdninger med barn, siden antall barn ikke er tatt med her. Uansett kan de husholdningene som ikke faller inn under de grå feltene, betegnes som husholdninger med relativt liten inntekt.

I neste tabell er andelen som helt sikkert faller utenfor inntektsgrensene summert for hver gruppe. Her er også gjennomsnittsinntekten for hver gruppe med.

Tabell 5. Prosentandel som er under inntektsgrensen for bostøtte eller for boligtilskudd, og prosentandelen som er over inntektsgrensen for boligtilskudd i de ulike gruppene. I gjennomsnittet er uoppgitt satt lik 0 og inntekt over 500 000 ikke medregnet.

Husholdningstype	% som er under bostøttegrensen	% som er mellom de to grensene	% som er over grensen for boligtilskudd	Sum	Gjennomsnittsinntekt
En < 25	72	7	21	100	63
En 25 - 44	60	13	27	100	93
En > 45	87	5	8	100	62
Par < 45	32	5	63	100	207
Par > 45	49	11	40	100	151
En m barn (mb)	80	6	14	100	86
Par mb under 6	41	17	42	100	181
Par mb annet	46	13	41	100	168

For alle gruppene unntatt en, er over 50% i undersøkelsen under inntektsgrensen for boligtilskudd. Blant par under 45 er det kun 37 % som er under denne inntektsgrensen. Dette er også den gruppen med høyest gjennomsnittsinntekt. Det er trolig i denne gruppen at forskjellen mellom undersøkelsens bruk av *husholdningsinntekt* og SSBs bruk av *familieinntekt* kommer inn i størst grad. Samboende par blir av SSB regnet som to enslige, mens de her utgjør en husholdning. Hvis den ene i samboerparet har inntekt under grensen og den andre har vanlig lønnsinntekt, vil den som har lav inntekt høre hjemme i populasjonen, mens paret vil falle utenfor inntektsgrensene i undersøkelsen. Dette forholdet kommer også i noen grad inn for par over 45 år, selv om samboerskap ikke er like vanlig i denne aldersgruppen som blant de yngre.

De aller fleste enslige forsørgere i materialet har lave inntekter (86 %). Blant enslige under 25 og over 45 år kommer også et stort flertall under inntektsgrensen. I gruppen enslige mellom 25 og 45 år kan det være en viss andel som var studenter i 1993 og derfor ikke hadde inntekt, mens de i 1994 var kommet i jobb.

Forskjellen mellom registrert ligningsinntekt i 1993 og oppgitt inntekt for 1994 kan ha flere årsaker. Noe kan muligens tilskrives feil i registrene. En annen mulighet er at ligningsregistrert inntekt avviker fra reell inntekt. Den tredje muligheten er at det faktisk har skjedd betydelige inntektsøkninger på ett år. Vi regner den tredje forklaringen som mest sannsynlig, eller den faktoren som forklarer det meste av forskjellene i tillegg til det tidligere nevnte forholdet med SSBs versus undersøkelsens gruppering av samboende par. Øket inntekt kan f.eks. komme av at eventuelle arbeidsløse eller studenter har kommet i jobb i løpet av året, høyere arbeidsbrøk for deltidsansatte eller endret familiestatus.

I denne undersøkelsen er det rask inntektsøkning vi kan registrere. Det er rimelig å tro at det motsatte også skjer hyppig. For boligpolitikken er disse raske endringene i husholdningenes økonomi viktig å merke seg.

Selv om inntektene i 1994 oftere er høyere enn de grensene vi valgte å ta utgangspunkt i, fanger undersøkelsen fortsatt i hovedsak opp husholdninger med lave inntekter. Som en ser

er gjennomsnittlig inntekt for enpersons husholdninger 62 - 93 000. Enslige forsørgere har 86 000 i gjennomsnittsinntekt, mens barnefamilier med to voksne i gjennomsnitt bare har rundt kr. 170 - 180 000 kroner. Høyest ligger (som vanlig) par uten barn, men heller ikke denne gruppen har høy gjennomsnittsinntekt.

Både med utgangspunkt i at inntektene for de fleste i materialet fremdeles ikke er særlig høy, og fordi det er interessant å se på forholdene for de som har hatt liten inntekt ett år, og en større inntekt det neste, har vi valgt å ta gjøre de videre analysene med utgangspunkt i hele materialet. Det kan argumenteres for at samboere med samlet husholdningsinntekt over grenseinntekten ikke skulle vært med i utgangspunktet og derfor burde vært utelatt her. På den annen side kan man si at samboerskap ikke trenger innebære et økonomisk fellesskap på lik linje med det gifte par har. I mange tilfeller kan den i samboerparet som har liten inntekt faktisk være økonomisk vanskeligstilt, og det kan få konsekvenser for boforholdet. Vi har derfor valgt å ha disse med i undersøkelsen. Tallmessig utgjør de samboende ca. 15% i materialet.

Inntektskilder - beskjeftigelse

Tabell 6. Lavinnteksgruppens beskjeftigelse /inntektskilde. Prosent.

Beskjeftigelse	%
To jobber	21
En jobb	23
Trygd*	7
Delstudent**	22
Student**	4
Annet/uoppgitt****	23
Sum	100

* 'Trygd' avspeiler husholdninger der den spurte eller dennes samboer/ektefelle er trygdet.

** 'Student' er en gruppe som ikke oppgir arbeidsinntekter, mens 'delstudent' både har arbeidsinntekt og utbetalt studielån.

*** De som mottar sosialhjelp kommer ofte inn i kategorien 'annet'.

Samlet har 44% av husholdningene inntekt fra en eller to jobber. I 26% av husholdningene er det en eller flere studenter. Som en ser av tabell 7 er det i husholdninger med to jobber det er flest med høyere inntekter.

Tabell 7. Husholdningene gruppert etter inntektskilde og prosentvis fordelt etter inntekt. Inntektskilden er konstruert på basis av spørsmål om de viktigste inntektskildene og om de fikk utbetalt studielån i 1994.

	Uoppgitt	0-99	100-129	130-164	165-199	200+	Sum
To jobber	2	6	2	5	8	77	100
En jobb	3	30	11	16	10	29	100
Trygd	12	57	12	4	6	11	100
Delstudent*	1	34	9	12	17	28	100
Student*	34	46	10	4	2	3	100
Annet/uoppgitt	52	34	5	3	0	5	100
ALLE	16	29	7	8	8	31	100

De som ikke har oppgitt inntekt, har ofte bare studielån eller sosialhjelp (40 %). Når mange studenter ikke har oppgitt inntekt er det derfor for noen fordi de ikke har hatt inntekt. Det kan også være at de har hatt såvidt uregelmessige inntekter at de ikke lett har kunnet gi et overslag. Trolig har de fleste av de som ikke har oppgitt noe, ingen eller lave inntekter, slik at samlet rundt 80% av gruppen har inntekt under 100 000.

Svært få av de trygdete har inntekter over 129 000, og et flertall av dem har under 100 000 i årlig inntekt.

Hovedbeskjeftigelse og alder

Alle med lav inntekt er blitt plassert i forhold til hovedbeskjeftigelse og alder i tabell 8.

Tabell 8. Hovedbeskjeftigelse etter alder. Prosent

	Arbeid	Studier	Trygd	Annet	Sum
18 - 24	50	30	1	20	100
25 - 34	44	36	1	20	100
35 - 49	48	4	16	32	100
50 - 67	20	1	49	30	100

Blant de yngste vanskeligstilte er det et betydelig innslag av studenter. Det er normalt en gruppe som boligpolitisk vurderes noe spesielt. Studentpopulasjonen er imidlertid ikke klart avgrensbar. De fleste som mottar studielån, og dermed er aktivt studerende, har enten jobb ved siden av eller bor sammen med en som jobber. Denne gruppen kaller vi 'delvis studenter'. I en tredjedel av de unge husholdningene er det noen som studerer, men det er et mindretall som i hovedsak lever av studielån. Bare hver tredje husholdning i kategorien 'delvis studenter' har inntekter under 100 000. På dette grunnlaget anslår vi at ca. 15 % av alle i vårt utvalg kan karakteriseres som rene studenthusholdninger.

En halvpart av de unge husholdningene oppgir inntekt av arbeid, mens en femtedel ikke oppgi verken studier eller jobb. Bare 1 % av de unge har trygd, mens ca. 13 % har sosialhjelp.

Trygdete er en gruppe som gjerne knyttes til 'vanskeligstilte på boligmarkedet'. I alt er 7% av husholdningene i utvalget trygdete. Vi finner dem oftest i gruppen enslig eller par uten barn 45 - 67 år. I disse gruppene utgjør trygdete nær halvparten av alle i utvalget.

I dette materialet er det de i aldersgruppen 50 - 67 år som oftest er utenfor arbeidslivet. Kun 20% er i arbeid. Nær halvparten er i husholdninger hvor de selv eller deres samboer/ektefelle er trygdete. Nesten hver fjerde husholdning i denne aldersgruppen har sosialhjelp.

Formue

Inntekt er ikke den eneste indikasjonen på en husholdnings økonomiske forhold. Vi har også spurt om formue utenom evt. boligformue.

Tabell 9. Husholdningene grupper etter alder og type, prosentvis fordelt etter formue i 1000 kroner utenom bolig.

	Ingen	1 - 99	100 +	Sum
En < 25	90	7	3	100
En 25 - 44	85	11	4	100
En > 45	74	12	14	100
Par < 45	76	17	8	100
Par > 45	59	11	30	100
En m barn (mb)	81	13	6	100
Par mb under 6 år	80	12	8	100
Par m eldre barn	86	2	12	100
Annet	74	17	8	100
Alle	79	13	8	100

Av alle husholdningene oppgir 8 % at de har en formue over kr. 100 000. Det er også her par over 45 år uten barn skiller seg ut. I denne gruppen er det 30 % som oppgir formue over 100 000. I de andre gruppene er det få som har formue og enda færre som har over 100 000.

Husholdningstyper

Fig.4. Intervjupersonene prosentvis fordelt etter alder, og sammenlignet med alle i storby 18-67 år basert på Boforholdsundersøk. 1995

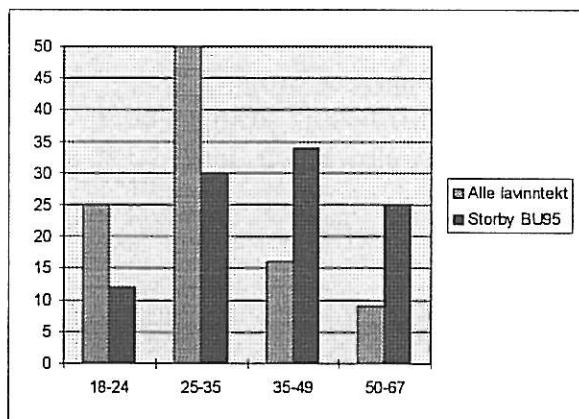
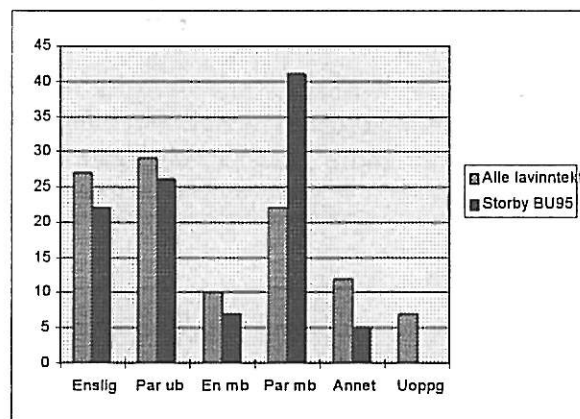


Fig.5. Intervjupersonene prosentvis fordelt etter type husholdning, og sammenlignet med alle i storby 18-67 år basert på BU 1995



Fordelingen av ulike husholdningstyper blant de vanskeligstilte er noe ulik i de fire byene (tabell 10).

Tabell 10. Husholdningene etter type og by. Prosent

	Oslo	Bergen	Trondheim	Drammen	ALLE
En < 25	6	7	5	7	6
En 25 - 44	16	14	13	10	15
En > 45	6	6	6	12	6
Par < 45	28	28	23	21	27
Par > 45	3	2	3	3	3
En m barn (mb)	9	7	16	16	10
Par mb under 6 år	17	21	19	18	18
Par m eldre barn	3	4	6	5	4
Annet	13	11	9	8	12
Sum	100	100	100	100	100

Samlet sett utgjør enslige 27% av husholdningene, par 30%, barnefamilier 32% og "andre" 12%. Det er altså ingen enkel husholdningsgruppe som dominerer blant lavinntektshusholdningene.

Andelen aleneforeldre er markert høyere i Trondheim og Drammen, enn i Oslo. Andelen par under 45 år er noe høyere i Oslo og Bergen enn i Drammen og Trondheim. Bortsett fra disse forskjellene er bildet ganske likt i de fire byene.

Innvandrere er en gruppe som kan forventes å være vanskeligstilte på boligmarkedet. Det er imidlertid vanskelig å avgrense innvandrershusholdningene klart. Vi har opplysninger om alle medlemmer i husholdningens fødeland. I alt er det utenlandsk fødte personer i 24 % av husholdningene. Fra såkalt 'fjernkulturelle områder', Asia, Afrika, Sør-Amerika og Øst-Europa, kom 12% av de som svarte på undersøkelsen. Denne gruppen er overrepresentert sammenlignet med antallet generelt i byene. □

Innvandrerne utgjør en noe større andel i barnefamiliene enn i de andre gruppene.

Funksjonshemmede

Det er 7 % av husholdningene som svarer at noen i husholdningen er varig funksjonshemmet på grunn av sykdom eller alder, eller som har nedsatt førlighet eller funksjonsevne av andre grunner. Personer som er avhengig av ekstra stell finnes i 3 % av husholdningene.

Tabell 11. Prosentandel med en funksjonshemmet person i husholdningen i de forskjellige aldersgruppene og blant husholdninger med ulike inntektskilder i de fire byene.

	Oslo	Bergen	Trondheim	Drammen	Alle
IPs alder					
18 - 24 år	3	2	2	8	3
25 - 34 år	5	3	3	7	4
35 - 49 år	13	12	11	13	12
50 - 67 år	24	23	32	21	25

Inntektskilde	Oslo	Bergen	Trondheim	Drammen	Alle
To jobb	5	3	3	4	5
En jobb	5	1	1	3	4
Trygd	50	45	39	44	46
Delstudent	.	.	1	5	0
Student	10	.	9	.	6
Annet/uopp	6	8	7	8	7
ALL	7	6	7	11	7

Mens bare 3 - 4 % av de unge husholdningene (18 - 34 år) har funksjonshemmede medlemmer, har hver fjerde husholdning i aldersgruppen 50 - 57 år et funksjonshemmet medlem. Naturlig nok er en stor del av de trygdete funksjonshemmete (46% totalt). Man finner ellers funksjonshemmete både blant de som jobber og studerer.

Det er ikke store forskjeller mellom byene når det gjelder funksjonshemmete, men Drammen har noe høyere andel husholdninger med funksjonshemmede enn de andre byene (11% mot 6-7%).

Alder og husholdningstype sammenlignet med befolkningen ellers i storbyene

I figurene xx og yy viser vi fordelingen av intervjupersonenens alder og hva slags husholdning de tilhører, sammenlignet med alle i storbyene i aldersgruppen 18 - 67 år.

Lavinntekstpersonene er som vi allerede har nevnt ofte unge, og det er langt færre par med barn enn ellers i denne aldersgruppen i de tre storbyene Oslo, Bergen og Trondheim.

Fig. 6. Intervjupersonene prosentvis fordelt etter alder, og sammenlignet med alle i storby 18-67 år basert på Boforholdsundersøkelsen 1995

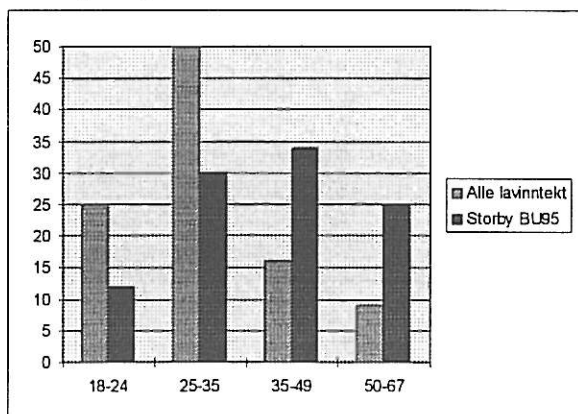
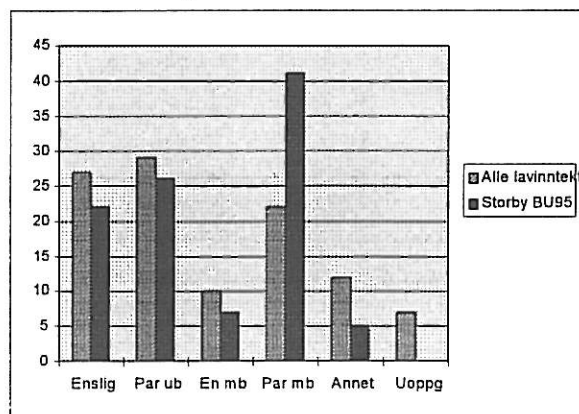


Fig. 7. Intervjupersonene prosentvis fordelt etter type husholdning, og sammenlignet med alle i storby 18-67 år basert på BU 1995



Opplegg for utdypende analyse

En årsinntekt er som nevnt et usikkert grunnlag for å bedømme en persons og en families økonomiske situasjon og muligheter. Ikke minst gjelder det yngre personer som utgjør en stor del av dette utvalget. Vi har derfor forsøkt å skille mellom de som har en antatt mer midlertidig knapp økonomisk situasjon, og de som mer varig har økonomiske problemer. Skillet har gjort etter følgende kriterier:

1. De som er i jobb eller holder på med studier og trygdete som har inntekt over grensen for etableringstilskudd,
2. De som ikke er i jobb, ikke studerer, har trygd eller har sosialhjelp, og dessuten har samlet inntekt under grensene for å kunne få etableringstilskudd

Når inntekt trekkes inn i definisjonen, har det sammenheng med at de inntekter som er oppgitt for 1994, i relativt mange tilfeller er høyere enn det som er registrert for 1993. Dette er i seg selv et viktig resultat som bekrefter konklusjonene til Aaberge m.fl. (1996) om at årsinntekt er et dårlig mål for fattigdom.

Selv de to gruppene er nokså klart definert, vil det forekomme personer og familier i gruppe 1 som i realiteten hører til i gruppe 2. Et vanskelig forhold gjelder studenter. Vi kan ikke utelukke at en del av de som studerer vil oppleve en vanskelig økonomi i mange år framover. På den andre siden kan noen av de vi har plassert i gruppe 2 ha bedre økonomi enn vi er kjent med. Det er begrenset hva undersøkelsen gir opplysninger om, og noen av spørsmålene er i noen tilfeller ubesvart.

Fig .8. Intervjupersonene i gruppe 1 prosentvis fordelt etter arbeidstilknytning for husholdningen

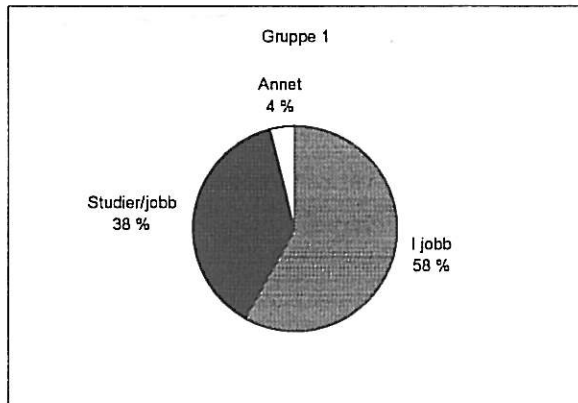
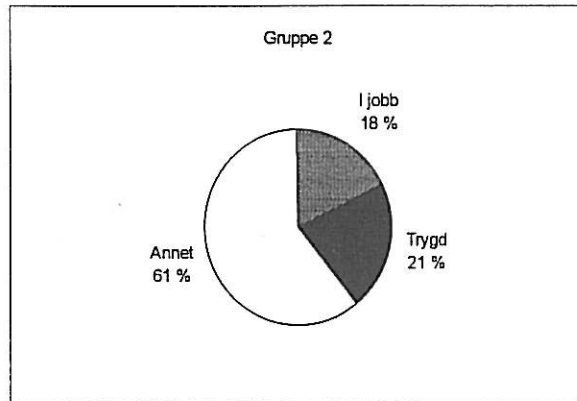


Fig .9. Intervjupersonene i gruppe 2 prosentvis fordelt etter arbeidstilknytning for husholdningen



Vi ser at det i gruppe 1 er det 4% som er trygdet, men hvor husholdningen likevel har inntekt over grensen for etableringstilskudd. I gruppe 2 er det 18 % som er i jobb. Disse har også en form for sosialhjelp eller trygd ved siden av. De fleste av de 61 % i gruppe 2 som har "annet" som inntektskilde lever av sosialhjelp.

Det er gruppe 2 som utgjør tyngden av de vi har vært interessert i å kartlegge fordi de trolig er varig vanskeligstilte på boligmarkedet. Av de vi fikk svar fra, representerer gruppe 2 ca. en tredjedel, men gruppen er tydelig underrepresentert. Flere fra denne kategorien lot være å svare enn de som tilhører gruppe 1.

I analysene deler vi gruppe 1 i to undergrupper: Gruppe 1 A: De som har inntekt over grensen for boligtilskudd (**etableringstilskudd**). Gruppe 1 B: De som har inntekt under grensen for **bøstøtte**. De få som har inntekt mellom disse grensene har vi valgt å se bort fra. Vel halvparten i gruppe 1 har inntekter over boligtilskuddsgrensen. Det er som en kunne forvente særlig i husholdninger der det er minst to som er i jobb.

Som vi ser i figurene under skiller de tre gruppene seg fra hverandre i alders- og husholdningssammensetning.

Gruppe 1, både A og B, har en sterk overvekt av unge, sammelignet med aldersfordelingen totalt 18 - 67 år. Gruppe 2 fordeler seg derimot nært gjennomsnittet. I alle de tre gruppene er det forholdsvis få par med barn, men særlig få finner en i gruppe 2, som på den andre siden har klar overvekt av enslig forsørgere og enslige. I gruppe 1, de som er i jobb eller studerer og i 1994 hadde inntekter over boligtilskuddsgrensen, er det par uten barn som dominerer. Nær halvparten av alle tilhørte denne husholdningstypen. Der finner en få enslige og få enslig forsørgere, og som nevnt også nokså få par med barn.

En kan med en viss rett se på de to gruppene som representanter for tre hovedgrupper i boligpolitikken: De varig vanskeligstilte, gruppe 2, de unge i tidlig etableringsfase med studier og midlertidig jobber, gruppe 1B, og de som er ferd med å etablere seg med jobb og familie, gruppe 1A. De tre gruppene har nokså forskjellige utgangspunkt for å operere på boligmarkedet, og de representerer tre forskjellige utfordringer for boligpolitikken.

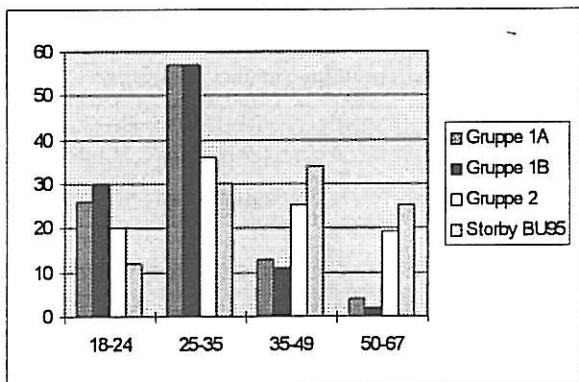


Fig. 10 De tre gruppene prosentvis fordelt etter alder, og sammenlignet med aldersfordelingen for hele befolkningen 18 -67 år i storbyene (BU95)

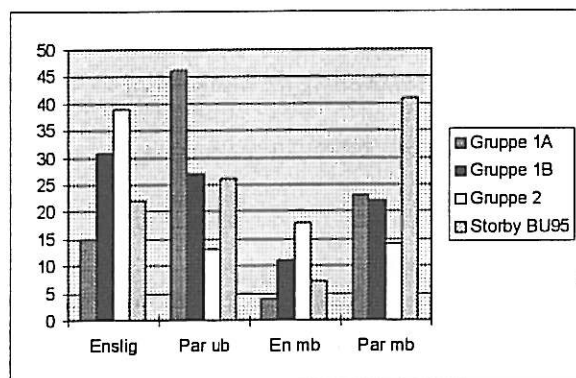


Fig. 11 De tre gruppene prosentvis fordelt etter type husholdning, og sammenlignet med fordelingen i husholdningstype for hele befolkningen 18 -67 år i storbyene (BU95)

I en del analyser har vi dessuten skilt ut den delen av gruppene som har uføre-, alders eller arbeidsledighetstrygd og/eller sosialhjelp.

Tabell 12. Intervjupersonene prosentvis fordelt etter om de har sosialhjelp og/eller trygd, gruppert etter studier/jobb, og inntektsnivå

	Inntektsnivå	Sosialhjelp/trygd		Sum
		JA	NEI	
Gruppe 1	B. Under bostøttegrense	.	100	100
	A. Over boligtilskuddsgrensen	17	83	100
	Alle i gruppe 1	10	90	100
Gruppe 2	Under bostøttegrensen	65	35	100
Alle		29	71	100

I hele materialet er det 29% som har enten sosialhjelp eller trygd. Blant de i gruppe 2 som har inntekter under grensen for bostøtte, har to av tre personer/familier trygd og/eller sosialhjelp. I gruppe 1 er det også noen trygdete hvor samlet inntekt overstiger grensene for etablerinstilskudd, 10 % av alle.

Innvandrere

Blant husholdninger med lav inntekt vil en forvente å finne etbetydelig innslag av innvandrere fra land i den tredje verden. Det er da også som en ser av tabell 12b i blant de med lav inntekt uten jobb eller studier (gruppe 2), en finner størst innslag av denne gruppen innvandrere. Samlet utgjør de hver femte person i denne gruppen, men det Oslo som har de fleste.

Tabell 12b. Prosentandel i hver gruppe og hver by som er født i land i den tredje verden.

	Oslo	Bergen	Trondh.	Drammen	Alle
Gruppe 1 A Innt > grensen	5	3	4	4	4
Gruppe 1 B Innt < gr. I jobb/studerer	14	19	9	1	14
Gruppe 2 Innt < gr. Uten jobb/studier	30	13	7	10	21

Disposisjon over boligen

De fleste i Norge betrakter det å eie sin bolig som bedre enn å leie. Leie er akseptabelt i etableringsperioder og når en studerer, men for øvrig er ambisjonen og ønsket å skaffe eid bolig (Boforholdsundersøkelsen 1988 og 1995). Det var tidligere stilt som mål for norsk boligpolitikk at alle skal kunne eie egen bolig. Dette er i den siste boligmeldingen moderert. Nå er det "trygg disposisjonsrett" som gjelder (St.meld. nr. 34 1988-89).

Det å ha andelsbolig er i denne sammenheng regnet som en eierform. Andelshavere har nå mange av de samme rettighetene som selveiere. Fortsatt er nok imidlertid selveid bolig vanligvis betraktet som noe mer attraktivt enn andelsbolig.

Tidligere studier har vist at eierandelen øker med inntekt og alder. Eierandelene har tidligere vært lavere i de store byene, men det er nå utjevnet. Derimot er fordelingen på selveiere og andelsboliger forskjellig slik at det fortsatt er flere med andelsboliger i storbyer enn i resten av landet.

I vårt utvalg er det grunn til å vente en lav eierandel, både på grunn av lav inntekt, fordi det er et stort innslag av unge husholdninger og fordi mange trolig har etablert seg etter 1988 da eierformen kom i mer miskreditt på grunn av prisfallet og problemene med negativ egenkapitalⁱⁱⁱ og fordi det var vanskeligere å få lån. Eierne ville vi i første rekke forventet å finne blant de eldste og de som etablerte seg før 1988. Offentlig støtte til kjøp, ved etableringslån, etableringstilskudd og bostøtte, var forventet å mest gjelde de som etablerte seg med eid bolig før 1988. Senere skal kravene til kredittverdighet nærmest ha utelukket vårt utvalg.

Vi har vist at forholdsvis mange i 1994 oppgir høyere inntekter enn det de hadde i 1993 i følge registrene. Økte inntekter ett år, er i seg selv neppe grunn for en veldig økning i eierskap. Viktigere er det at inntektsforskjellene tyder på at årlige inntekter for en husholdning kan skifte, og at en del med lave inntekter i 1993 kan ha hatt bedre inntekter tidligere. En sannsynlig viktig faktor er oppløsning og inngåelse av husholdninger som kan skifte ofte særlig blant unge. En del aleneboende kan sitte igjen med bolig de tidligere delte med en partner.

Hvordan er så eierandelene hos våre husholdninger?

Mange eier sin bolig

For det første er det oppsiktsvekkende mange eiere. 42 % av alle i materialet er enten selveier eller andelsinnehavere. Eierandelen varierer lite mellom de fire byene. I tabell 13 har vi sammenlignet eierandelen med gjennomsnittet for hele landet i følge Levekårsundersøkelsen 1995. (En kunne eventuelt også sammenlignet med et storbyutvalg,

ⁱⁱⁱ Når det er knyttet større gjeld til boligen enn det den er verdt.

men det vil trolig ikke endre særlig mye ettersom eierandelen nå er utjevnet mellom by og land).

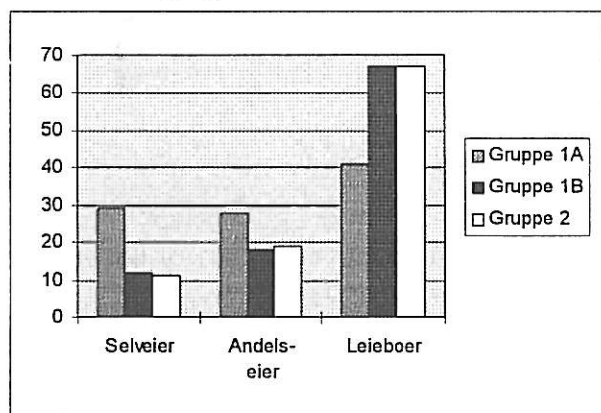
Tabell 13. Prosentandel som eier (selveier og andelshaver) i lavinntektshusholdningene og i hele landet i følge Levekårsundersøkelsen 1995.

Husholdningstype og alder	Lavinntekt	Levekår 95	Differanse
Enslig < 25 år	17	36	19
Enslig 25 - 44 år	28	55	27
Enslig 45 - 67 år	47	79	32
Par < 45 år	47	61	14
Par 45 - 67 år	65	95	30
Enslig m barn	37	59	22
Par m. barn under 6 år	58	84	26
Par m barn over 6 år	55	94	39

Sammenligningen viser at eierandelen er minst blant de yngste gruppene og større blant de eldre. Det er i tråd med mønstret fra landsgjennomsnittet. Differansen i forhold til landsgjennomsnittet er imidlertid større for de eldre husholdningene. For gruppene 'enslig 45 - 67', 'par 45 - 67' og 'par med barn over 6 år' er differansen på mellom 30 og 40 prosentpoeng. Det er altså ingen tvil om at lavinntektshusholdningene eier bolig sjeldnere enn vanlig.

Ser vi på disposisjonsformen i forhold de tre hovedgruppene, er det markert forskjell. Det er gruppe 1 A, de som allerede i 1994 hadde inntekt over boligtilskuddsgrensen, som trekker eieandelen opp. Både gruppe 1 A ("studentene") og gruppe 2 ("de vanskeligstilte") er det to tredjedelr som leier boligen.

Fig. 12. %-vis fordeling av disposisjonsform, for hver av de tre gruppene



Alder ser ut til å forklare en del av forskjellene mellom de forskjellige lavinntektsgruppene. I tabellen nedenfor er variasjonen etter når innflytting har skjedd presentert for de yngre aldersgruppene.

Tabell 14. Eierprosent etter innflyttingsår. De yngre aldersgruppene etter husholdningstype.

Husholdningstype	FØR 86	86 - 89	90 - 92	93 - 96
Enslig 25 - 44 år	45	84	26	23
Par < 45 år	83	61	60	42
Enslig m barn	68	64	27	30
Par m barn under 6 år	85	79	65	53
Innflyttingsår fordelt	8	6	20	65

Den nederste linjen viser hvor mange prosent som har flyttet inn i hvert tidsrom. De aller fleste unge har flyttet inn i perioden 1993-1996, og svært få (tilsammen 14%) flyttet inn før 1990.

Ikke uventet er eierprosenten i de fleste grupper høyest jo lengre siden en flyttet inn i nåværende bolig. Unntaket er enslige 25 - 44 år der eierandelen er særlig stor hos de som flyttet inn i perioden 1986 - 89.

Eierskap kan antas å oppnås etter en periode med flere leide boliger tidligere som sluttsteinen i en "boligkarriere". At det er vanlig å leie mange forskjellige steder før man eier får vi ingen bekræftelse på (tabell 15). Det er likevel mulig at mange leier over en viss tid før de kjøper.

Tabell 15. Prosentvis eierandel blant unge husholdninger etter antall boliger de har hatt (inkludert nåværende).

	Uoppgitt	En	To	Tre	Fire	5 - 9	10 +
Enslig 25 - 44	92	61	30	32	38	21	19
Par < 45	37	48	31	48	55	47	42
Enslig m barn	84	68	46	55	24	22	34
Par m barn under 6 år	31	55	69	63	54	53	51
% ant, boliger	8	12	17	18	12	26	6

Den nederste linjen indikerer hvor mange det totalt er som har hatt det gitte antallet boliger. Vi ser at det er få som har hatt flere enn 9 boliger. De som ikke har svart bor for det meste i sin første bolig. En, to og tre boliger ser dermed ut til å være det vanligste.

Generelt er det ikke store sprik mellom eierandelene ut fra hvor mange boliger folk har bodd i. Blant unge enslige og enslige med barn har de som nå bor i sin første bolig størst eierandel. Blant par med små barn er det flest som eier egen bolig blant de som bor i bolig nummer to. For samboende par er det høyest eierandel blant de som bor i sin fjerde bolig.

Nåværende eierskap kan for noen være basert på tidligere eierskap av bolig.

Tabell 16. Prosentandel innen hver gruppe som eier etter hvordan forrige bolig ble disponert.

	Uoppgitt	Leid	Eid	Annet
Enslig 25 - 44	44	28	10	12
Par < 45	57	43	62	51
Enslig m barn	47	26	60	47
Par m barn under 6	62	55	82	43
% av alle	21	64	11	4

Vi ser av den nederste linjen at 21 % ikke hadde angitt hvordan forrige bolig ble disponert. For de fleste av disse er den nåværende boligen den første. Blant disse ser vi at ganske mange eier, faktisk flere enn blant de som leide forrige bolig. Den største gruppen totalt sett er de som leide forrige bolig (64%). Få eide tidligere bolig (11 %).

De som eide forrige bolig har høyere eierandel nå enn de som leide forrige bolig. Unntaket er enslige 25 - 44 år. Det er overraskende få av disse som nå eier. Trolig dreier det seg ikke om mange individer totalt sett, men det er iøynefallende at 90 % av de enslige i alderen 25 til 44 år som eide forrige bolig leier idag. En mulig forklaring kan være brutte parforhold. Den enslige vanskeligstilte kan tidligere ha bodd sammen med en som har hatt mer midler og boligen var da eid. Etter bruddet er den vanskeligstilte på leiemarkedet.

Tilsvarende forklaringer med endrete husholdningssammensetninger kan ligge bak at det også i de andre gruppene er såvidt mange av de som tidligere eide som leier idag. En mer bekymringsverdig forklaring kan være inntektsfall slik at tidligere eiere har vært "tvunget" til å selge.

Ser vi på grunnene for at tidligere eier nå leier, ser vi at nesten halvparten flyttet fra forrige bolig på grunn av at familien ble oppløst. Rundt hver femte hadde fått dårligere økonomi og/eller mistet jobben. Til sammen hadde to av tre tidligere eiere som nå leier flyttet enten pga. endrete familieforhold eller pga. dårligere økonomi.

Tabell 17. Prosentandel av nåværende leieboere som eide forrige bolig, og prosentandel av de som eide forrige bolig som flyttet fordi familien ble oppløst.

	Eide forrige bolig	Flyttet pga oppløsning av familien
Enslig < 25 år	4	12
Enslig 25 - 44 år	10	66
Enslig > 45 år	20	39
Par < 45 år	4	15
Par > 45 år	38	44
Enslig m barn	10	54
Par m barn under 6 år	4	37
Par m barn over 6 år	14	.
Annet	3	75
ALLE	7	44

Materialet viser ellers en økt eierandel med økt årsinntekt, med et unntak for par med inntekt under 100 000. Vårt materiale gir ingen bekreftelse på lavere eierandeler for innvandrere (for tabell se vedlegg). Dette er noe overraskende siden denne gruppen kan ha hatt vanskeligere for å få lån enn andre fordi bankene stiller større krav til sikkerhet.

Fordeling av disposisjonsforhold i de ulike byene

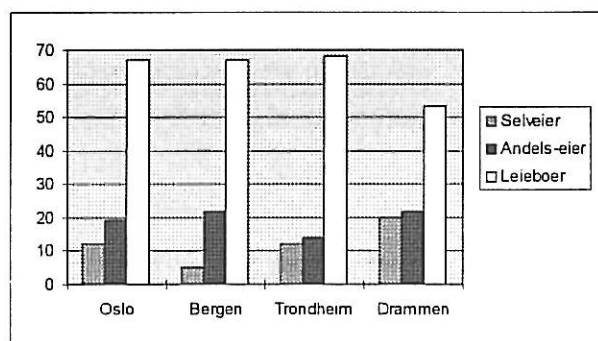
I grove trekk er fordelingen av selveiere, andelseiere og leietakere ganske likt i de fire byene.

Tabell 18. Husholdningene gruppert etter by og prosentvis fordelt etter eie - leieforhold til boligen

	Selveier	Andelseier	Leieboer	Annet	Sum
Oslo	18	26	54	2	100
Bergen	20	17	60	3	100
Trondheim	18	18	61	3	100
Drammen	26	21	50	2	100
ALLE	19	23	56	2	100

Vi ser at det er en noe større andel selveiere i Drammen enn i de andre byene. I Bergen og Trondheim er det 10-11 prosentpoeng flere som leier enn i Drammen. Oslo har flere andelseiere enn de andre byene. Dette forholdet mellom byene gjelder også for gruppe 2.

Fig. 13. %- vis fordeling av disposisjonsform, gruppe 2 i hver by



Hvordan selveiere/andelseiere har finansiert kjøpet

42 % i materialet eier egen bolig eller andel i borettslag. De fleste må låne for å kunne kjøpe bolig, og tilgang til lån er en forutsetning for å kunne realisere et kjøp. Normalt har lånekapital for boligkjøp vært vanskelig tilgjengelig. Før 1983 var kreditt strengt regulert og kundene måtte opparbeide prioritet hos låneinstitusjonene. I en forholdsvis kort periode mellom 1984 og 1988 var kreditt lett tilgjengelig, og kravene til sikkerhet romslige. I tillegg til privat finansiering bidro stat og kommuner med etableringslån. Etter 1988 ble kredittinstitusjonene mer forsiktige. Større krav ble stilt til låntakerens betalingsevne og til

sikkerhet. Dette gjaldt også etableringslån. Det kan virke som om kravene igjen er blitt senket noe de siste to årene.

Kjøp uten lån forutsetter full egenkapital som enten er oppspart, eventuelt ved nedbetaling av tidligere boliglån, eller fått i arv, gave eller lotteri.

Om vi forutsetter at vårt utvalg består av personer og husholdninger som også tidligere har hatt lav inntekt, er det ikke rimelig å forvente at mange har hatt oppspart kapital. I tillegg er arv og gaver en mulig kilde, selv om andre studier har vist at dette ikke er særlig vanlig. En del av personene og husholdningene kan ha hatt muligheter for noe egenkapital, men vi så av tabell 9. at et mindretall i materialet har formue over 100 000 pr. idag. I en gjennomsnittsbefolkning vil en rimelig hypotese vil være at egenkapitalen er større jo eldre personene er. I vårt utvalg er dette mer tvilsomt. Her er det mer sannsynlig at vi blant en del unge har personer med midlertidig lav inntekt og ellers kapitalsterk familie.

Pris og størrelse på boligene

Før vi ser på gjeldsforholdene til personene i materialet, vil vi kort vise hvor kostbare boliger de har.

Tabell 19. Kjøpesum og boareal for selveiere og andelseiere etter innflyttingsår.

	Før 86	86 - 89	90 - 92	93 - 96
Gjennomsnittspris				
Selveier	580700	499882	508763	516982
Andelseier	122500	460800	240731	300120

Gjennomsnittlig boareal i kvm.				
Selveier	138	84	83	87
Andelseier	79	70	73	69

I gjennomsnitt er boligene i materialet på 70 - 90 kvm. boligareal, altså betydelig under det som nå er gjennomsnitt for landet (Boforholdsundersøkelsen 1995). Andelsleilighetene er gjennomsnittlig under 80 kvm. uavhengig av når boligen er anskaffet. Selveiere som har kjøpt før 1986 har gjennomsnittlig en del større bolig.

Prisene er rundt 500 000 for de selveide boligene. Gjennomsnittlig kjøpesummen varierer forbausende lite med innflyttingsår. Innskuddet for andelshaverne varierer langt mer. Som en kunne vente var innskuddene særlig høye i perioden 1986-89, med et gjennomsnitt på nær 500 000. Deretter falt det sterkt, ned til det halve, for så å stige igjen de siste tre årene.

Gjeld og finansiering

I alt oppgir 66 % av selveierne og 70 % av andelshaverne at de har gjeld for nåværende bolig. Mellom en fjerdedel og en tredjedel av husholdningene har altså ikke boliggjeld.

Tabell 20. Gjeld for selveiere og andelshavere gruppert etter innflyttingsår.

	Før 86	86 - 89	90 - 92	93 - 96
Antall				
Selveier	37	33	64	180
Andelseier	58	38	83	208

% med gjeld				
Selveier	52	72	63	68
Andelseier	34	79	82	74

Gjennomsnittsgjeld for de som har				
Selveier	507935	211306	457645	412191
Andelseier	136361	287375	241511	276371

Vi ser at andelen med gjeld er lavere for de som flyttet inn før 1986. Det er rimelig å anta at det for en del skyldes nedbetalt gjeld. De som har gjeld, har mye gjeld. For noen er også gjelda nå større enn antatt salgsverdi. I alt oppgir 8 % høyere gjeld enn antatt salgsverdi.

I en videre analyse vil det være interessant å studere forutgående boligkarrierer og hva slags lån og lånegarantier som de ulike husholdningene har.

Husholdningsgrupper og gjeld

Andelen med gjeld varierer ikke bare med innflyttingsår, husholdningsgruppe kan også ha betydning (tabell 21).

Tabell 21. Prosentandel av eiere, innflyttet etter 1990, som har gjeld for nåværende bolig, og gjennomsnittlig gjeld.

	% med gjeld	Gjennomsnittlig gjeld
Enslig < 25 år	78	188
Enslig 25 - 44 år	77	250
Enslig > 45 år	46	490
Par < 45 år	71	341
Par > 45 år	59	170
Enslig m barn	72	303
Par m barn under 6 år	76	369
Par m barn over 6 år	70	360
Annet	67	332

Vi ser at det er større utslag mellom husholdningsgruppene enn mellom de som har kjøpt sent og tidlig. Mens 77-78% av enslige selveiere under 45 år har gjeld, er det kun 46% av eldre enslige som har det. Par over 45 år har heller ikke gjeld i like stor grad som de andre gruppene. I de fleste gruppene er det rundt 70% som har gjeld. En del av gruppene (f.eks. unge enslige) er imidlertid så få at vi må ta forbehold.

Lånene

Et sentralt spørsmål er hvor lånene er innvilget. Vi synes det er særlig interessant å se hvor mange som har lånt av privatpersoner og av Husbanken, og hvor mange som har lån ved hjelp av garantier fra private personer. Lån og kausjon fra private personer antar vi oftest gjelder familie. Slike lån og garantier krever en viss økonomisk evne hos familien, i tillegg til en vilje til å bistå.

Lån i Husbanken vil i denne sammenhengen nesten alltid dreie seg om etableringslån. Etableringstilskudd er en ytterligere finansieringskilde som noen har oppnådd. Av samtlige eiere har 16% oppnådd lån ved hjelp av Husbanken (inkluder etableringstilskudd), mens 25% har fått lån eller garanti for lån av privat person. Svært få, 2%, har både lån fra Husbank og privat person. Det er også liten overlapp mellom lån av privat person og garanti fra privat person. I tabellen nedenfor presenteres finansieringskilder etter husholdningsgruppe.

Om en ser lånekildene i forhold til de som har lån, er noe over halvparten fått lån enten via Husbanken eller via privat person.

Tabell 22. Husholdninger som eier sin bolig (inklusive andelshavere) prosentvis fordelt etter type lån.

	Alle som eier bolig
Husbank, lån og/eller tilskudd	16 %
Lån og/eller kausjon fra privat person	26 %
Banklån, kredittinstitusjon	44 %
Ikke oppgitt noen lånekilde	16 %
Sum (2% overlapp)	102 %

Selv i denne lavtlønnsgruppen er det en stor andel som har fått lån i ordinære kredittinstitusjoner som banker o.l. At utvalget er fremkommet på grunnlag av ett års inntekt heller enn en vedvarende vanskelig økonomisk situasjon, kan ha betydning i dette forholdet. Noen av de 16% som ikke har oppgitt lånekilde antas å ikke ha lån på boligen. Hvor stort tallet faktisk er er usikkert fordi noen ikke har vært innforstått med at etableringslån er et Husbanklån. En del med denne type lån har dermed ikke oppgitt lånekilde.

Hustyper

Vi legger ikke stor vekt på hustype i denne analysen. For oversiktens skyld viser vi likevel i tabell 22 hvordan selveiere og andelshavere fordeler seg på hustyper i hver av byene.

Tabell 23. Selveier og andelshavere i hver by prosentvis fordelt etter hustype

	Enebolig	Rekkehus	To/fire mannsbolig	Blokk/ leiegård	Annen bolig	Sum
Selveiere						
Oslo	4	6	6	80	3	100
Bergen	22	21	31	25	1	100
Trondheim	22	1	34	35	8	100
Drammen	44	10	17	23	6	100
ALLE	13	9	16	58	4	100

Andelshavere						
Oslo	0	4	5	89	1	100
Bergen	.	6	8	82	4	100
Trondheim	.	10	3	83	4	100
Drammen	2	10	10	75	3	100
ALLE	0	5	6	86	2	100

Selveiere bor i liten grad i blokk/leiegård i de andre byene enn Oslo. I Oslo bor de fleste vanskeligstilte i blokk/leiegård, og svært få bor i enebolig. I Drammen derimot bor så mange som 44% av selveierne i enebolig. Forskjellen mellom byene er ikke overraskende tatt i betraktning prisnivåene og boligstrukturen i de ulike byene. Blant andelshaverne er forskjellen mellom byene mht. hustype mindre.

Trygg disposisjonsrett

Målet for boligpolitikken er at alle skal kunne disponere boligen trygt. Det er ikke nærmere angitt hva som er å betrakte som "trygg disposisjonsrett". Å eie boligen er vanligvis oppfattet som trygt, selv om det er en risiko knyttet til det å ha store lån. Når det gjelder leide boliger har vi tidligere betraktet det å leie som trygt om en har vanlig standard

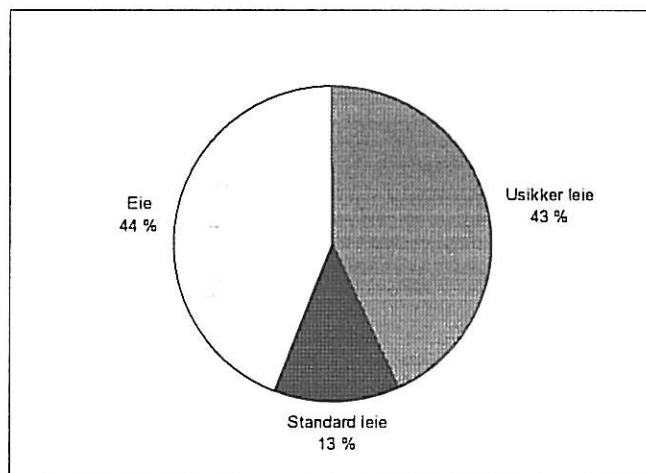
leiekontrakt. Det betyr at en ikke kan sies opp uten spesielle grunner. Utrygt er det derimot når en bor på møblert framleie, og når en har tidsbegrenset kontrakt og/eller leier av arbeidsgiver. Det er en noe uklar grense mellom en trygg og utrygg disposisjonsrett. For denne analysen velger vi å legge til grunn at trygg disposisjon er enten å eie eller å leie på standard leiekontrakt. Det innebærer at også det å leie kommunalt kan komme ut som utrygt, siden kommunene ofte benytter tidsbegrenset kontrakt. På den andre siden er praksis i kommunen å forlenge leiekontrakten dersom det er behov for det.

Trygg disposisjonsrett er ikke like påkrevet i alle situasjoner. For noen er behovet nettopp å leie bolig i en avgrenset periode, f. eks. mens en studerer, inntil en har bestemt hva en vil kjøpe, osv. Trygg disposisjonsrett må antas å være særlig viktig for de som ikke så lett kan skaffes seg alternativ bolig og for de som har særlig behov for stabile boforhold. Det sistnevnte kan f.eks gjelde barnefamilier, særlig når barna har begynt på skole.

Hyppige flyttinger kan være et problem for de som er henvist til det private leiemarkedet. Vi venter derfor å finne hyppigere flyttinger og et større antall forskjellige boliger blant leieboere enn eiere i samme alder. Om en har fått standard leiekontrakt antar vi beror mest på en tilfeldigheter, og at det ikke opptrer etter noe mønster knyttet til alder, husholdningstype eller inntekt.

Som vi ser i figuren under, er boligmarkedet for den gruppen vi ser på nokså skarpt delt i to. På den ene siden et eiermarkedet og på den andre siden et utrygt, ustabilt leiemarked. Det er lite mellom disse ytterpunktene.

Fig. 14. Husholdningene fordelt etter disposisjonsrett til boligen



Dette skillet er større enn det som finnes i det generelle leiemarkedet i dag. Tallene er ikke direkte sammenlignbare, men Boforholdsundersøkelsen 1995 indikerer at et flertall av leieforholdene idag er av en mer varig karakter. Det vil si at lavinntektsgruppen i mindre grad eier enn hva som ellers er tilfelle, og de som leier har oftere usikre disposisjonsforhold enn det som ellers er vanlig blant leietakere. Andelen som bor utrygt varierer med alder og husholdningstype (tabell 24).

Tabell 24. Prosentandel med forskjellig disposisjonsrett etter husholdningsgruppe.

	Utrygt	Standard leie	Eier	Sum
Enslig < 25 år	64	12	17	100
Enslig 25 - 44 år	55	13	28	100
Enslig > 45 år	26	20	47	100
Par < 45 år	37	12	47	100
Par > 45 år	17	13	65	100
Enslig m barn	43	15	37	100
Par m barn under 6 år	27	9	58	100
Par m barn over 6 år	32	7	55	100
Annet	41	12	42	100

Det er særlig verdt å merke seg at nesten annenhver aleneforeldre (43 %) bor utrygt, og nær en tredjedel av par med barn over 6 år likeså. Par uten barn over 45 år skiller seg ut med lav andel utrygge disposisjonsforhold. Det er først og fremst fordi de har en så høy eierandel. Bare en gruppe har en noe avvikende andel med forholdsvis høy andel med standard leiekontrakt, nemlig enslige over 45 år. Igjen må vi imidlertid ta forbehold om at dette utgjør en liten gruppe i undersøkelsen.

Et av de problemene ved å leie, er ufrivillige flyttinger. Mange i vårt utvalg har flyttet mye. En tredjedel oppgir at de har hatt 5 eller flere boliger etter å ha flyttet hjemmefra. På den andre siden er det også ca. 20 % som ikke har hatt andre boliger før den de nå bor i.

Ettersom leieboerne er yngre enn eierne, kunne en ha forventet at de har hatt færre boliger i alt. Det er imidlertid liten forskjell i antall boliger mellom de to gruppene. Leieboeren har kortere botid. Tre av fire leieboere har flyttet inn i nåværende bolig etter 1993, mot ca. hver annen eier.

Hvem leier de av?

Leiemarkedet i Norge er beskrevet som et markedet preget av utleie av ikke profesjonelle utleiere^{iv} (Nordvik, 1996). Det dreier seg ofte om privatpersoner som leier ut en bolig eller del av bolig for en periode av ulike grunner. Denne formen for utleie er vanskelig å kombinere med relativt stabil og sikker disposisjonsrett.

Det finnes ikke mange kommunale utleieboliger totalt, og dette er derfor et tilbud til ytterst få. I alt utgjør kommunale utleieboliger i Oslo, Trondheim, Bergen og Drammen 5 - 8 % av hele boligmassen. Den gruppen vi har intervjuet, burde imidlertid utgjøre en betydelig del av de som kommunen ønsker å nå med sitt tilbud.

Oslo har om lag 8 000 boliger utenom trygdeboligene, til disposisjon for sosial vanskeligstilte. I materialet er det i alt 7 % av husholdningene fra Oslo som oppgir å leie av kommunen. Disse utgjør 13 % av de som leier i Oslo. Omregnet representer dette rundt

^{iv} 68 % av utleieboligene var i 1995 enten sokkelleiligheter, hybler uten egen inngang eller utleid ekstrablog eid av privatperson.

3000 boliger. Som nevnt innledningsvis, er den mest ressursfattige delen av populasjonen underrepresentert i svarene. Likevel er andelen i kommunale boliger lav om vi forutsetter at populasjonen omfatter alle med lav inntekt. Dette kan sees som en indikasjon på at de kommunale boligene ikke alltid bebos av de mest ressursfattige.^v

Andelen av folk i undersøkelsen som bor i de kommunale boligene er relativt sett noe høyere i Bergen og særlig i Trondheim. Det tyder på at de kommunale boligene i disse to byene i noe større grad enn i Oslo bebos av lavinntektshusholdninger.

I tabellen under er leietakerne i undersøkelsen fordelt etter hvem de leier av og hvilke byer de bor i.

Tabell 25. Leieboere i hver by prosentvis fordelt etter hvem som leier ut boligen

	Kommune stat	Stiftelse selskap	Privat hus- /boligeier	Arbeids giver	Annet uoppg*
Oslo	13	23	55	4	4
Bergen	13	17	64	1	4
Trondheim	17	17	60	3	4
Drammen	9	8	73	4	5
ALLE	14	20	59	3	4

* herunder også pensjonat/herberge/hotell

Det er særlig i Oslo at mange leier av stiftelser eller selskap, mens dette er en uvanlig form i Drammen. I Drammen leier tre av fire av private hus-/boligeiere, mens 55% gjør det i Oslo. Også i Trondheim og Bergen er dette en vanlig form.

Disse boligene kan enten være i private hus eller i blokker/gårder. Fordelingen etter hustype er presentert i tabellen nedenfor.

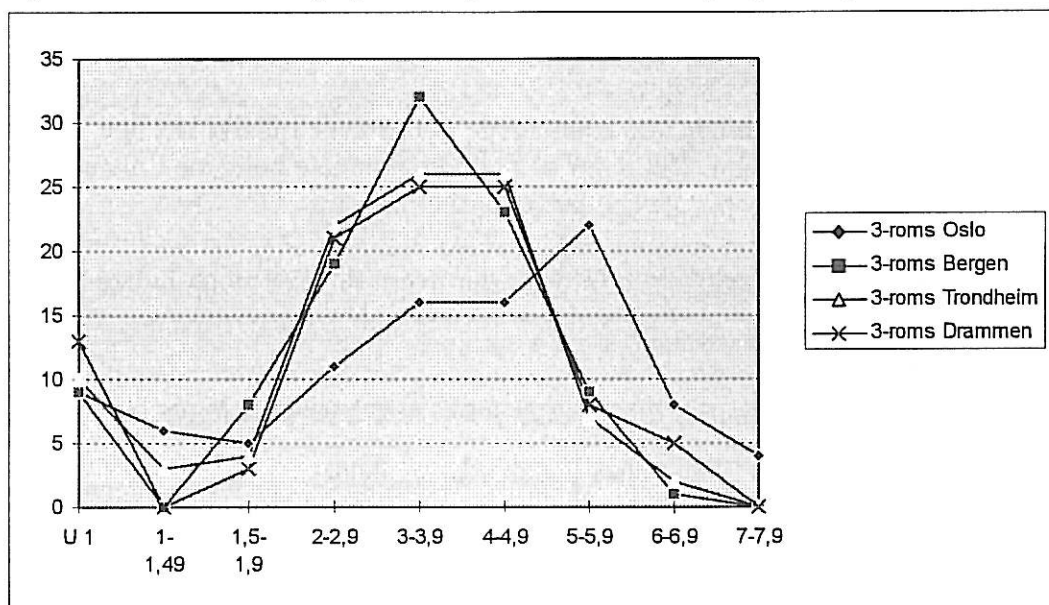
Husleiene

Husleier i utleieboliger har vist seg å variere nokså mye, uavhengig av boligens kvalitet. Dette skyldes dels at leiemarkedet er uoversiktlig både for utleier og leietaker, dels store forskjeller mellom leier som er lovregulert og de som ikke er det, og dels at endringer i husleier gjerne skjer i forbindelse med skifte av leietaker. Det har tidligere vært en tendens til at møblert og korttids utleie har høyere husleier enn mer varige kontraktsformer. Dette kan synes å være i motstrid til økonomisk teori om husleiefastsettelse, ettersom en varig kontraktsform er en fordel som tilsier høyere leie, men man vet at møblering av leiligheter er en måte å unngå husleiereguleringsloven på.

Undersøkelsen bekrefter at husleiene varierer enormt. Husleien for en to-romsleilighet, med tillegg for oppvarming og lys, leies fra under 1000 kr. pr. måned og opp til 6000 kr. pr. måned. Tilsvarende forskjeller finner en for de andre leilighetsstørrelsene.

^v Vi må ta et lite forbehold om de som har krysset av for at den som leier ut boligen er "stiftelse, selskap". I dette kan det også inngå offentlige stiftelser.

Fig. 15. Tre roms utleieboliger prosentvis fordelt etter husleie, lys og varme pr. mnd i de fire byene.



Av figuren ser vi at spredningen er størst i Oslo ved at kurven her er flatest. Bergen har minst spredning. 32 % av 3-roms leilighetene i Bergen koster mellom tre og fire tusen kroner i måneden inklusiv lys og varme. Samlet ligger leien for 74 % av 3-roms leilighetene i Bergen mellom to og fem tusen kroner i måneden. I Oslo ligger leien for 54 % av 3-roms leilighetene mellom tre og seks tusen kroner i måneden.

Oslo har gjennomgående høyere prisnivå enn de andre tre byene. Ett unntak er de største leilighetene. Der er prisene høyest i Bergen.

I den neste tabellen blir leien i de fire byene pr. år sett i forhold til innflyttingsår og standard.

Tabell 26. To-roms utleiebolig i fire byer. Gjennomsnittisleie, lys og varme, pr. år, etter innflyttingsår og standard

	Innflyttingsår					Standard	
	Før 85	84-92	1993	1994	1995	Lav	Annet
Oslo	24594	28758	41906	41554	47163	38616	40106
Bergen	20672	37091	36796	29899	30869	34226	29998
Trondheim	24684	39521	38445	37682	40374	41903	34148
Drammen	18497	26673	23599	36874	33566	30474	34082

Tallene bekrefter i noen grad en tidligere erfaring om manglende samsvar mellom pris og standard (Hansen, 1994). I Trondheim og Bergen er prisene høyere for leiligheter med lav standard enn for leiligheter med normal eller høy standard. Standardindeksen som er benyttet blir forklart nærmere i neste kapittel. Den fanger ikke opp alle kvalitetsforskjeller, men burde likevel gitt utslag i husleien.

I alle byene er det forskjell mellom prisene etter innflyttingsår, slik at de som flyttet inn før 1985 betaler betydelig mindre enn de som flyttet inn i 1995. I Oslo har utviklingen vært jevn og entydig, mens mønsteret er mindre entydig i de andre byene. I Bergen betaler de som flyttet inn i perioden 1986-93 mer i gjennomsnitt enn de som flyttet inn i 1994-95.

Dårlige boforhold?

En hensikt med undersøkelsen er å vise omfanget av lite akseptable boforhold, hvem dette rammer og hva slags problemer som opptrer. Ett sentralt forhold, trygg disposisjonsrett, er behandlet i forrige kapittel. Her skal vi ta opp standarden på boligen og omgivelsene.

Boligpolitiske mål

Det alminnelige målet for norsk boligpolitikk er at alle skal kunne disponere en god og rimelig bolig i et godt bomiljø. Det usikre spørsmålet er knyttet til hva som kan forstås som *god bolig* og *godt bomiljø*. For noen grupper, og i noen situasjoner, er de normale kravene til god bolig ikke ansett relevante. Det kan gjelde for personer som studerer der tradisjonen er å akseptere en enkel hybelløsning, og det kan gjelde for personer med atferdsproblemer, "som ikke kan bo". Til gjengjeld vil det for sistnevnte gruppe ofte være behov for hjelp og støtte i boligsituasjonen. For enkelt vil derfor en alminnelig bra bolig ikke fungere tilfredsstillende.

Vårt materiale gir utilstrekkelig informasjon til å identifisere de målene som bør stilles i hvert enkelt tilfelle. Vi har derfor valgt å behandle alle som om de hørte til en husholdning med "normale" behov og krav, og dernest i noen grad analysert forskjeller i forutsetninger.

I tidligere analyser av boforhold har SSB valgt å legge vekt på disposisjonsforhold, trangboddhet, om en har bad og wc og om noen rom er kalde eller fuktige. Trangboddhet er definert som å ha færre rom enn antall personer eller mindre enn to rom og kjøkken.

Spørsmålet om beboerne har en god bolig, eller om boligen er egnet som det også uttrykkes, vil vi nærme oss ved å se på tre forskjellige forhold. For det første vil vi se på boligens standard i forhold til ovenfor nevnte *normer* for akseptabel boligstandard. For det andre vil vi se hvordan boligen oppfattes av beboere gjennom svar på en rekke vurderingsspmå. For det tredje vil vi se på planene om flytting.

Når det gjelder godt bomiljø finnes det også muligheter for nøytrale mål, f. eks av støy. I undersøkelsen har vi imidlertid ingen slike nøytrale mål å vise til mht. området og miljøet. Der er vi henvist til beboernes egne oppfatninger.

Leilighetsstørrelse i de forskjellige byene

Den gjennomsnittlige størrelsen på alle boligene i utvalget er på 62 kvadratmeter (kvm) boareal. I tabell 27 vises prosentfordelingen av ulike størrelser på boligene.

Tabell 27. Prosentandel med forskjellige antall beboelsesrom (ikke medregnet kjøkken) i de fire byene, og gjennomsnittlig størrelse på leiligheter med forskjellig antall rom.

	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom +	Sum
Oslo	21	42	20	16	100
Bergen	14	43	22	20	100
Trondheim	10	43	25	21	100
Drammen	13	37	29	19	100
ALLE	17	42	21	17	100
Gjennomsnittlig størrelse i kvm.	29	52	73	107	62

På den nederste linjen ser vi den gjennomsnittlige størrelsen på 1-roms, 2-roms osv. leiligheter. Gjennomsnittsstørrelsen varierer ikke i nevneverdig grad mellom de forskjellige byene.

Den hyppigst forekommende størrelsen på leiligheter i materialet er 2-roms leiligheter. 42 % av de spurte bor slik. Kun 17 % har 4 eller flere rom. I Oslo er det flest i materialet som bor smått - hele 63 % bor i ett- eller to-roms leiligheter. Tilsvarende tall for Drammen er 50 %. At mange bor i små leiligheter trenger imidlertid ikke bety at de bor dårlig, det avhenger bl.a. av hvor mange personer husholdningen består av.

Boligen og normene

Som før nevnt tar vi utgangspunkt i SSBs normer når vi skal se på hvorvidt folk i materialet bor dårlig. En fordel ved det er at de samme forholdene er analysert for hele landet av SSB på basis av levkårsundersøkelsene. Tallene fra levkårsundersøkelsene som blir presentert i det følgende, er hentet fra Andersen, 1996.

De tre valgte forholdene ser vi som anvendbare *indikasjoner* på boligens standard sett i forhold til en nøytral skala. Vi kunne også anvendt hustype, men det er ikke en entydig indikator i denne sammenheng. En leilighet i sokkel/kjeller i en enebolig er ikke noe klart bedre alternativ enn en blokkleilighet. Byggeår er tidligere brukt som indikator på husets allmenne tekniske tilstand, men etter rehabiliteringsarbeidene de senere år, er byggeår ikke så anvendbart.

Strengt tatt er noen av de valgte indikasjonene heller ikke fri for subjektive oppfatninger. Om noen rom er fuktige eller vanskelige å varme opp er ikke målt nøytralt men basert på beboernes utsagn.

Andel trangbodde

SSB har påvist at forekomsten av umoderne boliger og trangboddhet stadig har minsket de siste tiårene (Andersen, 1996). Mens i alt 16% bodde trangt i 1980, er andelen sunket til 8% i 1995.

Trangboddheten er også redusert den siste tiden i de fleste grupper. Unntaket er enslige under 25 år. Der har trangboddhet økt etter 1991. I mer beskjeden grad gjelder det også enslige 25-44 år.

Tabell 28. Prosentandel trangbodde*, i landet etter levekårsundersøkelsen 1995, samlet for lavinntektshusholdningene og for lavinntektshusholdningene i hver by

	Levekårsundersøk.	Alle lav inntekt	Oslo	Bergen	Trondheim	Drammen
Enslig < 25 år	35	42	55	17	33	33
Enslig 25 - 44 år	13	37	35	41	44	21
Enslig > 45 år	4	23	31	13	12	14
Par < 45 år	5	11	15	5	.	5
Par > 45 år	1	5	6	5	.	.
Enslig m barn	6	30	36	17	27	14
Par m barn under 6 år	16	43	49	31	42	31
Par m barn over 6 år	7	13	14	21	3	15
Annet	.	5	4	12	1	2
ALLE	8	24	27	19	21	16

*Trangbodd = Færre beboelsesrom enn antall personer, eller kun ett rom (eksklusiv kjøkken).

I vårt utvalg av lavinntektshusholdninger er andelen som bor trangt høyere enn tilsvarende tall fra levekårsundersøkelsen 1995 for alle husholdningstyper. Noe av forskjellen kan skyldes at vårt utvalg kun er rettet mot byer og at det er mer trangboddhet i byer generelt. Ettroms leiligheter finnes stort sett i byene og særlig i Oslo. Slike leiligheter trenger ikke oppleves som trange for beboeren hvis denne bor der alene. Det er videre stor forskjell på en stor ettroms leilighet med eget kjøkken og et lite hybelrom med kokeplate.

Gjennomsnittlig er andelen trangbodde høyere blant lavinntektsgruppen også sett i forhold til landet ellers i 1980 (24 % mot 16%).

Forskjellen i trangboddhet mellom lavinntektsgruppen og resten av landet er størst for enslige mellom 25 og 45 år, enslige med barn, og par med barn under 6 år. For den siste gruppen utgjør forskjellen 27 prosentpoeng (forskjellen mellom 43 % og 16%).

Av byene i materialet er det Oslo som har flest trangbodde. Drammen har færrest.

Andel som bor umoderne

Som umoderne regnes en bolig som er uten bad/wc og/eller har rom som er fuktige eller vanskelige å varme opp. På samme måte som for trangboddhet har andelen som bor

umoderne sunket de siste tiårene. I alt 19% bodde umoderne i 1980, mens andelen er sunket til 6% i 1995. Umoderne boliger er et problem som er redusert for alle grupper også den helt siste tiden bortsett fra for barnefamiliene der andelen er uforandret siden 1987.

Tabell 29. Prosentandel med umoderne* bolig. Husholdninger i landet i henhold til Levekårsundersøkelsen og i lavinntektshusholdningene samlet og i hver by.

	Landet	Alle lav inntekt	Oslo	Bergen	Trondheim	Drammen
Enslig < 25 år	12	52	55	50	45	42
Enslig 25 - 44 år	10	42	40	60	28	58
Enslig > 45 år	7	30	33	26	32	19
Par < 45 år	11	27	23	31	39	40
Par > 45 år	3	15	15	16	14	19
Enslig m barn	11	38	33	51	46	32
Par m barn under 6 år	6	33	33	34	32	26
Par m barn over 6 år	3	28	24	42	26	21
Annet	-	44	40	55	47	41
ALLE	6	35	33	41	36	34

*umoderne = uten bad/wc og/eller med rom som er fuktige eller vanskelige å varme opp

Det er ganske store forskjeller mellom frekvensene i levekårsundersøkelsen og i denne undersøkelsen mht. umoderne bolig. I alle gruppene er det betydelig flere blant lavinntektshusholdningene enn i levekårsundersøkelsen som har umoderne bolig. De største forskjellene finner vi for de yngste gruppene enslige (32 og 40 prosentpoeng), men også blant barnefamiliene er det store forskjeller (25 - 27 prosentpoeng). Parene er de som relativt sett bor minst umoderne sammenlignet med situasjonen for resten av landet.

Andel som bor trangt og/eller umoderne

Ser vi på hvor stor andel som enten bor trangt eller bor umoderne (eller både trangt og umoderne), ser vi at disse utgjør 47% av alle med lav inntekt.

Tabell 30. Prosentandel trangbodde og/eller med umoderne bolig, for lavinntektshusholdningene samlet og i hver by.

	Alle	Oslo	Bergen	Trondheim	Drammen
Enslig < 25 år	69	85	42	56	58
Enslig 25 - 44 år	57	55	69	50	62
Enslig > 45 år	40	44	37	31	29
Par < 45 år	34	32	36	37	43
Par > 45 år	15	15	16	14	19
Enslig m barn	57	62	53	53	40
Par m barn under 6 år	58	61	47	68	42
Par m barn over 6 år	32	29	42	28	36
Annet	45	41	55	47	43
ALLE	47	48	46	47	42

Andelen som enten bor trangt eller umoderne er omtrent like stor i alle de fire byene. Mellom de forskjellige gruppene er det imidlertid mer sprik. Mens 69% av de yngste enslige bor trangt eller umoderne, er det kun 15% av parene over 45 år som gjør det. For de yngste enslige er dette kanskje ikke så galt fordi det for de fleste trolig er midlertidig. Vi legger imidlertid merke til at 57% av de enslige med barn og 58% av parene med barn under 6 år bor enten umoderne eller trangt. Av disse bor 11% av de enslige med barn både trangt og umoderne, mens tilsvarende tall for par med små barn er 18%.

Forskjeller i boforhold mellom unge i etableringsfasen og varig vanskeligstilte

Vi har sammenlignet boforholdene til gruppe 1 A (unge i etableringsfasen), gruppe 1 B ("studenter") og gruppe 2 (varig vanskeligstilte) med gjennomsnittet for landets befolkning (Levekårsundersøkelsen 1995, (Andersen 1996)). Boforholdene gjelder eie/leie-forhold, om en bor umoderne og om er trangbodd.

Levekårsanalysene gir tall for landsgjennomsnittet. En sammenligning med storbyene hadde vært nærliggende. Det ville modifisert forskjellene noe ettersom storbyene gjennomgående har noe dårligere boforhold enn landsbygda. Utslagene vil imidlertid bety lite ettersom forskjellene til "normalbefolkningen" i alle tilfeller er store.

Fig. 16. Prosentandel som leier, av gruppe 1 A og B, gruppe 2 og i landet. Landsgjennomsnitt fra Levekårsundersøkelsen 1995

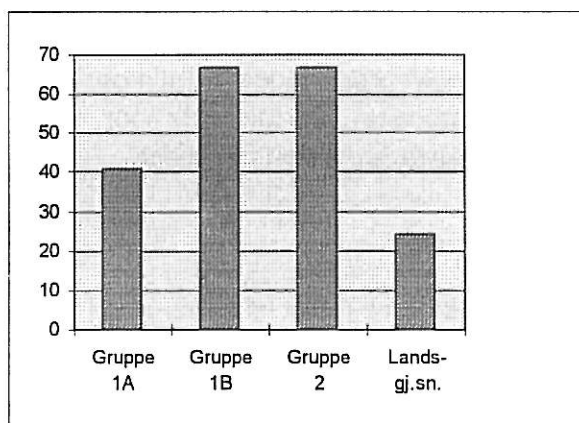


Fig. 17. Prosentandel av gruppe 1 A og B, gruppe 2, samt i landet, som bor umoderne

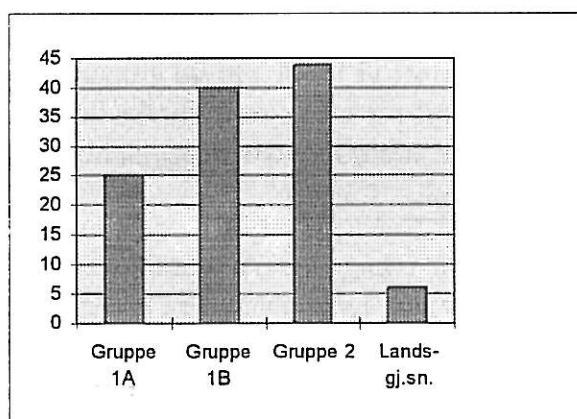


Fig. 18. Prosentandel som bor trangt, gruppe 1A og B, gruppe 2 og landet

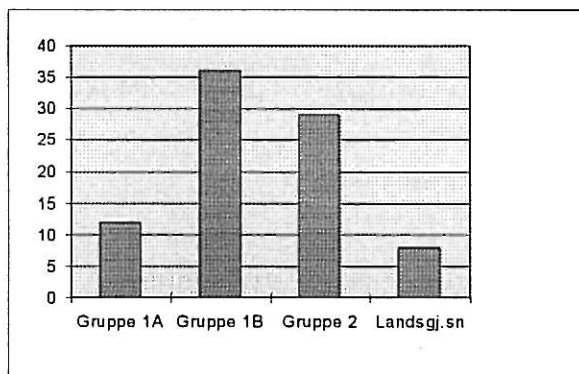
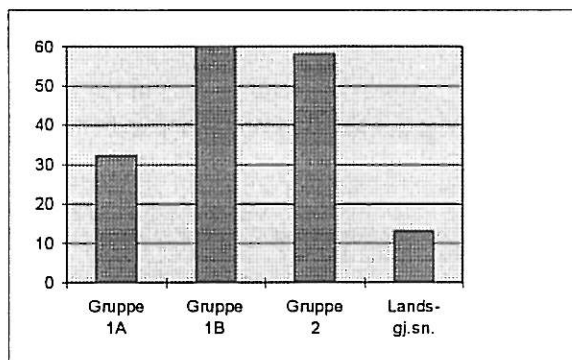


Fig. 19. Prosentandel som bor trangt og/eller umoderne, gruppe 1A og B, gruppe 2 og landet



De tre gruppene er systematisk forskjellig når det gjelder boforhold. Både gruppe 2 og gruppe 1 B har jevnt over flere med problematiske boforhold enn gruppe 1. Det er flere trangbodde, flere som leier og flere som har umoderne boliger. Alle gruppene har mye oftere dårlige boforhold enn det som ellers er vanlig i vårt samfunn. Mens det er 8 % trangbodde i landet, er det 36 % i gruppe 1 B og 28 % i gruppe 2 som er trangbodde.

Umoderne boliger (boliger uten bad, wc og kjøkken og/eller kalde og fuktige rom) er det 6% av befolkningen som har. Av de vi har intervjuet er det 40 % i gruppe 1B og 43 % i gruppe 2 som har slike problematiske boligforhold.

Mens 24 % i hele landet leier sin bolig, er dette tilfelle for 67 % både i gruppe 2 og gruppe 1B av lavinntektshusholdningene.

Både gruppe 2 og gruppe 1B har lite tilfredsstillende boligforhold. Forskjellen er at den ene gruppen (dvs de fleste i denne gruppen) trolig har dette i en overgangsperiode mens den andre gruppen (de fleste) kan bli fast i en slik situasjon.

Gruppe 1 A har også flere leieboere og flere som bor umoderne enn befolkningen ellers, men andel trangbodde er nær gjennomsnittet. Også i denne gruppen er det personer og husholdninger med vanskelige boforhold, men det er trolig et mange flere av disse kan overvinne sine problemer uten hjelp.

Beboernes oppfatninger og vurderinger

Ut fra svarene i spørreskjemaet har vi sett nærmere på hvorvidt beboerne selv mener de bor godt. Slik vi ser det bør det å bo godt innebære at beboeren trives og føler seg rimelig tilfreds med bolig og omgivelser. Beboernes egne oppfatninger må ikke nødvendigvis falle sammen med mer nøytrale mål.

Spørreskjemaet inneholder en serie påstander med positive utsagn om boligen og området (se spørsmål 34 og 35). Beboerne er bedt om å sette kryss for om de er helt eller ganske enige, eller uenige i påstandene. I tabellbilaget viser vi prosentandelen som sier seg enig og uenig i hver av påstandene gruppert etter husholdningstype og by.

Ved siden av beboernes svar på bestemte utsagn, kan deres flytteplaner også fortelle noe om deres vurderinger, noe vi kommer tilbake til.

Egnet bolig og godt miljø

Vi har konstruert to variabler som fokuserer på om boligen er egnet og på bomiljøet. Variablene er basert på fire av utsagnene som svarene har vært enige eller uenige i.

Av i alt syv utsagn om *boligen*, har vi kombinert to, "Det er god plass i boligen" og "Boligen er tilpasset mine behov". De som er uenig i begge utsagnene betegner vi "helt uenig" mens de som er uenig i minst ett av dem er "delvis uenig". Resten er enige i begge utsagnene og vi anser dem dermed for å være nokså fornøyd med boligen, selv om noen har uttrykt misnøye med enkelt andre forhold. Den sammenslåtte variabelen beskriver om boligen er egnet.

På samme måte har vi kombiner to utsagn om *områder*: "Området har godt sosialt miljø" og "Det er lite støy i området". Det gir oss en variabel som viser om miljøet er godt eller lite godt.

Som vi ser av tabellen under, er 44 % helt eller delvis uenige i at deres bolig er egnet og 54 % er helt eller delvis uenige i at området har et godt miljø.

Tabell 31. Prosentandel som er helt eller delvis uenig i at a) boligen er egnet (har god plass og er tilpasset ens behov), og b) at boligområdet har godt miljø (godt sosialt miljø og lite støy). Gruppert etter by.

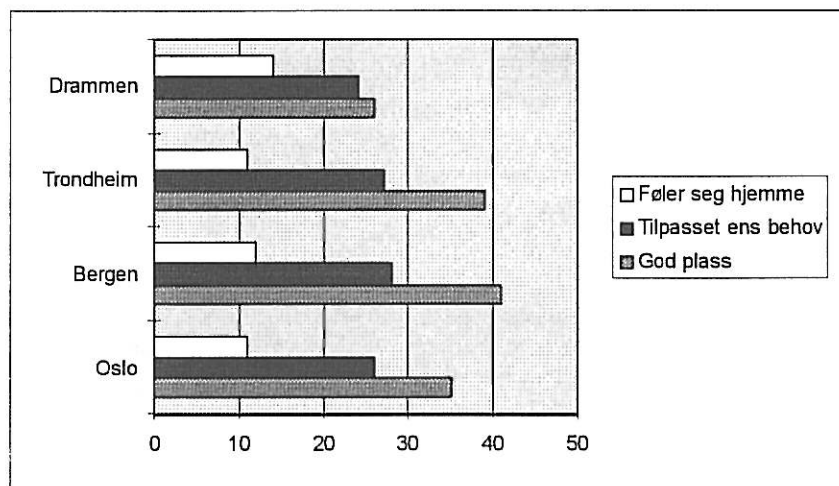
	Ikke egnet	Ikke godt miljø
Oslo	43	58
Bergen	46	49
Trondheim	47	48
Drammen	36	50
ALLE	44	54

Noe forskjeller kan spores mellom byene. Områdets kvaliteter er lavest verdsatt blant de med lav inntekt i Oslo, hvor kun 42 % mener de har et godt miljø. Boligens kvaliteter er verdsatt i størst grad i Drammen, hvor 63 % mener boligen deres er egnet for dem.

Om de føler seg hjemme

Vi spurte også om en følte seg hjemme i boligen og området. 12 % er helt eller delvis uenig i påstanden om at de føler seg hjemme i boligen, og 21 % i området^{vi}. Å ikke føle seg hjemme tolker vi som et sterkt uttrykk for misnøye. De fleste som ikke føler seg hjemme er også i den gruppen som ellers uttrykker misnøye. I figuren under er fordelingene på de variablene vi hittil har behandlet presentert i forhold til de forskjellige byene.

Fig.20. Prosentandelen av husholdningene i hver by som er **ueneige** i påstandene om god plass, tilpasset ens behov, lave boutgifter og at en føler seg hjemme i boligen



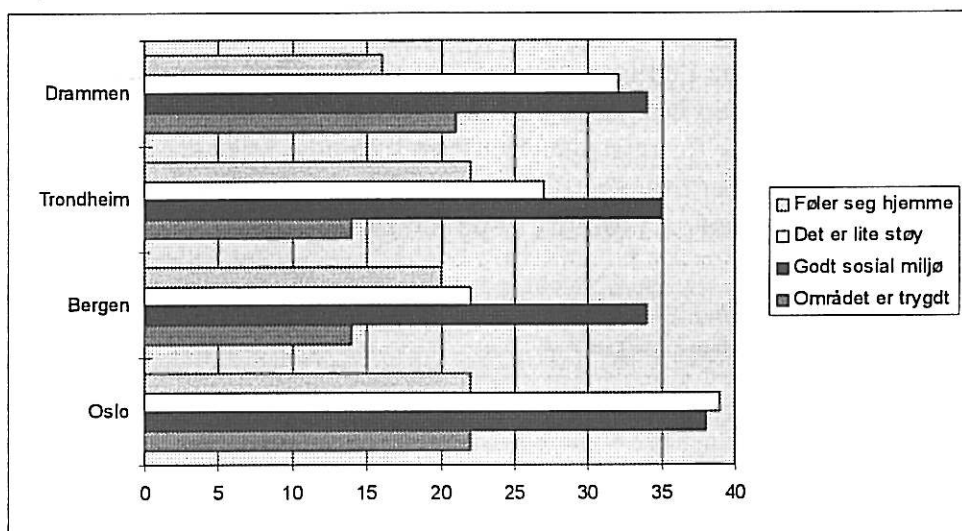
For to av forholdene som vises her er det liten forskjell mellom byene. Drammen skiller seg ut med at det er flere som har god plass.

En annen vurdering er også verd å merke seg. I alt sier 19 % seg uenig i at området de bor i er trygt. Forhold som angår miljøet er presentert for de fire byene i figur[□].

Utrygghet er særlig utbredt i Oslo og Drammen. Der er det 22 - 21 % som sier området er utrygt mens tilsvarende tall i Bergen og Trondheim er 14 %. Også med hensyn til støy kommer særlig Oslo dårligere ut enn de andre byene. 39% sier de ikke har lite støy i boligen i Oslo. Tilsvarende tall for Drammen, Trondheim og Bergen er 32%, 27% og 22%. Både det sosiale miljøet og hvorvidt man føler seg hjemme i området har ganske lik fordeling i de fire byene. Noe færre har godt sosialt miljø i Oslo enn i de andre byene, og noen flere har føler seg hjemme i nærområdet i Drammen.

^{vi} Lignende spørsmål i en undersøkelse til beboere i fire kommunale utleiegårder, viste at 9% ikke følte seg hjemme i boligen og 14% ikke følte seg hjemme i området (Knudtzon, 1996, s. 6).

Fig. 21. Prosentandelen av husholdningene i hver by som er uenige i påstandene om godt sosialt miljø, lite støy, at området er trygt og at en føler seg hjemme i området



Egne vurderinger og normene

Egen vurdering av boligsituasjonen er som nevnt ikke alltid sammenfallende med normer slik som de vi har anvendt her. I følge Levekårsundersøkelsen i 1995 mener 11 % av husholdningene at de har for liten plass selv om de ikke bor trangt i henhold til normen.

Tabell 32. Husholdningene prosentvis fordelt etter norm for trangboddhet og om de er enig eller uenig i at det er god plass i deres bolig.

	Uenig	Enig	Sum
Trangt	68	32	100
Normalt	32	68	100
Romslig	4	96	100

Å bo normalt er definert som å ha inntil ett rom mer enn antallet personer som bor i leiligheten. For en-personshusholdninger er også en treroms leilighet definert som 'normal'.

I vårt materiale viser det seg at 32 % ikke mener de har god plass selv om de bor normalt etter normen. Selv blant de som bor romslig (to rom mer enn antall personer i husholdningen), er noen (4 %) uenige i at de har god plass. På den andre siden er det også 32 % av de som bor trangt etter normen som likevel mener de har god plass. Det er verdt å merke seg at de som er uenige i at de har god plass ikke nødvendigvis mener at de har *dårlig* plass. En del kan mene at de har akkurat den plassen de trenger, verken mer eller mindre.

Lignende mønster som for trangboddhet får vi når vi sammenligner samlet vurdering av plass og tilpasning med samlet indeks for trangt og umoderne.

Tabell 33. Husholdningene prosentvis fordelt etter indeks for trangboddhet og standard, og vurdering av plass og om boligen er tilpasset ens behov.

	Uenig	Både og	Enig	Sum
Trang og/el umoderne	31	32	37	100
Annet	9	19	72	100
ALLE	19	25	56	100

37% av de som bor trangt eller umoderne mener selv at de har god plass og en bolig tilpasset deres behov. 31% av disse synes verken at boligen er tilpasset deres behov eller at de har god plass.

Tre av fire som verken bor trangt eller umoderne synes de har god plass og at boligen er tilpasset deres behov. De resterende er uenige i en slik beskrivelse av sine forhold.

Uoverensstemmelsen mellom normene og personenes egne oppfatninger er ikke merkverdige, men det kan være interessant å se om det følger noe mønster. I første omgang vil vi se om innvandrere har andre vurderinger enn de norsk fødte.

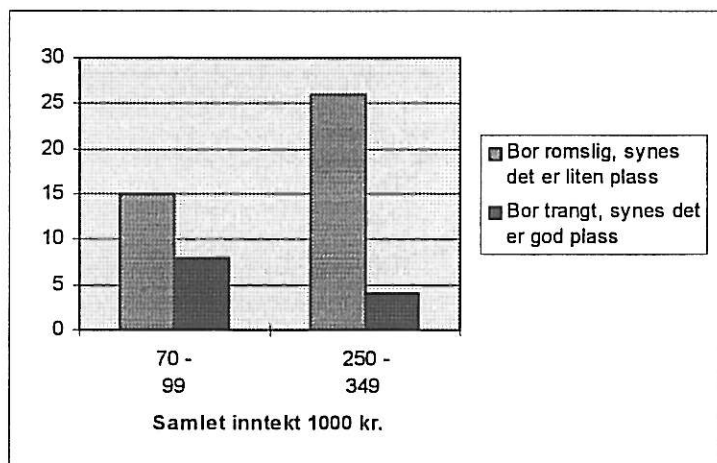
Tabell 34. Prosentandel av norske og "fjernkulturelle" som vurderer boligen som romslig når den er trang etter normen, og vurderer bolig som trang selv om den er romslig etter normen

	Trang iflg. norm/ opplevd romslig	Romslig iflg. norm/ ikke opplevd romslig
Norske	8	21
Fjernkulturelle	11	19

Forskjellene mellom norske og fjernkulturelle i vurderingene er ikke markerte, men går i den ventete retningen. Fjernkulturelle stiller lavere krav til romslighet enn norske.

En annen faktor som kan påvirke ens vurderinger er inntekt. Med inntekt øker muligheten for å skaffe bedre bolig. En med lav inntekt vil kanskje forsone seg med det han/hun har i større grad enn en med høy inntekt.

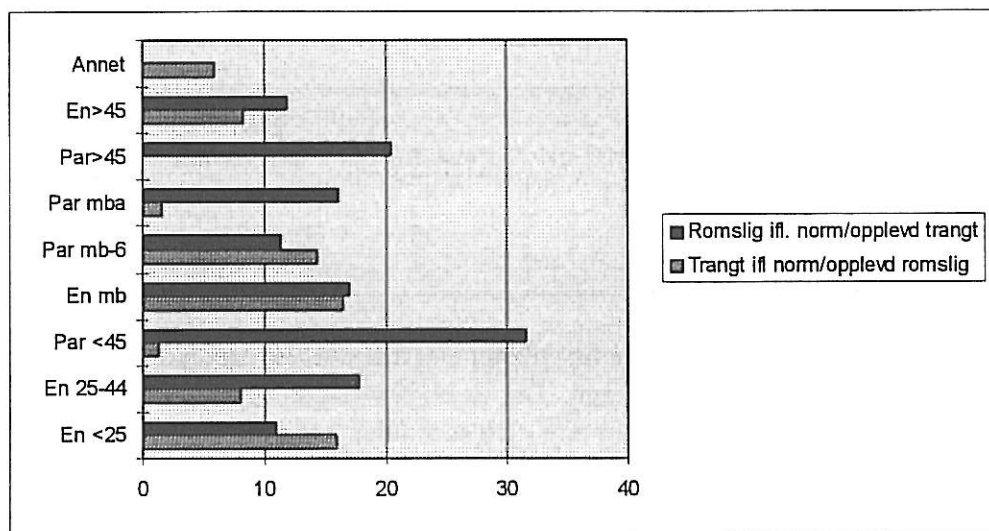
Fig.22. Syn på boligforhold avhengig av inntekt.



I denne figuren er det tatt utgangspunkt i noen ekstreme inntektsgrupper - de med svært lav og de med "svært" høy inntekt. Vi ser at de som har høy inntekt er tilbøyelige til å være uenige i at de har god plass selv om de bor romslig i større grad enn de som har svært lav inntekt. En tilsvarende forskjell, men ikke like stor, finner vi når det gjelder hvor stor andel som bor trangt samtidig som de synes de har god plass. Det er en større andel i denne gruppen blant de med svært lav inntekt enn blant de med høy.

Når vi ser på de forskjellige husholdningsgruppene er det også forskjeller i vurdering av plass.

Fig. 23. Prosentandel som bor romslig etter normen uten å synes de har god plass, og prosentandel som bor trangt etter normen men vurderer å ha god plass.-Husholdningene gruppert etter type og alder



Det er par uten barn som oftest ikke synes de har god plass selv om den er forholdsvis bra etter normen. Småbarnsforeldre, eneforsørgere og unge enslige er de som oftest sier seg fornøyd med plassen selv om de bor trangt etter normen. Dette kan virke overraskende.

Flytteplaner

Det kan være mange forskjellige grunner til at folk vil flytte fra en bolig, noen nokså uavhengig av boligens egenskaper. Flytting kan f.eks. skyldes endringer i arbeidssted, lønn, familieforhold og/eller husholdning. Flytting kan være uttrykk for et ønske om og en mulighet for bedre bolig, men det kan også være påtvunget på grunn av kontraktsforhold eller fordi en ikke lenger klarer boutgiftene.

De som ikke planlegger å flytte, kan enten være fornøyd med boligen, eller de kan regne noe annet som urealistisk selv om de gjerne skulle ønske det.

Til tross for alle de mulige tolkningene av flytteplaner, er det nokså vanlig å tolke planer om flytting som en indikasjon på at boligen ikke er god eller egnet, mens ingen planer om flytting er en indikasjon på god tilpasning mellom beboer og bolig. Boligområder der mange planlegger å flytte vurderes som lite vellykkede i forhold til områder der mange regner med å bli boende.

Mange har flytteplaner

Erfaringene fra tidligere viser at flytting er hyppigst hos unge og mer blant leieboere enn blant eiere. Det samme viser denne undersøkelsen, se tabell 35. En sammenligning med befolkningen ellers viser at vårt utvalg oftere har planer om å flytte enn gjennomsnittet.

Tabell 35. Eiere og leieboere prosentvis fordelt etter planer om å flytte. Tall for flytteplaner for lavinntektsgruppen og tall for manglende flytteplaner fra Boforholdsundersøkelsen 1995 (BU '95).

	Flytteplaner				Ingen flytteplaner	
	Innen 6 mnd.	Innen 1 år	Innen 3 år	Ubestemt når	Lavinntekt	BU '95
Eier	6	7	11	32	43	60
Leier	18	13	11	35	21	29
ALLE	13	11	11	34	30	

Samlet er det mindre enn en tredjedel som ikke har planer om å flytte. En tredjedel har klare tidsplaner mens en tredjedel er mer ubestemt. Det er en dobbelt så stor andel som har flytteplaner blant de som leier som blant de som eier. De som leier har også kortere tidsperspektiv på nåværende bolig, og det er flere som angir en tid de skal flytte innen. Dette indikerer at leietakerne er mindre fornøyde med sin nåværende bolig eller boligform sammenlignet med eierne. Det er en markert, men ikke særlig stor, forskjell mellom lavinntektsgruppen og landet som helhet når det gjelder planer om å flytte. Det er færre i landet generelt som har slike planer.

Det er flere blant de eldre enn blant de yngre som ikke har flytteplaner.

Tabell 36. Prosentandel med flytteplaner blant leiere og eiere i de forskjellige aldersgruppene og blant leiere i Boforholdsundersøkelsen 1995 (BU '95).

	Eiere	Leiere	Leiere BU '95
18 - 24 år	69	80	84
25 - 35 år	64	87	82
35 - 49 år	41	67	57
50 - 67 år	31	48	17

Mens 87% av leietakerne mellom 25 og 35 år har flytteplaner, er den tilsvarende andelen 48% for leietakere mellom 50 og 67 år. Blant eierne finnes en lik tendens. Leietakerne i henhold til Boforholdsundersøkelsen 1995 har flytteplaner i noe mindre grad enn de lavtlønte leietakerne.

Grunner for flytting

Gjennom spørsmål om grunnene til at de vil flytte, har vi søkt å kunne skille mellom flytting som noe ønsket eller påtvunget. De som oppgir at de flytter på grunn av at kontrakten er oppsagt eller utløpt, de som ikke klarer sine økonomiske forpliktelsene og de som flytter for få billigere bolig, er alle plassert i gruppen "nødt". Gruppen "endring" omfatter de som flytter på grunn av endringer i arbeidssituasjon, utdanningsituasjon eller familieforhold. "Bedring" er de som planlegger flytting for å få bedre boforhold, bedre miljø og/eller bedre disposisjonsrett.

Tabell 37. Hva som er oppgitt som årsaker for planer om å flytte. Prosentvis fordelt blant eiere og leieboere som har planer om å flytte etter alder.

	Nødt	Endring	Bedring	Uoppgitt	Sum
Eiere					
18 - 24	7	60	29	3	100
25 - 35	4	50	44	3	100
35 - 49	15	29	48	8	100
50 - 67	35	19	40	6	100
Alle eiere	8	48	41	4	100

Leieboere					
18 - 24	30	42	25	3	100
25 - 35	27	41	30	2	100
35 - 49	36	22	40	2	100
50 - 67	35	15	48	2	100
Alle leiere	29	38	30	2	100

ALLE	22	41	34	3	100
-------------	----	----	----	---	-----

Det er svært få av de eierne som planlegger å flytte som er nødt til det, kun 8%. I aldersgruppen 50 - 67 år er imidlertid dette en hyppig grunn.

Blant leietakerne er det langt flere som er nødt til å flytte, 29% av de som planlegger å flytte. Men også blant leietakerne vil de fleste flytte enten for å bedre boforholdene eller fordi de erfarer endringer i arbeids-, utdannings- eller familieforhold.

Av alle som planlegger å flytte er det 34% som regner med å bedre sine boforhold. Det indikerer at en god del i vårt materialet regner med å være i en gunstigere situasjon de kommende årene enn hva som er tilfelle idag.

Eldre oppgir i større grad enn yngre bedring av boforhold som grunn for å flytte. Unge flytter mer pga. endringer i livssituasjon.

Boforhold etter norm, egen vurdering og flytteplaner

Hvordan er sammenhengen mellom boligforholdene slik de framstår etter normene, etter egne vurderinger og etter flytteplaner?

Tabell 38. Husholdningene gruppert etter boligforhold og prosentvis fordelt etter flytteplaner for alle, eiere og leiere.

	Nei, ingen flytteplan	Innen 1 år	Innen 3 år	Ja, men ubestemt	Sum
Alle					
Dårlig* + mislikt	13	37	14	35	100
Dårlig*	40	17	5	37	100
Mislikt	13	35	15	36	100
Andre	44	14	11	31	100

Eiere

Dårlig + mislikt	18	31	17	34	100
Dårlig	45	11	5	39	100
Mislikt	17	26	20	35	100
Andre	57	7	9	28	100

Leiere

Dårlig + mislikt	11	39	13	36	100
Dårlig	37	21	6	35	100
Mislikt	11	40	11	37	100
Andre	26	25	14	35	100

* 'Dårlig' er enten trangt eller umoderne eller begge deler.

Det er to grupper som står fram med få flytteplaner. Den ene gruppen er de som bor bra, og den andre gruppen er de som bor dårlig etter normen, men ikke selv er misfornøyd.

Flest med flytteplaner finnes i de gruppene som selv er misfornøyd. Det gjelder uavhengig av om de har lav boligstandard etter normen eller ikke. Det ser dermed ut for at hovedskillet går etter om en subjektivt sett er misfornøyd, og ikke etter hvorvidt standarden er dårlig.

En gruppe en bør merke seg, er de som bor dårlig og vurderer sine boligforhold som dårlige, men som likevel ikke har planer om å flytte. Disse utgjør en større prosentmessig andel blant eiere (18%) enn blant leietakerne (11%).

Det at noen planlegger å flytte selv om de bor bra og er fornøyd med bolig og området, kan for en del forklares med disposisjonsforholdene. Av de som bor til leie, og bor bra, har 74 % planer om å flytte, og 25 % allerede innen ett år.

Også mange eiere med bra boforhold planlegger å flytte (43 %), men de fleste av disse har ingen bestemte oppfatninger om når de vil flytte.

Samlet vurdering av boforholdene

Som en samlet karakteristikk av bolig situasjonen har vi delt husholdningen i tre grupper:

- "Problematisk" kaller vi situasjonen for de som bor dårlig i følge norm og samtidig er misfornøyde med bolig/omgivelser, og dessuten de som oppgir at de må flytte på grunn av kontrakt eller at de ikke klarer å betale.
- "Utilfredsstillende" kaller vi situasjonen for de som bor bra etter normen, men som selv ikke er fornøyde og de som bor dårlig etter normen, men selv mener de bor bra.
- "Bra" kaller vi de som både bor bra, er fornøyde og ikke må flytte

Denne grupperingen kombinerer faktiske, objektive forhold ved boligforholdene med beboernes subjektive vurderinger.

Tabell 39. Husholdningene prosentvis fordelt etter samlet boligsituasjon

Problematisk	Utilfredsstill.	Bra	Sum
38	47	15	100

Vi ser at det samlet er 38 % som har problematiske boligforhold og kun 15 % som bor bra.

Vi antar at det kan være strukturelle forskjeller mellom grupper og byer når det gjelder boforholdene samlet sett.

Boforholdene i de fire byene

Av byene har Oslo tradisjonelt det strammeste boligmarked, med de høyeste prisene og husleiene. Det er derfor rimelig å vente særlig mange med boligproblemer der. Vi vil også forvente at boligproblemerne avtar med byenes størrelse og dermed er minst i Drammen.

Fig. 24. Prosentandel som bor bra eller har problemer, gruppert etter by, alle

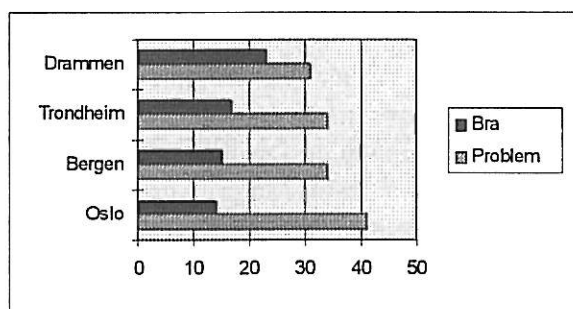
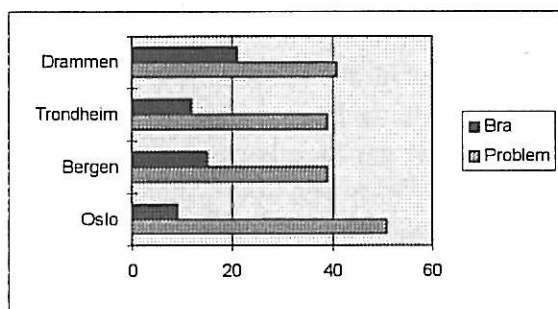


Fig. 25. Prosentandel som bor bra eller har problemer, gruppert etter by, inntekt under bostøttegrensen



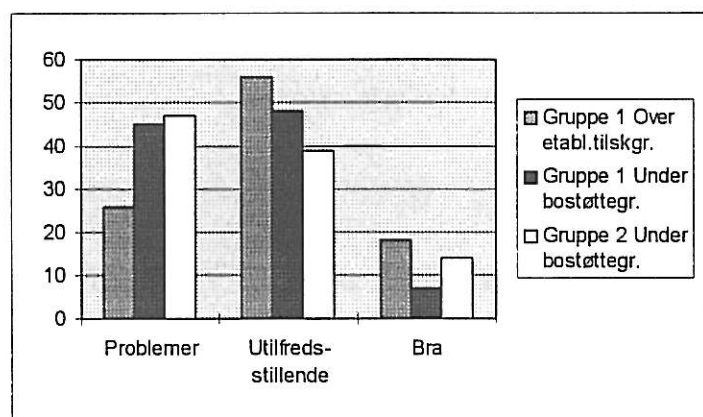
Analysene viser at husleienivået varierer på denne forventede måten. Omfanget av boligproblemer varierer i samsvar med teorien, men utslagene er nokså beskjedne. Oslo har størst andel med problematiske forhold (41%), Drammen minst (31%). Drammen har også

flest som bor bra og er fornøyde med boligen. Tendensen er den samme også når vi ser på de som har inntekt i 1994 under grensen for bostøtte.

Boforhold for unge i etableringsfasen og varig vanskeligstilte

I fordelingen mellom problematiske, utilfredsstillende og bra boforhold er det de i gruppe 1 (unge i etableringsfasen) som har inntekter over støttegrensen som skiller seg ut. De har sjeldnere problematiske boforhold og bor oftere bra. De som har inntekt under støttegrensen har ofte boligproblemer, enten de tilhører gruppe 1 eller gruppe 2 (varig vanskeligstilte).

Fig.26. Intervjupersonene prosentvis fordelt etter boforhold, gruppert etter om de hører til i gruppe 1 (unge i etableringsfasen) eller gruppe 2 (varig vanskeligstilte), og om de har inntekt under støttegrensene eller ikke.



Hva er det som kan forklare de forholdsvis store forskjellen i boligsituasjon innen grupper med relativt likt utgangspunkt? En forklaring kan være den støtte, eller mangel på støtte, som husholdningene har fått fra stat og kommune. Det kommer vi tilbake til. Først vil vi se om det er forskjeller mellom byene og mellom personene etter alder og husholdningstype og fødeland.

Boforhold etter husholdningstype

Normalt er par uten barn den husholdningstypen som har høyest inntekt og best boligforhold, særlig om vi ser bort fra de over 67 år som her. På den andre siden er enslig forsørgere de med de laveste inntektene og de dårligste boligforholdene. Som vist tidligere er det også slik at par uten barn er sterkt representert i den gruppen av familier som har inntekter over grensen for støtte, mens enslig forsørgere er sterkt representert i gruppen med inntekter under bostøttegrensen. Samlet sett er det på denne bakgrunnen overraskende små forskjeller etter husholdningstype.

Fig. 27. Prosentandel som bor bra eller har problemer, gruppert etter husholdningstype, alle

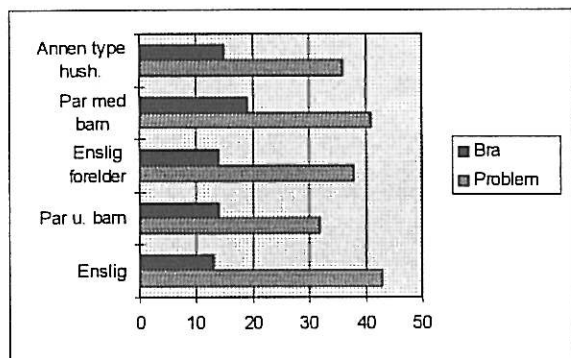
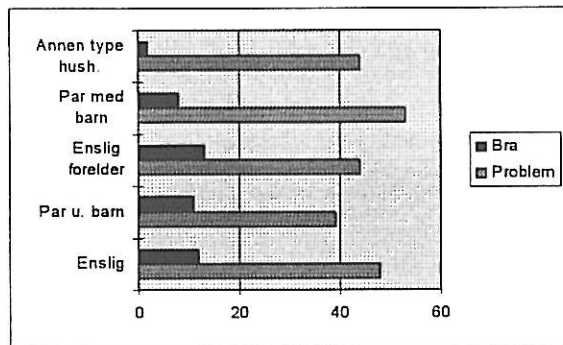


Fig. 28. Prosentandel som bor bra eller har problemer, gruppert etter husholdningstype, inntekt under bostøttegrensen



De enslige er de som i størst grad bor problematisk, mens parene uten barn som forventet bor problematisk i noe mindre grad. Forskjellen er imidlertid bare 11 prosentpoeng. Heller ikke blant de som har inntekter under bostøttegrensene er det markerte forskjeller etter husholdningstype. En kan imidlertid merke seg en relativt stor forskjell for familier med barn avhengig av om de har inntekt over bostøttegrensen eller ikke. Familier med barn er ellers en prioritert gruppe i boligpolitikken.

Boforhold etter alder

Alder gir vanligvis store utslag i boligsammenheng. En god bolig er noe som en gradvis opparbeider seg i takt med økende inntekter og kapital. 'Boligkarriere' er et ord som brukes. Dette ser vi da også klare spor etter også i denne gruppen med lave inntekter, både i hele gruppen og blant de som har inntekter under bostøttegrensene.

Fig. 29. Prosentandel som bor bra eller har problemer, gruppert etter IPs alder, alle

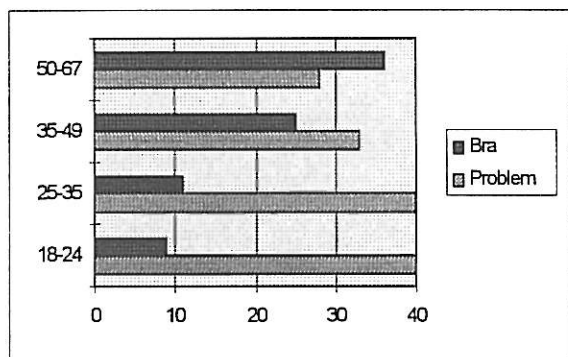
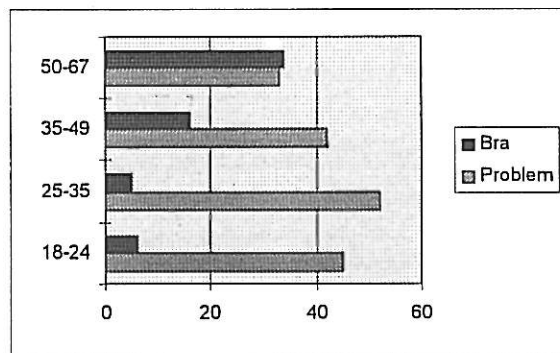


Fig. 30. Prosentandel som bor bra eller har problemer, gruppert etter IPs alder, inntekt under bostøttegrensen



Det en kan merke seg, er at andelen med bra boforhold øker mer markert enn andelen med problematiske forhold minsker. Dette tyder på at forskjellene mellom folk i samme alder øker med alderen. Det er noen som klarer å komme over i bedre forhold, mens andre blir hengende ved problemene.

Boforhold og innvandrerbakgrunn -

At innvandrere har problemer på boligmarkedet er ofte påstått og i noen grad dokumentert.

Fig.31. Prosentandel som bor bra eller har problemer, gruppert etter IP's fødeland, alle

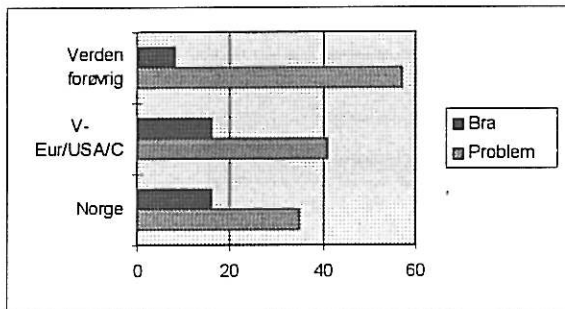
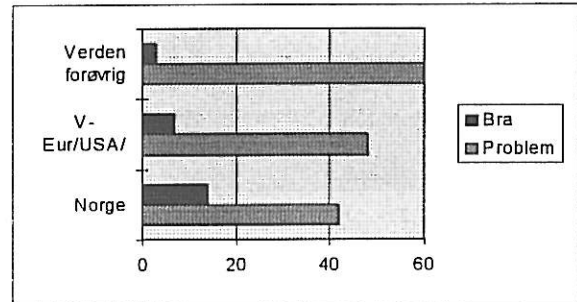


Fig.32. Prosentandel som bor bra eller har problemer, gruppert etter IP's fødeland, inntekt under bostøttegrensen



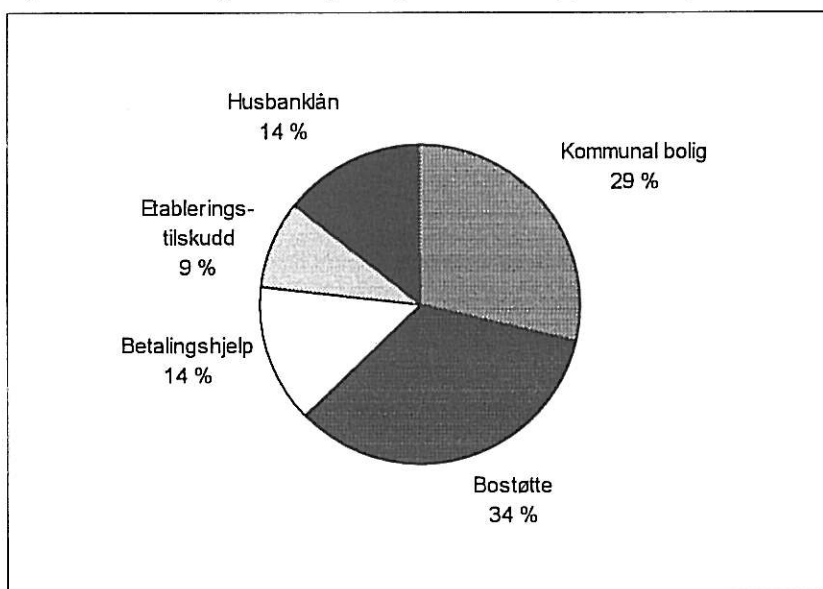
I denne undersøkelsen ser en at innvandrere, særlig de fra land utenom Europa, USA, Canada, oftere har problemer og sjeldnere bra forhold. Det gjelder for hele gruppen, og for de med inntekt under bostøttegrensen. Innvandrerne utgjør da også en større del av den gruppen som har inntekter under bostøttegrensen enn av totalen.

Boligstøttetiltak

Undersøkelsen er også ledd i et arbeid med å studere effekter av statlige og kommunale boligtiltak. I undersøkelsen har vi spørsmål om Husbanklån, etableringstilskudd, bostøtte, gjeldssanering eller redusering og kommunal utleiebolig. Sosialhjelp til boligformål har vi valgt å se som ledd i en mer generell støtte til personer og familiers livsgrunnlag.

Det er ca. 30% i materialet som mottar en eller annen form for boligstøtte. Blant disse fordeler støttetiltakene seg som vist på figur xx.

Fig.33. Husholdninger med offentlig støtte til bolig prosentvis fordelt etter type støtte.

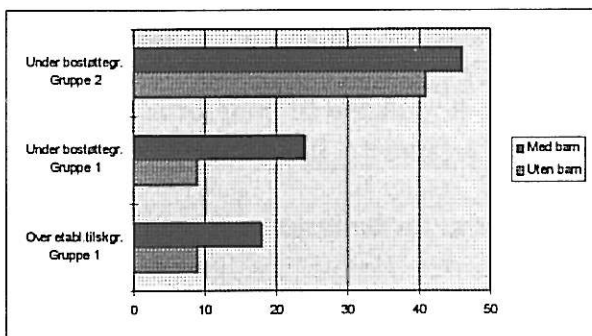


Husbanklån er for det meste etableringslån. En mulig feilkilde her er at mottakere av etableringslån ikke alltid vet at dette er Husbankmidler, slik at denne støtten kan være underrapportert.

Støtten varierer med gruppe, inntekt og forsørgeransvar

Etter den prioriteringen offentlig boligstøtte er ment å ha, skulle en vente at det meste av boligstøtten tilfalt gruppe 2, "varig vanskeligstilte". I tillegg er det rimelig å tro at barnefamilier prioriteres. Resultatene tyder på at boligstøtten når de prioriterte gruppene.

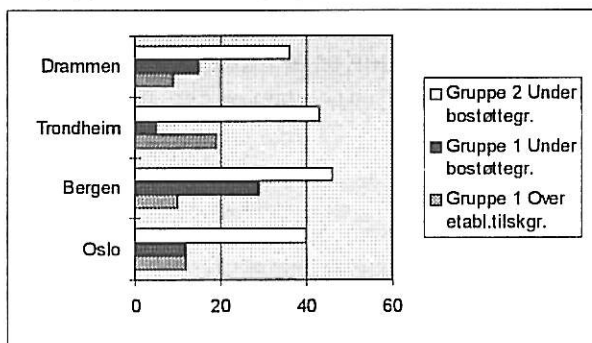
Fig.34. Prosentandel som får offentlig støtte til bolig, IP gruppert etter hovedgruppe, inntekt og om det er barn i husholdningen eller ikke



Størst andel med en eller annen form for offentlig støtte til bolig finnes i gruppe 2, (varig vanskeligstilte) der vel 40 % av alle husholdningene mottar støtte. Minst støtte er gitt til gruppe 1 (unge i etableringsfasen) for husholdninger med inntekt over støttegrensen. Der er det samlet ca. 12 % som mottar støtte. Det er også mer støtte til husholdninger med barn enn til husholdninger uten. Forskjellen er særlig markert i de gruppene som ellers er mindre prioritert.

At det er flest som får støtte i gruppe 2 og at de med lavest inntekt få støtte i større grad enn de med høyere inntekt, er en fordeling vi finner i alle de fire byene med ett unntak. I Trondheim er det i gruppe 1 oftere gitt støtte til de med inntekter over botilskuddsgrensen, enn til de med inntekt under bostøttegrensen, i gruppe 1.

Fig.35. Prosentandel som får offentlig støtte til bolig, IP gruppert etter hovedgruppe, inntekt og by



I Bergen er det minst skille mellom de varig vanskeligstilte (gruppe 1) og unge i etableringsfasen (gruppe 2) når inntekten er under støttegrensen.

I de neste figurene er prosentandelene som enten mottar bostøtte, saneringsstøtte eller botilskudd - for enkelhets skyld kalt "bostøtte" - presentert for forskjellige grupperinger.

Fig.36. Prosentandel som mottar bostøtte. Gruppert etter om de tilhører gruppe 1 eller 2, har inntekt under bostøttegr. eller over botilskuddsgrensen.

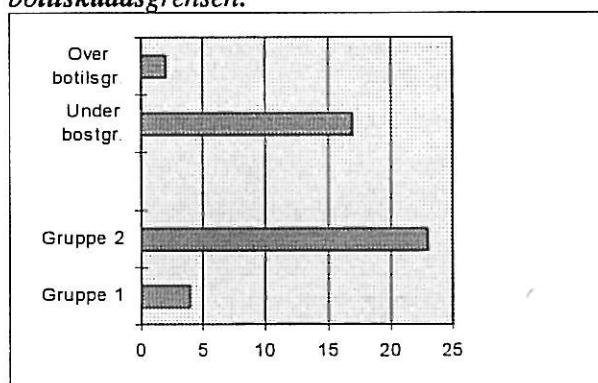
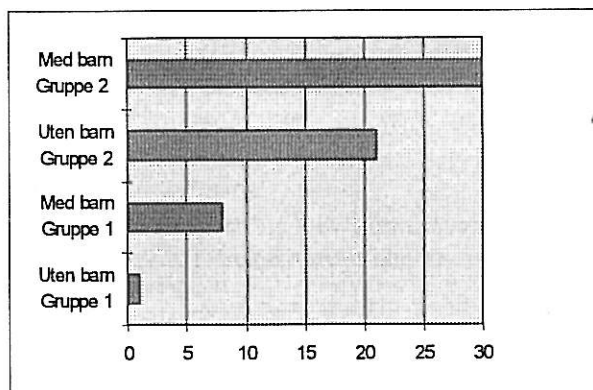


Fig.37. Prosentandel som mottar bostøtte. Gruppert etter om de tilhører gruppe 1 eller 2, med eller uten barn



Vi ser det er betydelig flere som får bostøtte i gruppe 2 enn i gruppe 1. De fleste av de som mottar slik støtte i gruppe 1 har barn.

Om man har barn eller har ikke samme betydning for om man får kommunal bolig eller ikke (se figurene under).

Fig. 38. Prosentandel som har kommunal utleiebolig. Gruppert etter om de tilhører gruppe 1 eller 2, har inntekt under bostøttegr. eller over botilskuddsgrensen

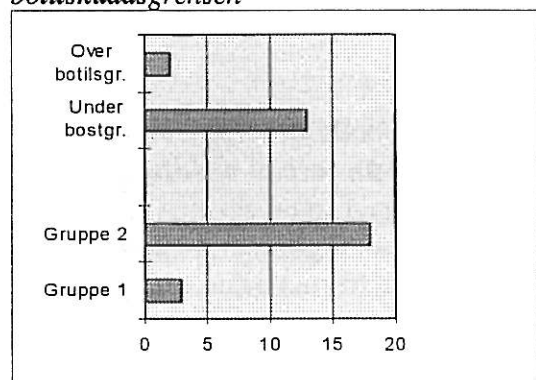
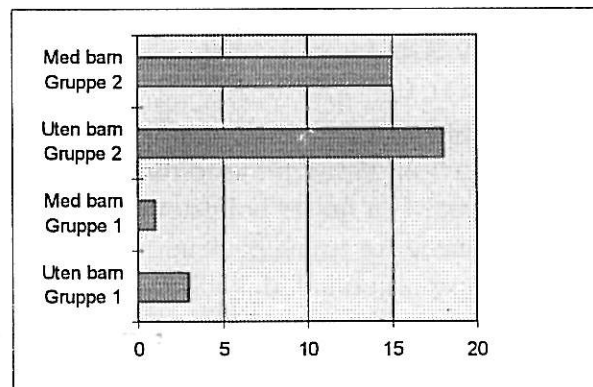


Fig.39. Prosentandel som har kommunal utleiebolig. Gruppert etter om de tilhører gruppe 1 eller 2, med eller uten barn



Husholdninger i gruppe 2 har kommunal bolig i mye større grad enn de i gruppe 1. Kanskje noe overraskende her er at det er en mindre andel av de med barn enn de uten som har kommunal bolig. Det kan være mange årsaker til dette. Om det avspeiler at familier med barn ikke ønsker kommunal bolig i samme grad som de uten, om det er forholdsmessig færre leilighet som er store nok til barnefamilier, om barnefamilier prioriteres lavere enn barnløse eller om store deler av utleiemassen er bundet opp til tidligere leietakere uavhengig av dagens behov, er uklart.

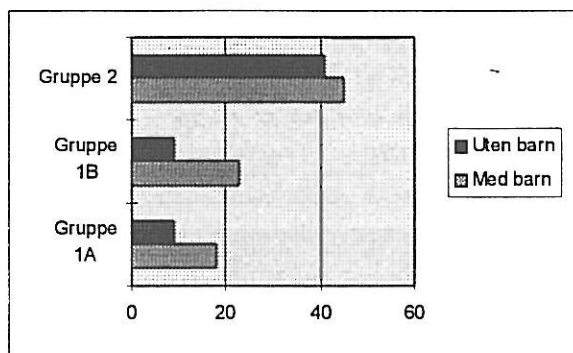


Fig. 40. Prosentandel med støtte, gruppert etter gruppe og om en har barn

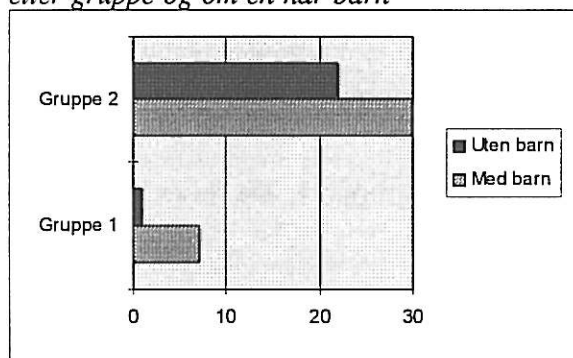


Fig. 41. Prosentandel med boligstøtte, gruppert etter gruppe og om en har barn

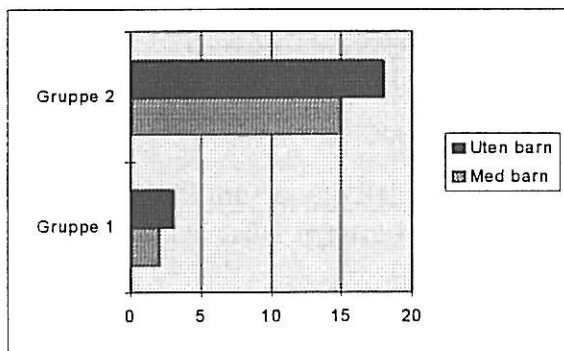


Fig. 42. Prosentandel med kommunal utleiebolig, gruppert etter gruppe og om en har barn

Effekt av støtte til bolig

Et viktig spørsmål er hva støtte til boligformål faktisk betyr for boligforholdene. I noen tilfeller kan boligstøtte gi husholdningen bedre økonomi, men ikke føre til endringer i boforholdene. I så fall er boligstøtten nok viktig for husholdningen, men egentlig ikke tilfredsstillende for myndighetene. Hensikten med offentlig støtte til bolig er å bidra til en bedre boligsituasjon enn den ville vært uten støtte. Etter noen målformuleringer skulle boligsituasjonen ikke bare blitt bedre, den skulle blitt *god*.

Effekten på boligforholdene bør helst vurderes på bakgrunn av opplysninger og analyser av hvert enkelt tilfelle. Slike analyser har vi forsøkt i et tidligere prosjekt, og der funnet at de ulike tiltakene som gjerne har betydelig effekt for boligsituasjonen. I dette prosjektet kan vi ikke basere oss på en analyse av hvert enkelt tilfelle. Derimot kan vi identifisere personer og husholdninger som har et likt utgangspunkt med hensyn på ressurser, og dernest analysere boligforholdene for de av disse som mottar støtte i forhold til de som ikke har. Analysen har den usikkerheten at ressursene kan variere mer enn det vi får fram i det foreliggende datamateriale.

I første omgang analyserer vi alle støttetiltakene samlet. Vi ser om det kan påvises noen sammenheng mellom de som har eller ikke har en eller annen form for offentlig støtte til bolig, med *hensyn på boligsituasjon*. Boligsituasjonen er gradert etter den inndelingen som er beskrevet tidligere, i "problematisk", "utilfredsstillende" og "bra".

Når vi sammenligner grupper som mottar offentlig støtte med de som ikke har noe støtte, er det lite forskjell å spore i prosentandel med bra og problematiske boforhold. Det er bare i en gruppe forskjellen er markert, nemlig de som har inntekt mellom grensen for bostøtte og grensen for boligtilskudd. I denne gruppen er andelen med bra bolig neste tre ganger så stor hos dem som mottar støtte i forhold til de som ikke har støtte. Andelen med boligproblemer er også markert lavere.

Heller ikke når vi kontrollerer for alder, gir det å motta støtte eller ikke, noe særlig utslag på fordelingen av disse boforholdene.

Fig. 43. Prosentandel som har boligproblemer. IP gruppert etter om en tilhører gruppe 1 eller 2, om en har inntekt over eller under støttegrensene, og om en har offentlig støtte til bolig eller ikke

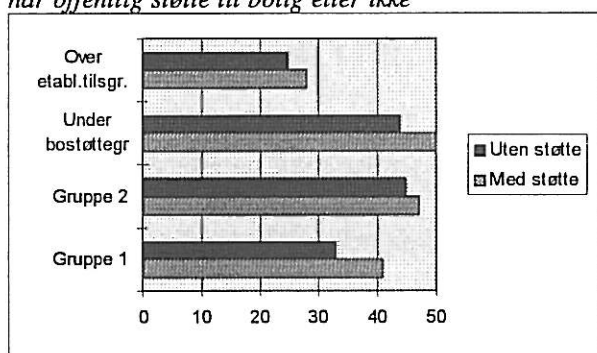


Fig. 44. Prosentandel som bor bra. IP gruppert etter om en tilhører gruppe 1 eller 2, om en har inntekt over eller under støttegrensene, og om en har offentlig støtte til bolig eller ikke

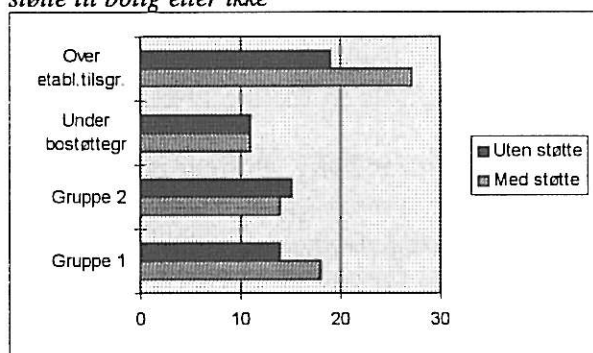


Fig. 45. Prosentandel med problematiske boligforhold, gruppert etter alder og med/uten offentlig støtte. Inntekt under bostøttegr.

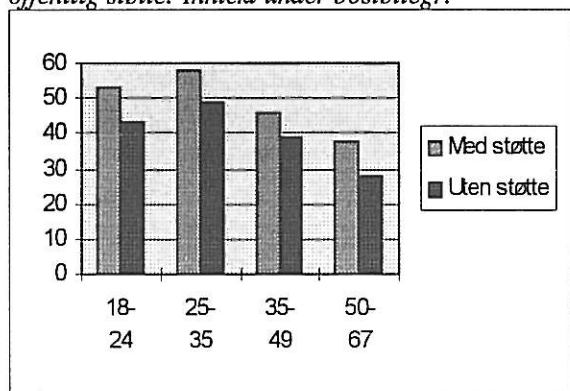


Fig. 46. Prosentandel med bra boligforhold, gruppert etter alder og med/uten offentlig støtte. Inntekt under bostøttegr.

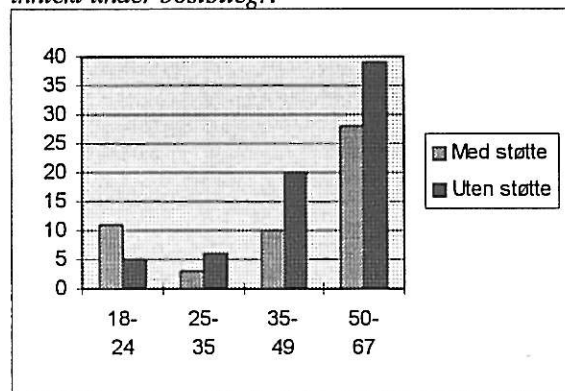


Fig. 47. Prosentandel med problematiske boligforhold, gruppert etter by og med/uten offentlig støtte. Inntekt under bostøttegr.

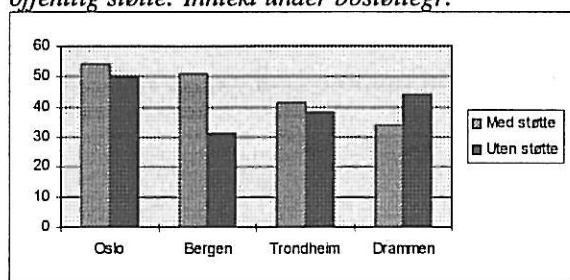
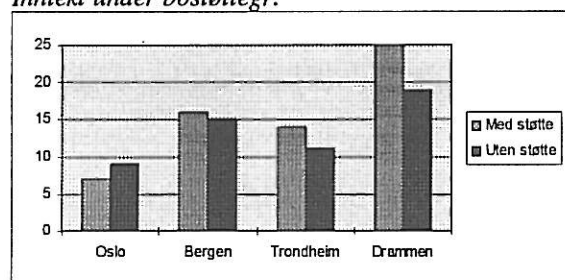


Fig. 48. Prosentandel med bra boligforhold, gruppert etter by og med/uten offentlig støtte. Inntekt under bostøttegr.



Annen gruppering av boligforholdene

Når boligstøtte gir lite utslag på boforholdene, kan det ha sammenheng med at støtte til boligformål har virkning, men på et annet nivå. Det kan være at støtten bidrar til å endre boforholdene fra svært dårlig til ikke fullt så dårlig. Den tidligere anviste grupperingen av boforhold, legger en grense som enklest kan beskrives med "normal husbankstandard". Selv om dette er en nøktern standard, kan det skule viktige variasjoner innen en så lavt lønt gruppe som vi behandler her. Av den grunn har vi utarbeidet en alternativ gruppering.

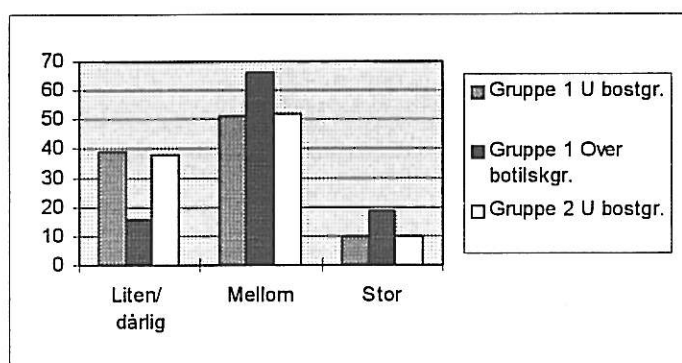
I den alternative grupperingen tar ikke hensyn til beboernes vurderinger. Vi skiller mellom tre grupper:

Bor i liten eller dårlig bolig. Med liten bolig forstår vi boliger på mindre enn 35 kvm til enslige, mindre enn 45 kvm til par og mindre enn 65 kvm til par med barn. Dårlig bolig er boliger uten bad/wc eller kjøkken

Mellomstor bolig. Boliger med bad/wc og kjøkken, størrelse mellom stor og liten

Stor bolig. Boliger med bad/wc og kjøkken. Størrelse på minst 75 kvm for enslige, 95 kvm for par og 115 kvm for par med barn.

Fig.49. Personene gruppert etter boligens størrelse og standard (med eller uten bad/wc og kjøkken), gruppert etter gruppe og inntekt



Med denne inndelingen av boligforholdene, vises mer effekt av boligstøttetiltakene. I gruppe 2 (Uten jobb/uten studier og lav inntekt, "de vanskeligstilte") er det klart flere med liten eller dårlig bolig i den gruppen som ikke har støtte. Derimot er det ikke flere som har stor bolig blant de som har støtte enn de uten støtte. I gruppe 1 ("i etableringsfasen" med jobb eller i studier), er det fortsatt ingen positiv sammenheng mellom boligstøtte og boligforhold.

Vi ser virkninger av boligtiltak først når grensen for standard settes nokså lavt, og bare for vanskeligstilte husholdninger med lav inntekt. Dette ser vi som en støtte til det vi også tidligere har sett indikasjoner på: De som mottar støtte "løftes" bare et forholdsvis lite

stykke opp i standard. De kommer sjelden opp på det nivået som kan karakteriseres som godt. Det betyr ikke at støtten er uviktig. Det betyr litt forenklet sagt at støtten mer tjener til å hindre bostedsløshet, enn til å fremme gode boforhold. Men det er også viktig.

Boligstøtte, gruppetilhørighet og byene

Fig. 50. Gruppe 1, prosentandel med liten/dårlig bolig

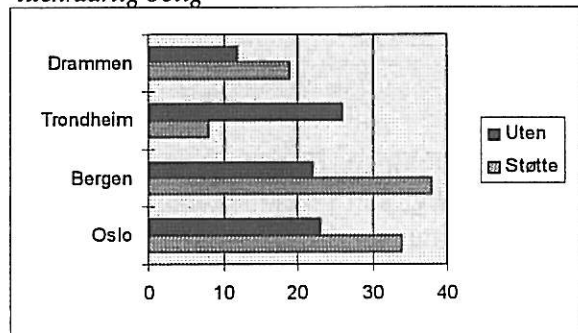


Fig. 51. Gruppe 1, prosentandel med stor bolig

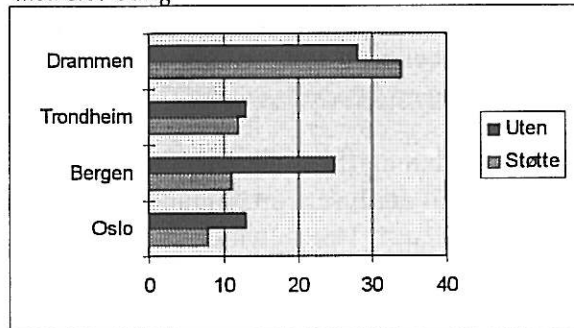


Fig. 52. Gruppe 2, prosentandel med liten/dårlig bolig

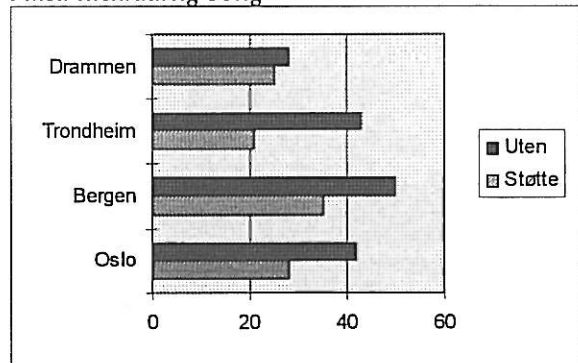
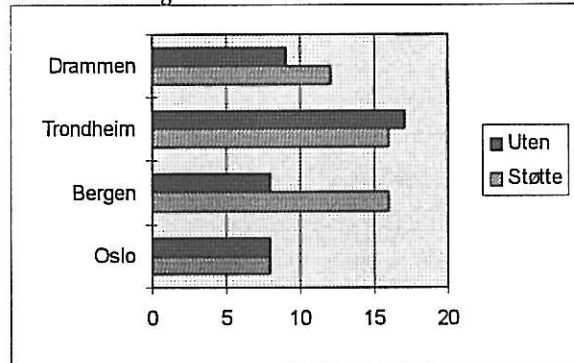


Fig. 53. Gruppe 2, prosentandel med stor bolig



Boforhold, boligstøtte, alder og fødeland

Tidligere har vi vist at boligforholdene varierer mye med alder. Det er derfor interessant å se på effekten av boligstøtten i sammenheng med denne variabelen. Vi velger denne gangen å skille mellom de som har inntekt under bostøttegrensen og de med inntekt over botilskuddsgrensen. Vi nøyer oss med å analysere med hensyn på å ha liten/dårlig bolig.

Det er i de mellomste aldersgruppene, fra 25 - 49 år, en ser sterkest sammenheng mellom de som har støtte og boforhold. I disse aldersgruppene har de uten støtte neste dobbelt så høy andel med lite/dårlig bolig som de med støtte. Også her er det slik at de med høyere inntekt viser det motsatte sammenhengen. Da har de uten støtte oftere liten/dårlig bolig enn de uten støtte. Igjen ser vi det som indikasjon på at støtten har en viktig, men beskjeden virkning for de med særlig lav inntekt.

Fig.54. Innt. under bostøttegr., prosentandel med liten/dårlig bolig, gruppert etter alder

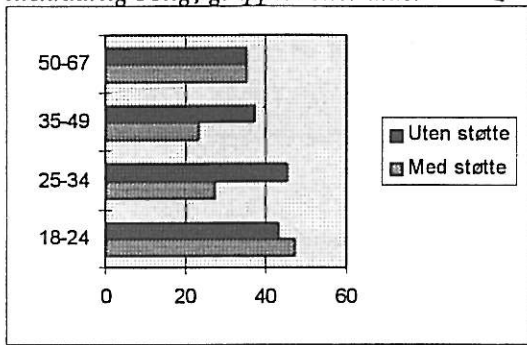
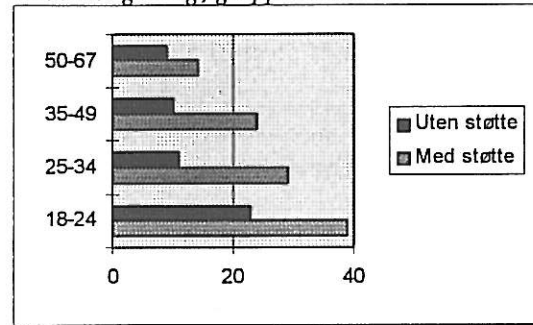
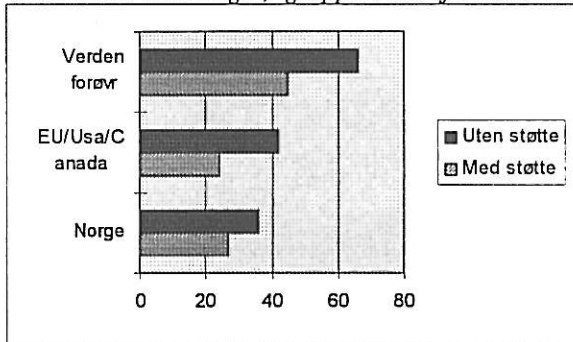


Fig.55. Innt. over bostøttegr., prosentandel med liten/dårlig bolig, gruppert etter alder



Fødeland var den andre variabelen om gav utslag i boligforholdene. På samme måte som for alder, har vi analysert prosentandelen med lite/dårlig bolig, sett i sammenheng med inntekt og fødeland. For innvandrere fra Europa, USA, Canada, og fra 3.verden har støtten større virkning enn for de norskfødte. Samtidig ser en at innvandrene fra 3.verden oftre bor dårlig, selv om de mottar støtte, enn de norskfødte.

Fig.56. Prosentandel med liten/dårlig bolig Innt. under bostøttegr., gruppert etter fødeland



Ulike former for støtte

I de foregående analysene har vi ikke skilt mellom ulike former for offentlig støtte. De ulike støtteformene har imidlertid noe ulike siktemål. De retter seg mot forskjellige målgrupper og har ulike ambisjoner. Det er to støtteformer som er så utbredt at vi kan skille de i analysen. Det ene er kommunal utleiebolig. Det andre er boligstøtte, som enten er bostøtte, boligtilskudd eller saneringsstøtte.

Kommunal bolig brukes ofte i forhold til nokså prekære situasjoner, og er til dels tenkt som en midlertidig hjelp. De kommunale boligene i de store byene, er gjerne forholdsvis små, ofte eldre. Det er derfor grunn til å vente at de med kommunal bolig ikke kommer så høyt opp i standard, og det blir bekreftet. Andelen med liten/dårlig bolig er litt større blant de som bor i kommunale boliger (42 %) enn de som leier på annen måte (37 %), og meget høyere enn blant de som eier sin bolig (17 %). Stor bolig er en sjeldenhet for alle som leier, men enda sjeldnere for kommunale leietakere.

Likevel er kommunal bolig trolig bedre enn det som ville vært alternativet. Husholdningene med *lav inntekt og kommunal bolig* har noe sjeldnere liten/dårlig bolig enn andre med lav inntekt som leier privat. De som har klart å kjøpe bolig, er derimot bedre stilt.

Derimot er husholdninger i gruppe 1 med kommunal bolig dårligere stilt enn både de som leier privat og de som eier.

Logistisk regresjonsanalyse

I denne delen har vi ved hjelp av logistisk regresjonsanalyse undersøkt boligforholdene til de vanskeligstilte på boligmarkedet når flere forklaringsfaktorer blir kontrollert for i en og samme analyse. Den avhengige variabelen i analysene er boligstandard for vanskeligstilte på arbeidsmarkedet hvor de dikotome verdiene er god/dårlig. I analysene blir sannsynligheten for å ha god boligstandard anslått, betinget av et sett av forklaringsvariabler.

Logit koeffisientene blir tolket gjennom oddsratio. Oddsene betyr her forholdet mellom sannsynligheten for å ha god boligstandard og sannsynligheten for å ha dårlig boligstandard. Den estimerte endringen i oddsratioen anslår hvor mye høyere eller lavere den relative sjansen er for å ha god boligstandard (relativ til dårlig) når en sammenligner en gruppe med en referansegruppe.

To eksempler er menn i forhold til referansegruppen kvinner og studenter i forhold til referansegruppen de som er i jobb. Hvis to grupper er helt like blir den relative sjansen lik 1. Tallet 1.32 for kvinner betyr at den relative sjansen for å ha god boligstandard er 1.32 ganger større eller 32 prosent ($1 - \exp \beta$) større for kvinner enn for referansegruppen menn. Tallet 0.67 for student betyr at den relative sjansen for at boligstandard er god er 0.67 større for studenter enn for de som er i jobb. Dette vil si at den relative sjansen for at boligstandard er god er 33 prosent mindre for studenter enn for de som er i jobb.

Ved hjelp av en tretrinns analysemodell har vi for det første kunnet undersøke hvordan effekten av å få boligstøtte endrer seg når det blir kontrollert for flere faktorer samtidig, og hvordan effekten av å bo i kommunalbolig endrer seg når det blir kontrollert for flere faktorer samtidig. Modell 1 viser kun beregninger for forskjellene mellom boligstøtte og ikke boligstøtte, og beregninger for forskjellene mellom kommunalbolig og ikke kommunalbolig. Modell 2 inkluderer bakgrunnsfaktorene trygd, inntekt, stilling, alder, kjønn og husholdstype, mens modell 3 i tillegg til faktorene fra modell 2 også inkluderer bosted og fødeland.

Forklaringsfaktorene er operasjonalisert på følgende måte;

Trygd/sosialhjelp: 1 = ja, 0 = nei

Inntekt: kontinuerlig ()

Stilling: tre dummy variabler for jobb, ikke jobb og student

Alder: kontinuerlig (fra 18 til 65)

Kjønn: 1 = kvinne, 0 = mann

Husholdstype: fem dummy variabler for enslig, par uten barn, enslig forelder, par uten barn og annen husholdstype

Bosted: fire dummy variabler for Oslo, Bergen, Trondheim og Drammen

Fødeland: fem dummy variabler for Norge, Vest-Europa/USA/Canada og OC., Øst-Europa/Russland og Verden for øvrig

Tabell 40. Relativ sjanse for at boligstandarden er god etter forskjellige grupper

Variabel	Modell 1	Modell 2	Modell 3
Boligstøtte (1=ja)	1.23	1.44	1.56
Trygd/sosialhjelp (1=ja)		0.73	0.71
Inntekt		1.003	1.002
Stilling ^a			
Ikke jobb		1.02*	1.09*
Student		0.62	0.67
Alder		1.02	1.02
Kjønn (1=Kvinne)		1.42	1.32
Husholds type ^b			
Par uten barn		2.23	2.43
Enslig forelder		1.26	1.35
Par uten barn		1.32	1.63
Annen type hushold		0.78	0.86*
Bosted ^c			
Bergen			0.61
Trondheim			0.56
Drammen			1.12*
Fødeland ^d			
Vest-Europa/USA/ Canada/Oc			0.74
Øst-Europa/Russland			0.71*
Verden for øvrig			0.47
N	790	790	790

Note: * betyr at estimatet ikke er signifikant på et 5 prosent nivå

- a: Referansegruppe = Jobb
- b: Referansegruppe = Enslig
- c: Referansegruppe = Oslo
- d: Referansegruppe = Norge

Tabell 40 viser at boligstøtte er en viktig faktor for at vanskeligstilte skal ha en god boligstandard. Økningen i estimatet fra modell 1 til modell 3 viser effekten av boligstøtte faktisk øker når flere faktorer inkluderes i analysene. Dette betyr at når en sammenligner to personer som er like med hensyn til inntekt, kjønn, alder, bosted osv så er den relative sjansen for at boligstandarden er god hele 56 prosent større for en som mottar boligstøtte sammenlignet med en som ikke mottar boligstøtte.

Når det gjelder trygd og/eller sosialhjelp har det en negativ effekt i forhold til sannsynligheten for å ha en god boligstandard. Dette betyr at den relative sjansen for å ha god boligstandard beregnes som større for en som ikke mottar trygd enn for en som mottar. Inntekt på sin side er i tabellen tilnærmet lik 1. Dette innebærer at det ikke er noen forskjell mellom personer med ulik inntekt i utvalget med hensyn til boligstandard. En forklaring på det er at utvalget er trukket med utgangspunkt i de med lav inntekt og at personer som avviker i forhold til dette ikke gjør noen utslag i analysen.

Videre viser tabellen at det ikke er noen signifikant forskjell mellom de som har jobb og de som ikke har jobb, men det er en klar negativ effekt å være student sammenlignet med det å ha jobb. En forklaring på hvorfor det ikke er noen signifikant effekt mellom de som har jobb og de som ikke har jobb, når det gjelder sannsynligheten for at boligstandarden er god, er at det her er andre faktorer som bedre kan forklare variasjonen i boligstandarden. At det å være student har en negativ effekt, sammenlignet med de som har jobb, for boligstandarden må ses i sammenheng med at studietiden er en 'forbipasserende'. Det vil være rimelig å anta at studenter som har en dårlig boligstandard i mindre grad gjør noe med sin boligsituasjon enn andre grupper da studietiden må oppfattes som en stasjon mot noe bedre.

Estimatet for alder er tilnærmet lik 1, noe som viser at det ikke er noen forskjeller mellom de ulike aldersgruppene når det gjelder boligstandarden blant vanskeligstilte på boligmarkedet.

Tabellen viser videre at å være kvinne har en klar positiv effekt for sannsynligheten for at boligstandarden er god.

Når det gjelder hva slag hushold folk bor i viser analysen at alle husholdstypene har en positiv effekt sammenlignet med de enslige for boligstandarden. Dette viser at det ikke er noe godt utgangspunkt å være enslig for å få en god boligstandard.

Blant de signifikante resultatene viser analysene at mellom de store byene har både Bergen og Trondheim en negativ effekt sammenlignet med Oslo for boligstandarden.

Tabellen viser at sannsynligheten for at boligstandarden er god er større om en kommer fra Norge enn noen andre land i verden.

Tabell 41 viser hvilken effekt det å bo i kommunal bolig har for boligstandarden. Når vi i modell 2 og 3 inkluderer flere faktorer blir de signifikante effektene av å ha kommunal bolig borte. Dette betyr at når vi sammenligner personer som er like med hensyn til inntekt, alder, kjønn osv og det eneste som skiller de fra hverandre er om de bor i kommunal bolig eller ikke er det ingen forskjell i sannsynligheten for å ha en god boligstandard.

Tabell 41. Relativ sjanse for at boligstandarden er god etter om en bor i kommunal bolig

Variabel	Modell 1	Modell 2	Modell 3
Kommunal bolig (1=ja)	0.80	0.97*	1.002*
N	558	558	558

* betyr at estimatet ikke er signifikant på et 5 prosent nivå

Litteratur

- Andersen, Arne S. (1996): Har utjevningen stoppet opp? I *Samfunnsspeilet*. 1/96. SSB. Oslo.
- Faye, Arne (1996). Undersøkelse om boforhold blant familier med lav inntekt. Dokumentasjonsrapport. Notat 96/34. Statistisk sentralbyrå. Oslo.
- Hansen, Thorbjørn og Per Åhrén (1991) *Vanskeligstilte boligsøkere*. Program for storbyrettet forskning. Norges byggforskningsinstitutt. Oslo.
- Hansen, Thorbjørn (1994): *Leieboere og vedlikehold*. Prosjektrapport nr. 93. Norges byggforskningsinstitutt. Oslo.
- Hansen, Thorbjørn (1996): *Om å måle effekter av boligtiltak*. Byggforsknotat 13 1996. Norges byggforskningsinstitutt. Oslo.
- Knudtzon, Lillin (1996): *Bomiljø og informasjonsbehov i kommunale leiegårder*. Forprosjekt: Studie i utvalgte gårder i Oslo indre Øst. Byggforsknotat 7. Norges byggforskningsinstitutt. Oslo
- Nordvik, Viggo (1996): *Leiemarkedet har endret karakter*. *Samfunnsspeilet* 4/96. SSB.
- Aaberget, Rolf, Arne S. Andersen og Tom Wennemo (1996): Er årlig lavinntekt et godt mål for fattigdom? Lavinntekt i Norge 1979 - 1993. *Økonomisk analyse*. 8/96. SSB. Oslo.

Tabelloversikt

Tabell 1. Inntektsgrenser som grunnlag for trekking av utvalget.....	14
Tabell 2. Antall personer i familier med inntekt under grensen for bostøtte, gruppert etter by og alder. Tall fra SSB.	15
Tabell 3. Antall svar fordelt etter alder og by	18
Tabell 4. Brutto samlet inntekt 1994 for person 1 og person 2 samlet i husholdningsinntekt.	19
Tabell 5. Prosentandel som er under eller nær inntektsgrensen og prosentandelen som er over inntektsgrensen for de ulike gruppene. I gjennomsnittet er uoppgitt satt lik 0 og inntekt over 500 000 ikke medregnet.	20
Tabell 6. Lavinntektsgruppens beskjeftigelse /inntektskilde. Prosent.	21
Tabell 7. Husholdningene gruppert etter inntektskilde og prosentvis fordelt etter inntekt. Inntektskilden er konstruert på basis av spørsmål om de viktigste inntektskildene og om de fikk utbetalt studielån i 1994.	21
Tabell 8. Hovedbeskjeftigelse etter alder. Prosent	22
Tabell 9. Husholdningene grupper etter alder og type, prosentvis fordelt etter formue i 1000 kroner utenom bolig.	23
Tabell 10. Husholdningene etter type og by. Prosent	24
Tabell 11. Prosentandel med en funksjonshemmet person i husholdningen i de forskjellige aldersgruppene og blant husholdninger med ulike inntektskilder i de fire byene.	25
Tabell 12. Intervjupersonene prosentvis fordelt etter om de har sosialhjelp og/eller trygd, gruppert etter studier/jobb, og inntektsnivå	28
Tabell 13. Prosentandel som eier (selveier og andelshaver) i lavinntektshusholdningene og i hele landet i følge Levekårsundersøkelsen 1995.	31
Tabell 14. Eierprosent etter innflyttingsår. De yngre aldersgruppene etter husholdningstype.....	32
Tabell 15. Prosentvis eierandel blant unge husholdninger etter antall boliger de har hatt (inklusive nåværende).....	32
Tabell 16. Prosentandel innen hver gruppe som eier etter hvordan forrige bolig ble disponert.....	33
Tabell 17. Prosentandel av nåværende leieboere som eide forrige bolig, og prosentandel av de som eide forrige bolig som flyttet fordi familien ble oppløst.	33
Tabell 18. Husholdningene gruppert etter by og prosentvis fordelt etter eie - leieforhold til boligen	34
Tabell 19. Kjøpesum og boareal for selveiere og andelseiere etter innflyttingsår.....	35
Tabell 20. Gjeld for selveiere og andelshavere gruppert etter innflyttingsår.....	35
Tabell 21. Prosentandel av eiere, innflyttet etter 1990, som har gjeld for nåværende bolig, og gjennomsnittlig gjeld.	37
Tabell 22. Husholdninger som eier sin bolig (inklusive andelshavere) prosentvis fordelt etter type lån.	37
Tabell 23. Selveier og andelshavere i hver by prosentvis fordelt etter hustype	38
Tabell 24. Prosentandel med forskjellig disposisjonsrett etter husholdningsgruppe.	40
Tabell 25. Leieboere i hver by prosentvis fordelt etter hvem som leier ut boligen	41
Tabell 26. To-roms utleiebolig i fire byer. Gjennomsnittsleie, lys og varme, pr. år, etter innflyttingsår og standard	42
Tabell 27. Prosentandel med forskjellige antall beboelsesrom (ikke medregnet kjøkken) i de fire byene, og gjennomsnittlig størrelse på leiligheter med forskjellig antall rom.	45
Tabell 28. Prosentandel trangbodde*, i landet etter levekårsundersøkelsen 1995, samlet for lavinntektshusholdningene og for lavinntektshusholdningene i hver by	46
Tabell 29. Prosentandel med umoderne* bolig. Husholdninger i landet i henhold til Levekårsundersøkelsen og i lavinntektshusholdningene samlet og i hver by.	47
Tabell 30. Prosentandel trangbodde og/eller med umoderne bolig, for lavinntektshusholdningene samlet og i hver by.....	47

Tabell 31. Prosentandel som er helt eller delvis uenig i at a) boligen er egnet (har god plass og er tilpasset ens behov), og b) at boligområdet har godt miljø (godt sosialt miljø og lite støy). Gruppert etter by.	50
Tabell 32. Husholdningene prosentvis fordelt etter norm for trangboddhet og om de er enig eller uenig i at det er god plass i deres bolig.	52
Tabell 33. Husholdningene prosentvis fordelt etter indeks for trangboddhet og standard, og vurdering av plass og om boligen er tilpasset ens behov.	53
Tabell 34. Prosentandel av norske og "fjernkulturelle" som vurderer boligen som romslig når den er trang etter normen, og vurderer bolig som trang selv om den er romslig etter normen	53
Tabell 35. Eiere og leieboere prosentvis fordelt etter planer om å flytte. Tall for flytteplaner for lavinntektsgruppen og tall for manglende flytteplaner fra Boforholdsundersøkelsen 1995 (BU '95).	56
Tabell 36. Prosentandel med flytteplaner blant leiere og eiere i de forskjellige aldersgruppene og blant leiere i Boforholdsundersøkelsen 1995 (BU '95).	56
Tabell 37. Hva som er oppgitt som årsaker for planer om å flytte. Prosentvis fordelt blant eiere og leieboere som har planer om å flytte etter alder.	57
Tabell 38. Husholdningene gruppert etter boligforhold og prosentvis fordelt etter flytteplaner for alle, eiere og leiere.	58
Tabell 39. Husholdningene prosentvis fordelt etter samlet boligsituasjon.	59
Tabell 40. Relativ sjanse for at boligstandarden er god etter forskjellige grupper.	73
Tabell 41. Relativ sjanse for at boligstandarden er god etter om en bor i kommunal bolig.	74

Spørreskjema



Statistisk sentralbyrå
Statistics Norway

UNDERLAGT TAUSHETSPLIKT

BOFORHOLD I STORBYER 1995

1. Hva slags hustype bor du i? (SETT KRYSS)
- | | | | |
|--------------------------|-------------------|--------------------------|-----------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Enebolig | <input type="checkbox"/> | Blokk/leiegård |
| <input type="checkbox"/> | Rekkehus | <input type="checkbox"/> | Pensjonat, herberge, hotell |
| <input type="checkbox"/> | To/firemannsbolig | <input type="checkbox"/> | Annet, skriv: _____ |

2. Hvor mange etasjer er det i huset? _____ etasjer

3. Hvilken etasje bor du i? _____ etasje

4. Hvilket år flyttet du inn i boligen? _____ år

5. Antall beboelsesrom, ikke medregnet kjøkken
(Omfatter stue, soverom, men ikke entre, ganger, bad o.l.) _____ rom

6. Hvor stort omtrent er boarealet regnet i kvadratmeter?
(I kjeller og på loft skal bare beboelsesrom regnes med) _____ m²

7. Har boligen:

	Ja	Nei
Egen inngang?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vannklosett?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bad?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eget kjøkken?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

8. Synes du boligen er utsatt for plagsom støy fra:

	Ja	Nei
Naboleilighet, trappeoppgang o.l.?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gate, vei, fly, tog m.v.?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**BESVARES BARE AV SELVEIERERE OG ANDELSEIERERE,
ANDRE GÅR TIL SPM. 20.**

I SPORSMÅL 16 TIL 18 SKAL EVENTUELL FELLESGJELD I BOLIGFELLESKAP IKKE REGNES MED

9. Er noen av rommene i boligen:

Fuktige? Ja Nei

Vanskeligs å varme opp?

10. Hvor mange personer er det i din husholdning?

(Med husholdning menes personer som bor i samme bolig og har felles kost).
..... personer

11. Er noen av personene under 18 år?

..... Ja Nei

HVIS JA:
Hva er yngste barns alder?

..... alder

12. Bor det andre personer i denne boligen/leiligheten?

..... Ja Nei

HVIS JA:
Hvor mange er det?

..... personer

13. Er det noen i din husholdning som er varig funksjonshemmet på grunn av sykdom eller alder, eller som har nedsatt forlighet eller funksjonsevne av andre grunner?

..... Ja Nei

HVIS JA:
Hva er alderen til den eller de personene det gjelder?

..... år, år

14. Er noen i din husholdning avhengig av ekstrasjel, tilsyn eller hjelp? (Ta ikke med vanlig omsorgsarbeid for barn).

..... Ja Nei

HVIS JA:
Hva er alderen til den eller de personene det gjelder?

..... år, år

15. Eier eller leier du/dere denne boligen?

Selveier
 Andelseier
 Leieboer
 Annet, skriv:

16. Hva betalte du/dere i kjøpesum eller innskudd? (Hvis dere ikke betalte noe, sett null).
Ca. kr.:

17. Hva tror du boligen kunne selges for i dag?
Ca. kr.:

18. Hvorlun ble kjøpesummen/innskuddet finansiert?

Egen kapital Ca. kr.:

Lån i Husbanken Ca. kr.:

Lån i andre banker
forsikringselskap o.l. Ca. kr.:

Lån fra privatperson Ca. kr.:

Etableringsstilskudd Ca. kr.:

19. Hva ble stilt som sikkerhet for lånene?

Sett eventuelt flere kryss.

Boligens verdi
 Offentlig garanti
 Annen eiendom
 Privat kaasjon
 Ikke aktuelt

GÅ TIL SPM. 28.

BESVARES BARE AV LEIEBOERE OG ANDRE LEIEFORHOLD

20. På hvilken måte blir boligen leid?

Umobler
 Delvis mobler
 Mobler
 Annet, skriv:

21. Har du/dere skriftlig kontrakt på boligen?

..... Ja Nei

22. Leier du/dere via arbeidsgiver?

..... Ja Nei

23. Hvor lang tid gjelder leiekontrakten for?

- Kontrakten gjelder for _____ måneder
 Ingen tidsbegrensning
 Vet ikke

24. Hvem er det som leier ut boligen?

Sett ett kryss.

- Arbeidsgiver
 Kommune, stat
 Privat hus Eier
 Stiftelse, selskap
 Privat eier av boligen
 Annen leieboer

HVIS BOLIGEN LEIES AV PRIVAT EIER AV BOLIGEN:

25. Fikk du/dere leie boligen fordi eieren er midlertidigfraværende?

Ja Nei

26. Utgjør din/deres bolig en del av eiers bolig?

Ja Nei

27. Fikk du/dere leid boligen fordi eieren ønsket å selge, men ikke fikk solgt den?

Ja Nei

TIL ALLE

28. Hvor stor er husleien eller fellesutgifter pr. år? Ca. kr.: _____

29. Hvor mye betales for elektrisitet pr. år? Ca. kr.: _____

30. Hvor mye betales for annen oppvarming pr. år? Ca. kr.: _____

31. Har husholdningen mottatt bostøtte, boligtilskudd eller saneringsstøtte i 1994?

Har fått: _____
Søkt, men ikke fått (Sett kryss)

- Nei, ikke søkt
 Har søkt om bostøtte kr.: _____
 Har søkt om boligtilskudd kr.: _____
 Har søkt om saneringsstøtte kr.: _____

32. Hvor stor var husholdningens gjeld til bolig og andre formål pr. 1.1.95? (Ta også med andel av fellesgjeld)

- Har ikke gjeld
 Gjeld for nåværende bolig kr.: _____
 Gjeld fra tidligere bolig kr.: _____
 Annen gjeld kr.: _____

33. Har du/dere snkt om betalingsutsettelse eller gjeldsreduksjon?

- Nei, har ikke søkt
 Nei, men har tenkt å søke
 Ja, men har ikke fått noe
 Ja, og har fått redusert betaling
 Ja, og har fått sanert gjeld

HVORDAN OPPLÉVER DU DINE BOLIGFORHOLD?

34. Nedenfor følger noen påstander om boligforhold. For hver påstand ber vi deg krysse av på skalaen til høyre om du er enig eller uenig sett i forhold til din opplevelse av boligsituasjonen.

Forst noen utsagn om boligen:

Sett kryss i en rute for hver linje

	Helt uenig	Ganske uenig	Ganske enig	Helt enig
--	------------	--------------	-------------	-----------

1. Boligen er i seg selv trivelig
2. Boligen er trivelig innredet
3. Det er god plass i boligen
4. Planløsningen er praktisk
5. Boligutgiftene er lave
6. Boligen er tilpasset mine behov
7. Føler meg hjemme i boligen

TIDLIGERE BOLIGER

Spørsmålene som følger gjelder tidligere boliger du har hatt siden du flyttet fra dine foreldres bolig.

38. Hvor mange boliger har du alt i alt hatt etter at du flyttet fra foreldrehjemmet?

_____ Antall

HVIS IKKE NOEN EGEN BOLIG, GÅ TIL SPM. 43

Hvordan var de tidligere boligene dine?

Fyll ut nedenfor for inntil 4 av dine tidligere boliger.

DEN FORRIGE BOLIGEN

39a. Hvordan disponerte du denne boligen?

- Som leieboer
 Som andels Eier
 Som selvtier
 Annet

e. Hva var årsakene til at du flyttet fra denne boligen?
 Sett kryss for det du ser som særlig viktig

- Økonomien ble bedre
 Økonomien ble dårligere

- Fikk nytt arbeid
 Mistet jobben
 For å komme nærmere arbeidsstedet

- Etablerte ny familie
 Familien ble oppløst
 Fikk barn/ flere barn
 Barna flyttet ut

- Begynte på utdanning
 Avsluttet en utdanning

- For å få bedre/større bolig
 For å få billigere bolig

- Kontrakten ble oppsagt
 Kontraktiden var utløpt
 Ønsket bedre eie-/leieforholdet

b. Hvor stor omtrent var boligen?

_____ kvadratmeter

c. Hvor lå boligen?

- I samme fylke som nå
 I et annet fylke
 I et annet land

d. Når flyttet du fra denne boligen?

_____ år

35. Og så noen utsagn om boligområdet:

Sett kryss i en rute for hver linje	Helt uenig	Ganske uenig	Ganske enig	Helt enig
1. God tilgang til kommunikasjonsmidler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Godt butikktilbud	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Området er trygt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Området har godt sosialt miljø	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Det er lite støy i området	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Føler meg hjemme i området	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

36. Har du planer om å flytte fra nåværende bolig?

- Nei, ingen flytteplaner
 Ja, innen 6 måneder
 Ja, innen 1 år
 Ja, innen 3 år
 Ja, har flytteplaner, men ubestemt når

HVIS DU HAR FLYTTEPLANER:

37. Hva er årsakene til at du eventuelt flytter?

- Kontrakten er oppsagt
 Kontrakten er utløpt
 Greier ikke økonomiske forpliktelser

- Endret arbeidssituasjon
 Endret/ny utdannings situasjon
 Endrede familieforhold

- For å få bedre bolig
 For å få bedre miljø
 For å få billigere bolig
 For å få bedre eie-/leieforhold

DEN NEST SISTE BOLIGEN

e. Hva var årsakene til at du flyttet fra denne boligen?

Sett kryss for det du ser som særlig viktig

- Økonomien ble bedre
- Økonomien ble dårligere
- Fikk nytt arbeid
- Mistet jobben
- For å komme nærmere arbeidsstedet
- Etablerte ny familie
- Familien ble oppløst
- Fikk barn/ flere barn
- Barna flyttet ut
- Begynte på utdanning
- Avsluttet en utdanning
- For å få bedre/storre bolig
- For å få billigere bolig
- Kontrakten ble oppsagt
- Kontrakttiden var utlopt
- Ønsket bedre eie-/leieforholdet

40a. Hvordan disponerte du denne boligen?

- Som leieboer
- Som andelseier
- Som selveier
- Annet

b. Hvor stor omtrent var boligen?

_____ kvadratmeter

c. Hvor lå boligen?

- I samme fylke som nå
- I et annet fylke
- I et annet land

d. Når flyttet du fra denne boligen?

_____ år

DEN TREDJE SISTE BOLIGEN

e. Hva var årsakene til at du flyttet fra denne boligen?

Sett kryss for det du ser som særlig viktig

- Økonomien ble bedre
- Økonomien ble dårligere
- Fikk nytt arbeid
- Mistet jobben
- For å komme nærmere arbeidsstedet
- Etablerte ny familie
- Familien ble oppløst
- Fikk barn/ flere barn
- Barna flyttet ut
- Begynte på utdanning
- Avsluttet en utdanning
- For å få bedre/storre bolig
- For å få billigere bolig
- Kontrakten ble oppsagt
- Kontrakttiden var utlopt

41a. Hvordan disponerte du denne boligen?

- Som leieboer
- Som andelseier
- Som selveier
- Annet

b. Hvor stor omtrent var boligen?

_____ kvadratmeter

c. Hvor lå boligen?

- I samme fylke som nå
- I et annet fylke
- I et annet land

d. Når flyttet du fra denne boligen?

_____ år

DEN FJERDE SISTE BOLIGEN

42a. Hvordan disponerte du denne boligen?

- Som leieboer
- Som andelseier
- Som selveier
- Annet

b. Hvor stor omtrent var boligen?

_____ kvadratmeter

c. Hvor lå boligen?

- I samme fylke som nå
- I et annet fylke
- I et annet land

d. Når flyttet du fra denne boligen?

_____ år

TIL ALLE

43. Har du i en eller flere perioder bodd midlertidig hos slekt, venner, i pensjonat, hospits eller på annen måte uten å disponere egen bolig?

- Ja
- Nei

HVIS JA:

I hvor mange forskjellige steder har du bodd på denne måten? _____ antall

ARBEIDS- OG INNTEKTSFORHOLD

44. Husholdningens inntekt er blant annet grunnlaget for dekning av boligskattene. Den avhenger av hvor mange voksne personer det er i husholdningen og i hvilken grad de har inntekter av arbeid, pensjon, trygd og liknende.
Spørsmålene nedenfor gjelder personer i husholdningen som er 18 år eller over.
For opp deg selv på 1. linje, eventuelt ektefelle eller samboer på 2. linje og andre personer 18 år og over på 3., 4. og 5. linje.

Person nr.	Alder	Kjonn Mann = M Kvinne = K	Slektskapsforhold til deg				Fødested	Eier av boligen (Sett kryss)
			Ektefelle, samboer	Barn	Far/mor	Bror/søster		
1			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

45. For hver person 18 år og over, oppgi de viktigste inntektskildene, bruttoinntekt i 1994 og formue pr. 1.1.95, ikke medregnet eventuell boligformue.

For opp personene i samme rekkefølge som i spørsmålet foran.

Person nr.	Inntektskilder					Brutto inntekt 1994 ¹ 1000 kr	Formue 1.1.95 1000 kr
	Arbeid	Alders-trygd	Uføre trygd	Arbeids- løshets-trygd	Barne bidrag		
1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

¹ Omfatter Personinntekt og Alminnelig inntekt i Selvangivelsen (inntekt for fradrag). Sosialhjelp, bostøtte o.l. skal ikke tas med.

46. Mottok én eller flere i husholdningen barnetrygd, sosialhjelp eller fikk utbetalt studielån i 1994? I så fall for opp samlet beløp for hele husholdningen.

Barnetrygd Nei Ja husholdningen hadde samlet kr. _____

Sosialhjelp husholdningen hadde samlet kr. _____

Studielån husholdningen hadde samlet kr. _____

47. Hadde du eller din eventuelle ektefelle/samboer forsørgeransvar for barn utenfor boligen i 1994?

Ja Nei

TAKK FOR AT DU VILLE FYLLE UT SPØRRESKJEMMET!

