

Viggo Nordvik og Lars Gulbrandsen

En bolig ekstra

Ekstraboligers betydning som utleieobjekt
og boligkapital

BYGGFORSK

Norges byggforskningsinstitutt

Viggo Nordvik og Lars Gulbrandsen

En bolig ekstra

Ekstraboligers betydning som utleieobjekt
og boligkapital

Prosjektrapport 312 – 2001

Prosjektrapport 312
Viggo Nordvik og Lars Gulbrandsen
En bolig ekstra
Ekstraboligers betydning som utleieobjekt
og boligkapital

Emneord:
boligmarked, ekstraboliger, leiemarkedet, formues-
sammensetning

ISSN 0801-6461
ISBN 82-536-0743-1

100 eks. trykt av
S.E. Thoresen as
Innmat:100 g Kymultra
Omslag: 200 g Cyclus

© Norges byggforskningsinstitutt 2001

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

Forord

Så mye som 10 prosent av alle norske hushold eier minst en bolig i tillegg til den de selv bor i. En del av disse ekstraboligene står tomme, men over halvparten er utleide. Denne observasjonen og et ønske om å forstå dette fenomenet i seg selv og hvilke konsekvenser det har for leiemarkedet, er utgangspunktet for denne rapporten.

I rapporten har vi brukt noen grunnlagsopplysninger fra Boforholdsundersøkelsen fra 1995. Hoveddelen av analysene er utført ved hjelp av data fra de survey-undersøkelsene som NOVA har stått for. Spesielt har vi utnyttet data fra 1995 og -97. Data fra samme NOVA-undersøkelsene fra 1993 og 2001 er også brukt, men i noe mindre grad enn 1995 og -97 dataene.

Prosjektet er finansiert av Kommunal- og regionaldepartementet hvor seniorrådgiver Harald Assev har vært prosjektets kontaktperson. NOVA ved Dr. philos Lars Gulbrandsen og Byggforsk ved Dr.polit Viggo Nordvik har gjennomført prosjektet som et samarbeidsprosjekt mellom Byggforsk og NOVA. Samfunnsøkonom Per Medby har kvalitetssikret sluttrapporten.

Thorbjørn Hansen
Avdelingsleder

Viggo Nordvik
Prosjektleder

Innhold

Forord	3
Innhold	4
0. Hvorfor er det viktig å studere ekstraboligene, motivasjon og sammendrag.....	5
1. Et generelt oversyn over ekstraboligene	9
3. Hendelser som fører til at hushold blir eiere av ekstraboliger	16
3.1 Hushold flytter fra en eid bolig til en annen bolig	17
3.2 Pardannelse	19
3.3 Overtakelse av bolig ved arv eller forskudd på arv	21
3.4 Oppsummering.....	22
4. Hvorfor skaffe eller beholde ekstraboliger	23
4.1 Verdien av å eie en ekstrabolig	23
4.1.1 Nåverdien av kontantstrømmen	23
4.1.2 Verdien av boligen i framtidig alternativ anvendelse	25
4.1.3 Verdien av boligen i umiddelbar alternativ anvendelse	28
4.1.4 Andre skattemessige betraktninger	29
4.2 Oppsummering.....	30
5. Ulike typer av eiere – beholdning og disponering av ekstraboliger.....	31
5.1 Flyttere	31
5.2 Nye par	35
5.3 Har arvet bolig.....	37
5.4 Noen andre grupper.....	39
5.5 Oppsummering.....	41
6. Friksjonsledighet, midlertidig fravær og verdien av ekstraboligene.....	43
6.1 Friksjonsledighet.....	44
6.2 Midlertidig fravær	44
6.3 Verdien av ekstraboligene.....	45
7. Konklusjoner og veien videre	47

0. Hvorfor er det viktig å studere ekstraboligene, motivasjon og sammendrag

En sier ofte at Norge er et land av selveiere. Ca 80 prosent av alle norske hushold eier sin bolig, enten som selveiere eller gjennom andelseie i borettslag. I tillegg til dette er det faktisk også slik at en så pass høy andel som 10 prosent av husholdene eier en bolig i tillegg til den boligen de selv bor i. Dette trekket har vært bemerkelsesverdig stabilt gjennom de siste 10-15 årene. I denne rapporten skal vi se nærmere på denne ekstra boligmassen; på dens omfang, fordeling og disponering. Dette gjør vi dels ved empiriske beskrivelser, basert på data fra surveyundersøkelser som Norsk Gallup utførte for NOVA, i 1993, 1995, 1997 og 2001. I disse utvalgsundersøkelsene har vi observasjoner av nesten 3000 hushold i de tre første undersøkelsene og nesten 2000 i den nyeste. Dels gjør vi det også gjennom teoretiske og strukturelle diskusjoner av de hendelsene som genererer ekstraboliger og av de valg som gjøres av hushold som eier ekstraboliger.

Til slutt i rapporten peker vi på naturlige veier videre i forskningen om den rollen ekstraboligene spiller i det norske boligmarkedet. I og med at vi med denne rapporten også håper å legge grunnen for videre arbeid på feltet, har vi lagt relativt stor vekt på å trekke fram bidrag fra den faglige litteraturen som vi mener vil være til støtte i et slikt arbeid.

Med uttrykket ekstrabolig mener vi en selvstendig bolig som eies av et hushold som bor i en annen bolig. En hybel inne i et husholds egen bolig faller dermed klart utenfor avgrensingen. Sokkelboliger utgjør en betydelig del av leiesektoren i Norge. Disse er analysert i andre sammenhenger¹, og vil derfor ikke settes i fokus i denne rapporten. I undersøkelsen fra 1997 utgjorde slike boliger 10 prosent av ekstraboligene, men utgjorde i 2001 bare 3 prosent av den samme boligmasse. I prinsippet ønsker vi også å avgrense oss fra fritidsboliger når ekstraboligene analyseres. Vi kommer imidlertid tilbake til at det i enkelte tilfeller kan være vanskelig å trekke klare skillelinjer mellom hva som er en ekstrabolig og hva som er en fritidsbolig.

Selv om fokuset settes på beslutningene som gjøres av eierne av ekstraboliger kan en godt si at de viktigste grunnene til å studere ekstraboligene ikke har så mye med eierne å gjøre. Studiene på dette feltet forteller oss, gjennom at vi øker forståelsen av de mekanismene som er med og genererer tomme boliger, en god del om utnyttelsen av boligmassen. Videre gir de oss innsikt i tilbudssiden av et kvantitativt viktig segment av leiemarkedet. I en rapportering fra boforholdsundersøkelsen fra 1995 (Nordvik, 1996) ble det anslått at de utleide ekstraboligene utgjorde nær 40 prosent av leiesektoren!

Temaet tomme boliger har i den boligøkonomiske litteraturen blitt behandlet av blant annet Rosen og Smith (1983) og Igarashi (1991). Begge disse, og også andre som tar opp fenomenet tomme boliger, betrakter de tomme boligene primært som et friksjonsfenomen som oppstår fordi boliger er heterogene og fordi etterspørselen etter bolig er usikker. Samspillet mellom imperfekt informerte aktører på tilbuds- og etterspørselssiden av boligmarkedet skaper likevekter med tomme boliger. I den sammenhengen trekkes ofte parallellen til den 'naturlige ledigheten' i arbeidsmarkedet, og det antydes at det finnes en slik naturlig vakanserate også i boligmarkedet.

¹ Se f.eks Lappegård og Nordvik (1998) og Nordvik (2000a).

Begrepsparet aktiv og passiv anvendelse og en systematisk gjennomtenkning av verdien av ekstraboliger i ulike alternative anvendelser kan sies å være de røde trådene denne rapporten er spunnet rundt.

Med aktiv anskaffelse mener vi at et hushold har gått ut og kjøpt en bolig som de ikke selv skal flytte til i umiddelbar framtid. Arv av bolig eller overtakelse av bolig som forskudd på arv er typiske eksempler på hendelser som kan føre til passiv overtakelse av en ekstrabolig. Vi regner pardannelse mellom to eiere og flytting fra en eid bolig til en annen som andre eksempler på slike hendelser. Midlertidige fravær fra hjem(sted)et er oftest ikke begrunnet med boligmarkedshensyn, i tilknytning til ekstraboligene ser vi derfor også dette som en slik hendelse.

Dataene våre gir ikke mulighet til noen sikker inndeling i aktiv og passiv anskaffelse. På basis av dem anslår vi at et sted mellom 15-25 prosent av ekstraboligene er aktivt anskaffet. Selv om dette på ingen måte kan betraktes som presise anslag tar vi dem som en klar indikasjon på at 'passive hendelser' spiller en atskillig større rolle for størrelsen på massen av ekstraboliger enn det aktiv anskaffelse gjør. Skillet mellom passiv og aktiv anskaffelse er viktig, men betydningen av det må ikke overdrives. De aller fleste eierne som har fått en ekstrabolig gjennom passiv anskaffelse har jo aktivt og bevisst valgt å beholde den.

I kapittel 3 går vi nærmere inn på de ulike typene av hendelser som potensielt kan generere ekstraboliger. Fullstendige husholdsflyttinger, dvs flyttinger som ikke skjer samtidig med skillsmisse eller pardannelse, skiller vi ut som en interessant kategori. Vi finner at omlag 35.000 flytter fra eid bolig i løpet av et år uten at dette har noe direkte med endringer i parstatus å gjøre. Av dette igjen finner vi at bare 10 prosent sier at de flyttet i forbindelse med skifte av jobb/utdanning. Tas dette som et anslag på antall hushold med midlertidig fravær, får vi et overraskende lavt anslag på dette.

Anslagsvis 40.000 nye par dannes hvert år. Dette genererer i liten grad ekstraboliger fordi pardannelsen er mest intensiv blant de yngste. Blant yngre enslige forekommer boligeie såpass sjelden at pardannelse her i kun liten grad genererer mulige ekstraboliger. I den aldersgruppe faller pardannelse og første gangs boligkjøp nært sammen i tid (Gulbrandsen 1999). Det beregnede potensialet for ekstraboliger fra denne kilden er bare 12.200 boliger. Arv er en annen kvantitativ viktig hendelse for generering av ekstraboliger. Basert på anslag over hvor mange i utvalgene våre som har arvet de siste årene og på eierandeler og dødelighetsstatistikk anslår vi antall arvede boliger til å utgjøre om lag 25.000 årlig.

Vi tar utgangspunkt i at finansielle betraktninger danner en basis for husholdenes beslutninger om å skaffe eller beholde ekstraboliger. Videre vises det at skattemessige forhold som stempelavgift og gevinstbeskatning påvirker den finansielle lønnsomheten i betydelig grad. Ikke minst kan beslutningene påvirkes av en betydelig formuesskattefordel knyttet til eie av ekstraboliger. For hushold på det høyeste progresjonstrinnet i formuesskatten kan det å eie en ekstrabolig med verdi på 650.000 kroner gi en formuesskattefordel på 5.000 kroner i året.

Verdien av boligene i alternativ anvendelse vil også påvirke atferden. Alternativene kan være bruk av ekstraboliger til fritidsformål, nå eller i framtiden. Andre former for alternativ anvendelse kan være knyttet til bruk av boligene til boligformål i framtiden. Eksempler er hushold som beholder boliger for at de (kanskje) skal brukes av husholdets barn i framtiden, eller at husholdet kanskje tenker seg å bruke den selv som pensjonister. En bør i denne

sammenhengen merke seg at verdien i alternativ anvendelse vil variere mellom hushold. Variasjonen vil dels kunne knyttes opp mot demografiske kjennetegn, dels vil den også variere usystematisk mellom hushold. Disse ulike motivene og alternative anvendelsene diskuteres i mer detalj i kapittel 4. I tillegg til at verdiene av boligene i alternativ anvendelse varierer mellom hushold, vil også tilbøyeligheten til å leie ut påvirkes av motivene for å beholde boligene.

I kapittel 5 går vi mer direkte på selve disponeringen av ekstraboligene. Vi går der gjennom forekomst og disponering av ekstraboliger for grupper som er spesielt interessante i en 'ekstraboligsammenheng' hver for seg. Disse opplysningene oppsummerer vi i form en samletabell.

Samletabell – Oversikt over ekstraboligene i vårt materiale (Absolutte tall)

Kommune	Tomme		Midlertidig utleide		Varig utleide		Flere ekstraboliger
	Samme	Annen	Samme	Annen	Samme	Annen	
Flyttere siste 4 år	4	3	14	4	6	3	6
Flyttere mer enn 4 år	6	9	15	2	11	3	8
Nye par	4	5	6	5	2	0	1
Arvet	22	40	15	14	11	12	
Familie ikke arv	28	30	21	9	22	3	
Eiere, ikke eid før	12	15	17	4	19	2	16
Leiere	4	9	4	16	1	2	3
Sum	80	111	92	54	72	25	34

Når vi, som vi allerede har gjort flere steder i notatet, tolker utvalget vårt som et representativt utvalg finner vi at de som eier en ekstrabolig tilsammen eier 150.000 ekstraboliger. Av disse er 50.500 midlertidig utleid, mens 33.500 er varig utleid.

I utvalget vårt oppgir 0,6 prosent av husholdene at de eier mer enn en ekstrabolig. Disse eier stort sett mindre enn fem boliger Det er imidlertid to observasjoner av hushold som sier at de eier mer enn 100 boliger. Tas disse to observasjonene med finner vi at 125.000 ekstraboliger eies av hushold med mer enn en ekstrabolig. Ser vi bort fra dem blir anslaget kun på 36.500. Som vi ser har disse to observasjonene en svært stor vekt i anslagene på størrelsen av massen av ekstraboliger.

Tar vi med de to ekstreme observasjonene blir det samlede estimerte tilbudet av (eller massen av) utleide ekstraboliger lik 197.000. Ser vi bort fra de ekstreme observasjonene blir estimatet 115.000 utleide ekstraboliger. Merk at utleide ekstraboliger eid av hushold med varig eller midlertidig opphold i utlandet ikke kommer med i de anslagene som gjøres her. På basis av boforholdsundersøkelsen fra 1995 har vi tidligere anslått omfanget av leide ekstraboliger til å være om lag 165.000 (Nordvik, 1996). I den beregningen tok vi utgangspunkt i leietakerne, mens vi her tar utgangspunkt i utleierne.

På samme måte kan totalt antall tomme boliger i økonomien anslås ut fra opplysningene i tabellen over. Anslagsvis står 80.000 boliger, eller fire prosent av boligmassen, tomme. Dette tallet er ikke i samme grad som de utleide ekstraboligene følsomt for om de ekstreme observasjonene tas med eller ikke. Det ser kun i begrenset grad ut som om dette er 'friksjons-

ledighet', dvs boliger som står tomme fordi de enten er under salg eller at det er leieboliger som står ledig i en kort overgangsfase.

En av de viktige grunnene til å starte en studie av ekstraboligene var at de utgjør en stor andel av de leide boligene i Norge. Tanken er at vi kan forstå mer av mekanismene på tilbudssiden av leiemarkedet gjennom studier av denne typen. En del interessante trekk om hvem som eier de utleide ekstraboligene kan leses direkte ut av samletabellen foran. Spørreskjemaene er organiserte slik at vi vet mer om boligene til dem som eier en ekstrabolig enn dem som eier flere. Når vi nå illustrerer ekstrabolig-segmentet av leiesektoren etter eier bruker vi derfor bare opplysninger om dem som eier en ekstrabolig.

De eierne som eier en ekstrabolig og som har byttet eid bolig en eller annen gang i løpet av de siste fire årene og de nydannede parene kan sies å være hushold som eier en ekstrabolig i noe som forventes å være en overgangsfase. Disse eier 19 prosent av alle utleide ekstraboliger. Av de varig utleide eier gruppen 17 prosent. Disse noe tilfeldige utleierne er altså ikke dominerende på markedet.

Anskaffelse av ekstraboliger ved arv eller på annen måte gjennom familie er på den andre side mer dominerende på utleiesiden. Av total utleie av ekstraboliger utgjør de som er anskaffet ved arv eller på annen måte gjennom familie 41 prosent. Halvparten av de varige utleide boligene er eid av denne gruppen. Dette på tross av at hushold i denne kategorien er mer tilbøyelig til å holde ekstraboliger tomme enn de fleste andre grupper.

En annen interessant gruppe finner vi når vi slår sammen dem som eier en ekstrabolig som ikke er ervervet gjennom arv eller familie, er eiere og ikke har flyttet fra en eid bolig de siste fire årene. Hushold som tilfredsstill disse kriteriene eier 30 prosent av alle utleide ekstraboliger. De eier videre 36 prosent av alle 'varig utleide' ekstraboliger. Kanskje er det også innen denne gruppen vi finner de fleste av dem som har kjøpt en ekstrabolig ut fra investeringsformål, altså de som har aktivt skaffet seg ekstraboligen.

Begge disse to siste gruppene er store på utleiesiden og er samtidig hushold som kanskje kan forventes å forbli i markedet som utleiere gjennom en lengre periode. Sammensetningen kan altså være en kilde til en viss stabilitet i tilbudet. En slik hypotese støttes av at disse to gruppene har større andel av varig utleie enn av samlet utleie av ekstraboliger. Dette er imidlertid et aspekt som bør analyseres nærmere enn det vi gjør i denne omgang.

Ofte tenker en seg at midlertidig fravær er en viktig del av tilbudet av utleide ekstraboliger. Vi forsøker å estimere omfanget av dette fenomenet gjennom å se på hvor mange som eier ekstraboliger i en annen kommune, nylig har flyttet og har flytteplaner. Omfanget av midlertidig fravær fra en eid bolig estimeres på denne måten til å være så lavt som rundt 6.500 boliger. Siden midlertidig fravær i utlandet ikke registreres, er gruppen sannsynligvis noe større.

Ved å betrakte den forventede omsetningsverdien på ekstraboligene ser vi at ekstraboligene ikke utgjør noe tilfeldig utvalg av den norske boligmassen. Gjennomsnittsverdien av ekstraboligene ligger ganske langt under de gjennomsnittlige boligverdiene. Forskjellen anslås til å være 27 prosent. Vi finner videre at de ekstraboligene som holdes tomme har en verdi som i gjennomsnitt ligger 25 prosent lavere enn verdien på utleide ekstraboliger. Årsaken til begge disse fenomenene antar vi ligger i at det er billigere å beholde en ekstrabolig for alternativ

anvendelse jo billigere boligen er. Verdiforskjellene mellom ekstra- og andre boliger antas altså å kunne knyttes opp mot en seleksjonseffekt heller enn en årsakssammenheng.

I avslutningskapittelet diskuterer vi hvordan en kan utvide forståelsen av ekstrabolig-segmentet av boligmarkedet og utviklingen av det gjennom å formulere og estimere eksplisitte valgmodeller.

1. Et generelt oversyn over ekstraboligene

Spørsmålet om ekstrabolig ble første gang tatt med i NOVAs surveyundersøkelser høsten 1993. Dette hadde sin bakgrunn i situasjonen som den gang hersket på boligmarkedet. Selv om bunnen i prisfallet viste seg å være nådd våren 1993, hadde man i de siste par foregående årene hatt et meget tregt boligmarked. Omsetningen gikk betydelig ned. I en slik situasjon kunne man forvente at de selgerne som var i stand til det utsatte sine salg i påvente av høyere priser. Selgere som måtte realisere tap kunne kreve inntektsfradrag for tapet dersom boligen ble leid ut i en begrenset tidsperiode før salget ble foretatt. Dette var incentiver som skulle føre til at en økende andel av landets hushold midlertidig eide to boliger, samtidig som tilbudet av utleieboliger skulle øke. Leieboerandelen blant ungdom viste da også en økende tendens.

I boforholdsundersøkelsen fra 1988 var det blitt registrert at sju prosent disponerte en ekstra bolig. Når undersøkelsen i 1993 viste at drøyt 10 prosent disponerte minst en ekstra bolig, harmonerte denne økningen svært så bra med antakelsen om at et økende antall eiere utsatte sine salg. Men det var samtidig grunn til å vente at omfanget av midlertidige utleide boliger skulle gå ned når det igjen ble oppgangskonjunkturer på boligmarkedet. Spørsmålet ble gjentatt i undersøkelsen høsten 1995. Det hadde da vært prisøkning i drøyt to år, noe som burde tilsi en viss reduksjon av den antatt midlertidige utleide boligmassen.

Tabell 1.1 Disponerer du /dere minst en ekstra bolig som enten er leid ut eller står tom. 1993-2001

	1993	1995	1997	2001
Ja, én som står tom	4 %	3 %	4 %	5 %
Ja, én som er midlertidig leid ut	4 %	3 %	3 %	3 %
Ja, én som er varig utleid	2 %	2 %	2 %	2 %
Ja, flere og minst én står tom	0,2 %	0,2 %	0,3 %	0,5 %
Ja, flere og alle er utleid	0,3 %	0,5 %	0,3 %	0,3 %
Nei	89 %	91 %	90 %	88 %
Ubesvart	0,9 %	0,3 %	0,8%	1,4 %

Antakelsen slo ikke til. Som vist i tabell 1.1 var fordelingen i 1995 omtrent identisk med fordelingen i 1993. Selv ikke i 1997, etter at prisøkningen hadde fått virke i fire år, var resultatet forskjellig. På nyåret 2001, etter åtte år med nesten sammenhengende prisøkning, var fordelingen på dette spørsmålet fortsatt den samme som i 1993.

Antakelsen om at eieres beslutning om salg eller utleie bestemmes av prisendringer på boligmarkedet, får altså tilsynelatende liten støtte. Dersom det likevel er slik, må eventuelt den nedgang i tilbudet som følger av prisoppgang oppveies av andre prosesser. Når økte priser normalt gir økt omsetningsnivå, skulle dette gi et økt antall såkalte friksjonsvakanser. Med økt omsetning vil man da med en generell survey treffe et økende antall personer som flytter og som derfor i intervjuøyeblikket vil eie to boliger. Et annet forhold som kan kompensere for effekten av prisendring, er arv. I den perioden som dekkes av tabell 1.1 har eierandelen blant de eldste økt, med et økt antall eierboliger som tilfaller arvinger og som på intervjutidspunktet vil registreres som en ekstra bolig på arvingenes hender.

Spørsmålet må dels belyses ved opplysninger om de som eier ekstraboligene, dels ved opplysninger om ekstraboligene. I 1993 ble det kun stilt det enkeltstående spørsmålet om forekomst, men fra og med 1995 finnes også spørsmål om egenskaper ved ekstraboligene. I tabell 1.2 viser vi, for hver av de foreliggende undersøkelser, hvordan det å ha minst en ekstrabolig er fordelt på de ulike aldersgrupper. På alle fire tidspunkt ser vi at sammenhengen med alder tar form som en omvendt u-kurve. Besittelse av ekstraboliger forekommer oftest blant middelaldrende. Siden dette langt fra er den aldersgruppe som flytter oftest, kan denne fordelingen i liten grad forklares ved såkalt treghetsvakans som nødvendigvis oppstår ved boligomsetning. 50-åra er imidlertid den livsfase da nordmenn i størst utstrekning blir fullstendig foreldreløse, noe som bidrar til å øke sannsynligheten for at mennesker i denne livsfasen arver sine foreldres eller svigerforeldres bolig. Fordelingene er ganske like på fire tidspunkt, men med klare omvendt u-form i den første og den siste av undersøkelsene.

Tabell 1.2 Andel som eier minst en ekstrabolig etter intervjupersonens alder

	25-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70+
1993	6 %	9 %	12 %	18 %	10 %	9 %
1995	4 %	7 %	10 %	14 %	13 %	5 %
1997	5 %	8 %	13 %	14 %	10 %	6 %
2001	5 %	6 %	13 %	21 %	13 %	8 %

At det nettopp er arv som har betydning vises klart av tabell 1.3. Fra og med 1995 inneholder NOVAs surveyundersøkelser også et spørsmål om hvorvidt den ekstra boligen er anskaffet gjennom arv eller på annen måte gjennom familien. Ut fra den aldersmessige fordelingen i tabell 1.2 er det god grunn til å tro at det er arv og ikke andre former for familieassistanse som her har spilt hovedrollen. Vi finner dessuten en svak økning fra 1995 til 2001. Arv spiller en langt større betydning for ekstraboliger enn for ordinære boliger. Bare ca 10 prosent av norske hushold bor i en bolig som er arvet (Gulbrandsen og Langsether, 1999).

Tabell 1.3 Fikk du/dere boligen gjennom arv eller på annen måte gjennom familien

	1995	1997	2001
Ja	50 %	52 %	57 %
Nei	46 %	49 %	41 %
Ubesvart	1 %	3 %	2 %

Av ekstraboliger er selveierboliger litt overrepresentert og andelsleiligheter i borettslag litt underrepresentert i forhold til den ordinære boligmasse (tabell 1.4). Dette er rimelig ut fra framleie-restriksjoner i borettslag. Leide boliger er rimelig nok sterkt underrepresentert. Det er et ganske stort innslag av restkategorien annen type. Her kan det muligens skjule seg et innslag av hytter og fritidsboliger som det er vanskelig å kartlegge helt eksakt.

Tabell 1.4 Eierform til ekstrabolig

	1995	1997	2001
Selveierbolig	78 %	76 %	75 %
Andelsleilighet	10 %	7 %	8 %
Leid bolig	2 %	3 %	3 %
Annen type	9 %	13 %	13 %
Ubesvart	1 %	1 %	1 %

En kan selvfølgelig spørre seg hvorfor noen skulle være interessert i å disponere en bolig enn eier som ekstrabolig ved å beholde en leiekontrakt. Svaret på dette er at en ønsker å beholde muligheten til å flytte tilbake til nettopp den boligen. Den mest sannsynlige forklaringen ligger

kanskje i husleiereguleringen. En rett til å leie en bolig til en lav husleie kan være så verdifull at en nøler med å si den fra seg. Hvis dette siste er forklaringen på at vi finner leide ekstraboliger kan en kanskje forvente reduksjon i forekomsten etter hvert som husleiereguleringen utfases i Norge. I Sverige hvor husleiereguleringen er atskillig mer omfattende enn i Norge er det et betydelig framleie av leide boliger. Det er altså rimelig å tro at leide ekstraboliger er vanligere der.

Som nevnt innledningsvis er ekstraboliger gjennomgående vurdert som mindre verdt enn de ordinære boliger. I 2001 var denne forskjellen enda klarere enn i 1997 og 1995. Medianverdien for antatt markedsverdi av ekstraboligene var i 2001 bare 54 prosent av medianverdien for de ordinære boliger (se nederste rad i tabell 1.5). Forskjellen forsvinner nesten dersom vi ser på siste decil. Igjen kan et lite innslag av verdifulle fritidsboliger forårsake dette resultatet

Tabell 1.5 Antatt markedsverdier (øvre grenseverdier for deciler) for ekstraboliger(1995-2001) og for ordinære boliger (2001)

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1995	100	220	300	350	400	500	600	710	1000
1997	200	300	400	500	500	700	850	1000	1400
2001	200	300	400	500	650	800	1100	1200	2000
2001 Ord.	550	700	900	1000	1200	1300	1500	1800	2100

I år 2001 er halvparten av ekstraboligene å finne i en annen kommune enn intervjupersonens ordinære bolig. Som vi ser av tabell 1.6 har denne andelen også vært svakt økende. I underkant av halvparten av ekstraboligene i intervjupersonens bostedskommuner befinner seg svært nær den ordinære boligen, enten i samme hus eller på samme tomt.

Tabell 1.6 Ekstraboligenes geografiske plassering

	1995	1997	2001
I samme hus som vi bor	-	10 %	3 %
På samme tomt som vi bor	-	8 %	16 %
I samme kommune som vi bor	57 %	32 %	28 %
I annen kommune i Norge	41 %	43 %	48 %
I utlandet	2 %	5 %	4 %
Ubesvart	1 %	1 %	1 %

Som nevnt innledningsvis antok vi opprinnelig at det forelå en sammenheng mellom prisendringer på boligmarkedet og ekstraboligeieres ønske om å selge eller beholde boligen. Som vi ser av tabell 1.7 er der svært få som går med umiddelbare planer om å selge. Vi ser heller ingen tendens i retning av at flere planlegger å selge. Sammenlikne vi 1995 og 2001 synes snarere en svak motsatt tendens å avtegne seg.

Tabell 1.7 Regner du med å selge ekstraboligen i løpet av de neste to årene

	1995	1997	2001
Ja	17 %	19 %	10 %
Nei	73 %	71 %	81 %
Ubesvart	10 %	10 %	9 %

Vi nevnte tidligere problemet med å skille ekstrabolig fra hytte- og fritidsbolig. Hvis en person for eksempel har arvet en ordinær bolig som nå brukes som fritidsbolig, vet vi ikke sikkert hvordan denne personen har fordelt sine svar. Personen kan ha svart at han eller hun disponerer en ekstrabolig som står tom, men nei på spørsmålet om hytte eller landsteder. Personen kan ha svart at vedkommende kun eier hytte, eller personen kan ha svart positivt på begge spørsmål, selv om det dreier seg om en og samme bygning. Muligheten til både å ha ekstrabolig og hytte er selvsagt også til stede, og i de situasjoner gir positivt svar på begge spørsmål helt korrekte data. Det er mulig å fastslå rammer for det maksimale utslag av slike potensielle feil. En slik gruppe kunne for eksempel være de som svarte at de både eide en hytte/landsted og en ekstrabolig som står tom. Denne gruppen utgjør 24 prosent av alle hushold med ekstra bolig. Stiller vi også krav om at ekstraboligen skal ligge i en annen kommune enn den ordinære boligen, reduseres andelen til 17 prosent av ekstraboliene. Dersom det var slik at vi her har fått maksimal dobbelregistrering av hytter og ekstraboliger, vil det totale innslag av husholdninger med genuine ekstraboliger reduseres fra 11 til 9 prosent. Det synes lite sannsynlig at dobbeltregistrering i slikt omfang kan ha forekommet, og at problemet med å skille ekstraboliger og fritidsboliger fra hverandre er relativt beskjedent.

Det skal samtidig nevnes en annen enkeltindikator på at forekomsten av det å eie ekstra boliger kan være enda litt høyere enn vist i tabell 1.1. I 1997 ble det spurt om man leide ut en del av huset til andre. 10 prosent svarte bekræftende. Svarkategoriene er dessverre noe vage med hensyn til å skille ut ekstraboliger. Mens det eksakt angis enkeltrom eller hybler, er det tredje svar-kategorien ”mer selvstendige boliger”. Det som er klart er at et så stort flertall som 80 prosent av de som leier ut en ”mer selvstendig” bolig ikke har oppgitt at de disponerer en ekstrabolig. Spørsmålet dreier seg som nevnt om utleie av deler av den boligen eller huset man bor i. Selv om de fleste i denne situasjonen har oppfattet utleieobjektet som en mer selvstendig bolig enn hybler og ekstra rom, men likevel ikke som en selvstendig ekstrabolig, er det likevel her en reserve av tilnærmet ekstraboliger som ikke kommer med. Skulle alle som ikke svarer ekstrabolig og som leier ut minst en ”mer selvstendig bolig” tas med ville andel husholdninger med ekstrabolig øker med 3-4 prosentpoeng.

Vi presenterer avslutningsvis en multivariat analyse basert på data fra 2001. Vi undersøker her hvordan det å ha minst en ekstrabolig er betinget av noen av de variablene som er drøftet innledningsvis. Vi har tidligere vist at ekstraboliger forekommer oftest blant de middelaldrende. Dersom dette er boliger som skaffes gjennom arv, er det ingen grunn til å tro at denne sammenhengen forsvinner. Det interessante er om det fortsatt er en alderseffekt når vi har kontrollert for arvepotensiale, i form av foreldrepar eller svigerforeldrepar som har gått bort. Vi forventer videre at økende inntekt styrker muligheten for å kunne beholde en ekstrabolig. Vi regner også med at innslaget av ekstraboliger er størst blant de som bor i de største byene. Dersom det er noe friksjonsledighet, skulle innslaget være størst blant de som relativt nylig både har solgt og kjøpt bolig. Den siste egenskapen er operasjonalisert som å ha kjøpt sin bolig i løpet av de siste fem åra, og samtidig har eid minst en bolig tidligere. Denne gruppen av relativt ferske selgere og kjøpere utgjør 14 prosent av de spurte.

Tabell 1.8 Å disponere minst en ekstra bolig som resultat av utvalgte variabler. Logistisk regresjon.

	B	Exp (B)
Brutto husholdsinntekt (ref. 1 kvartil; tom 220)	**	
Annet kvartil (221-370 000)	0,82**	2,28
Tredje kvartil (371- 500 000)	0,94**	2,56
Fjerde kvartil (over 500 000)	1,54**	4,66
Alder (ref 20-29 år)	**	
30-49 år	0,44	1,55
50-59 år	1,08**	2,96
60 eller mer	0,54	1,71
Urbaniseringsgrad (ref. Norges tre største byer)	*	
Andre byer /tettsteder med minst 2000 innbyggere	0,001	1,00
Tettbygd strøk under 2000/spredt bebyggelse	0,53*	1,70
Arvepotensial (ref minst en av foreldre eller svigerforeldre i live)	**	
Begge foreldre eller begge svigerforeldre døde	0,64**	1,90
Nylig boligomsetning (kjøpt og solgt bolig siste fem år)		
Kjøpt og solgt	-0,17	0,84
Konstant	-4,02	

* $p > 0,05$ ** $p > 0,01$

Kontrollert for effekten av de andre variablene er det fortsatt slik at ekstraboliger forekommer oftest blant de som er i 50-åra, klart oftest blant de som har døde foreldrepar eller svigerforeldrepar, og oftest blant de med høy inntekt. Antakelse om størst forekomst i storbyer slo ikke til. Ekstraboliger forekommer oftest blant de som bor i noe mindre tettsteder og på landsbygda. Vi finner heller ikke noen spor av friksjonsledighet. Innslaget er ikke signifikant forskjellig fra de som både har kjøpt og solgt siste fem år enn blant andre.

2. Avkastningen på utleide boliger

Teoretiske analyser av leiemarkedet tar som utgangspunkt at tilbudet av leide boliger avhenger kritisk av lønnsomheten i utleie.² Det er imidlertid et problem at vi ikke har gode empiriske mål på lønnsomhet. Spesielt blir dette noe problematisk når vi i våre beskrivelser av ulike typer av utleiere argumenterer for at enkelte typer av utleiere av ekstraboliger avveier umiddelbar profitt mot andre målsetninger.

Vi har opplysninger om husleien for leietakere, men ikke opplysninger om markedsverdien av boligene. For eierne av utleide ekstraboliger har vi opplysninger om verdi, men ikke om husleie. Det er ikke bare i Norge datasituasjonen gir begrensede muligheter til empiriske studier av sammenhengen mellom atferden til aktørene på leiemarkedets tilbudsside og lønnsomheten. Heller ikke i den internasjonale (bolig)økonomiske litteraturen finnes det mange

² Se f.eks Arnott og Anas (1991), Igarashi (1991), Leeuw, og Ekanem (1971), Nordvik (2000b) og Steele (1993). Flere andre kunne også ha blitt nevnt.

empiriske studier av lønnsomheten ved utleie. Unntak er Blackley og Follain (1996) og Crook og Kemp (1996), resultatene fra disse studiene er heller ikke umiddelbart oppmuntrende.

Blackley og Follain utvikler et mål på brukerprisen på 'leieboligkapital'. Dette ligner på bo-kostnaden og defineres som kostnaden ved å eie og å leie ut boliger, målt på eierens hånd. I en tidsseriestudie finner de så at husleier reagerer 'tregt' på endringer i kostnadene ved å eie leieboliger. Crook og Kemp beregner, på basis av opplysninger fra en spørreskjemaundersøkelse til utleiende, avkastningen på leieboliger. De finner at nåverdien av den forventede kontantstrømmen som en leiebolig genererer er lavere enn den prisen som kan oppnås om boligen selges til en selveier. Dette innebærer at avkastningen på leieboliger er lavere enn avkastningen i alternative plasseringer. Nordvik (2000b) viser imidlertid at resultatet til Crook og Kemp kan være et resultat av hvordan de måler avkastning. Det kan være at eierne får en normalavkastning om en bruker 'mer korrekte' mål på avkastningen.

Vi skal i denne rapporten forsøke å utvikle noen empiriske lønnsomhetsmål. Dette gjør vi ved å lage en regel for å tilordne boligverdier til de observasjonene av leide boliger som vi har i datasettene våre. Beregnede (eller predikerte) verdier av de utleide boligene estimeres ved hjelp av et sett hedoniske regresjoner. For å lage disse bruker vi observasjoner av boligene til selveiere. Når vi så har observerte husleier og beregnede boligverdier, kan vi beregne bruttoavkastningsrater før skatt.

Markedsverdien av de utleide boligene anslår vi altså med utgangspunkt i verdien på tilsvarende eide boliger. Vi estimerer en hedonisk prisligning som viser sammenhengen mellom boligegenskaper (så som hustype og størrelse) og geografiske kjennetegn og verdien av eide boliger. Denne sammenhengen bruker vi så til å predikere markedsverdien på de utleide enhetene. Ved hjelp av de predikerte boligverdiene og de observerte husleiene får vi så beregnet bruttoavkastningsrater for fire boligtyper. Disse er vist i tabell 2.1 nedenfor.

Tabell 2.1 Gjennomsnittlig bruttoavkastningsrate

hustype variabel	Enebolig	4-mannsbolig	rekkehus	Blokk
Bruttoavkastningsrate	4,24%	6,67%	7,07%	8,65%

Ser vi bort fra utleie-enheter i eneboliger ligger altså de gjennomsnittlige bruttoavkastningsratene før skatt i datamaterialet vårt på rundt 7%. Etter som vi kun er interessert i å drøfte de grove trekkene tar vi ikke opp flere mål enn gjennomsnittet innen de enkelte hustypene. En kan forøvrig merke seg at nivået på de brutto avkastningsmålene som rapporteres her ligger i samme størrelsesorden som Fjærli (2001) finner i en sammenligning av gjennomsnittsverdiene på eide boliger og husleier på basis av data fra levekårsundersøkelsen.

Før vi kan gi noen interessante tolkninger av disse gjennomsnittlige bruttoavkastningsratene må vi si noe om forholdet mellom dem og den forventede risikjusterte avkastningen på utleie av bolig. Vi vil peke på tre forhold som gjør at disse to målene skiller seg fra hverandre.

- i) En del av bruttoavkastningen går med til å dekke driftskostnadene inkludert vedlikehold. Ofte anslår en driftskostnadene for leide boliger til å utgjøre rundt 2% av boligens verdi.
- ii) I tillegg til netto husleie kommer en del av avkastninga på å eie og leie ut bolig i form av endring i verdien av boligen. Historisk har en i perioder opplevd fallende

boligpriser. Den langsiktige tendensen er imidlertid at boligverdier stiger – både reelt og nominelt.

- iii) Nordvik (2000b) viser at muligheten til å velge å selge en utleid bolig ved gunstige priser og forsette utleie ved ugunstige priser gir en opsjonsverdi som også inngår i avkastningen på en utleid bolig. Ved stor usikkerhet om framtidens boligpriser kan denne opsjonen ha en ganske høy verdi.

Ses de første to punktene i sammenheng med den beregnede gjennomsnittlige bruttoavkastningen på 7 prosent får vi inntrykk av at forventet avkastning på utleie av bolig i 1997 lå betydelig over kapitalens normale avkastning. Et rimelig mål på normalavkastningen før skatt er markedsrenten. Tas det hensyn til at det er en salgsopsjon knyttet til de utleide boligene styrkes denne konklusjonen.

Det ser altså ut som den forventede avkastningen ved utleie av en (ekstra)bolig ligger godt i overkant av kapitalens normalavkastning. Umiddelbart ser vi to mulige forklaringer på dette. Det kan for det første være at den risikopremien utleiende krever for å holde sin kapital i form av leieboliger er ganske høy. En utleier tar risiko for endringer i verdien av sin(e) bolig(er). Denne risikoen er knyttet til både utviklingen av det generelle prisnivået på bolig og til hvordan markedsverdien på hver enkelt bolig utvikler seg i forhold til den generelle boligverdiutviklingen. Til sist har vi risikoen knyttet til selve driften av boligene. Driftskostnader, inkludert kostnader knyttet til vedlikehold, er usikre. Spesielt er det slik at driftskostnadene vil avhenge av ikke observerbare kjennetegn ved leietakerne. Noen leietakere påfører boligene høye vedlikeholdskostnader, mens andre ikke gjør det. En beslektet forklaring er at noen potensielle utleiende er redde for å bli innelåste som eiere av leieboliger pga de rettighetene leietakere har.

Den andre mulige forklaringen på den høye beregnede avkastningen, er at det eksisterer skranker og tregheter som gjør at tilbudssiden reagerer relativt tregt på profittpotensiale ved utleie av bolig. Vi tror ikke at dette siste er forklaringen! En tredje mulighet er at det er de tynne dataene og de upresise estimeringene av boligverdier som gir denne strukturen. Forøvrig anser vi dette punktet som et felt der en trenger mer utdypende analyser før en kan si at en har etablert en empirisk basert forståelse av hvordan (det norske) leiemarkedet for bolig fungerer.

3. Hendelser som fører til at hushold blir eiere av ekstraboliger

Vi kan dele anskaffelsen av ekstraboliger inn i passiv og aktiv anskaffelse. Med aktiv anskaffelse mener vi hushold som vurderer en ekstra bolig som et gunstig investeringsobjekt, og derfor går ut og kjøper eller bygger boliger. Passiv anskaffelse er, som vi skriver i kapitteloverskriften, at det skjer en eller annen form for hendelse som fører til at husholdet på et tidspunkt blir sittende med to boliger. Gjennom diskusjonene våre vil det framgå at det i enkelte tilfeller ikke vil være noe klart skille mellom aktiv og passiv anskaffelse. En kan si at overgangene mellom disse to kan være noe flytende. Todelingen beholdes likevel som et analytisk grep i drøftingene. Vi skal her gå igjennom en del slike hendelser og antyde hvor hyppige disse hendelsene er kvantitativt sett.

Analytisk kan vi tenke oss at antall slike hendelser genererer en strøm av boliger inn i massen av ekstraboliger. Boliger i denne massen kan selges, leies ut eller 'holdes tomme'. Vi tenker oss at valget mellom de ulike måtene å disponere dem avhenger av lønnsomhetsvurderinger, men at flyten av boliger inn i massen av ekstraboliger som følge av de 'hendelser' vi tar opp her er uavhengig av slike lønnsomhetsvurderinger. Dette innebærer at vi ser bort fra muligheten for at folk flytter fra sin bolig fordi de ønsker å leie den ut. Om dette ikke er en helt korrekt antakelse er den antakeligvis heller ikke veldig feil

Gjennom hele denne rapporten vil vi så godt som mulig forsøke å gi anslag for omfanget av de ulike formene for ekstraboliger, og for de mekanismene vi fokuserer på. Vi kommer derfor til å presse data for å gi nivå-tall.

Mot slutten av kapittel 5 gir vi et løst anslag på massen av ekstraboliger fordelt på aktiv og passiv anskaffelse. Gjennomgangen der viser at passiv anskaffelse dominerer. Anslagsvis hver fjerde eier av en ekstrabolig har aktivt skaffet seg ekstraboligen.

3.1 Hushold flytter fra en eid bolig til en annen bolig

Når et hushold kjøper, eller flytter inn i en leid, bolig før de selger sin tidligere bolig vil husholdet i en kortere eller lengre periode sitte som eier av to boliger. Flytting fra en eid bolig vil derfor helt klart være en hendelse som kan føre til at hushold eier to boliger. Fra Boforholdsundersøkelsen -95 (BU95)³ finner vi at over 200.000 hushold flyttet i 1994, dette utgjorde nesten 12 prosent av alle hushold. Flyttefrekvensene er imidlertid en god del lavere blant eiere. Vel 55.000 hushold flyttet fra en eid bolig i 1994. Det betyr at bare 4 prosent av eierne flyttet fra sin bolig. Vi kan si at dette utgjør et potensial for 'ekstraboliger'.

En del av de flyttingene som ble omtalt ovenfor er ikke bare hushold som flytter. Det er flyttinger som skjer samtidig som, eller kanskje heller som en følge av at, husholdssammensetningen endres. Disse ønsker vi å skille ut. Flyttinger som følge av f.eks skillsmisser vil i atskillig mindre grad enn andre flyttinger generere potensial for ekstraboliger. Ofte(st?) blir jo en av partene boende i det oppløste parets opprinnelige bolig. Flyttinger som skjer samtidig med at et nytt par dannes behandler vi som en særskilt kategori.

Hvis vi velger å se bort fra de flyttingene fra eide boliger som er knyttet til pardannelse og skillsmisser står vi igjen med at rundt 36.000 hushold flyttet fra sin eide bolig i 1994. Det beregnede tallet på personer/hushold som flyttet fra en eid bolig som følge av en skillsmisse i 1994 var rundt 12.500.

De beregnede tallene for antall hushold som har flyttet fra sin eide bolig som vi ga ovenfor ligger sannsynligvis 'i nærheten av' et normalnivå. En skal imidlertid være klar over at det vil være svingninger fra det ene til det andre året. Hort (2000) går igjennom ulike teoretiske argumenter for at det skal være en sammenheng mellom boligpriser og antall boligsalg i en periode. Hun estimerer også forskjellige økonometriske modeller for slike sammenhenger. En klar konklusjon en kan trekke ut av hennes arbeider er at det er en relativt sterk positiv og klart signifikant sammenheng mellom omsetningsvolum og endringer i boligpriser. Både når

³ Årsaken til at vi i dette avsnittet velger å rapportere en del opplysninger beregnet ut fra BU95 er at vi her har opplysninger om 'flytteårsaker'. Den primære datakilden i notatet kommer til å være NOVA-undersøkelsene.

prisendringer måles i faste og i nominelle priser framkommer denne konklusjonen. Hort viser også at lignende resultater er funnet i studier av boligmarkeder i USA. Vi ser ingen grunn til å ikke tro at slike sammenhenger gjelder for Norge også.

Statistisk robuste sammenhenger mellom omsetningsvolum og prisnivå eller prisendring i markedet for eide boliger kan ha sammenheng med boligmarkedets funksjonsmåte. Slike sammenhenger kan f.eks virke via effekten på lånemuligheter, se f.eks Stein (1995), eller via virkningene på prisforventningene. Hort (2000) viser at også tregheter på tilbudssiden kan generere denne typen samvariasjon.

Det kan også være at statistiske sammenhenger mellom omsetningsvolum og priser kommer av at begge størrelsene blir påvirket av makroøkonomiske forhold. Høyt aktivitetsnivå og lav arbeidsledighet øker husholdenes betalingsvilje (og -evne), samtidig er mobiliteten, både mellom og innen områder, ofte høyere i gode enn i dårlige tider. Både interne mekanismer i selve boligmarkedet og virkninger fra makroøkonomiske forhold er med på å skape den observerte samvariasjonen.

Hvor stor del av de 'fraflyttede' eide boligene som er ekstraboliger i en, kortere eller lengre, periode avhenger av hvor stor andel av de som kjøper og selger bolig som kjøper først. Det er ingen grunn til å tro at andelene som kjøper før de selger vil være konstante over tid. I perioder med stigende boligpriser vil det lønne seg å kjøpe først for så å selge senere mens det på den annen side er omvendt i perioder med fallende priser. En kan også si at risikoen knyttet til å kjøpe før en selger henger sammen med usikkerheten knyttet til boligprisene.

Risikoen knyttet til strategien 'kjøp først - så selg' ble opplevd på en ubehagelig tydelig måte av en del hushold i Norge tidlig på 90-tallet. Enda kraftigere slo dette til i Finland på samme tiden. Der snakket en om 'the two dwelling-trap', noe som i neste omgang for de verst stilte førte til at begge boligene måtte tvangsavhendes. En kunne altså snakke om en boligkarriere som gikk fra en 'two dwelling-trap' til en 'no dwelling-trap'. Valg av strategien 'selg først - så kjøp' er selvsagt heller ikke risikofri. Viser det seg at prisene stiger i tiden mellom kjøp og salg taper en, og en kan ende opp med å kjøpe en mindre/dårligere bolig enn det en i utgangspunktet hadde planlagt.

Disse enkle observasjonene tyder på at andelene som kjøper før de selger sannsynligvis heller ikke er konstante over tid. Valg av strategi avhenger av forventningen til utviklingen i boligprisene og av holdning til risiko. Det er derfor sannsynlig at andelen varierer systematisk over prissyklene i boligmarkedet.

Hushold som flytter fra et sted til et annet, enten for en kortere avgrenset periode eller på prøve, er en spesielt interessant gruppe når det gjelder omfang av ekstraboliger. Med frasen 'på prøve' mener vi her hushold som flytter fra et sted til et annet, men som tenker seg at de kanskje flytter tilbake igjen om de ikke trives. I større eller mindre grad kan en si at alle som flytter gjør det på prøve. Hushold i denne kategorien er spesielt interessante fordi en mulig framtidig anvendelse av den boligen de flyttet fra er å bruke den selv. Dette kommer vi tilbake til i kapittelet om 'Hvorfor skaffe eller beholde ekstraboliger'.

Det blir dermed interessant å få fram et anslag på hvor stor del av de eierne som flyttet i 1994 som 'flyttet til et nytt sted pga. utdanning/arbeid'. Når vi ser bort fra skillsmisser og par-dannelse ser vi at vel 10 prosent av de 36.000 som flyttet fra en eid bolig 'flyttet til et nytt sted pga. utdanning/arbeid'. Hvor stor del av dette som dreier seg om midlertidig fravær er

vanskelig å anslå ut fra de dataene vi har. Svært mange av de 4.000 husholdene har nok flyttet varig. På den annen side har vi ikke fått med hushold som har et midlertidig opphold utenfor landets grenser.

For å få et røft anslag på massen av hushold som muligens er inne i et midlertidig fravær undersøkte vi også hvor mange som flyttet fra en eid bolig pga arbeid/utdanning på nytt sted i årene 93-95⁴. Når pardannelser og skillsmisser trekkes ut står vi igjen med rundt 10.000 hushold i denne situasjonen.

Vår konklusjon på denne 'talløvelsen' er at dataene tyder på at omfanget av midlertidig fravær faktisk ser ut til å være meget lavt. I slutten av dette prosjektet ble vi informert om at OBOS har et register over søknader om framleie av borettslagsboliger. Det er mulig at en kan komme noe lengre i empiriske diskusjoner av midlertidig fravær ved å utnytte disse dataene, enten direkte eller ved å ta kontakt med nåværende og tidligere framleiere.

3.2 Pardannelse

Også dannelse av nye par kan være en kilde til at hushold blir sittende med to boliger. Par defineres her som to voksne som er gifte eller bor sammen og selv regner seg som samboere. 'Særbopar' regnes altså i denne sammenhengen som enslige, i en analyse av atferden på boligmarkedet er dette ganske rimelig. Om to boligeiere bestemmer seg for å slå seg sammen må de bestemme seg for hva de skal gjøre med sin ekstrabolig. Antall nydannede par og eierfrekvensene forutfor pardannelsen blir dermed sentrale størrelser når den potensielle strømmen av boliger inn i massen av ekstraboliger skal anslås. Røft regnet dannes 40.000 nye par i Norge hvert år.

Når eierfrekvenser forut for pardannelse beregnes antar vi at par dannes ved at enslige slår seg sammen. De enslige kan komme fra en eid bolig, fra en leid bolig eller fra en situasjon hvor de ikke hadde egen bolig. Det siste kan typisk være at man flytter ut fra barndomshjemmet. Vi ser altså bort fra at noen kanskje flytter rett fra et par inn i et nytt par. Tidligere eierfrekvenser vil variere systematisk med alderen til de som flytter sammen. I tillegg til de tidligere eierfrekvensene avhenger den potensielle mengden av ekstraboliger som genereres av pardannelse av i hvor stor grad par skaffer seg en ny bolig når de flytter sammen eller om de bruker en av partenes 'gamle bolig'.

I tabell 3.1 oppsummerer vi en del viktige tall angående antall nydannede par, eierfrekvenser for enslige og andel av de nye parene som nå bor i en eid bolig, og som ikke gjennomførte en flytting i tiden rundt pardannelsen. Primært er vi her ute etter å få fram kvantitative strukturtrekk. Tallene vi bruker er imidlertid beregnet med utgangspunkt i data fra et enkelt år, 1995. Vi ser imidlertid ingen spesielle grunner til å tro at disse størrelsene skal variere over tid.

På basis av de utvalgsundersøkelsene vi bruker anslår vi de relative hyppigheten av nydannede par, eierfrekvenser mv.. Disse relative hyppighetene 'oversetter' vi til absolutte nivå-tall ved å anta at utvalgene er representative for norske hushold, og ved å anta at vi i Norge har 1,9 millioner hushold. Videre i rapporten vil vi, om ikke annet sies, også bygge på disse to antakelsene når absolutte nivå-tall rapporteres. Det er naturligvis usikkerhet knyttet til både

⁴ Ettersom dataene i BU95 ble samlet inn tidlig i 1995 er dette en periode på nesten to og et halvt år.

andeler og nivåfall. I denne rapporten går vi ikke inn på forsøk på å tallfeste usikkerheten. En kan si at vi i denne rapporten legger hovedvekten på å utnytte tilgjengelige data til å produsere så gode 'kvantitative gjetninger' som mulig.

Tabell 3.1 – Nye par, eier- og flyttefrekvenser

Alder	Antall nye par	Eierfrekvens enslige, prosent P(E)	Andel av eierpar som ikke har flyttet, prosent - P(F)
-30	26 667	16,6	13,3
31-35	5 875	40,0	41,0
36-40	2 706	57,1	51,0
41-50	3 036	68,3	60,0
50+	1 716	75,6	66,7

Serien for 'Andel av par som ikke har flyttet, prosent' er glattet. Merk videre at eierfrekvenser enslige er korrigeret for andel uten egen bolig. Tolkningen av kolonnen er slik at 16,6% av de personer som er under 30 år og ikke lever i ett parforhold eier egen bolig. Det er altså ikke eierfrekvensen blant dem som bor som enslige i egen bolig, det er da heller det vi trenger i denne sammenhengen.

Tabellen gir oss en klar bekreftelse på at eier- og flyttefrekvenser varierer kraftig mellom nydannede par på ulike alderstrinn. Vi ser også at selv om folk danner nye par i alle aldersgrupper er det blant de yngste at denne aktiviteten er størst.

Ved å koble opplysningene fra tabell 3.1 med et sett av antakelser kan vi beregne et forventet antall potensielle ekstraboliger som genereres av pardannelse gjennom et år. Antakelsene er:

- i) Sannsynligheten for at en enslig i en bestemt aldersgruppe skal inngå et parforhold er uavhengig av om han/hun eier en bolig.
- ii) Det er ingen systematisk variasjon i at eiere på bestemte alderstrinn danner par sammen med eiere, eller andre sammenhenger mellom disposisjonsforhold og hvem som slår seg sammen.

Ved hjelp av opplysningene i 3.1 og antakelsene kan man beregne sannsynligheten for tre situasjoner som alle vil generere potensielle ekstraboliger:

- a) To eiere slår seg sammen og flytter videre til en ny bolig. Sannsynligheten for dette beregner vi som: $P(E)*P(E)*(1-P(F))$
- b) To eiere slår seg sammen og bosetter seg i den enes bolig. Sannsynligheten for dette beregner vi som: $P(E)*P(E)*P(F)$
- c) En eier slår seg sammen med en som ikke eide bolig tidligere og de flytter videre til en annen bolig. Sannsynligheten for dette beregner vi som: $P(E)*(1-P(E))*(1-P(F))$

Den første situasjonen genererer to potensielle ekstraboliger, mens de to andre genererer en potensiell ekstrabolig. I tabell 3.2 bruker vi slike beregnede sannsynligheter til å anslå den årlige 'normalstrømmen' inn i mengden av potensielle ekstraboliger.

Tabell 3.2 – Beregnet antall potensielle ekstraboliger

Situasjon	Potensielt antall ekstraboliger
a) to eiere slår seg sammen og flytter	5.040
b) to eiere slår seg sammen og flytter ikke	2.438
c) nytt par med en eier, flytter videre	4.732
Sum	12.210

Rundt 40.000 nye pardannelser i året genererer altså ikke mer enn 12.210 potensielle ekstraboliger. Dette er i gjennomsnitt 0,3 potensielle ekstraboliger for hvert nydannede par. Årsaken til dette relativt lave tallet ligger i at de yngste dominerer i gruppen av nye par, og at pardannelse blant de yngste i liten grad 'fristiller' eierboliger. Den forventede strømmen inn i massen av potensielle ekstraboliger er 0,82 når et par i 50-årene flytter sammen. Når et par i 20-årene flytter sammen er det tilsvarende tallet bare 0,17.

3.3 Overtakelse av bolig ved arv eller forskudd på arv

På basis av noen av de samme dataene som vi bruker i denne rapporten analyserer Gulbrandsen og Langsether (1999) forekomsten av arv/forskudd på arv av boliger og formue knyttet til bolig. De dokumenterer at størrelsen på eiersektoren i Norge tidlig nådde et relativt høyt nivå. Arv av boligkapital forventes derfor også å ligge på et høyt nivå. Blant folk under 40 år har opp mot 90 prosent foreldre som enten er boligeiere, eller som døde som eiere. Andelen er noe synkende for hushold over førti år. Selv blant dem over 69 er andelen med eierforeldre likevel såpass høy som 72 prosent. Det samme mønsteret, men på et noe høyere nivå avsløres når forekomsten av eiere blant svigerforeldre også trekkes inn. Over halvparten av norske hushold har både foreldre og svigerforeldre som eier bolig. Potensialet for arv av bolig/boligformue er altså helt klart stort.

I følge SSBs dødelighetsstatistikk ligger antall dødsfall i Norge på litt under 45.000 i året. Dette tallet har vært stabilt over en lengre tidsperiode. For å anslå hvor mange boliger som kan bli potensielle ekstraboliger som følge av arv trenger en opplysninger om andelene av dødsfallene som fører til oppløsning av hushold, og hva eierandelen blant de oppløste husholdene var.

Vi går ikke inn i noen grundig analyse av dette spørsmålet. I stedet belyser vi konsekvensene av noen 'rimelige antakelser'. Om 20 prosent av de døde er enslige og 40 prosent er enkemann/enke oppløses 25.000 hushold som følge av dødsfall i året. Eier 80 prosent av disse egen bolig blir potensialet for ekstraboliger om lag 20.000 boliger i året. Det sanne tallet ligger nok et eller annet sted i nærheten av vårt røffe anslag.

I tabell 3.3 viser vi hvor store andeler i ulike aldersgrupper som har arvet sine foreldre eller svigerforeldre de siste tre årene. For sammenligningens skyld tar vi også med andelen som har arvet totalt sett.

Tabell 3.3 – Arvefrekvenser etter alder - prosent

Alder	Har arvet siste to år	Har arvet
-30	2,3	6,7
31-35	3,3	10,1
36-40	4,1	13,8
41-50	6,9	28,4
50+	6,3	51,1

Tabellen viser at en god del hushold har arvet, og dette øker naturlig nok med økende alder. Vi merker oss også at forekomsten av arv siste to år ser ut til å være høyest blant 41-50-åringene, men helt ubetydelig lavere blant de eldre. Dette er viktig i et ekstrabolig-perspektiv fordi denne gruppen også har en svært høy eierandel. Samtidig er mange i gruppen etablert med barn, og ønsker kanskje ikke å bruke en eventuelt arvet bolig selv.

Ut fra ratene i tabell 3.3 kan en beregne at 75.000 hushold arver i løpet av en treårsperiode, eller 25.000 i året. Dette stemmer bra overens med anslaget vi gjorde ut fra dødelighetsstatistikken. Rundt to tredjedeler av dem som arver vil være over 40 år. Ekstraboligpotensialet som skapes av arv er altså relativt betydelig. For å gi en mer fullstendig kvantitativ analyse av det potensialet for ekstraboliger som skapes av arv måtte vi ha gått nærmere inn på antall arvinger (typisk antall søsken) og hvordan atferden til folk som arver en bolig sammen bestemmes. I dette underkapitlet har vi i stedet valgt å bare gi noen grove tall som gir en viss ide om størrelsesordenen.

3.4 Oppsummering

Våre løse anslag på potensialet for nye ekstraboliger som følge av passiv anskaffelse i løpet av et år lå totalt på noe over 70.000 boliger. Dette tallet framkommer ved at noe mer enn 35.000 eierhushold flytter hver år, anslagsvis 10prosent av dem kan ha et midlertidig fravær. Pardannelser frigjør vel 10.000 boliger, mens vi anslår antall boliger 'ervert' gjennom arv til 25.000. De aller fleste av disse boligene blir nok ikke ekstraboliger, kanskje bortsett fra i en helt kort periode. Tas dette i betraktning ser vi ikke potensialet på 70.000 som spesielt høyt. Spesielt synes vi ikke det er høyt med tanke på at anslaget vårt på totalt antall ekstraboliger ligger på rundt 170.000 boliger. Likevel oppfatter vi disse tallene som en interessant del av helhetsbildet når vi beskriver massen av ekstraboliger.

Tabell 1.7 viste at noe i underkant av 20 prosent ønsket å selge sin ekstrabolig i løpet av de nærmeste to årene. Vi regner med at de fleste som har bestemt seg for å selge gjør det ganske raskt, og at den faktiske årlige omsetningsrate ikke ligger særlig under andelen som regne med å selge i løpet av to år. La oss anta at denne andelen er 15 prosent. Med et anslag på totalt 170 000 ekstraboliger, vil ca. 25.000 av disse selges årlig, men erstattes av omtrent like mange nye ekstraboliger.

I kapittel 5 kommer vi tilbake med flere beskrivelser av massen av ekstraboliger. Vi vil da også gi noen data som kan hjelpe oss til å forstå i hvilken grad det potensialet for ekstraboliger som diskuteres her faktisk genererer ekstraboliger. Noen mer spesifikke hypoteser knyttet til dette framkommer i de teoretiske analysene i neste kapittel. Disse igjen undersøkes empirisk i kapittel 6.

4. Hvorfor skaffe eller beholde ekstraboliger

Om verdien for et hushold av å eie en ekstrabolig er høyere enn den prisen som kan oppnås ved å selge boligen vil vi regne med at husholdet vil beholde boligen. Samme type resonnement kan gjøres gjeldende for det å skaffe en ekstrabolig. I dette kapitlet gir vi derfor først en prinsipiell gjennomgang av komponenter i denne verdien. Gjennomgangen vil til dels gi inntrykk av at vi oppfatter beslutningen om å skaffe eller beholde en ekstrabolig som skilt fra beslutningen om hvordan en anvender boligen. Dette er selvfølgelig ikke tilfelle, muligheten til utleie er en viktig del av beslutningen om å beholde eller skaffe en ekstrabolig. Når vi fokuserer på verdien i dette kapitlet er det kun et analytisk grep som vi gjør for oversiktens skyld.

4.1 Verdien av å eie en ekstrabolig

Verdien av å eie en ekstrabolig deler vi inn i fire komponenter som vi diskuterer i hvert sitt underkapittel:

- i) Nåverdien av den kontantstrømmen en bolig genererer.
- ii) Verdien av ekstraboligen i umiddelbar alternativ anvendelse.
- iii) Verdien av boligen i alternativ anvendelse i framtiden.
- iv) Andre skattemessige betraktninger

Før vi går løs på gjennomgangen kan en merke seg at disse komponentene selvsagt ikke er uavhengig av hverandre. Også dette kommer vi tilbake til i de konkrete gjennomgangene av ulike typer av ekstraboligeiere. Diskusjonen av disse fire komponentene vil kunne oppsummeres i form av et sett med hypoteser om hvilke faktorer som kan tenkes å påvirke tilbøyeligheten til å eie ekstraboliger.

4.1.1 Nåverdien av kontantstrømmen

Denne rapporten er stort sett holdt i en uformell stil. Dette underkapitlet er et unntak fra dette. Lønnsomhetsvurderingene er en så sentral del av beslutningene om å skaffe eller beholde en ekstrabolig at vi her prioriterer presisjon i framstillingen. Detaljene i framstillingen kan overspringes. I tillegg til å gi en presis beskrivelse av faktorene som påvirker lønnsomheten ønsker vi faktisk også her å vise hvor komplekse de forholdene som ligger bak de finansielle lønnsomhetsvurderingene er i dette tilfellet.

Vi vil altså bygge analysen vår på en antakelse om at lønnsomhetsbetraktninger er en sentral del av beslutningen om hvorvidt en skal skaffe eller beholde en ekstrabolig. Den (forventede) kontantstrømmen som genereres av ekstraboligen er en viktig komponent i lønnsomheten, denne benevnes med V , og beskrives i (1). Selv om atferden ikke bestemmes entydig av 'snevre finansielle' lønnsomhetsbetraktninger vil den nok bli påvirket av dem. Hvor sterk denne sammenhengen er varierer mellom ulike typer av eiere av ekstraboliger, og med den situasjonen den enkelte potensielle eieren er i.

$$V_j = \sum_{t=0}^T (1 + \rho_{j,t})^{-t} [(1 - \tau_t) \delta_t (r_t - c_{j,t})(1 - Z_{j,t}) - (1 - Z_{j,t})(1 - \delta_t) k_{j,t}$$

(1)

$$+ \{(1 - \tau_{gt})(P_t - F_{j,t}) + \tau_{gt} P_a\} (Z_{j,t} - Z_{j,t-1})]$$

P_t er markedsverdien på en bolig eller boligeiendom, mens $F_{j,t}$ er kostnader knyttet til å selge boligeiendommen, begge størrelsene målt ved inngangen av periode t . Nominell pris på anskaffelsestidspunkt er P_a . Utleierens kalkulasjonsrente er lik $\rho_{j,t}$, og kan variere over tid, det samme gjelder utleiers inntektsskattesats τ_t , og parameteren τ_{gt} som er den satsen nominelle gevinster på boligsalg beskattes med. I et avregulert kredittmarked som det norske, er det rimelig å anta at markedsrenten etter skatt brukes som kalkulasjonsrente.

For enkelhets skyld antar vi at både husleie og driftskostnader knyttet til en periode t betales ved inngangen av perioden. Husleieinntekter og driftskostnader for en utleid boligeiendom benevnes med r_t og $c_{j,t}$, differansen mellom dem betegnes som nettoleien. Variabelen $Z_{j,t}$ beskriver eierens atferd. I de perioder boligen eies er denne variabelen lik 0, når/hvis boligen selges får variabelen $Z_{j,t}$ verdien 1 i salgsperioden og i alle etterfølgende perioder. δ_t er en tilsvarende indikator som settes lik 1 i perioder hvor en eiendom er utleid, og null i perioder hvor en bolig står tom, $k_{j,t}$ er driftskostnadene knyttet til en tom bolig.

Ligning (1) viser kompleksiteten som ligger bak vurderingen av den finansielle lønnsomheten knyttet til å skaffe eller å beholde en ekstrabolig. Egenskapene til (1) vil bli diskutert i forbindelse med diskusjonen av atferden til ulike typer av (potensielle) eiere av ekstraboliger.

I virkeligheten er det usikkerhet i framtidige boligpriser, og kanskje også i en del av de andre størrelsene som inngår i (1). Tar en hensyn til dette er en naturlig tolkning av ligning (1) at den uttrykker verdien for en risikonøytral aktør, og at de verdiene som inngår i uttrykket er forventede verdier. En alternativ tolkning er at verdiene er de usikre størrelsens sikkerhets-ekvivalenter. For risikonøytrale aktører faller den sikkerhetsekvivalente V sammen med den forventede V . Den sikkerhetsekvivalente V er lavere enn den forventede V for risikoaverse aktører. Vi vil i dette prosjektet ikke gå nærmere inn i hvordan de sikkerhetsekvivalente størrelsene framkommer.

Lønnsomhetsvurderinger bygd på vurderinger av typen (1) vil klart være mer relevante for hushold som ikke møter skranker i kredittmarkedet. Anta at et hushold vurderer en ekstrabolig kun ut fra snever finansiell lønnsomhet. En nødvendig betingelse for at å beholde eller kjøpe en ekstrabolig skal være en finansielt lønnsom strategi er at nåverdien av den forventede kontantstrømmen er høyere enn markedsprisen på boligen. For å få en tilstrekkelig betingelse for å holde ekstraboliger, om profitt er eneste motiv, må en legge til en betingelse om at husholdet er i stand til å finansiere ekstraboligen.

Med andre ord kan en ut fra analysen her trekke den negative konklusjonen at kreditt-rasjonerte hushold som styres av profittmotivet ikke vil holde en ekstrabolig om nåverdi minus markedsverdi er negativ. Om differansen er positiv kan en imidlertid ikke trekke den positive konklusjonen at ekstraboligen vil holdes uten at en undersøker om husholdet møter skranker på kredittmarkedet.

Før dette underkapittelet avsluttes vil vi knytte noen kommentarer til variablene $Z_{j,t}$ og δ_t . De er kontrollvariable og ikke parametere hvis verdier velges en gang for alle på et initialt planleggingstidspunkt. Det at de er kontrollvariable betyr at de velges, og revideres, løpende over tid etter hvert som informasjon om usikre priser og husleier i framtiden avsløres. Et eksempel kan klargjøre dette: Om en eier en ekstrabolig i sommeren 2000, så har man en viss forventning til husleier og boligprisen til neste sommer. Disse forventningene påvirker beslutningen om en skal beholde en ekstrabolig eller ikke på tidspunktet sommer-2000. Beslutningen om en skal beholde boligen på tidspunktet sommer-2001 behøver en midlertid ikke å ta før sommer-2001. På dette tidspunktet trenger en ikke å bygge på forventede husleier og boligpriser for dette tidspunktet fordi en kan observere sanne realiserte størrelser. Kunnskapen om at en har mer informasjon når framtidige beslutninger tas påvirker også dagens beslutninger.

I Nordvik (2000b) vises det hvordan verdien av muligheten til å revidere beslutningen om å leie ut eller selge kan beregnes, og at denne verdien kan være av en ganske betydelig størrelse.

4.1.2 Verdien av boligen i framtidig alternativ anvendelse

Den delen av verdien av en ekstrabolig som følger av at boligen kan selges om en fordelaktig pris realiseres en eller gang i framtiden er i prinsippet ivaretatt under avsnittet om 'Nåverdien av kontantstrømmen'. Det vi i dette underkapittelet skal ta opp er hvilken verdi det kan ha for et hushold at husholdet eller noen av dets medlemmer kan bruke boligen i framtiden. Spesielt kan dette dreie seg om at boligen i framtiden kan brukes av barn i husholdet eller at husholdet selv kan flytte til boligen. Det siste kan være aktuelt både for hushold som flytter midlertidig fra en bolig som de kanskje ønsker å flytte tilbake til, eller flytting til en bolig de f.eks har arvet. I alle disse tilfellene dreier det seg om at det for et hushold kan ha verdi å skaffe eller beholde en ekstrabolig for å dekke et framtidig boligbehov.

En kan naturligvis spørre seg om det er rimelig å forberede seg på et framtidig boligbehov ved å holde en ekstrabolig i en lang tid før dette behovet faktisk 'materialiserer seg'. Vi ser for oss i alle fall fire ulike årsaker til å gi bekræftende svar på et slikt spørsmål.

For det første kan det være at ekstraboligen er en bolig som har en høyere verdi for husholdet enn andre lignende boliger. Dette igjen innebærer at verdien av boligen for det aktuelle husholdet kan være høyere enn verdien for andre boligkjøpere, og dermed høyere enn markedsprisen. Vi kan lett tenke oss at dette er tilfelle for en bolig som husholdet tidligere har brukt som sin egen. At en setter større pris på sin tidligere bolig enn det markedet gjør kan være fordi en selv har bedre kunnskap om boligen enn det andre har, dermed oppfattes risikoen ved å velge boligen som mindre enn den gjør for andre. Den viktigste forklaringen er nok likevel at det er en viss form for affeksjonsverdi knyttet til en bolig en tidligere har bodd i.

De aller fleste som flytter for en avgrenset periode i forbindelse med arbeid velger å beholde boligen og flytte tilbake til den. En kan også observere dette for hushold som skal være borte så lenge som 3-5 år. Dette vil også kunne være tilfelle for boliger en ikke vet at en skal flytte tilbake til, men som man kanskje skal flytte til. Eksempler kan være at en beholder 'gammelboligen' en tid etter at en flytter til et nytt sted pga. usikkerhet om en vil trives på det nye stedet, og det kan være barndomshjem. Dette 'subjektiv verdi'-argumentet kan gjelde for boliger en har blitt eiere av ved det vi foran har kalt passiv anvendelse, det er nok mindre aktuelt for aktive investeringer i ekstraboliger.

Har en, på en eller annen måte, blitt eier av en ekstrabolig som en ser at en kan få nytte av i en alternativ egen anvendelse kan eksistensen av transaksjonskostnader være et argument for å beholde ekstraboligen heller enn å selge den og så å kjøpe en ny bolig når boligbehovet faktisk kommer. Både ved kjøp og salg av bolig påløper en god del transaksjonskostnader. Disse kostnadene består i tillegg til meglerhonorarer og stempelavgiften også av søkekostnader og ubehag i forbindelse med stress og alle de praktiske problemene som er knyttet til det å gjennomføre så store transaksjoner som boligomsetninger er. Bare summen av stempelavgift og meglerhonorarer kommer fort opp mot rundt 5 prosent av en boligs verdi. Ved å beholde en ekstrabolig inntil behovet for å bruke boligen selv kommer, slipper en unna kostnadene knyttet til både kjøp og salg.

Den tredje grunnen til å beholde en ekstrabolig gjennom en periode for at en skal bruke den senere ligger i den måten gevinster på boligsalg beskattes⁵. En nominell salgsgvinst beskattes ved realisering. Om en ekstrabolig har steget kraftig i nominell verdi fra anskaffelsestidspunktet vil det være en betydelig skattekreditt knyttet til boligen. Selges boligen 'forfaller' hele skattekravet til betaling. Ved å beholde boligen til en selv trenger det kan en utsette skattekravet eller unngå det helt. Gevinstbeskatningen kan forøvrig være et argument for å selge en bolig en flytter fra innen ett år. Har boligen blitt brukt av husholdet selv i ett av de siste to årene før et salg blir gevinsten ikke beskattet.

Virkingen gevinstbeskatningen kan ha på disponering av en ekstrabolig kan belyses ved hjelp av et regneeksempel. Vi betrakter en bolig kjøpt i 1993 til en pris på en halv million. Markedsprisen på denne boligen antar vi har fulgt den generelle prisutviklingen på brukte boliger fram til 2000, deretter antar vi verdien forventes å stige nominelt med 2,5 prosent årlig. En del av kolonnene i tabellen krever litt forklaring.

Gevinstskatt er beregnet etter dagens regler, dvs med 28 prosent av den nominelle prisstigningen fra kjøpstidspunktet i 1993 til det hypotetiske salgstidspunktet. 'Nåverdi skattekrav, betalt i 2005' framkommer ved en hypotetisk sammenligning. Tenk et hushold som i år 2000 står med en bolig kjøpt i 1993 som har vært utleid i mer enn ett av de siste to årene. Om boligen selges oppnår de en nominell gevinst før skatt på hele 491.649, en slik gevinst vil utløse et skattekrav på 137.662 kroner. Hvis boligen ikke selges før i 2005 vil fremdeles verdistigningen fra 1993-2000 være skattbar, en trenger imidlertid ikke betale den før i 2005. Nåverdien, i år 2000, av det skattekravet som er akkumulert fram til 2000, er om det først betales i 2005 lik 110.476 kroner. En annen måte å si dette på er at i 2000 kan en selge boligen og betale 137.662 i skatt, eller en kan la være å selge og sette av penger til å betale gevinstskatt i 2005. For å kunne betale 137.662 i skatt i 2005 trenger en ikke å sette mer enn 110.467 i banken i dag. Differansen mellom disse to størrelsene er det vi kaller verdi skattekreditt. Beregningene er gjort med en kalkulasjonsrente etter skatt på 4,5 prosent.

Skattekreditten kan altså betraktes som et rentefritt lån. Verdien av dette vil naturligvis være høyere jo høyere lånerenten ellers i samfunnet er.

⁵ Logisk sett kan en selvsagt betrakte forhold knyttet til gevinstbeskatningen som en form for transaksjonskostnader. På grunn av den store betydningen vi tror gevinstbeskatningen har for valgene av disponering av ekstraboliger har vi heller valgt å behandle dette som et eget punkt.

Tabell 4.1.1 – Gevinstbeskatning etter salgsår

	Markeds- verdi	Gevinst- skatt	Nåverdi skattekrav, betalt i 2005	Verdi skattekreditt
1993	500.000	0	0	0
1994	565.240	18.267	11.256	7.011
1995	608.038	30.251	19.479	10.771
1996	659.708	44.718	30.091	14.627
1997	718.163	61.086	42.954	18.131
1998	782.881	79.207	58.203	21.003
1999	860.647	100.981	77.543	23.438
2000	991.649	137.662	110.467	27.195
2001	1.016.441	144.603	121.259	23.345
2002	1.041.852	151.718	132.950	18.768
2003	1.067.898	159.011	145.611	13.400
2004	1.094.595	166.487	159.317	7.169
2005	1.121.960	174.149	174.149	0

Tabellen avslører at gevinstbeskatningen kan komme opp i ganske betydelige beløp. Videre mener vi at den også viser at eiere av ekstraboliger kan ha en god avkastning på ulike former for strategisk tilpasninger til systemet.

Jo lengre en har eid en ekstrabolig jo større vil skattekreditten knyttet til den være. Tenker en seg at massen av utleide ekstraboliger bare avhenger av finansielle betraktninger vil det være 'dyrere' for en eier av en gammel ekstrabolig å trekke seg ut av leiesektoren enn for en som nettopp har anskaffet ekstraboligen. Ved svikt i etterspørselen etter leide boliger vil en da forvente at de sist anskaffede ekstraboligene først trekkes fra markedet. Årsaken til dette er rett og slett at verdien av å videreføre en skattekreditt er større jo større kreditten er. Samtidig er det jo slik at ved å selge boligen innen ett år etter en har flyttet fra den slipper en helt unna gevinstbeskatningen.

Vi viderefører så eksemplet i tabellen ved å tenke oss et hushold som har bodd i en bolig fra 1993, de flytter så i 1998. Selger de boligen umiddelbart får de ingen skatt på salgsgevinsten. Leier de den ut i mer enn ett år utløser de et stort potensielt skattekrav. Skattekreditten blir med andre ord stor. Det er da rimelig å tro at hushold som har bodd i en bolig lenge enten vil selge den relativt umiddelbart om de flytter fra den, eller de vil beholde den lenge.

Som allerede vist, vil det latente skattekravet knyttet til boliger en har eid lenge kunne være ganske stort. Hvis en eier en ekstrabolig som har vært leid ut, og som en kanskje vil kunne tenke seg å bruke selv i framtiden, så vil det kunne være betydelige beløp å tjene på å beholde boligen inntil en selv skal bruke den. En vil derfor kunne akseptere en lavere leie for å leie ut en tidligere bolig en vil flytte tilbake til enn i en nylig anskaffet ekstrabolig. Folk som nærmer seg pensjonsalderen og folk som har barn som snart skal flytte ut vil dermed være mindre tilbøyelig til å selge ekstraboliger enn andre.

I den grad boliger en periode holdes tomme som følge av skattemessige vurderinger kan en betrakte dette som en samfunnsmessig kostnad knyttet til skatteinnkrevningen. De fleste skatter har en samfunnsmessig innkrevingskostnad. Selv om vi her peker på en komponent i skatte-

innkrevingskostnaden for stempelavgiften og gevinstbeskatningen ser vi ikke dette isolert sett som sterke argumenter mot disse skatteformene. De aller fleste skatteformer har jo velferdsmessig uheldige virkninger på atferden. Det er derfor et blant flere argumenter i diskusjonen av utformingen av skattesystemet.

Det siste argumentet for å beholde en ekstrabolig er knyttet til at en ved å beholde den kan redusere risikoen i forbindelse med kostnadene ved framtidige boligkonsum. Under den rimelige antakelsen om at hushold er risikoaverse vil de foretrekke en sikker kostnad framfor en usikker kostnad med samme forventede verdi. Om den neddiskonterte forventede prisen på en bolig i framtiden er lik 'nåprisen', vil situasjonen være nettopp slik som antydnet. Altså, ved å beholde en ekstrabolig inntil en trenger den senere vil en skjerme seg mot usikkerheten i framtidige boligpriser. I Nordvik (2001) finnes en teoretisk gjennomgang av dette argumentet.

Det å beholde en ekstrabolig fordi en ønsker å bruke den som fritidsbolig i framtiden kan også være en aktuell strategi for noen hushold. Tenk f.eks på et hushold med småbarn som nettopp har etablert seg i egen eid bolig, som så arver barndomshjemmet til en av de voksne i husholdet. For dem kan privatøkonomi og –likviditet være så presset at de ikke har råd til å bruke den arvede boligen som fritidsbolig. Ved å leie ut ekstraboligen for en periode vil de kunne holde muligheten for ta ekstraboligen i bruk selv senere åpen. Det kan også tenkes at et hushold i en slik situasjon vil være villig til å akseptere en finansiell avkastning som er noe lavere enn det de kunne ha oppnådd ved salg og alternativ plassering av kapitalen. Årsaken til at de kan være villige til det er nettopp at de beholder muligheten (eller realopsjonen) til å bruke ekstraboligen som fritidsbolig en gang i framtiden når den økonomiske, eller likviditetsmessige, situasjonen har blitt bedre.

4.1.3 Verdien av boligen i umiddelbar alternativ anvendelse

En del av beslutningen om hvorvidt en skal skaffe seg eller beholde en ekstrabolig er naturligvis en vurdering av om husholdet eller noen i husholdet har fordel av å bruke boligen selv nå – og ikke en eller annen gang i framtida. Bruk av boligen selv inkluderer i denne sammenhengen ikke det å bruke den som helårsbolig for seg selv eller for husholdsmedlemmer. I et slikt tilfelle vil vi ikke regne boligen som en ekstrabolig. En alternativ anvendelse av denne typen kan typisk være for korte fravær fra hjemstedet i forbindelse med arbeid. Det kan også være at ekstraboliger brukes til fritidsformål.

Det er klart at en ekstrabolig er noe annet enn en fritidsbolig. I enkelte tilfeller kan det imidlertid være glidende overganger mellom hva som er en ekstrabolig og hva som er en fritids-eiendom. Er det f.eks naturlig å regne en ordinær bolig sentralt i Oslo som et hushold bosatt i Berlevåg eier og bruker i ferier i en periode før de selger den eller leier den ut, som en fritids-eiendom eller en ekstrabolig? Videre, er vurderingen av hvorvidt det er en ekstrabolig eller en fritidsbolig den samme om husholdet bor i Oslo og har en ekstra bolig som ligger i Berlevåg?⁶

Som antydnet i 4.1.2 kan en ekstrabolig brukes som en slags forsikring mot oppløsning av parforhold eller ønske om/behov for å flytte tilbake til tidligere bosted. Ekstraboliger benyttet som en forsikring mot slike hendelser, kan i denne sammenhengen også betraktes som en

⁶ Poenget med dette eksemplet er ikke at en skal ta standpunkt til eller 'gjette det rette svaret'. Poenget er mer å vise at det ikke bare er vanskelig å klassifisere boliger inn i kategoriene ekstra- og fritidsbolig, i mange tilfeller er en absolutt inndeling også meningsløs!

form for umiddelbar alternativ anvendelse. Verdien som omtales i dette eksemplet kan betraktes som å være en form for realopsjon.

Så langt i, og stort sett også i resten av, rapporten har vi behandlet 'sivilstatusene' par og enslig som to gjensidig utelukkende tilstander. Det kan imidlertid tenkes at det finnes noen 'mellomformer'. Dvs folk som lever sammen som par men som ikke alltid bor sammen. I den grad dette er utbredt vil vi tro at det dreier seg om 'par' uten barn hvor begge har relativt god privat økonomi. Å beholde en ekstrabolig kan da være å beholde en mulighet til å bo sammen i perioder og fra hverandre i perioder. For å ta nok et eksempel til fra Finland kan det nevnes at den nåværende finske presidenten beskriver seg selv og sin sivilstand som noe mellom særbo og sambo.

4.1.4 Andre skattemessige betraktninger

Formuleringen vår av kontantstrømmen knyttet til eie av ekstrabolig (ligning (1)) tar vare på skattlegging av leieinntekter og skatt på verdistigning på boligen. Vi vil peke på to andre skattemessige forhold som kan ha betydning for 'verdien av å eie en ekstrabolig'. For det første det forhold at boligkapital behandles meget fordelaktig (for skatteyter) i beregningen av skattbar formue. Ettersom formuesskatten er progressiv og asymmetrisk rundt null vil også formuesskattefordelen variere betydelig mellom hushold.

Nivå og variasjon i formuesskattefordelen kan illustreres i et eksempel. I tabell 4.1.2 viser vi formuesskatt med og uten ekstrabolig for hushold på tre ulike nivåer på skattbar formue uten ekstrabolig. Skattbar formue uten ekstrabolig kan naturligvis inneholde ligningsverdien av egen bolig, og således være lavere enn reell formue. I illustrasjonen bygger vi på at en ekstrabolig har en verdi på 650.000 kroner. Når ligningstakster litt grovt regnet ligger på 30 prosent betyr dette at et hushold som eier ekstrabolig får redusert sin skattbare formue med 70 prosent av ekstraboligens verdi.⁷ I regneeksemplet innebærer dette er reduksjon i skattegrunnlaget på 455.000 kroner. Merk at for hushold som har en skattbar formue på mindre enn 150.000 vil formuesskatten, og dermed formuesskattefordelen, være lik null.

Tabell 4.1.2 Formuesskatt for hushold med og uten ekstrabolig – Skatteklasser 2

Skattbar formue uten ekstrabolig	200.000	750.000	2.000.000
Skattbar formue med ekstrabolig	-25.5000	295.000	1.545.000
Formuesskatt uten ekstrabolig	660	5.950	19.700
Formuesskatt med ekstrabolig	0	1.515	14.695
Formuesskattefordel med ekstrabolig	660	4.435	5.005

Som tabellen viser er den årlige formuesskattefordelen 5.000 kroner for hushold på det høyeste progresjonstrinnet i formuesskatten. Ser vi dette i forhold til verdien av ekstraboligen utgjør formuesskattefordelen et tillegg til den årlige avkastningsraten etter skatt på hele 0,8 prosent. Tabellen viser også at variasjonen i formuesskattefordel varierer betydelig mellom folk med høye og lave nettoformuer. Variasjonen i formuesskattefordelen vil nok gi et bidrag til at tilbøyeligheten til å eie ekstrabolig er stigende i formue. Videre indikerer regne-

⁷ En bruker ofte anslaget på ligningsverdiens andel av markedsverdien på 30 prosent. I dag er dette sannsynligvis noe lav. Som en illustrasjon fungerer det likevel godt. Det er jo også betydelig og usystematisk variasjon i ligningsverdiene som andel av markedsverdien.

eksemplet at beholdningen av ekstraboliger og utleide ekstraboliger kan forventes å falle om den skattemessige verdifastsettingen av boligkapital blir oppjustert.

Konklusjonene som trekkes ut av tabell 4.1.2 kan bli noe modifisert om vi tar hensyn til at også en del andre formuesobjekter har en ligningsverdi som ligger under virkelig verdi. Det gjelder f.eks aksjer i unoterte selskaper. Merk at når en tar hensyn til dette modifiseres konklusjonene – de elimineres ikke.

Det andre forhold er knyttet til det som en kan kalle den 'utvidede kjernefamilien'. Om voksne barn ikke har (særlig høye) inntekter kan det være at de ikke vil kunne redusere sin skatt ved å trekke fra gjeldsrenter. Typisk vil dette kunne gjelde for voksne 'barn' som er i en utdanningssituasjon. For å beholde rentefordelen innen familien kan en da organisere barnas boligkonsum slik at eventuell lån tas opp på foreldrenes hånd. Dette kan gjøres på to måter. Enten ved at foreldre tar opp lån og låner videre rentefritt eller gir pengene til barna. Eller ved at foreldrene eier en ekstrabolig som de enten låner eller leier ut til sine barn.⁸

Gevinstbeskatningen ved salg av bolig kan også påvirke den relative lønnsomheten av ulike strategier knyttet til anvendelse av ekstraboliger ganske kraftig. Dette behandlet vi i kapittel 4.1.2 som en del av transaksjonskostnadene ved avhending av ekstrabolig.

4.2 Oppsummering

Finansielle lønnsomhetsvurderinger betraktes i dette notatet som en fundamental faktor bak beslutningene om å skaffe, beholde og eventuelt hvordan en skal disponere ekstraboliger. Gjennomgangen viser at lønnsomheten av ulike strategier knyttet til kjøp, salg og disponering påvirkes i betydelig grad av skattesystemet. Dette gjelder reglene for hvilke salg som kommer inn under gevinstbeskatningen og skattekreditten knyttet til opptjent ikke realisert gevinst på bolig. Ikke minst påvirkes beslutningene av kombinasjonen av progressiviteten og den generelle utformingen av formuesskattesystemet og den systematiske undervurderingen av den delen av den skattbare formuen som holdes i form av bolig.

En må også merke seg at lønnsomhetsvurderingene vil framstå ulikt for ulike hushold. Dette kapittelet har vist at muligheten (eller realopsjonen) til å bruke en ekstrabolig selv i framtiden har en verdi og at denne verdien varierer mellom hushold. Typisk vil hushold som tenker seg å flytte til ekstraboligen selv eller som har barn som kanskje vil bruke den verdsette det å beholde boligen høyere enn andre. Dette og andre forhold knyttet til at verdien av realopsjonene varierer mellom hushold håper vi å utnytte i senere empiriske arbeider på dette feltet. Ulikheter i risikoholdning og ulike forventninger til hvordan boligprisene vil utvikle seg framover er også en kilde til at lønnsomheten vil variere mellom hushold.

De finansielle lønnsomhetsvurderingene er fundamentale for beslutningene, de er imidlertid ikke enerådende. Vi understreket at ettersom mange av dem som eier ekstraboliger har en form for ikke-økonomisk tilknytning til den ekstraboligen de eier, vil også de ikke-økonomiske motivene være med å påvirke atferden. Med ikke-økonomisk tilknytning tenker vi på at folk har (eller i alle fall: kan ha) et spesielt forhold til en bolig som de selv har bodd i

⁸ Resonnementet avhenger ikke av at barnas bolig lånefinansieres. Om foreldrene bruker egenkapital vil de på denne måten redusere sine skattbare kapitalinntekter.

eller som de har arvet fra sine foreldre. Boliger som er arvet fra foreldrene kan jo også være de nåværende eierens barndomshjem.

Vi ser det ikke slik at noen situasjoner eller noen hushold styres av lønnsomhetsmotiver mens andre styres av ikke-økonomiske motiver. Disse to typene av motiver virker sammen. En kan si at lønnsomheten ved salg er med og definerer prisen på det å tillegge ikke-økonomiske motiver vekt. Tilsvarende kan en si at evnen til å legge vekt på ikke-økonomiske motiver er stigende i et husholds inntekt og formue. Nettopp derfor venter vi f.eks at tilbøyeligheten til å holde en ekstrabolig tom vil være høyere jo lavere prisnivået er i det lokale boligmarkedet hvor boligen ligger.

5. Ulike typer av eiere – beholdning og disponering av ekstraboliger

Vi har tidligere i kapittel 1 beskrevet ekstraboligene ut fra de fire undersøkelsene som foreligger. I dette kapitlet skal vi, basert på data fra undersøkelsene i 1995 og 1997 gå gjennom faktisk beholdning av ekstraboliger blant noen ulike typer eiere, samt drøfte nærmere hva som påvirker beholdning og disponering av ekstraboliger. En kan altså si at gjennomgangen ikke er noen eksplorativ studie der vi leter etter ny kunnskap i data. Empirien blir heller brukt som et bakteppe i diskusjonene våre av hva som påvirker beholdning og disponering av ekstraboliger.

Når vi behandler forekomsten av ekstraboliger blir utvalgene fra hvert enkelt år ganske små. Vi har derfor slått sammen data fra 1995 og 1997. Spørsmålene og svaralternativene er her identiske, med ett eneste unntak. I 1997 kan man for ekstraboliger i samme kommune også få vite om boligen er på samme tomt eller i samme hus som den ordinære boligen. Av de som hadde en ekstrabolig i samme kommune var det 20 prosent som svarte at denne befant seg i samme hus som den ordinære boligen. Med andre ord ser vi ikke 1995-dataene som å inneholde særlig mye mindre informasjon enn det 1997-dataene gjør i denne henseende.

Vi har tidligere påvist at de som leier ut deler av sin bolig i liten grad oppfatter utleieobjektet som en ekstrabolig. Ved å koble opplysningene om dem som har en ekstrabolig i samme hus med opplysningene om eierne har en sokkel som leies ut kan vi sjekke hvor mange av ekstraboligene som i realiteten er en sokkelbolig. Det viser seg at bare 5 av de ekstraboligene som ligger i samme hus som eierens bolig ligger i enebolig. Dette på tross av at 7,5 prosent av eierne av eneboliger oppgir at de leier ut en sokkelbolig. Respondentene synes altså klart å oppfatte sokkelboligene og ekstraboligene som to ulike 'boligtyper' eller fenomener.

5.1 Flyttere

Hushold som har flyttet fra en eid bolig utgjør et potensial for ekstraboliger. Vi fokuserer her på dem som har flyttet som hushold. De som flyttet i forbindelse med pardannelse behandles særskilt i neste underkapittel. Når vi ser bort fra dem som sier at nåværende bolig er deres første eide bolig og dem som flyttet i forbindelse med pardannelse finner vi at omlag 20prosent av observasjonene i vårt utvalg har flyttet i løpet av de siste 4 årene.

I tabell 5.1.1 viser vi andel flyttere etter antall år siden flytting i de to undersøkelsene vi bruker.

Tabell 5.1.1 Andel flyttere

År siden flytting	1995	1997	Alle
0	8,1	7,2	7,7
1	4,3	4,6	4,4
2	3,6	3,5	3,6
3	2,6	2,9	2,7
4	2,8	2,6	2,7
Sum	21,5	20,7	21,1

Når vi behandler forekomsten av ekstraboliger blir noen av utvalgene ganske små, vi har derfor slått sammen NOVA-undersøkelsene fra 1995 og –97. Det er interessant å presse data for å kunne si noe om atferden i undergrupper, på tross av at vi i mange undergrupper har få observasjoner. Vi har derfor valgt å presentere absolutte tall for antall hushold i utvalgte undergrupper i utvalget som eier ekstraboliger i tabellform. I drøftingene av mekanismene bruker vi prosentandeler.

I gjennomgangen av antall ekstraboliger eid av nylig flyttede hushold holder vi de ekstraboligene som er arvet eller på annen måte anskaffet gjennom familie utenfor. Dette fordi vi primært er interessert i å belyse antall ekstraboliger som hushold eier fordi de beholder den gamle boligen når de flytter. I tabell 5.1.2 rapporterer vi forekomst og disponering av ekstraboliger blant flyttere. Flyttere defineres i denne sammenhengen altså som 'eksisterende' hushold som hushold som har flyttet fra en eid bolig i et av de siste fire årene.

Tabell 5.1.2 – Forekomst og disponering av ekstraboliger – Blant flyttere

	Samme kommune	Annen kommune
Tom ekstrabolig	4	3
Midlertidig utleid ekstrabolig	14	4
Varig utleid ekstrabolig	6	3
Har flere ekstraboliger	(6)	
Har ikke ekstrabolig		
Sum flyttere	542	

Vi ser at i denne gruppen er andel som har ekstrabolig på så mye som 7,4 prosent. Relativt få lar ekstraboliger stå tomme. Av dem som eier en ekstrabolig lar 17,5 prosent boligene stå tomme. Innen gruppen av hushold som nylig har flyttet og som eier en ekstrabolig leier altså de fleste ut. Om lag en tredjedel sier at de tenker seg å leie ut på varig basis (i spørreskjemaet er varig basis presisert til 3-4 år).

Blant dem som har flyttet i løpet av det siste året eier nesten 10 prosent en ekstrabolig. Av disse igjen står ca. halvparten tomme. Ut fra diskusjonene i kapittel 4 ser vi tre viktige årsaker til at boliger blir stående tomme noen tid etter at husholdet flytter fra dem. Det kan være at det tar tid å selge dem eller det kan være korte midlertidige fravær. Til sist kan det

være at eierne beholder den gamle boligen for å bruke den på annen måte, som f.eks fritidsbolig. Utviklingen i antall tomme boliger indikerer klart at det er de to første årsakene som er viktigst. Etter ett til to år er det svært få tomme ekstraboliger eid av nylig flyttede hushold.

Tabell 5.1.3 – Andel med ekstraboliger blant tidligere flyttere etter flyttetidspunkt, samt andel av ekstraboligeiere som leier ut.

Flyttetidspunkt	Andel med ekstrabolig	Antall hushold	Andel som leier ut	Antall hushold med ekstrabolig
Siste året	9 %	166	(56 %)	16
Ett til to år siden	6 %	114	(100 %)	7
To til tre år siden	1 %	99	(100 %)	2
Tre til fire år siden	8 %	88	(100 %)	7
Fire til fem år siden	8 %	75	(83 %)	6
Fem til seks år siden	4 %	83	(80 %)	5
Mer enn 6 år siden	4 %	880	(62 %)	45

Som vi allerede har vært inne på: blant dem som nettopp har flyttet er det en del som har ekstraboliger som står tomme. Blant dem som har flyttet for mer enn ett år siden leier et stort flertall ut. Selv om det er et noe hakkete forløp på fordelingen av andel med ekstrabolig etter antall år siden flytting synes det å være en fallende tendens i andelenes utvikling over tid.

Den fallende tendensen over tid en observerer er konsistent med en hypotese om at 9 prosent av dem som flytter beholder den boligen de flytter fra i første omgang. Et år etter flytting har så 60% av dem som beholdt en ekstrabolig solgt den. Dette kraftige fallet har sin årsak i at flere har greid å gjennomført et ønsket salg og av at de har fått avklart sin situasjon og derfor selger boligen. I de påfølgende periodene avhendes så 10 prosent av massen ekstraboliger eid av denne gruppen. Denne spesifiserte prosessen kan så brukes videre i simuleringer av utviklingen av massen av ekstraboliger.

Under disse antakelsene om dynamikken bak massen av ekstraboligene kan en lage anslag på antall ekstraboliger eid av denne gruppen. Om en antar at 36.500 hushold flytter fra en eid til en annen bolig hvert år (dette er konsistent med diskusjonene tidligere i notatet) vil vel 20.000 ekstraboliger eies av 'flyttere'. Noe mindre enn halvparten av dette er boliger som eies av hushold som har flyttet i løpet av de siste fire årene.

Vi ser så på dem som nå bor i en eid bolig og også tidligere har eid bolig, men som har byttet bolig for mer enn 4 år siden. Også i denne gruppen finner vi en god del som eier ekstraboliger.

Tabell 5.1.4 – Forekomst og disponering av ekstraboliger – Blant flyttere, som har bodd mer enn fire år i nåværende bolig

	Samme kommune	Annen kommune
Tom ekstrabolig	6	9
Midlertidig utleid ekstrabolig	15	2
Varig utleid ekstrabolig	11	3
Har flere ekstraboliger	(8)	
Har ikke ekstrabolig		
Sum flyttere	963	

Andel som har ekstrabolig i denne gruppen er så høy som 5,6 prosent. Sammenligner vi fordelingene i tabell 5.1.4 med dem som har flyttet de siste 4 årene (se tabell 5.1.2) finner vi at forekomsten av tomme ekstraboliger er atskillig høyere blant dem som har eid boligen lenge. Blant dem som har flyttet i løpet av de siste fire årene står 17,5 prosent tomme mens det tilsvarende tallet blant dem som har flyttet for mer enn 4 år siden er nesten 30 prosent. Det er fristende å tenke at dette har noe å gjøre med en form for seleksjonsmekanisme: Blant de ekstraboligene som genereres av flytting i ett år er det et visst innslag av boliger som kan brukes av husholdet selv i framtiden. Tilbøyeligheten til å selge er lavere for dem som har ekstraboliger med en slik alternativ anvendelse. Etter noen år er mange av de andre boligene solgt og dermed dominerer de tomme ekstraboligene i stadig større grad. En slik konklusjon støttes av det store innslaget av tomme ekstraboliger som ligger i en annen kommune blant de som har flyttet for mer enn fire år siden.

Relativt få sier at de leier ut boligen på varig basis. I både utvalget av dem som har bodd i mindre enn 4 år og blant dem med mer enn 4 år i nåværende bolig ligger andel av ekstraboligeiere som leier ut på varig basis på litt under 30 prosent. Likevel er det overraskende få som sier at de regner med å selge sin ekstrabolig innen to år. Dette viser vi i tabell 5.1.5. Som nevnt i kapittel 1 er denne andelen enda litt lavere i 2001.

Tabell 5.1.5 – Planer om å selge innen 2 år, i prosent av ekstraboligeierne

	Regner med å selge
Tom ekstrabolig	22 %
Midlertidig utleid ekstrabolig	39 %
Varig utleid ekstrabolig	16 %
Har flere ekstraboliger	21 %
Har ikke ekstrabolig	
Totalt	26 %

Som vi ser planlegger svært få av dem som leier ut varig å selge boligen. Også blant eierne av de tomme og de midlertidig utleide er det ganske få som planlegger å selge ekstraboligen. Dette er litt inkonsistent med de tallene som viser betydelig nedgang i antall som har ekstrabolig etter antall år siden flytting. Også disse fenomenene ønsker vi å studere nærmere empirisk. Sannsynligvis bør dette gjøres innen en multivariat ramme, i stedet for ved den typen tabellanalyse vi bruker her. Når vi ser bort fra de varige utleide ekstraboligene finner vi at halvparten av dem med botid på mindre enn 4 år har planer om å selge. Blant dem med lengre botid er salgsplaner atskillig mindre utbredt (15 prosent).

Det at en eier en ekstrabolig som en ikke har planlagt å selge, selv om den er midlertidig utleid eller står tom, kan ha sammenheng med at husholdet selv har tenkt å flytte tilbake til den. For å undersøke dette undersøkte vi om mange av ekstraboligeierne hadde flytteplaner. Vi fant imidlertid ikke spesielt høyt innslag av hushold med flytteplaner blant eiere av tomme eller midlertidig utleide ekstraboliger.

Når vi sjekker forekomsten av ekstraboliger blant hushold som har flyttet de siste 4 årene, etter alder finner vi ett klart mønster. Blant hushold under 30 år har bare 5 prosent en ekstrabolig, og de som har det leier den ut midlertidig. I de andre aldersgruppene ligger andelen med ekstraboliger rundt 10 prosent.

5.2 Nye par

I kapittel 3 anslo vi den årlige potensielle strømmen inn i massen av ekstraboliger som følger av dannelse av nye par til å utgjøre om lag 12.000 boliger, noe som utgjør 30 prosent av de nydannede parene. Når vi slår sammen NOVA undersøkelsene fra 1995 og 1997 finner vi at 23 av 413 nydannede par eier en ekstrabolig de synes å ha fått ved inngåelsen av parforholdet. Andelen av de nydannede parene som har en ekstrabolig ligger altså på 5 prosent. Nydannede par er i denne sammenhengen definert som par som har flyttet sammen i det året undersøkelsen ble gjennomført – eller i et av de tre foregående årene. Ettersom vår interesse er i hvilken grad dannelse av nye par genererer ekstraboliger har vi også filtrert bort dem som flyttet sammen i den aktuelle periode, men som så har flyttet senere. Disse er tatt med i gruppen av flyttere i underkapittelet foran.

Et spesielt problem oppstår når vi bruker en så vid definisjon som fire år på nydannede par i en analyse av ekstraboliger. En del av dem som flyttet sammen for 3-4 år siden kunne ha holdt en ekstrabolig en tid for så å ha solgt dem. Anslaget på at 5 prosent av de nydannede parene holder en ekstrabolig kan være en systematisk undervurdering. For å sjekke/illustrere dette har vi beregnet hvordan andelen av nydannede par som har ekstrabolig samvarierer med antall år siden pardannelsen. Nydannede par som har fått ekstraboligen som følge av arv eller på annen måte gjennom familie holdes utenfor.

Tabell 5.2.1 – Andel med ekstraboliger etter år etter pardannelse - prosent

	Observert
Siste året	7
Ett til to år siden	5
To til tre år siden	3
Tre til fire år siden	2
Fire til fem år siden	1
Fem til seks år siden	1

Disse overlevelseshastighetene for ekstraboliger kan også brukes til å si noe om den dynamiske utviklingen av massen av ekstraboliger. Anta f.eks at en bestemt andel av alle potensielle ekstraboliger selges umiddelbart. Av de boligen som beholdes avhendes så en fast andel hvert år. Tidsserien er konsistent med at 90 prosent av boligene avhendes umiddelbart og at 25 prosent av de resterende ekstraboligene eid av nye par, har endt opp med å selges hvert år.

Disse anslagene bygger ikke direkte på tabellen overfor da tabellen ikke tar hensyn til at ikke alle par består av folk som tidligere har eid bolig.

Disse anslagene innebærer at ut fra den massen på 12.210 potensielle ekstraboliger hos nye par, som vi tidligere har anslått, vil 1.221 ende opp som faktiske ekstraboliger. Etter to år er 534 av disse solgt, og etter fem år er hele 930 av dem solgt. Antall ekstraboliger eid av 'nydannede par' av ulike årganger ligger ut fra denne 'modellen' på 4.775 boliger.

Merk at disse tallene for den dynamisk utviklingen er beregnet under ganske restriktive antakelser. Andelene av den eksisterende massen av ekstraboliger som selges hvert år antas å være konstant. Dette innebærer blant annet at vi ikke tillater den å påvirkes av utviklingen i boligmarkedet. Ut fra diskusjonen vår av verdien av å sitte med en ekstraboliig synes antakelsen å være helt feil. Den beregnede årlige flyten ut av massen av ekstraboliger bør nok derfor ses som en illustrasjon av størrelsen.

I tabell 5.2.2 viser vi hvordan forekomsten av ekstraboliger og disponeringen av dem fordeler seg blant nydannede par. Vi velger å presentere de absolutte tallene i stedet for andeler. På denne måten kan en leser se hvor få innenfor de utvalgte underutvalg som faktisk disponerer en ekstraboliig. Som tidligere nevnt har vi pga. utvalgsstørrelsene valgt å slå sammen opplysningene fra 1995 og -97-undersøkelsene.

Tabell 5.2.2 – Forekomst og disponering av ekstraboliger – nydannede par

	Samme kommune	Annen kommune
Tom ekstraboliig	4	5
Midlertidig utleid ekstraboliig	6	5
Varig utleid ekstraboliig	2	0
Har flere ekstraboliger	1	0
Sum nydannede par	413	

I kapittel 3 viste vi at i mengden av nye par dominerer de yngste, og at de tidligere eierfrekvensene for dem var såpass lave at en ikke venter at pardannelse blant dem i særlig grad genererer ekstraboliger. Dette bekreftes når vi ser på hvordan ekstraboliger blant nydannede par fordeler seg etter alder. Andelen av de nydannede parene som har ekstraboliig er klart lavere for de yngste enn for de noe eldre. Blant nydannede par under 30 år har bare 4 prosent en ekstraboliig, mens blant dem over 40 år har om lag én av ti en ekstraboliig.

Betrakter vi andelene nydannede par med ekstraboliig som har planer om å selge innen to år framtrer et interessant trekk. Bare én av 9 eiere av en tom ekstraboliig sier at de planlegger å selge boligen innen to år. Blant dem som leier ut midlertidig sier vel halvparten at de vil selge innen to år. Dette mener vi helt klart tyder på at de nydannede parene som vi i utvalgene våre finner med ekstraboliger aktivt har valgt å bli sittende med ekstraboligen. Ekstraboligene ser ikke ut til å være noe friksjonsfenomen blant denne typen av eiere av ekstraboliger. De er altså ikke et resultat av at det er vanskelig eller tar lang tid å selge boliger.

Utover kontantstrømmene ved utleie består verdien av en ekstraboliig for de nydannede parene i alternativverdiene som fritidsbolig, som en form for retrett-mulighet om parforholdet ikke blir langvarig eller som framtidig bolig for paret. Betalingsvilligheten for slike opsjoner, eller muligheter, vil være stigende med økende inntekt. Ved å leie ut ekstraboligen reduserer man

mulighetene til alternativ anvendelse, men man reduserer også prisen på det å beholde muligheten til framtidig bruk. Andre forhold som taler for at hushold med god råd vil være mer tilbøyelig til å beholde en ekstrabolig er at de har større muligheter på lånemarkedet (dvs møter i mindre grad låneskranker) og at de har større evne til å bære risiko.⁹

De forholdene vi gikk gjennom i forrige avsnitt taler for det første for at tilbøyeligheten til å holde en ekstrabolig er stigende med økende inntekt, hvilket også den multivariate analysen i kapittel 1 (basert på 2001-data) klart viste. For det andre taler de for at tilbøyeligheten til å ikke leie ut, men å holde en ekstrabolig tom også er stigende i inntekt. Den første av disse to hypotesene får klart støtte i data, 5 prosent av dem med husholdsinntekt under 400.000 har en ekstrabolig. Blant dem med inntekt over denne grensen er andelen mer enn dobbelt så høy med 12 prosent. Den andre hypotesen får ikke empirisk støtte, blant de nydannede parene. Det er imidlertid en svak tendens til at de med de aller høyeste inntektene i større grad holder ekstraboliger tomme.

5.3 Har arvet bolig

Gruppen som 'fikk ekstraboligen gjennom arv eller på annen måte gjennom familien' er en kvantitativt viktig del av massen av eiere av ekstraboliger. Av dem som eier en ekstrabolig faller 52,3 prosent inn under denne kategorien. Tar vi bare for oss dem som eier en ekstrabolig som står tom, er andelen som har skaffet denne gjennom arv, forskudd på arv eller på annen måte gjennom familien på rundt 63 prosent. Vi skal derfor i dette underkapittelet gå litt nærmere inn på dem.

Først beskriver vi den delen av ekstraboligmassen som eies av hushold som sier at ekstraboligen er anskaffet gjennom arv eller på annen måte gjennom familie, samtidig som de har arvet en bolig som de ikke bor i. Grunnen til at vi filtrerer bort på denne noen uoversiktlige måten er at vi ønsker å identifisere de ekstraboligene som faktisk er arvet eller fått som forskudd på arv.

Tabell 5.3.1 – Forekomst og disponering av ekstraboliger – hushold som har arvet boligen

	Samme kommune	Annen kommune
Tom ekstrabolig	22	40
Midlertidig utleid ekstrabolig	15	14
Varig utleid ekstrabolig	11	12
Sum hushold som har arvet bolig	941	

Nesten hvert femte hushold i undersøkelsen (17 prosent) har en eller annen gang arvet bolig eller del av bolig. Av disse igjen viser tabell 5.3.1 at 12 prosent eier en ekstrabolig som etter all sannsynlighet er den boligen de har arvet. Vi merker oss det høye innslaget av tomme ekstraboliger i annen kommune. Årsaken til at disse arvede ekstraboligene holdes tomme kan være at de brukes som fritidsboliger, eller at boligene er i dårlig stand. Det kan også være en

⁹ Under den rimelige, og også ganske vanlige, antakelsen om avtagende absolutt risikoaversjon vil et 'fattig' hushold være mindre villig til å gjennomføre en risikabel investering i en ekstrabolig, enn det et rikt hushold vil være.

kombinasjon av disse to årsakene. Dette kan også gjelde en god del av de tomme ekstraboligene i samme kommune.

At en del av boligene er i dårlig stand eller ligger upraktisk til indikeres av at mer enn 25 prosent av de tomme ekstraboligene i annen kommune som det refereres til i tabell 5.3.1 har en anslått markedsverdi på mindre enn 200.000 kroner. Med andre ord er nedre kvartil lik 200.000 kroner. For de tomme ekstraboligene som ligger i samme kommune får vi et lignende resultat. Rimelig nok utgjør altså ikke de tomme ekstraboligene den mest attraktive delen av boligmassen.

For de utleide ekstraboligene ligger prisnivået noe høyere enn for de tomme. Utleide ekstraboliger i en annen kommune har en gjennomsnittsverdi på 606.000 kroner og en nedre kvartil er på 400.000 kroner. Gjennomsnittsverdien av utleide boliger i samme kommune er 680.000 kroner, og nedre kvartil er 350.000 kroner.

Betraktes fordelingen av ekstraboliger etter antall år siden en har arvet bolig eller del av bolig finner en at de første ett til to årene etter et hushold har arvet bolig eier noe mindre enn 15 prosent en ekstraboli. Denne andelen faller med om lag 8 prosent i året. Det synes også klart at det er en tendens til at det er de boligene som står tomme som beholdes lengst. De tomme boligenes andel av ekstraboligene hos de som har arvet en bolig de selv ikke bor i ligger på noe under 40 prosent de første årene etter arvetidspunktet for så å stige til rundt 70 prosent etter 10 år.

Det er en klar tendens til at jo eldre et hushold er jo større andel av dem som eier en arvet ekstraboli har den stående tom. Dette kan ha sammenheng med kvalitet og beliggenhet på ekstraboligene, det kan ha sammenheng med at de eldste kanskje tenker seg at de skal bruke boligene selv når blir pensjonister og det kan rett og slett være en formueseffekt.

I kapittel 3 anslo vi tallet på boliger som arves gjennom ett år til å ligge i størrelsesorden 20.000 boliger. Tar vi utgangspunkt i dette tallet kan vi anslå antall nye ekstraboliger som genereres av arv til å utgjøre 2.700 boliger i året, 5.500 boliger tas i bruk som bolig av noen av dem som arver, mens 11.700 boliger selges på 'det åpne markedet'.

Gitt den dynamiske prosessen hvor 8 prosent av de arvede ekstraboligene selges hvert år vil den stabile massen av ekstraboliger som opprinnelig er arvet ligge på 27.000 boliger. Noe mer enn en tredjedel av dette er ekstraboliger som er arvet i løpet av de siste 4 årene.

I datamaterialet vårt finner vi i tillegg en betydelig mengde ekstraboliger som eierne sier at de har arvet eller på annen måte fått gjennom familie uten at de har svart bekreftende på spørsmålet om de noen gang har arvet bolig. Tabell 5.3.2 viser hvor mange boliger dette dreier seg om, hvor de ligger og hvordan de er disponerte. Som diskutert i forbindelse med utleie av deler av hus eller bolig i kapittel 1, kan det også her være en kilde til mulig underrapportering av ekstraboliger. Tallene behøver i og for seg ikke å være særlig gale. Sett ut fra intervju-person viser nemlig data fra 2001 at det er like vanlig at noen andre i familien utenom brødre og søstre overtar boligen til intervjuobjektets foreldre som at intervjuobjektet selv gjør det. I slik situasjonen vil nettopp den forannevnte svarkombinasjonen kunne oppfattes som mest dekkende.

Tabell 5.3.2 – Forekomst og disponering av ekstraboliger – anskaffet gjennom familie, ikke arv eller forskudd på arv

	Samme kommune	Annen kommune
Tom ekstrabolig	28	30
Midlertidig utleid ekstrabolig	21	9
Varig utleid ekstrabolig	22	3

Under antakelsen om at utvalget vårt er representativt og at det er 1,9 millioner boliger i Norge representerer ekstraboligene eid av denne gruppen samlet sett vel 39.000 boliger, hvorav rundt halvparten er utleid. Etersom det ikke er mulig å relatere anskaffelsen av disse ekstraboligene til en bestemt hendelse er det heller ikke mulig å gjøre noen spesielt meningsfulle antakelser om den dynamiske utviklingen innen denne delen av massen av ekstraboliger.

5.4 Noen andre grupper

I underkapittelene foran har vi gått gjennom forekomsten av ekstraboliger i spesielle grupper hvor det har skjedd noe (en hendelse) som har gitt hushold mulighet til å beholde en ekstrabolig. Av de 468 observasjonene av hushold med ekstraboliger vi har i datasettet faller 73,5 prosent inn under en av disse kategoriene. I dette underkapittelet skal vi se på noen andre grupper og i hvilken grad de eier ekstraboliger. Typisk vil dette dreie seg om hushold som ikke har vært gjennom en hendelse som har gitt dem mulighet til å beholde en bolig en 'har til overs'. I oppsummeringen vil vi bruke dette til å diskutere i hvilken grad massen av ekstraboliger er generert av 'passive hendelser' eller aktive handlinger.

De to gruppene vi skal fokusere på er:

- Eiere som ikke har bodd i eid bolig før
- Leiere som har bodd i eid bolig før

Hushold som bor i en eid bolig og som tidligere ikke har eid noen bolig kan ha kjøpt en ekstrabolig enten av investeringsformål eller fordi de selv skal bruke den senere. Merk at vi i hele dette kapittelet holder de som 'fått ekstraboligen gjennom arv, forskudd på arv eller på annen måte gjennom familie' utenfor. I tabell 5.4.1 viser vi forekomst og fordeling av slike boliger i denne gruppen.

Tabell 5.4.1 – Forekomst og disponering av ekstraboliger – Eiere som ikke har bodd i eid bolig før

	Samme kommune	Annen kommune
Tom ekstrabolig	12	15
Midlertidig utleid ekstrabolig	17	4
Varig utleid ekstrabolig	19	2
Har flere ekstraboliger	16	
Sum Eiere kun en gang	2.367	

Det første en blir slått av når en betrakter tabellen er at det er så mange som bor i en eid bolig som ikke har eid noen boliger tidligere. Antallet utgjør faktisk så mye som 43 prosent av husholdene.¹⁰ I lys av at de er så mange er det kanskje ikke overraskende at denne gruppen eier mange ekstraboliger. Faktisk hører nesten hver fjerde eier av en ekstrabolig til i denne gruppen. Likevel er andelen i denne gruppen som eier en ekstrabolig ganske lav med bare 3,6 prosent. Det er store forskjeller mellom aldersgruppene når det gjelder andelen av de som ikke har arvet, og ikke flyttet fra en eid bolig som eier en ekstrabolig. Blant de under 35 år har bare 0,8 prosent en ekstrabolig. I gruppen mellom 40 og 50 år har 6 prosent ekstrabolig, mens andelen blant dem over 50 er 5 prosent.

En hypotese kan være at hushold i den gruppen vi betrakter her har en ekstrabolig som ikke er en tidligere bolig de har beholdt, men som er en bolig de har kjøpt for å selv flytte til. Data gir på ingen måte støtte til noen hypotese om at dette er noen kvantitativt viktig mekanisme. Av de 85 eierne av ekstraboliger er det bare 7 som har planer om å flytte. Av disse igjen er 6 over 50 år, dette utgjør bare 13 prosent av ekstraboligeierne i denne aldersgruppen. Vi vet ingenting om hvorvidt disse har tenkt å flytte til ekstraboligen.

Kanskje de ikke har tenkt å bruke ekstraboligen selv, men at det er en bolig som er kjøpt for å brukes av barn som i dag bor sammen med husholdet. Heller ikke en slik hypotese støttes opp av dataene. Verken hushold med barn mellom 7 og 15 år eller med barn mellom 16 og 19 år har ekstraboliger i større grad enn andre. Denne strukturen gjelder også om vi kontrollerer for alder på foreldrene.

Andelen som tenker seg å selge ekstraboligen er også svært lav blant eierne her, bare knapt 13 prosent. Etter vår mening kan det synes som vi her har en gruppe hvor det er et relativt betydelig innslag av aktive investorer som har kjøpt boliger i investeringsøyemed.

Vi går så over til å betrakte de leietakerne som verken er en del av et nydannet par eller har arvet bolig, og ser på forekomst og disponering av ekstraboliger blant dem.

¹⁰ Dette er jo ikke temaet for dette notatet, men vi ble såpass overrasket at vi gikk litt bak dataene. Vi så da at det typisk er mange av de helt yngste som eier og ikke har eid før. Også blant de over femti var det mange i denne situasjonen. Vi fant også en helt klar tendens til at hyppigheten av å bare ha eid en bolig i sitt liv var stigende med fallende urbanitetsgrad.

Tabell 5.4.2 – Forekomst og disponering av ekstraboliger – Leiere som ikke er del av nydannet par eller har arvet bolig

	Samme kommune	Annen kommune
Tom ekstrabolig	4	9
Midlertidig utleid ekstrabolig	4	16
Varig utleid ekstrabolig	1	2
Har flere ekstraboliger	3	
Sum	986	

Denne gruppen utgjør 8 prosent av eierne av ekstraboliger. Av leietakerne er det 4 prosent som har en ekstrabolig, 64 prosent av disse boligene er utleide. Vi merker oss spesielt at svært mange av ekstraboligene som eies av denne gruppen ligger i andre kommuner, og står enten tomme eller er midlertidig utleid. Kan det være at vi her har identifisert en gruppe med midlertidig fravær fra 'hjemmet'. For å undersøke dette ser vi på forekomsten av ekstraboliger hos leietakere med kort botid og flytteplaner. For å skarpstille analysen definerer vi kort botid som et hushold som har flyttet inn i sin nåværende bolig i samme år som datainnsamlingen ble foretatt. Det viser seg da at 48 prosent av de leietakerne som har en tom eller midlertidig utleid ekstrabolig i en annen kommune nettopp er nyinnflyttede hushold med flytteplaner.

Regner en hushold med botid på tre år eller mindre som nyinnflyttede finner en at så mye som 64 prosent av de som har en ekstrabolig i en annen kommune er nyinnflyttede med flytteplaner. I kapittel 6 skal vi gå noe mer grundig inn på sammenhengen mellom massen av ekstraboliger og fenomenet midlertidig fravær.

En tredjedel av leierne med ekstrabolig planlegger å selge ekstraboligen i løpet av 2 år. Når de midlertidig utleide boligene i annen kommune betraktes framtrer et interessant trekk. Av de 16 eierne sier 9 at de snart skal flytte, de andre 6 sier de skal selge boligen. Blant de leierne som har ekstraboliger ser det altså klart ut som at disponeringen av ekstraboligene er et praktisk spørsmål, og at rene finansielle investeringsmotiver har liten innvirkning.

5.5 Oppsummering

Etter å ha gått gjennom forekomst og disponering av ekstraboliger for grupper som er spesielt interessante i en 'ekstraboligsammenheng' hver for seg oppsummerer vi disse opplysningene i form en samletabell 5.5.1.

Tabell 5.5.1 – Oversikt over ekstraboligene i vårt materiale

Kommune	Tomme		Midlertidig utleide		Varig utleide		Flere ekstraboliger
	Samme	Annen	Samme	Annen	Samme	Annen	
Flyttere siste 4 år	4	3	14	4	6	3	6
Flyttere mer enn 4 år	6	9	15	2	11	3	8
Nye par	4	5	6	5	2	0	1
Arvet	22	40	15	14	11	12	
Familie ikke arv	28	30	21	9	22	3	
Eiere, ikke eid før	12	15	17	4	19	2	16
Leiere	4	9	4	16	1	2	3
Sum	80	111	92	54	72	25	34

Når vi, som vi allerede har gjort flere steder i rapporten, tolker utvalget vårt som et representativt utvalg finner vi at de som eier én ekstrabolig tilsammen eier 150.000 ekstraboliger. Av disse er 50.500 midlertidig utleide, mens 33.500 er varig utleid.

I utvalget vårt oppgir 0,6 prosent av husholdene at de eier mer enn én ekstrabolig. Disse eier stort sett mindre enn fem boliger. Det er imidlertid to observasjoner av hushold som sier at de eier mer enn 100 boliger. Tas disse to observasjonene med finner vi at 125.000 ekstraboliger eies av hushold med mer enn én ekstrabolig. Ser vi bort fra dem blir anslaget kun på 36.500. Som vi ser har disse to observasjonene en svært stor vekt i anslagene på størrelsen av massen av ekstraboliger. Dette tyder på at vi kan ha truffet to profesjonelle utleiere (gårdeiere), og altså et fenomen som er noe helt annet enn hva vi har normalt oppfatter som ekstrabolig.

Tar vi med de to ekstreme observasjonene blir det samlede estimerte tilbudet av (eller massen av) utleide ekstraboliger lik 197.000. Ser vi bort fra de ekstreme observasjonene, noe som nok er der mest korrekte, blir estimatet 115.000 utleide ekstraboliger. Merk at utleide ekstraboliger eid av hushold med varig eller midlertidig opphold i utlandet ikke kommer med i de anslagene som gjøres her. På basis av boforholdsundersøkelsen fra 1995 har vi tidligere anslått omfanget av leide ekstraboliger til å være om lag 165.000 (Nordvik, 1996). I den beregningen tok vi utgangspunkt i leietakerne, mens vi her tar utgangspunkt i utleierne.

På samme måte kan totalt antall tomme boliger anslås ut fra opplysningene i tabellen over. Anslagsvis står 80.000 boliger, eller mellom fire og fem prosent av boligmassen, tomme. Dette tallet er ikke i samme grad som de utleide ekstraboligene følsomt for om ekstremobservasjonene tas med eller ikke. I tillegg kommer eventuelle tomme boliger eid av selskaper og tomme boliger hvor eierskapet er uklart og de som eies av hushold som oppholder seg utenfor landets grenser.

En av de viktige grunnene til å starte en studie av ekstraboligene var at de utgjør en stor andel av de leide boligene i Norge. Tanken er at vi kan forstå mer av mekanismene på tilbudssiden av leiemarkedet gjennom studier av denne typen. En del interessante trekk om hvem som eier de leide/utleide ekstraboligene kan leses direkte ut av tabell 5.5.1. Spørreskjemaene er organiserte slik at vi vet mer om boligene til dem som eier en ekstrabolig enn dem som eier flere. Når vi nå illustrerer ekstrabolig-segmentet av leiesektoren etter eier bruker vi derfor bare opplysninger om dem som eier en ekstrabolig.

De eierne som eier en ekstrabolig og som har byttet eid bolig en eller annen gang i løpet av de siste fire årene og de nydannede parene kan sies å være hushold som eier en ekstrabolig i noe som forventes å være en overgangsfase. Disse eier 19 prosent av alle utleide ekstraboliger. Av de varig utleide eier gruppen 17 prosent. Disse noe tilfeldige utleierne er altså ikke dominerende på markedet.

Anskaffelse av ekstraboliger ved arv eller på annen måte gjennom familie på den andre side er mer dominerende på utleiesiden. Av total utleie av ekstraboliger utgjør de som er anskaffet ved arv eller på annen måte gjennom familie 41 prosent. Halvparten av de varige utleide boligene er eid av denne gruppen. Dette på tross av at hushold i denne kategorien er mer tilbøyelig til å holde ekstraboliger tomme enn det de fleste andre grupper er. De utgjør et stort innslag på utleiesiden i kraft av at arv av bolig er så utbredt i Norge i dag.

En annen interessant gruppe finner vi når vi slår sammen dem som eier en ekstrabolig som ikke er ervervet gjennom arv eller familie, er eiere og ikke har flyttet fra en eid bolig de siste fire årene. Hushold som tilfredsstill disse kriteriene eier 30 prosent av alle utleide ekstraboliger. De eier videre 36 prosent av alle 'varig utleide' ekstraboliger. Kanskje er det også innen denne gruppen vi finner de fleste av dem som har kjøpt en ekstrabolig ut fra investeringsformål, altså de som har aktivt skaffet seg ekstraboligen.

Begge disse to siste gruppene er store på utleiesiden og er samtidig hushold som kanskje kan forventes å forbli i markedet som utleiere gjennom en lengre periode. Sammensetningen kan altså være en kilde til en viss stabilitet i tilbudet. En slik hypotese støttes av at disse to gruppene har større andel av varig utleie enn av samlet utleie av ekstraboliger. Dette er imidlertid et aspekt som bør analyseres nærmere enn det vi gjør i denne omgang.

I de teoretiske delene av notatet har vi skilt mellom aktiv og passiv anskaffelse av ekstraboliger. På basis av datamaterialet vårt er det ikke mulig å gi noen nøyaktige anslag på omfanget av hhv aktiv og passiv anskaffelse. En kan imidlertid anta at de eierne av ekstraboliger som inngår i kategorien 'Eiere ikke eid før' har anskaffet boligene aktivt. Dette utgjør 16 prosent av de som eier en ekstrabolig. Tar vi også med kategorien 'Flyttere, mer enn fire år siden' får vi et samlet anslag på aktiv anskaffelse på 26,5 prosent. Det synes altså helt klart som om forståelsen av hva som påvirker størrelse og disponering av massen av ekstraboligene bør sette fokus på atferden til dem som utsettes for en hendelse som gir dem en ekstrabolig, heller enn på atferden til aktive investorer som anskaffer ekstraboliger.

6. Friksjonsledighet, midlertidig fravær og verdien av ekstraboligene

Gjennom vårt arbeid med og lesingen av de teoretiske analysene i kapittel 4 og de empiriske diskusjonene i kapittel 5 framtrer mange interessante mekanismer og strukturelle trekk. I dette kapitlet skal vi trekke fram noen av disse og diskutere dem noe mer inngående i lys av data. Diskusjonene vil likevel være partielle. I neste kapittel vil vi så diskutere hvordan mer fullstendige atferdsmodeller kan formuleres og estimeres. Vi kommer der også til å diskutere kort hvorfor det kan være hensiktsmessig å estimere denne typen modeller.

6.1 Friksjonsledighet

I et marked med perfekt informerte aktører på både tilbuds- og etterspørselssiden vil pris-mekanismen sørge for at all omsetning skjer momentant. Dette resultatet er ikke spesielt relevant for forståelsen av de faktiske boligmarkeder. Blant annet Loikkanen (1988) og Arnott (1989) diskuterer hvordan søkeprosesser kan føre til tomme boliger i likevekt i et boligmarked med imperfekt informerte aktører. Rosen og Smith (1983) definerer en naturlig ledighetsrate på boligmarkedet, og viser hvordan husleiene korrelerer med avviket fra den naturlige vakanseraten. Essensen som er viktig i vår sammenheng er at det vil ta noe tid å omsette boliger, og at vi derfor har en viss form for friksjonsledighet. Størrelsen på friksjonsledigheten kan, under visse betingelser, tolkes som et mål på effektiviteten i markedet. Parallellen til arbeidsmarkedene er slående.

For å danne oss et bilde av friksjonsledigheten på det norske boligmarkedet skal vi se på omfanget av boliger som er enten:

- i) Fraflyttet i løpet av det siste året, står tom og planlegges solgt
- ii) Arvet eller ervervet gjennom familie i løpet av det siste året, står tom og planlegges solgt.

Med dette utgangspunktet får vi anslått antall friksjonsledig boliger til å være på et meget lavt nivå, bare mellom 1.500 og 2.000 boliger. Dette er et lavt absolutt tall og det utgjør også en svært lav andel av boligomsetningene. Tallene blir for små til at det blir meningsfullt å diskutere hvorvidt det er forskjeller i antall tomme boliger som følge av friksjonsledighet i årene 1995 og 1997. Videre er det beregnede antall 'friksjonsledige' boliger så pass lavt at vi er usikre om boliger som er 'under salg' er tatt med blant ekstraboligene.

På grunn av et betydelig press på leiemarkedet i de fleste deler av landet i den periode vi analyserer data fra er det naturlig å tro at en del friksjonsledige boliger ikke blir stående tomme, men heller leies ut midlertidig. Ut fra våre data får vi da også anslått antall midlertidig utleide boliger som har vært eid som ekstrabolig i mindre enn ett år, og som planlegges solgt innen de neste to årene til å være noe i overkant av 6.000 boliger. En kan naturligvis spørre seg om det er naturlig å se på dette som boliger som er friksjonsledige.

Våre data tyder altså at friksjonsledigheten i markedet for eide boliger i perioden 1995-97 var svært lav. Denne konklusjonen er ikke spesielt overraskende med tanke på at dette var en periode med relativt sterkt etterspørselspress i de fleste regionale boligmarkeder. Det må nok også kunne sies at gjennomgangen vår indikerer at vi i bare begrenset grad fanger opp boliger under salg, og at tverrsnittsundersøkelser kan være mindre egnet til å fange opp friksjonsledigheten.¹¹

6.2 Midlertidig fravær

Utleie av bolig ved midlertidig fravær kan sies å være en ustabil/flyktig del av tilbudet av leide boliger. Dette kan være et problem, men behøver ikke å være det. En kan godt tenke seg

¹¹ I eventuelle framtidige undersøkelser av denne typen bør en kanskje vurdere å presisere ekstraboligspørsmålene med et tillegg som f.eks: Ta med boliger du/dere eier som for tiden er 'under salg'.

at det er mulig at folk med midlertidig fravær og folk med midlertidig behov for bolig kan lage gjensidig fordelaktige kontrakter. Intuitivt er det naturlig å tenke seg at en ved midlertidig fravær har et behov for å holde to boliger, og at dette dermed er en viktig mekanisme som ligger bak massen av ekstraboliger.

Om det institusjonelle rammeverket ivaretar behovet for fleksibilitet hos eiere med midlertidig fravær kan dette bidra til en mer intensiv utnyttelse av boligmassen. Et hushold med midlertidig fravær vil være mer tilbøyelig til å leie ut om de har trygghet for at de selv kan disponere boligen når de trenger det enn om leietakerne f.eks har rett til å fortsette leieforholdet. Dette poenget ble tatt opp i forarbeidene til den nye husleieloven, og kan også sies å være ivaretatt i teksten i selve husleieloven.

Som vi allerede har vært inne på kan vi ikke identifisere dem med midlertidig fravær på en sikker måte i våre data. Vi kan imidlertid avgrense en interessant gruppe i denne sammenhengen. Vi skal her presse data for å kunne gi et anslag av omfanget av midlertidig fravær. Folk med midlertidig fravær kan forventes å utgjøre en dominerende del av dem som har flyttet de siste 2 årene, har flytteplaner¹² og eier en ekstrabolig som de ikke har planer om å selge i løpet av de neste to årene.

Ved å bruke denne avgrensingen får vi anslått antall hushold med midlertidig fravær fra sin eide bolig, som de beholder gjennom fraværet, til rundt 8.400 hushold. Vi merker oss at noe mindre enn halvparten av dem som kommer inn under gruppen av 'mulige hushold med midlertidig fravær' leier ut boligen sin. De fleste av disse igjen sier at de leier ut boligen midlertidig.

En del av de 8.400 ekstraboligene ligger i samme kommune som husholdet nå bor i. Hvis vi ser bort fra dem står vi igjen med 6.600 ekstraboliger. Også blant disse eierne leier rundt halvparten ut ekstraboligen. Merk forøvrig at dette tallet ser ut til å være noenlunde konsistent med det anslaget vi gjorde med basis i BU95. Den essensen vi kan trekke ut av dette er faktisk at midlertidig fravær ikke ser ut til å være en betydelig kilde til verken massen av ekstraboliger, eller til tilbudet av leieboliger.

Vi er usikre på i hvor stor grad fenomenet midlertidig fravær fra hjemmet er fanget opp av analysene vi her har gjort. Som vi allerede har vært inne på vil hushold med midlertidig opphold i utlandet ikke fanges opp i de survey-data vi bruker. I mange tilfeller kan midlertidig fravær fra hjemmet innebære også midlertidig oppsplitting av familie/hushold. Om temaet for prosjektet vårt hadde vært (midlertidig) fravær fra hjemmet måtte disse forholdene ha vært mer grundig belyst. Det er videre noe usikkert/uklart hvordan folk som er helgependlere besvarer spørsmålene om bosted og ekstraboliger.

6.3 Verdien av ekstraboligene

Ekstraboligene er en betydelig formueskomponent. Brukerkostnaden ved å beholde en ekstrabolig er naturlig nok høyere jo høyere verdi boligen har. Det er også rimelig å anta at et husholds risikoeksponering vil være større jo høyere verdi boligen har. Et hushold som ikke

¹² Vi regner et hushold som å ha flytteplaner om de svarer 'Har klare flytteplaner' eller 'Regner med å flytte innen 3 år, men har ingen klare planer nå' på spørsmålet om husholdet vil bli boende eller har planer om å flytte.

har noen 'tilknytning' til sin ekstrabolig og som ikke tillegger opsjonen å bruke boligen selv på en eller annen måte i framtiden noen verdi vil kreve å bli kompensert for både kapital-kostnader og risiko for å leie ut boligen i stedet for å selge. På samme måten vil selvfølgelig også kostnaden ved å beholde en ekstrabolig tom for alternativ bruk være større jo høyere verdi boligen har.

Som en bakgrunn for å forstå beslutningene om å (be)holde ekstraboliger skal vi her derfor se litt på fordelingen av verdien på ekstraboligene. Markedsverdien av en bolig som ikke er om-satt er ikke direkte observerbar. Respondentene i vårt datasett er imidlertid spurt om hva de tror de vil få hvis de selger boligen. Dette anslaget er interessant av to grunner. For det første mener vi det er god grunn til å tro at eiere er i stand til å anslå verdien på sin eiendom (se f.eks. Goodman og Ittner, 1992). For det andre: når eierne tar sine beslutninger om anvendelsen av sine boliger gjør de dette ut fra sin oppfatning av avkastningen på de alternative strategiene. Altså ut fra den prisen de selv tror de kan oppnå. Merk forøvrig at dette spørsmålet kun er stilt til dem som eier en ekstrabolig, og det følgelig er opplysninger om disse som rapporteres videre her.

Boligprisene var jo en god del høyere i 1997 enn i 1995. Vi rapporterer derfor tall for de to årene hver for seg.

Tabell 6.3.1 – Fordelingen av boligverdier, 1.000 kroner

	Alle eide		Tomme ekstraboliger		Midlert. utleide ekstraboliger		Varig utleide ekstraboliger	
	1995	1997	1995	1997	1995	1997	1995	1997
Øvre kvartil	900	1.200	650	800	600	1.000	800	1.000
Median	700	900	300	500	400	700	500	700
Nedre kvartil	500	650	200	300	300	400	350	475
Gj.sn.	770	975	462	659	510	832	615	877
Antall	1.453	1.612	69	88	59	69	47	36

Fordelingene av boligverdier i så sammensatte grupper som det vi bruker her skjuler selvfølgelig betydelig variasjoner. De gir imidlertid en del interessant informasjon. For det første ser vi at massen av ekstraboliger skiller seg klart fra massen av selveide boliger. Verdien av ekstraboligene ligger betydelig under verdien av de selveide boligene. I gjennomsnitt er ekstraboligene verdt 27 prosent mindre enn de selveide boligene. Ekstraboligene er altså helt klart ikke noe tilfeldig utvalg av boligmassen.

Verdiforskjellen mellom beboeide og ekstraboliger har sannsynligvis ikke noe med at det at en bolig har status som 'ekstrabolig' påvirker verdien av den. Vi tror heller at det har sammenheng med hvordan seleksjonsmekanismene ser ut. Med andre ord det har sammenheng med hvilke boliger som forblir ekstraboliger. Kostnaden med å sitte med en ekstrabolig er større jo høyere verdi den har. Tilbøyeligheten til å selge en bolig en har 'endt opp med' vil derfor være høyere jo større verdi den har. Selv om det skulle være slik at strømmen av boliger inn i massen av ekstraboliger ligner på resten av boligmassen venter en at de dyreste boligene selges først og de billige boligene beholdes lengst. En slik mekanisme vil produsere akkurat det bildet tabell 6.3.1 viser oss.

En annen mekanisme som også vil være med å generere samme bildet er at hvis etterspørselen etter relativt billige leieboliger er større enn etterspørselen etter dyrere leieboliger. Vi tror at

dette er tilfellet. Det vil da være slik at avkastningen på utleie av boliger med lav verdi blir høyere enn avkastningen på utleie av dyre boliger. Om markedene fungerer perfekt i den forstand at marginal avkastningen ved utleie er den samme for alle boligtyper påvirker etterspørselens sammensetning størrelsen på massen av utleide boliger. Også denne siste mekanismen medvirker til at utleide ekstraboliger i gjennomsnitt vil være mindre enn gjennomsnittsstørrelse, og verdi, i boligmassen generelt.

I tillegg til den betydelig forskjellen mellom verdien på selveide boliger hvor eieren bor selv og ekstraboligene merker vi oss også en del andre interessante trekk i tabellen. Verdien av de tomme boligene er klart lavere enn verdien på de utleide boligene. I gjennomsnitt ligger verdien av tomme ekstraboliger 25 prosent lavere enn verdien av de varig utleide boligene. Dette illustrerer igjen tesen vår om at det er billigere å beholde mindre verdifulle boliger for alternativt anvendelse. Gjennomgående er også verdien på de varig utleide boligene høyere enn på midlertidig utleide boliger. Dette tar vi som en indikasjon på at innslaget av rene finansielle motiver er sterkere blant de som leier ut varig enn blant dem som sier at de leier ut midlertidig.

Når en betrakter prisfordelingene i tabell 6.3.1 får en inntrykk av et relativt sett større innslag av svært billige boliger i massen av ekstraboliger enn i boligmassen ellers. Som et mål på dette kan vi betrakte nedre kvartil i prosent av gjennomsnittsprisen. For de tomme boligene ligger dette målet på 44 prosent mens det for de eide boligene hvor eierne selv bor ligger på om lag 65 prosent. De utleide ekstraboligene ligger mellom disse to tallene. Dette er nok en indikasjon på at mange boliger ender opp som ekstraboliger nettopp fordi de har en ganske lav verdi, noe som gjør det billigere å beholde dem for alternativt anvendelse som f.eks fritidsboliger eller som bolig for (noen i) husholdet på et senere tidspunkt.

Gjennomgangen her tyder nok på at de anslagsvis rundt 100.000 tomme boligene vi har i Norge i relativt liten grad representerer en potensiell boligreserve som kan mobiliseres for å få opp boligfrekvensene. Dels fordi de ligger i kommuner med svak etterspørsel etter bolig, og kanskje også i usentrale deler av kommunene. Dels også fordi de har en fysisk standard som gjør at etterspørselen etter dem er liten. Spesielt kan dette nok gjelde en del av de arvede boligene. Ja, vi tror at nettopp disse forholdene er forklaringen på at de har endt opp som tomme ekstraboliger.¹³

7. Konklusjoner og veien videre

Dette rapporten kan sies å bestå av to hovedbolker, eller tilnærminger. For det første gjennomfører vi teoretiske og strukturelle diskusjoner av de situasjonene hvor et hushold blir eier av ekstraboliger. I tillegg til å diskutere hvilke aktive handlinger og hvilke hendelser som gjør hushold til ekstraboligeiere, ser vi på bakgrunnen for beslutningene om hvorvidt en slik bolig skal selges eller beholdes. Disse diskusjonene videreføres naturlig i drøftinger av hvordan boligene anvendes, dvs om de skal stå tomme eller om de skal leies ut.

Den andre hovedbolken av rapporten er empirisk dokumentasjon av omfang og disponering av ekstraboliger i Norge med basis i NOVAs survey-undersøkelser fra 1995 og 1997. Den

¹³ Her må det dog sies at vi trekker våre spekulasjoner noe lengre enn det dataene strengt tatt gir oss grunnlag for å gjøre.

empiriske dokumentasjonen er videreført med noen relativt enkle tabellanalyser som belyser de teoretiske poengene. Primært har vi gjort dette ved å se på omfang og disponering av ekstraboliger innen grupper som har fått boligen på ulike spesifiserte måter. Eksempler på dette er de som har arvet, fått forskudd på arv eller på annen måte fått boligen gjennom familie, folk som har flyttet fra en eid bolig og dannelse av nye par. Et av de interessante poengene vi fant var at selv om det synes som om andelene som har en ekstrabolig faller klart i tiden etter de hendelsene som har generert ekstraboligene er det relativt få av eierne som sier at de har planer om å selge boligen. Dette gjelder også for dem som nylig har blitt ekstraboligeiere.

De aller fleste ekstraboligeierne synes å ha fått boligen gjennom det vi kaller 'passiv anskaffelse' eller med andre ord som følge av 'hendelser'. Anskaffelse ved arv eller på annen måte gjennom familie utgjør 52 prosent av alle ekstraboligene. Om lag halvparten av dette igjen dreier seg om boliger som er overtatt som del av arveoppgjør eller som forskudd på arv. Det er litt uklart hva 'på annen måte gjennom familie' betyr.

Det kan også nevnes at vi i de teoretiske analysene finner gode argumenter for at det kan være flytende overganger mellom 'fenomenene' ekstra- og fritidsboliger. I realiteten kan det derfor i mange tilfeller være tilfeldig hvordan en bolig som ikke er i bruk klassifiseres eller betraktes. Det store innslaget av tomme ekstraboliger som ligger i en annen kommune enn eiernes bostedskommune, og som samtidig er arvede eller på annen måte ervervet gjennom familie, tar vi som en indikasjon på at disse teoretiske resonnementene er empirisk relevante.

På tross av at vi har funnet en del spennende trekk og strukturer i dette prosjektet er det en del forhold vi ønsker å gå videre på. Det ene er å formulere og estimere mer sammensatte atferdsmodeller enn det vi har gjort i denne rapporten. I slike atferdsanalyser vil vi også sette et enda sterkere fokus på leietilbudet enn det vi har gjort her. Det andre er å trekke inn data fra den undersøkelsen som NOVA fikk gjennomført tidlig i 2001.¹⁴ I denne rapporten har vi kun benyttet de nyeste data i en generell beskrivelse i kapittel 1.

Vi ønsker å gå videre med analyser av atferden knyttet til ekstraboliger. Mer spesifikt ønsker vi å formulere modeller som gjør at vi utvider forståelsen av hva som gjør at hushold skaffer seg og at de beholder ekstraboliger. Hvem, og i hvilke situasjoner, en velger å leie ut, og hva som påvirker planene om eventuelt å selge de ekstraboligene en sitter med.

Koblingen av de teoretiske analysene og datarapporteringene i denne rapporten har gitt en del innsikt i de faktorene som ligger bak de valg som gjøres med hensyn på disponering av ekstraboliger. Problemet er at vi med de tabellanalysene vi har gjort kun har fått sett på en og en forklaringsfaktor isolert sett. Det vi ønsker er å analysere empiriske modeller hvor det kontrolleres for flere forklaringsvariable samtidig. To eksempler kan illustrere hvordan vi tenker oss å gjennomføre disse analysene: Vi regner med at tilbøyeligheten til å beholde en ekstrabolig vil være stigende i inntekt og fallende i boligens markedsverdi. Valgene påvirkes også av verdien av muligheten til å bruke boligen for seg selv eller for sine barn. De samme betraktningene kan gjøres gjeldende for valget mellom å leie ut eller å la boligen stå tom. Ved å behandle disse faktorene samtidig innen for rammen av en multivariat valgmodell av logit

¹⁴ De tre undersøkelsene som vi dels omtaler som NOVA-undersøkelsene (1995, 1997 og 2001) er de to første delfinansiert av Kommunal og regionaldepartementets Bolig og bygningsavdeling, mens undersøkelsen fra 2001 er finansiert av NOVA med et tilskudd fra Boligpolitikk-utvalget tilsvarende ca. 20 prosent av datainnsamlingskostnadene.

eller probit type kan vi isolere disse effektene fra hverandre. En kan forøvrig merke seg at analysene i dette notatet gir oss flere retningslinjer for hvordan slike modeller bør formuleres.

Empiriske modelleringer av valgene knyttet til ekstraboliger er interessante i seg selv. De kan i tillegg også gi informasjon som er klart relevant i en boligpolitisk sammenheng. Ekstraboligene utgjør en betydelig del av leiemarkedet og variasjoner i atferden til eierne av disse boligene påvirker også det samlede tilbudet av leieboliger i stor grad. Endringer i politisk bestemte rammebetingelser for eierne kan påvirke leietilbudet. Spesielt kan en tenke seg at endringer i ligningstakseringen kan påvirke formuesskattefordelen for ekstraboligeierne betydelig.

I forbindelse med opprettelsen av Boligutvalget ble det fra flere hold etterlyst tiltak for å stimulere tilbudet av utleieboliger. Spesielt etterlyses offentlig kontrollerte leieboliger som kan lette boligsituasjonen for spesielt utsatte grupper. Etterspørselen som er rettet mot denne typen offentlig eide eller finansierte leieboliger avhenger av tilbudet av andre leieboliger. Dermed kan en si at om det er trekk som taler i retning av redusert tilbud av ekstraboliger på leiemarkedet blir behovet for et offentlig stimulert tilbud større. Om det på den annen side kan forventes et økt tilbud vil risikoen for tap på offentlig utleie-engasjement være desto større. Kort sagt kan det av mange grunner være viktig å være forberedt på endringer i leietilbudet fra ekstraboligene.

Et annet boligpolitisk perspektiv som en kan få bedre grep på gjennom en mer empirisk fundert forståelse av atferden innen 'ekstraboligsegmentet' er boligforsyningsperspektivet. Beregnet antall tomme boliger utgjør fire til fem års boligbygging i Norge. Noen, dog kanskje ikke de fleste(?), av disse boligene kan gå inn i den ordinære boligmassen om eierne velger å disponerer dem på annen måte, dvs selger eller leier ut. Bedret forståelse av variasjoner i antall tomme boliger kan også gi en bedret innsikt i boligavgangen. Store deler av massen av ekstraboligene er arvede boliger. Omfanget av arv av bolig forventes å øke gjennom de nærmeste årene. Dette ikke først og fremst fordi eierandelene blant dem som dør forventes å stige noe særlig, men fordi at det blir flere eldre i Norge og at en derfor forventer flere arvesaker. Tidligere i rapporten har vi vist at tilbøyeligheten til å beholde boligene og tilbøyeligheten til å holde dem tomme er høyere for de arvede boligene enn for andre eiere av ekstraboliger. Gjennom å bruke modeller som kontrollerer for flere forklaringsvariable samtidig vil vi kunne undersøke om dette skyldes alder på arvinger, arvingenes inntekter (eller formue) eller rett og slett at arvede boliger faktisk disponeres på annen måte enn andre ekstraboliger.

For å estimere de modellene vi har diskutert overfor vil vi bruke opplysninger fra NOVA-undersøkelsene fra 1993, 1995, 1997 og 2001. Vi vil dermed få mulighet til å teste hvorvidt det har skjedd noen endringer i de mekanismene som ligger bak omfang og disponering av ekstraboliger. I en eventuell videreføring av dette prosjektet kommer vi også til å utnyttet de nye dataene til å lage rapporter av den typen vi har gjort i dette notatet. Det gir også verdifull input til drøftingene av hvorvidt ekstraboligmassens størrelse og sammensetning forventes å være stabil i årene som kommer.

Litteratur

- Anas, Alex and Arnott, Richard J. (1991), 'Dynamic Housing Market Equilibrium with Taste Heterogeneity, Idiosyncratic Perfect Foresight, and Stock Conversions' Journal of Housing Economics Nr.1 1991 2-32
- Arnott, Richard (1989), 'Housing Vacancies, Thin Markets, and Idiosyncratic Tastes' Journal of Real Estate Finance and Economics, 1989, 5-30
- Blackley, Dixie and James Follain (1996), 'In Search of Empirical Evidence that Links Rent and User Cost' Regional Science and Urban Economics Vol. 26, 409-431
- Crook, A.D.H and Kemp, P.A. (1996), 'The Revival of Private Rental Housing in Britain', Housing Studies, Vol. 11, No. 1, 1996 51-69
- Fjærli, E. (2001), 'Boligfordeling' upublisert notat, Statistisk Sentralbyrå
- Goodman, John L. og Ittner, John B. (1992), 'The Accuracy of Home Owners' Estimates of House Value' Journal of Housing Economics, Vol.2 Nr.4, desember 1992, 339-357
- Gulbrandsen, L (1999), 'Gjeld og økte rentekostnader. Renteøkningene i 1998 sett i lys av utviklingen i husholdningenes gjeld på 1990-tallet.' Nova. Skriftserie 3/99
- Gulbrandsen, L and Å. Langsether (1999), 'Housing Wealth as Inheritance'. Paper presented at the conference "New European Housing and Urban Policies", Balatonfured, Hungary, august 1999.
- Hort, Katinka (2000), 'Prices and turnover in the market for owner-occupied homes', Regional Science and Urban Economics, 30, 99-199
- Igarashi, Masahiro (1991), 'The Rent-Vacancy relation in the Housing Market' Journal of Housing Economics, Vol.1 Nr.3, September 1991, 251-271
- Lappegård, Trude og Viggo Nordvik (1998), 'Sokkelboliger i det norske boligmarkedet', Prosjektrapport 237 Norges byggforskningsinstitutt, 1998
- Leeuw, Frank and Ekanem, Nkanta F. (1971) 'The Supply of Rental Housing' American Economic Review, 806-17
- Loikkanen, Heikki A. (1988), Housing Demand and Intra-urban Mobility of Finnish Housing Allowance Recipients, Scandinavian Housing and Planning Research, 5:159-179

- Nordvik, Viggo (1996), 'Mot et mer ustabilt leiemarked?' Samfunnsspeilet nr. 4/1996
10. årgang
- Nordvik, Viggo (2000a), 'Utilisation of the Stock of Owner Occupied Single Family
Houses- an Econometric Analysis' Urban Studies, Vol 37, No. 7, 1171-83
- Nordvik, Viggo (2000b), 'Tenure flexibility and the Supply of Private Rental Housing'
Regional Science and Urban Economics, Vol. 30, 59-76
- Nordvik, Viggo (2001), 'A Housing Career Perspective on Risk', Paper presentert på
ENHR, konferanse, Warszawa Juni 2001
- Rosen, K. and Smith L. (1983), The Price Adjustment Process for Rental Housing and
the Natural Vacancy Rate. American Economic Review 73:779-786
- Steele, Marion (1993), 'Conversions, Condominiums and Capital Gains: The
Transformation of the Ontario Rental Housing Market' Urban Studies
Vol. 30, No. 1 1993 103-126
- Stein, J.C. (1995), 'Prices and Trading Volume in the Housing Market: A
Model with Downpayment Effects' The Quarterly Journal of
Economics, 110, 379-405

