

I skuggan av ägarlinjen – boendekarriärer på lejemarknaden

Lena Magnusson Turner

Kristin Aarland

BOVEL-notat 3/23

HOUSINGWEL Working Paper 3/23



Om Senter for bolig- og velferdsforskning – BOVEL

BOVEL er et senter ved Senter for velferds- og arbeidslivsforskning på OsloMet – storbyuniversitetet. Velferdsforskningsinstituttet NOVA er vertsinstitusjon. Lavinntektsgrupper på boligmarkedet, den kommunale boligsektoren og effekter av offentlig politikk er blant senterets viktigste forskningstemaer i perioden 2022 til 2024. BOVEL har et faglig tyngdepunkt i kvantitative registerbaserte analyser, men vil også gjennomføre kvalitative studier, surveyundersøkelser og forskningsprosjekter som kombinerer ulike datasett og metoder. Senteret finansieres hovedsaklig av Kommunal- og distriktsdepartementet. Departementet har en opsjon på forlengelse av senterets drift i fem år. I tillegg til SVAinstituttene NIBR, AFI og SIFO har BOVEL følgende partnere: Frischsenteret, Fafo, VID vitenskapelig høyskole, Nord Universitet, Nordlandsforskning, Institutt for samfunnsforskning.

Om BOVEL-notat

BOVEL-notater (HOUSINGWEL Working Papers) er kvalitetssikrede foreløpige rapporter fra pågående eller avsluttede forskningsprosjekter. Notatene publiseres på BOVELs nettsider BOVEL - Senter for bolig- og velferdsforskning, samt i vitenarkivet ODA ved OsloMet. De vil ofte bearbeides til vitenskapelige artikler, bokkapitler eller andre publikasjoner.

Henvendelser vedrørende notatene kan rettes til:

Velferdsforskningsinstituttet NOVA Postboks 4, St. Olavs plass, 0130 Oslo
Telefon: 67 23 50 00 E-post: postmottak-nova@oslomet.no

© Senter for bolig- og velferdsforskning, OsloMet – storbyuniversitetet, 2023

Forord

Dette notatet utarbeidet av Lena Magnusson Turner og Kristin Aarland er en første rapport fra BOVELs forskning på leieboeres boligkarrierer. I notatet besvarer forfatterne problemstillinger som er viktig i et land hvor tre fjerdedeler av husholdningene riktignok er boligeiere, men hvor et stort mindretall på 590 000 husholdninger bor til leie: Hvem er leieboerne – hvordan varierer deres økonomiske, demografiske og geografiske profil over tid? Hva kjennetegner veiene fra leid til eid bolig? Og er disse veiene ulike for private og kommunale leieboere?

Studien bidrar med viktig kunnskap om det norske leiemarkedet og norske leieboere – et tema som er viktig for BOVEL all den tid lavinntektsgrupper er overrepresentert på leiemarkedet. Den dokumenterer for det første at leiemarkedet har blitt stadig mer residualt i perioden 1960 til 2018. Fra å være en disposisjonsform for alle, inkludert familier med og uten barn, har leieboligen fremst blitt et alternativ for enslige og aleneforeldre. Videre viser studien at høy sysselsettingsgrad og stabile inntekter er det som i størst grad økte norske husholdningers sannsynlighet for å flytte fra leid til eid bolig i perioden 2011 til 2018. Studien viser også at kommunale leieboere hadde mindre sannsynlighet for å flytte fra leid til eid bolig enn leieboere på det private markedet fra 2015 (det første året det finnes statistiske opplysninger om hvem som leier kommunalt) til 2018. Analysene gjengitt i notater viser at dette henger sammen med at kommunale leieboerhusholdninger typisk har lavere inntekt, lavere utdanning og lavere sysselsettingsgrad enn husholdninger som leier privat.

Notatet er den første av mange planlagte BOVEL-publikasjoner basert på analyser av registerdata. Gode registerdata gjør det mulig å dokumentere og analysere endringer og variasjoner i boforholdene og levekårene til hele Norges befolkning over tid. Registerdata kan for eksempel bidra til å identifisere alle leieboere, borettslavere og boligeiere i Norge og vise hvordan disposisjonsform (eie, leie, boretts) varierer med hensyn til geografi, livsfaseendringer, sosioøkonomisk status og endring av familiesituasjon. Analyser av registerdata gjør det også mulig å belyse bo- og levekårene til utsatte grupper som det er vanskelig å få kunnskap om gjennom utvalgsundersøkelser, som for eksempel barnefamilier på leiemarkedet, barn i lavinntektshusstander, husstander som flytter hyppig og personer med innvandrerbakgrunn. Det er slik sett flere årsaker til at administrative registre er en viktig datakilde for bolig- og velferdsforskningssenteret BOVEL.

Notatet er kvalitetssikret av Maja Flåto (forsker ved Velferdsforskningssenteret NOVA) og Hans Christian Sandlie (forskningsleder ved Velferdsforskningssenteret NOVA). Terje Wessel (professor ved Institutt for sosiologi og samfunnsgeografi ved Universitetet i Oslo) har også lest og kommentert notatet. Forfatter vil gjerne takke Maja, Hans Christian og Terje for deres synspunkter.

Jardar Sørvoll, forsker ved Velferdsforskningssenteret NOVA og leder for BOVEL, Ski 23.05.2023

Innhold

Sammendrag	7
I skuggan av ägarlinjen – boendekarriärer på lejemarknaden	10
Inledning	10
Arbetets oppleggning	12
Flytting og boendekarriär	12
Data og definisjonar	14
Bosättningsmønster 1960–2018.....	15
Flytting og boendekarriär 2011–2018	17
Resultat 2011–2018	20
Flytting og boendekarriär 2015–2018	23
Resultat 2015–2018.....	26
Sammanfattande diskussion	31
Referenser	34

Sammendrag

Etter 1945 har det vært en bærende idé i norsk boligpolitikk at så mange som mulig bør ha mulighet til å eie sin egen bolig. Denne «eierlinja» har bidratt til at hele 76 prosent av husholdningene er boligeiere i dagens Norge. På tross av en sterk «eierlinje» og tilsvarende svak «leielinje», i den forstand at lite har blitt gjort politisk for å legge til rette for stabile og trygge boligkarrierer innenfor leiemarkedets grenser, bor et stort mindretall på omkring 590 000 norske husholdninger i leid bolig. Det utgjør nesten 24 prosent av alle husholdninger. Forskning på leieboere og leiemarkedet er derfor svært viktig også i Norge. Selv om det norske leiemarkedet ofte beskrives som et midlertidig stoppested på vei til en eierbolig, eller som et kortvarig hvileskjær mellom to eierboliger, er mange nordmenn leieboere over lange tidsrom. Langtidsleieboeres velferdsutfall påvirkes av deres status som leieboere over tid – det viser både internasjonal og norsk forskning. Ifølge nyere norsk forskning har for eksempel en oppvekst i en eierbolighusholdning positiv effekt på barns skoleresultater, og disse effektene er sterke for barn fra lavinntektsfamilier (Aarland et al., 2021).

På denne bakgrunnen belyser vi følgende forskningsspørsmål i dette notatet: 1. Hvem er leieboerne – hvordan varierer deres økonomiske, demografiske og geografiske profil over tid? 2. Hva kjennetegner veiene fra leid til eid bolig? Og er disse veiene ulike for private og kommunale leieboere?

Datagrunnlag

I notatet gjengis analyser av en unik og rik registerdatabase fra Statistisk Sentralbyrå (SSB). Denne longitudinelle databasen omfatter samtlige personer som var bosatt og bokført i Norge på minst et tidspunkt i perioden 1960 til 2018. Alle personene i denne databasen er koblet til demografisk, sosioøkonomisk og demografisk informasjon samt informasjon fra Folke- og bolig tellingen (1960-) om bolig og husholdninger. Informasjonen i databasen utgjør et godt grunnlag for både strukturelle og dynamiske analyser. Analysene i dette notatet omfatter henholdsvis tidsperiodene 1960 til 2018, 2011 til 2018 og 2015 til 2018.

Notatets hovedfunn

Nedenfor gjør vi kort rede for notatets hovedfunn. For mer detaljert informasjon om problemstillinger, datagrunnlag, metoder og konklusjoner viser vi til notatets hovedtekst.

- **Eierstatus 1960-2018.** Analyser av Folke- og bolig tellingene (FOB) fra 1960, 1970, 1980, 1990, 2001 og 2011 samt «Registerbasert statistikkgrunnlag for husholdninger og boforhold» fra 2018 viser hvordan ulike familietyper fordeler seg med hensyn til disposisjonsform (selveiere, aksje- og andelseiere og leieboere) over tid. I perioden 1960 til 2018 øker andelen av husholdningene som eier sin egen bolig markant, men

eierraten til enslige og aleneforeldre øker mindre enn eierraten til par med og uten barn. Andelen som bodde i et borettslag (aksje- og andelseiere) er imidlertid forholdsvis stabil etter 1980 uavhengig av husholdstype. Dataanalysene viser videre at leieboligen har blitt et mer residualt alternativ på boligmarkedet i takt med eierboligenes ekspansjon. Det generelle bildet er at andelen leieboere blant par med og uten barn ble langt færre mellom 1960 og 2018, men at leieboliger fremdeles er et alternativ for mange enslige og aleneforeldre. Fra 1960 til 2018 gikk andelen par med barn som bodde i leid bolig ned fra 34 til 10 prosent. Det betyr at leiebolig har beveget seg fra å være en disposisjonsform «for alle», inkludert familier med og uten barn, til å være et alternativ fremst for enslige og aleneforeldre (se tabell 1: «Dispositionsformer 1960-2018»).

- **Flytting og boligkarrierer 2011-2018.** I notatet analyseres også boligkarrierene til alle husholdningene som var leieboere i 2011, og samtidig var i alderen 25-60 år (2011) og bosatt i Norge i samtlige år mellom 2011 og 2018. I tillegg ble husholdninger som ikke hadde en positiv husholdningsinntekt samlet sett i perioden 2011 til 2018 utelatt fra analysene. Det betyr at 275 618 husholdninger omfattes av flyttemønster- og boligkarrieranalysene gjengitt i notatet. Analysene viser at tilstrekkelige og stabile inntekter er essensielt for å ha mulighet til å flytte fra leie- til eierbolig. Demografiske hendelser – som barnefødsler, pardannelser, samlivsbrudd osv. – har mindre betydning enn forventet for sannsynligheten for overgang til eierbolig. Det som fremst påvirker muligheten til å flytte fra leie- til eierbolig positivt er stabile husholdningsinntekter og to yrkesaktive husholdningsmedlemmer (jf. begrepet «toinntektsfamilien»; se tabell 3: «Linjär sannolikhetsmodell för effekten av demografi, ekonomi och geografi för att flytta från lejd till ägd bostad, 2011-2018»).
- **Forskjeller mellom leieboere i privat og kommunal sektor.** Notatets analyser av forskjeller mellom leieboere i privat og kommunal sektor med hensyn til sannsynlighet for overgang til eierbolig begrenser seg til perioden 2015 til 2018. Dette er henholdsvis første og siste året vi har registerbaserte opplysninger som gjør det mulig å skille mellom kommunale og private leieboere. Analysene viser at det er færre kommunale leieboere enn private leieboere som flytter til eierbolig. Blant leieboere på det private markedet er det 33 prosent som flytter til eierbolig og er boligeiere i 2018, enten som selveiere eller borettsseiere (aksje- og andelseiere). Tilsvarende andel blant kommunale leieboere er 14 prosent. Det vil si at det finnes en differanse på 19 prosent mellom de to gruppene med hensyn til overgang fra leie- til eierbolig. Analysene viser at forskjellen mellom kommunale og private leieboere på dette området i stor utstrekning kan forklares med referanse til ulikheter mellom gruppene med hensyn til økonomi, utdanning og arbeid. Sammenlignet med private leieboere har kommunale leieboere generelt lavere inntekter,

utdanningsnivå og sysselsettingsgrad – noe som påvirker deres sannsynlighet for å flytte til eierbolig negativt (se tabell 4: «Beskrivende statistikk etter ägarstatus» & tabell 6: «Twofold Blinder-Oaxaca decomposition» för linjära modeller).

I skuggan av ägarlinjen – boendekarriärer på lejemarknaden

Inledning

Bostadsägande har blivit en dominerande både ideologi och ägarform i den västliga världen, där också den övervägande majoriteten av hushåll äger sin bostad (Ronald, 2008). Bostadsägandet är dessutom ett samhällligt projekt med syfte att skapa stabila hem och ekonomisk trygghet via ackumulering av förmögenhet och socioekonomisk inkludering (Arundel & Ronald, 2020).

Emellertid, allt sedan den globala finanskrisen år 2008 har andelen bostadsägare minskat. Prisvärda bostäder och tillgången till bostadslån har påverkats negativt av effekterna av en neoliberalisering och tillika en ökande finansialisering av bostadsmarknaden. Den negativa effekten är särskilt påtaglig för de yngre generationerna, för vilka arbetsmarknaden med fler kortvariga anställningar högst påtagligt försvårar tillgången till bostadslån, och i en kontext som domineras av bostadsägande, att etablera sig (Fernandez & Aalbers, 2020). Motsvarande utmaningar står även andra grupper inför som kan betraktas som «nya» på bostadsmarknaden. Det handlar om dem som kommer som invandrare till ett nytt land, men också de som flyttar i samband med en hushållssplittring (Turner & Wessel, 2019).

Finansialiseringen av bostadsmarknaden har effekter på den privata delen av lejemarknaden. Senare forskning om bostadsmarknaden visar att den privata lejemarknaden, i motsats till den offentliga, ökar runt om i västvärlden. Förklaringen är en kombination av en ökad efterfrågan från grupper som saknar ekonomiska resurser att köpa en bostad, men också att bostadsmarknaden kommit att bli en lukrativ marknad för investerare i form av allt från pensionsfonder, investeringsfonder med flera, till enskilda personer. Det är investerare med ett ökat mobilt kapital. Uttrycket «landlordism» beteckningar utvecklingen, men också uppkomsten av en «Buy-to-let market» (Aalbers et al., 2021).

En bostadsmarknad som domineras av ägda bostäder har även effekter på andra delar av samhället. Andrew Oswald (1996) argumentera för att det finns en social kostnad av ett högt bostadsägande i form av låg mobilitet på arbetsmarknaden, längre pendlingstid och ett lägre nyföretagande. En omfattande forskning har testat Oswalds hypotes. Bland andra Ringo (2021) konkluderar med att bostadsägande är ett betydande hinder för rörlighet på arbetsmarknaden, och att de som äger drabbas av längre arbetslöshetsperioder jämfört med dem som lejer (allt annat lika).

Ur ett norskt perspektiv har ägarlinjen varit den bärande idén i bostadspolitik helt sedan efterkrigstiden. Det har också funnits ett brett stöd för målsättningen att göra det möjligt för så många som möjligt att äga sin bostad. Men bostaden är i första

hand ett eget ansvar. Uppgiften för den norska bostadspolitiken och finanspolitiken är att lägga till rätta för en väl fungerande bostadsmarknad så att hushållen faktiskt klarar sig själva. För flertalet norska hushåll är därför marknaden den arena där såväl bostadsefterfrågan som bostadsbehoven skall tillgodoses. Även om denna målsättning på många sätt kan beskrivas som en framgång, är baksidan av en stark ägarlinje först och främst en motsvarande svag «lejelinje». Huvudmålet med norsk bostadspolitik, att alla skall bo tryggt och gott såsom det framkommer i «Bolig for velferd 2014–2020» (Departementene, 2014), och nu senare, «Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken 2021–2024» (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020), är i grunden neutralt i fråga om dispositionsform. Men det råder föga tvivel om att innebörden i «tryggt och gott» i en norsk kontext i det närmaste är synonymt med att äga sin bostad.

Trots ägarlinjens dominans bor närmare 24 procent av de norska hushållen i en lejd bostad. Det är också en andel som har ökat med en procentpoäng under de senaste tio åren, från att tidigare ha minskat. Det handlar om närmare 590 000 hushåll som lejer sin bostad. Andelen som lejer sin bostad är särskilt hög bland hushåll med invandrabakgrund, bland ensamstående föräldrar med små barn och bland dem bosatta i storbyregionerna (SSB, 2023a). Sørvoll och Aarset (2015) beskriver här en sektor på bostadsmarknaden som i ett historiskt perspektiv både har halverats under de senaste närmare 100 åren och ändrat institutionell karaktär. Långvariga kontrakt har ersattas med kortvariga hyresförhållanden och professionella uthyrare har ersattas med motsvarande privata som hyr ut en sekundärbostad eller del av egen bostad. I takt med dessa förändringar har lejemarknaden gått från att ha varit öppen för alla och envar, till att utgöra en alltmer residual del av bostadsmarknaden som i första hand hyser de ekonomiskt svaga hushållen och dem som är nya på bostadsmarknaden.

Till trots för att de som lejer sin bostad är en stor grupp och att flera undersökningar har visat på att de är negligerade på bostadsmarknaden jämfört med bostadsägarna (Thorsen, 2017), har lejemarknaden fått begränsad uppmärksamhet i den norska bostadspolitiken. Viljan att vidta åtgärder för att förbättra levnadsvillkoren på lejemarknaden har också varit liten (Sandlie & Sørvoll, 2017). Detta ointresse kan delvis bero på den allmänna uppfattningen om lejemarknaden som ett tillfälligt och kortvarigt stopp på vägen till en ägd bostad eller som en övergång mellan två ägda bostäder. För många kan dock en vistelse på lejemarknaden bli både lång och vedvarande och det är därför viktigt att få bättre kunskap om hur livet på lejemarknaden ter sig. Särskilt för barn kan en period på lejemarknaden innebära att en betydande del av de formativa åren under barndomen tillbringas i en lejd bostad. Eftersom uppväxtvillkoren under barndomen lägger grunden till både möjligheter och begränsningar för vuxenlivet, är det extra viktigt att belysa barnfamiljernas situation på lejemarknaden. Här visar norsk forskning att en uppväxt i ägd bostad har positiva effekter på barn utbildningsresultat. Effekterna är särskilt starka för barn som växer upp i familjer med låga intäkter (Aarland et al., 2021).

Mot den bakgrunden ställer vi två övergripande forskningsfrågor, nämligen:

- *Vilka grupper av hushåll lejer sin bostad? Vilka variationer finns socioekonomiskt, demografiskt, geografiskt och över tid?*
- *Vilka är vägarna ut ur lejemarknaden till en ägd bostad? Och är förklaringarna desamma för dem som lejer privat respektive kommunalt?*

Arbetets uppläggning

Vi inleder arbetet med en kort beskrivning av tidigare forskning om flyttning och boendekarriärer samt boendemönster bland olika typer av hushåll. Därefter redogör vi för vårt datamaterial och våra analytiska ansatser. Vi fortsätter med att beskriva vilka olika socioekonomiska och demografiska grupper som lejer sin bostad. Efter dessa inledande översikter övergår vi till att besvara våra övergripande forskningsfrågor. Med utgångspunkt i vårt datamaterial följer och analyserar vi boendekarriärer över tidsperioden 2011–2018 bland de norska hushåll som lejde sin bostad år 2011. Vi undersöker vad som bidrar till att hushållen, allt från singlar till flerfamiljshushåll, lämnar den lejda bostaden och blir ägare, alternativt fortsätter som lejetagare. Här ligger fokus på dynamik och hur en boendekarriär är kopplad till olika livshändelser såsom utbildning, arbete och intäkter, familjebildning etcetera. Här är livsloppsperspektivet den analytiska utgångspunkten, med ett fokus på ordningen på centrala likshändelser, händelsernas varighet och hushållens resurser, men också deras restriktioner. Både händelserna i sig och dess ordning, kan få stora konsekvenser för hushållens möjligheten att etablera sig som ägare. Det gäller för dem som saknar egna resurser, alternativt saknar en föräldragenerations resurser att luta sig mot (Turner & Wessel, 2019). Att följa «standardkursen» med först utbildning, därefter arbete och slutligen familjebildning (i betydelsen att skaffa barn), eller att göra det i motsatt ordning, kan komma att få betydande konsekvenser för möjlighetsutrymmet på bostadsmarknaden. Över tid kan ordningen på livshändelserna också bidra till att skapa skillnader mellan hushåll, skillnader som i förlängningen kan leda till olika socioekonomisk status. I ett nästa steg av våra analyser lägger vi fokus på lejemarknaden och huruvida vägarna till en ägd bostad varierar mellan dem som lejer privat respektive kommunalt. Vi avslutar med en sammanfattande diskussion av våra fynd och slutsatser.

Flyttning och boendekarriär

Forskningen om flyttning har visat på ett starkt sammanband mellan ålder och flyttning. Det samma gäller kön, men här handlar det framför allt om flytten från föräldrahemmet som kvinnor vanligtvis gör tidigare än män. Högre utbildning medför också flyttning, framför allt på grund av att efterfrågan på arbetskraft med olika typer av utbildningar varierar geografiskt. Att bilda familj trigger kortväga flyttning. Flyttning i samband med familjebildning har också ett samband med antalet barn. Här visar forskningen att vid tredje barnets födelse blir bosättningen mer stabil och sannolikheten för att flytta minskar.

Hushållstyp är också en viktig bestämningsfaktor för att flytta. Singlar flyttar mer ofta än framför allt familjer med barn. Restriktioner för flyttning över längre avstånd är framför allt att vara två inkomstagare: här ersätts flyttning med pendling. Det finns också ett samband mellan ägarstatus och flyttning – att leja sin bostad ger en större frihet än att vara ägare – ägandet blir en barriär framför allt när bostadsmarknaden kyls av.

Frågan för vår första analys är huruvida demografiska, ekonomiska och geografiska förändringar inom hushållet bidrar till att förklara inte bara att flytta utan också att flytta från en lejd till en ägd bostad. Det är en förändring som vi här definierat som ett steg i boendekarriären. Enligt en enkel men utbredd definition av boendekarriär befinner sig det ägda småhuset på det överst karriärsteget, medan en hyrd bostad i blockbebyggelse placeras längst ned. Av det senare följer med andra ord ett postulat om en hierarkisk bostadsmarknad bestående av en rad avgränsade delbostadsmarknader baserade på centrala aspekter för hur hushåll väljer bostad, såsom ägarstatus, hustyp, bostadsstorlek, läge och inte minst pris. Variationen i omsättningen av bostäder inom olika delmarknader stödjer också förekomsten av en hierarki. Omsättningen av till exempel små lejda bostäder som vanligtvis är en första bostad, är betydligt högre än omsättningen av ägda småhus: en boendeform som för många motsvarar de långsiktiga boendepreferenserna. Forskningen om boendekarriär visar på den starka kopplingen mellan stadium i livslöpet och typ av bostad (Beer & Faulkner, 2009). Hushållens boendekarriär är vanligtvis en reaktion på demografiska förändringar såsom familjebildning och barnafödande, förändringar på arbetsmarknaden och intäkter, samt ett förändrat konsumtionsmönster (Beer & Faulkner, 2009). Boendekarriären är en av flera sammanflätade och parallella karriärer i hushållets livslopp såsom utbildning, arbete, hälsa och familj (Coulter et al., 2020). Forskning har också visat att flytten till den ägda bostaden är särskilt sannolik för stabila par och som planerar för sitt första barn (Mulder & Billari, 2010).

Vid närmare undersökning av vilka grupper av hushåll som äger sin bostad återfinns ett mönster som går igen i de flesta länder i den västliga världen. I förhållande till sin andel av samtliga typer av hushåll är hushåll bestående av två gifta/ samboende vuxna med och utan barn överrepresenterade i äganderätten. Det är också i linje med livsloppsperspektivet som förklaring till boendemönster och boendekarriär, nämligen att ägandet inte enbart är en fråga om tillräckligt med finansiella resurser, utan också om stabila familjeförhållanden och över lag en förväntan om stabila framtida förhållanden. Betoningen på giftermål står här som uttryck för stabilitet och förpliktelser. Ägarandelen är däremot relativt sett låg bland hushåll bestående av ensamstående föräldrar. Men bosättningsmönster och boendekarriärer är också styrda av institutionella förhållanden och förhållande på den lokala bostadsmarknaden såsom nabolagens sammansättning. Det handlar inte enbart om ägarstatus och hustyp utan också tillgänglighet och tillgången på privat samt offentlig service etcetera.

Data och definitioner

Vi baserar våra empiriska analyser på en unik och rik databas framställd av Statistisk sentralbyrå (SSB). Den longitudinella databasen omfattar samtliga personer som någon gången under åren 1960–2018 var bosatt och folkbokförd i Norge. Till varje person är kopplat demografisk (civilstånd, familj, hushåll, släktskap, födelseland, kön, ålder), socioekonomisk (sysselsättning, inkomst, förmögenhet, utbildning, transfereringar) och geografisk information (kommun, grunnkrets) samt information från Folke- og bolig tellingen sedan 1960 om hushåll och boende. Databasen möjliggör både strukturella och dynamiska analyser. Här fokuserar vi först på tiden 1960–2018, och därefter på tiden 2011–2018 respektive 2015–2018. Våra analyser avser genomgående hushåll alternativt familj. Hushåll som enhet finns först tillgänglig i den offentliga statistiken år 2005. Definitionen av hushåll är individer som bor i samma bostad men som nödvändigtvis inte behöver vara släkt. Släktskap är däremot det centrala för definitionen av familj. Det betyder till exempel att två personer som inte är gifta med varandra och saknar gemensamma barn är ett hushåll, men däremot två familjer. Fortsättningsvis använder vi definitionen och benämningen hushåll, om inte annat framgår.

Vår avhängiga variabel är genomgående bostadens ägarstatus och huruvida den ändras mellan t och $t+n$. Även om registren tillgängliga från SSB är rika på information finns begränsningar i fråga om bostadens dispositionsform. Information om dispositionsform finns tillgänglig i Folk- og bolig tellingen 1960–2011, men därefter är det först från 2015 i «Registerbasert statistikkgrunnlag for husholdninger og boforhold» som vi har årliga upplysningar om dispositionsform till bostaden. Alternativet är den information som finns i registret «Inntekts- og formuesstatistikk for husholdninger» och variabeln primärbostadens marknadsvärde, aggregerad på hushållsnivå. Värdet på den variabeln kan tolkas som att ett positivt värde betyder att hushållet äger sin bostad, medan noll är liktydigt med att hushållet icke äger sin bostad. För det stora flertalet hushåll betyder det att de lejer sin bostad. Men för att tydliggöra den osäkerhet som finns när dispositionsform definieras utifrån primärbostadens marknadsvärde benämner vi fortsättningsvis hushållen med värdet noll för «icke ägare» och övriga med ett positivt värde som «ägare». En definition av dispositionsform baserad på primärbostadens marknadsvärde medger inte en åtskillnad mellan om bostaden är självägd, samägd eller är en bostadsrätt. Vi väljer att definiera den avhängiga variabeln som en dummyvariabel där värdet 1 anger om hushållet flyttar till en ägd bostad och värdet 0 om hushållet är kvar i en lejd bostad, oberoende av flyttning eller ej. Vi exkluderar följaktligen flytt från ägd bostad till lejd bostad respektive ägd bostad både t och $t+n$. Här är det också viktigt att understryka att hushållens dispositionsform till bostaden är den som det framgår av de olika registren. Det är också först från 2015 som vi har tillgång till årlig information om bostadens ägarstatus. Innan dess är det inte möjligt att urskilda om hushållen lejer privat eller kommunalt.

Vi använder en rik uppsättning av attribut som tidigare forskning visat ha betydelse för sannolikheten att flytta, och särskilt sannolikheten att flytta mellan bostäder med olika dispositionsformer och ägarstatus. Eftersom fokus ligger på hushållet

och inte de enskilda hushållsmedlemmarna identifierar vi den person som anges som hushållets kontaktperson. Det är den äldste i hushållet och som fortsättningsvis i vår analys står som representant för hushållet. För den personen inkluderar vi ålder och landbakgrund. I fråga om ålder avgränsar vi urvalet till personer som var i åldern 25–60 år 2011. Det betyder att vi fokuserar vår analys på dem som med i hög grad har avslutat sin formella utbildning och tillhör arbetskraften Landbakgrund grupperas i tre kategorier: norsk, västlig och icke västlig. De senare kategorierna är baserad på världsdelar. Vi inkluderar information från vår databas om hushållstyp där vi gör en åtskillnad mellan enpersonshushåll, hushåll bestående av ett par och där det är möjligt flerfamiljshushåll. Vidare inkluderar vi information om hushållet har barn 0–17 år. Sysselsättning och intäkter är centralt för möjligheten att flytta. Sysselsättning inkluderas i analyserna som huruvida hushållets kontaktperson är yrkesaktiv under året. Densamma information inkluderar vi också för en eventuell partner. För kontaktpersonen definierar vi yrkesaktivitet som minimum 30 timmar per vecka, medan för partner anges alla grader av yrkesaktivitet. Vi mäter hushållets samlade disponibla inkomst i deciler, men fokuserar också på huruvida hushållsintäkterna är stabila eller förändras under året. Med information om hushållets bostadskoordinater estimerar vi antalet år som hushållet bott i den bostad som de lejer 2011. Slutligen kontrollerar vi för hushållets bostadskommun. Bostadskommunerna grupperas efter ett centralitets-index som speglar en kommuns geografiska position utifrån närhet, mätt i restid, till arbetsplatser och servicefunktioner (SSB, 2023b). Även om standardklassificeringen av centralitet i Norge inkluderar sex kategorier, slår vi samman de två lägsta nivåerna till en på grund av begränsade observationer på den absolut lägsta nivån. På skalan över centralitet motsvarar det högsta värdet Osloregionen medan det lägsta värdet de minst centrala landsbygdskommunerna i Norge.

Bosättningsmönster 1960–2018

Innan vi övergår till att besvara våra forskningsfrågor gör vi en kort tillbakablick på bosättningsmönstret i Norge från 1960 fram till 2018. Tillbakablickens baseras på den information som finns tillgänglig i Folk- och boligtellingar 1960, 1970, 1980, 1990, 2001 och 2011 samt «Registerbasert statistikkgrunnlag for husholdninger og boforhold» 2018. Vi fokuserar på hur olika typer av familjer fördelar sig på ägarstatus. Med ett så lång tidsperspektiv blir beskrivningen ytterst översiktlig och ger också upphov till osäkerhet då definitionen av såväl typer av familjer som dispositionsform varierar. Osäkerheten är särskilt tydlig för FoB1970 och FoB1990. FoB1970 har ofullständiga upplysningar om såväl familjetyper som dispositionsform, medan FoB1990 var en urvalsundersökning och av den anledningen ger osäkerhet om fördelningen av familjetyp över dispositionsformer. Upplysningarna för 2018 avser inte familj utan hushåll, vilket också betyder att vi nu också inkluderar flerfamiljshushållen.

Av tabellen nedan (Tabell 1a-c) framgår hur familjer bestående av singlar eller par, med eller utan barn fördelar sig på olika dispositionsformer. Dispositionsformerna självägande och andelsägande/aktieägande är förhållandevis enhetliga grupper.

Däremot innehåller den grupp som vi definierar som lejd även tjänstebostäder. Det senare är en vanlig dispositionsform enligt FoB1960, men vars andel minskar över tid.

Den osäkerhet som finns i en kategorisering av bostadsmarknaden i tre dispositionsformer bidrar till att vi endast kan peka på några generella drag. Det första är självfallet den ökande andelen hushåll som äger sin bostad. Ökningen är dock mindre bland singlar och ensamstående föräldrar jämfört med bland par, med och utan barn. Andelen hushåll bosatta i ett borättslag, oavsett hushållstyp, är å andra sidan förhållandevis stabilt efter 1980.

En betydande förändring över tid ser vi däremot i den andel som lejer sin bostad. Den generella bilden är att andelen par med och utan barn som lejer sin bostad har minskat högst betydligt, medan den lejda bostaden har varit och fortsatt är ett alternativ för singlar och ensamstående föräldrar. Från 1960 och fram till 2018 har andelen familjer med barn som bor i en lejd bostad minskat från en tredjedel till en tiondel av samtliga hushåll i Norge.

Tabell 1 Dispositionsformer 1960–2018

a) Ownership

Household type	1960	1970	1980	1990	2001	2011	2018
Single	49		39		44	43	44
Couple	48		60		74	75	75
Couple with children	57		68		81	83	82
Single parent	49		49		53	59	59
Multifamily							59
Total	54	54	55	64	63	62	63

b) Cooperative

Household type	1960	1970	1980	1990	2001	2011	2018
Single	6		21		19	18	19
Couple	9		18		12	22	12
Couple with children	8		15		8	9	9
Single parent	8		25		18	16	15
Multifamily							11
Total	8	15	19	17	14	14	14

c) Rented

Household type	1960	1970	1980	1990	2001	2011	2018
Single	45		40		37	40	37
Couple	43		22		14	12	13
Couple with children	34		17		11	9	10
Single parent	42		26		29	26	26
Multifamily							30
Total	38	31	26	20	23	24	23

Flyttning och boendekarriär 2011–2018

I vår första analys utgår vi från Folk- och boligtellningen 2011 (FoB2011) och identifierar här de drygt 500 000 privathushåll som lejer sin bostad år 2011. Vi lägger också till villkoret att kontaktpersonen skall vara bosatt i Norge samtliga år från 2011 fram till 2018 och dessutom vara i åldern 25–60 år i 2011, samt ha en sammanlagt positiv disponibel hushållsintäkt under perioden 2011 till 2018. Antalet hushåll reduceras då till 275 618, vilket är det antal som ingår i vår första analys. De hushåll som lejer sin bostad år 2011 är i genomsnitt yngre medelålders (medelålder 39 år) och tillika singlar med eller utan barn (68 procent). Det är 28 procent som har barn i åldern 0–17 år. Närmare hälften av hushållen bor år 2011 i någon av de norska storbyregionerna. Närmare 60 procent av hushållen har varit lejetagare i mellan 1 och 4 år innan år 2018. Men flera av hushållen har redan 2011 varit lejetagare under många år. Vi fortsätter nu med de flyttningar och den boendekarriär som de 275 618 hushållen gör fram till år 2018.

Tillgången till information om hushåll och boende över en låg tidsperiod ger möjligheter till en panelanalys, i motsättning till tvärsnittsanalys. I stället för att fokusera på skillnader och likheter mellan olika grupper av hushåll, ligger fokus i panelanalysen på förändringar över tid inom ett och samma hushåll. En metodologisk fördel är möjligheten till "fixed effects" vilket innebär modeller som kontrollerar för alla de egenskaper hos en enhet (hushåll, individer etcetera) som inte varierar över tid. På så vis undviken vi den bias som uppstår av egenskaper som vi inte kan mäta och som följaktligen inte ingår i analysen. Med upprepade observationer ökar också möjligheterna för att beakta de egenskaper och karaktäristika som inte kan mätas i registerdata.

Vi formulerar inledningsvis en modell över sannolikheten för att hushållet flyttar mellan bostäder med olika dispositionsformer, det vill säga från den lejda bostaden 2011 till en ägd bostad och fortsättningsvis mellan icke ägd och ägd bostad. Vi registrerar flyttning mellan 1 januari ett år och 1 januari efterföljande år såsom det framgår i de administrativa registren.

I tabellen nedan (Tabell 2) ger vi en beskrivning av vårt urval som består av 2 204 944 personår (observationer), det vill säga vi följer de 275 618 hushållen från 2011 till 2018. Kännetecknen vid hushållen återkommer som variabler i vår första modell. Merparten av variablerna mäts som förändring i hushållets kännetecken mellan t och $t+1$, då vi antar att sådana förändringar (i motsättning till ett statiskt tillstånd) bidrar till att förklara övergången mellan dispositionsformer.

Tabell 2 Beskrivande statistik

Covariates	Mean	Std. Dev.
Age of household's head	42.10	10.17
Country background		
Native	0.646	
Western	0.209	
Non-Western	0.145	
Household type (during a year)		
Single throughout	0.533	
Couple throughout	0.328	
Single to couple	0.061	
Couple to single	0.038	
To/from multifamily household	0.040	
Household composition (during a year)		
No children throughout	0.641	
Children throughout	0.301	
No children to children	0.034	
Children to no children	0.024	
Income decile	5.657	2.831
Change in disposable household income (during year)		
No change throughout	0.431	
Negative change	0.266	
Positive change	0.303	
Full time labour activity- household's head (wage earnings during a year)		
Inactive throughout	0.431	
Inactive to active	0.063	
Active to inactive	0.066	
Active throughout	0.441	
Labour activity - partner (wage earnings during a year)		
No active partner throughout	0.675	
No active-to-active partner	0.064	
Active to no active partner	0.043	
Partner active throughout	0.219	
Centrality (at the end of the year)		
Lowest	0.133	
Low	0.139	
Medium	0.232	
High	0.258	
Highest (Oslo region)	0.238	
Number of years in Norway		
Western	8.97	7.48
Non-Western	13.30	8.82
N observations	2,204,944	
N households	275,618	

Närmare 32 procent av hushållen i panelen är någon gång under tidsperioden 2011–2018 bosatt i en ägd bostad. Summerat upp till det sista året i panelen, 2018, är det närmare 47 procent av hushållen som äger sin bostad. Den person som representerar hushållet är, sett över hela panelen, i genomsnitt drygt 42 år. Närmare 65 procent av hushållen har norsk bakgrund, 21 procent västlig och 15 procent icke västlig bakgrund.¹ Närmare 53 procent av hushållen består av en vuxen, med eller utan barn. Drygt 6 procent av hushållen går från att vara singel till par, medan 4 procent går från att vara par till singel. Den övervägande majoriteten saknar barn i hushållet, medan 30 procent har barn, drygt 3 procent går från att inte ha barn till att ha barn och drygt 2 procent från att ha barn till att inte ha barn i hushållet. Hushållets disponibla intäkt är standardiserad i deciler. För 43 procent av hushållen sker ingen förändring av intäktsdecil under året, medan 30 procent har en ökad och drygt 26 procent en minskad intäkt definierad i deciler. Yrkesaktiviteten är genomgående låg bland hushållens referenspersoner, 44 procent är yrkesaktiva medan 43 procent är icke yrkesaktiva. Övriga går mellan aktivitet och inaktivitet. Detsamma gäller referenspersonens eventuella partner. Oberoende av partner eller ej saknar drygt 67 procent en yrkesaktiv partner. Även om hushållet flyttar återfinns det övervägande flertalet på samma centralitetsnivån som före flyttningen, medan dryga 3 procent flyttar uppöver och dryga 3 procent flyttar neröver i centralitet. Bland hushållens som har en bakgrund från annat land än Norge har vi också inkluderat botid. Genomsnittlig botid bland dem med västlig bakgrund när nio år och bland dem med icke västlig bakgrund 13 år. Dock finns här en betydande variation, vilket framgår av tabellen ovan (Tabell 2).

Resultat 2011–2018

Resultaten från den första analysen är baserad på linjära modeller över hur demografiska och ekonomiska förändringar hos ett hushåll mellan t och $t+1$ påverkar sannolikheten för att flytta från lejd/icke ägd bostad till ägd bostad (Tabell 3). Den beroende variabeln är definierad enligt följande: stannar i icke ägd bostad/flyttar mellan icke ägda bostäder (0) och flyttar från icke ägd bostad till ägd bostad (1). Vi presentera fyra modeller. Den första omfattar samtliga hushåll, medan de övriga tre modellerna hushåll efter landbakgrund. Resultaten visar att stigande ålder har en signifikant positiv effekt på sannolikheten för att flytta till en ägd bostad under åren 2012–2017. Men effekten är något lägre bland dem med icke västlig bakgrund. Det är ett välkänt faktum att familjebildning och barnafödande, framför allt efter det första barnets födelse, ökar sannolikheten för att flytta till en ägd bostad, då särskilt till ett enfamiljshus. Däremot varier effekten bland dem som får barn respektive redan har barn efter landbakgrund.

¹ Vi betecknar hushåll vars referensperson har en landbakgrund från Europa, USA, Canada, Australien och Nya Zeeland som västlig, medan de med landbakgrund från Asien, Afrika, Sydamerika och Oceanien som icke västlig. Vi är samtidigt väl medvetna om att bakom denna indelning döljer sig en betydande heterogenitet.

Familjebildningen i betydelsen att bli ett par ökar också sannolikheten för att flytta till en ägd bostad. Men det gäller enbart dem med norsk bakgrund. Däremot har övergången från att vara ett par till singel en signifikant negativ effekt för att flytta till en ägd bostad. Det gäller oberoende av landbakgrund. Stabilitet i fråga om sysselsättning, och att omfattningen är heltid (≥ 30 timmar/vecka), har en signifikant positiv effekt. Detsamma gäller om även partner är sysselsatt, men då oberoende av dess omfattning.

Tillräckliga och stabila intäkter är essentiella för att ha möjlighet att flytta till en ägd bostad. Det framgår med all tydlighet av våra resultat. Med en ökad hushållsintäkt ökar sannolikheten för att flytta till en ägd bostad. Den ökade sannolikheten gäller särskilt bland dem med norsk bakgrund, närmare 14 procentpoäng. En minskad hushållsintäkt innebär däremot att sannolikheten för att flytta till en ägd bostad minskar med drygt en procentpoäng. Vi noterar också att den negativa effekten är marginellt större för dem med norsk bakgrund jämfört med dem med västerländsk och inte västerländsk bakgrund.

Förutsättningarna för att flytta till en ägd bostad varierar också geografiskt. Ökad centralitet har en signifikant negativ effekt på sannolikheten för att flytta till en ägd bostad bland dem med icke-västlig bakgrund. För dem med norsk bakgrund ökar sannolikheten med ökad centralitet.

Vi konstaterar sammanfattningsvis att de demografiska händelserna har mindre betydelse än förväntat för övergången till en ägd bostad. Det som har betydelse är stabila hushållsintäkter och att vara två förvärvsarbetande i hushållet.

Tabell 3 Linjär sannolikhetsmodell för effekten av demografi, ekonomi och geografi för att flytta från lejd till ägd bostad, 2011–2018

	All	Native	Western	Non-Western
Age	0.059*** (0.001)	0.062*** (0.001)	0.062*** (0.001)	0.040*** (0.001)
Age ²	-0.000*** (0.000)	-0.000*** (0.000)	-0.000*** (0.000)	-0.000*** (0.000)
Household composition during a year, no children throughout=ref				
No children to children	-0.001 (0.002)	0.001 (0.003)	0.013** (0.005)	-0.018*** (0.004)
Children to no children	-0.001 (0.002)	-0.002 (0.002)	0.007 (0.005)	-0.005 (0.004)
Children throughout	0.005** (0.002)	0.004* (0.002)	0.023*** (0.004)	-0.009** (0.003)
Household type during a year single throughout=ref				
Single to couple	0.005*** (0.002)	0.010*** (0.002)	-0.001 (0.004)	-0.002 (0.003)
Couple to single	-0.028*** (0.001)	-0.031*** (0.002)	-0.017*** (0.004)	-0.010** (0.003)
Couple throughout	-0.006*** (0.002)	-0.008*** (0.002)	0.003 (0.004)	-0.007* (0.003)
Multifamily	-0.016*** (0.002)	-0.018*** (0.003)	-0.009 (0.006)	-0.008* (0.004)
Households head in full-time job during a year, no full-time job throughout=ref				
In job throughout	0.010*** (0.001)	0.008*** (0.001)	0.005** (0.002)	0.029*** (0.002)
Partner in job during a year, no partner in job throughout=ref				
In job throughout	0.034*** (0.002)	0.030*** (0.002)	0.034*** (0.003)	0.053*** (0.004)
Centrality lever, lowest level=ref				
Low	0.010** (0.003)	0.013** (0.004)	0.009 (0.007)	-0.004 (0.007)
Medium	0.009** (0.003)	0.014*** (0.004)	0.009 (0.007)	-0.006 (0.007)
High	0.005 (0.003)	0.013** (0.004)	0.003 (0.007)	-0.011 (0.006)
Highest (Oslo region)	-0.000 (0.004)	0.014** (0.005)	-0.010 (0.008)	-0.017** (0.006)
Income decile	0.020*** (0.000)	0.022*** (0.000)	0.013*** (0.001)	0.016*** (0.001)
Disposable household income during a year same income throughout=ref				
Lower	-0.015*** (0.001)	-0.015*** (0.001)	-0.011*** (0.001)	-0.012*** (0.001)
Higher	0.109*** (0.001)	0.138*** (0.001)	0.045*** (0.002)	0.053*** (0.002)
N years in Norway			0.000.	0.000
Intercept	-1.812*** (0.014)	-1.946*** (0.019)	-1.783*** (0.032)	-1.268*** (0.030)
N households	275,618	177,978	57,636	40,004
Household year	1,336,837	832,867	212,761	198,328
R ²	0.079	0.089	0.068	0.061

Standard errors in parentheses
* $p < 0.05$, ** $p < 0.01$, *** $p < 0.001$

Vår analys ovan visar på generella och väl dokumenterade demografiska och ekonomiska kännetecken och förändringar av dessa. Det är förändringar som kan bidra till att förklara ett hushålls beslut och tillika möjligheter för att flytta från en lejd till en ägd bostad. Bland de hushåll som vi följt från 2011 är det år 2018 55 procent som äger sin bostad, varav 13 procent som äger sin bostad via ett borättslag, och 45 procent som fortsatt lejer sin bostad. Det är en beräkning baserad på information från registret «Registerbasert statistikkgrunnlag for husholdninger og boforhold». En beräkning baserad på förekomsten av ett positivt värde på variabeln primärbostadens marknadsvärde i intäktregistret visat att 47 procent av hushållen äger sin bostad, antingen som självägare eller via ett borättslag, och följaktligen 53 procent som inte är ägare. Det är en diskrepans på åtta procentpoäng som inte enkelt låter sig förklaras. Vi bör också understryka att alla hushåll som någon gång är ägare av sin bostad är det under hela den tidsperiod som vi undersöker. Skillnader mellan det som vi kan beteckna som ett kortsiktigt ägande och ett mer långsiktigt har vi inte fokuserat på. Det är en central frågeställning som det återstår att närmare undersöka.

De som lejer sin bostad är ingen homogen grupp. Här återfinns hushållen som av ekonomiska skäl lejer en bostad av kommunen men också hushåll som under kortare eller längre tid lejer en bostad i privat regi. Det kan gälla för dem som är nya på bostadsmarknaden såsom de unga, de som invandrat till landet eller de som flyttat mellan olika delar av landet. Men också för dem som gått igen en skilsmässa, och där den ena parten med nödvändighet måste flytta och finna sig en ny bostad, eller vid ett arbete där varken arbetspendling eller permanent flyttning är möjlig. Det betyder också att de som lejer sin bostad inte nödvändigtvis strävar mot den ägda bostaden, utan att den lejda bostaden med hänsyn till omständigheterna är det optimala alternativet. Emellertid, då vår analys baseras på registerdata betyder det också att de hushåll som ingår har Norge som sin mer eller mindre fasta boplatz och följaktligen med stor sannolikhet har den ägda bostaden som ett mer eller mindre realistiskt mål för boendekarriären. När det är sagt är det likväl viktigt att understryka att den lejda bostaden för några hushåll kan vara ett aktivt och rationellt val.

Flyttning och boendekarriär 2015–2018

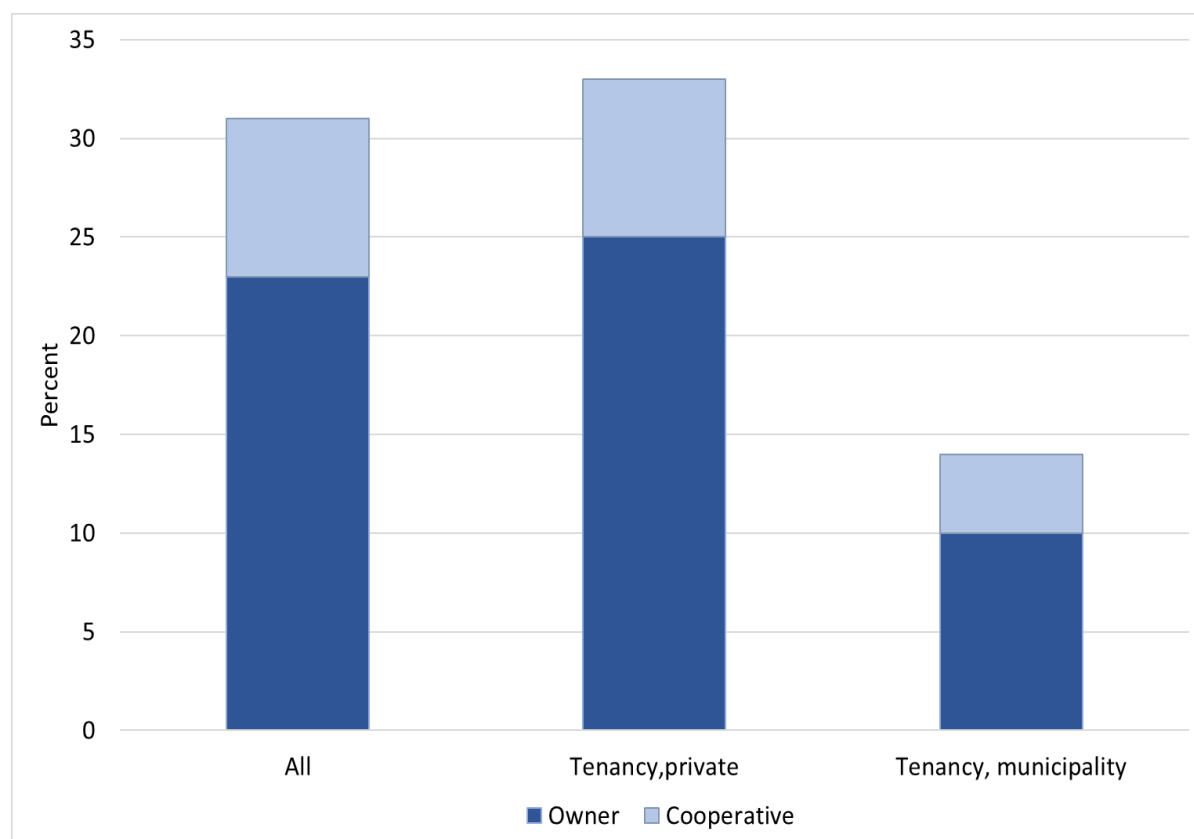
Våra forskningsfrågor handlar inte enbart om hur demografiska, ekonomiska och geografiska variationer bidrar till att förklara flytten från en lejd till en ägd bostad. Frågorna handlar också om huruvida förklaringarna varierar mellan hushåll som bor i privat respektive kommunalt lejd bostad. För att ge ett svar på den frågan begränsar vi nu analysen till åren 2015 och 2018, det vill säga till det första och det sista året för vilka vi har tillgång till de registerbaserade upplysningarna om hushållens boendeförhållande. Här har vi tillgång till både bostadens ägarstatus (privatperson, borättslag, kommun fylkeskommun, stat etcetera) och hushållets dispositionsform (självägande, andelsägande, lejd). Även om tidsperioden är kort har vi valt att basera beskrivning och analys på både hushållens kännetecken år 2015 och på förändringar över tiden 2015–2018. Den fråga som vi skall besvara

är således vad kännetecknar de hushåll som flyttade från kommunal respektive privat lejd bostad någon gång mellan 2015 och 2017 och som är registrerad som ägare 2018, alternativt fortsatte bor i lejd bostad 2018. Vi inkluderar en rad kännetecken 2015 och demografiska och ekonomiska förändringar mellan 2015 och 2018.

Vårt urval är detsamma som tidigare, nämligen hushåll vars referensperson är i åldern 25–60 år 2011, bosatt i Norge hela perioden 2011–2018 och har en positiv hushållsintäkt. Men nu avgränsar vi analysen till dem som fortsatt lejer sin bostad år 2015. Vårt urval består nu av 149 199 hushåll.

Figur 1 och tabell 4 ger en översiktlig beskrivning av de hushåll som 2015 lejer sin bostad, varav 86 procent (128 705) lejer privat och 24 procent (20 494) lejer kommunalt. Här har vi förenklat och aggregerat samtliga former av ägarstatus när dispositionsformen är lejd, fränsett kommunalt, till gruppen privat lejd bostad. Bland dem som lejer privat år 2015 är det 33 procent som flytta och äger sin bostad år 2018, antingen som självägande eller via ett borättslag. Motsvarande andel bland dem som lejer kommunalt år 2015 är 14 procent (Figur 1). Gapet om 19 procentpoäng återkommer vi till nedan.

Figur 1 Ägarstatus år 2018 bland hushåll som lejer sin bostad år 2015



Tabell 4 Beskrivande statistik efter ägarstatus år 2015

Covariates	All		Private rental in 2015		Social rental in 2015	
	Mean	Std.Dev.	Mean	Std.Dev.	Mean	Std.Dev.
Age	43.80	10.00	43.40	9.77	46.30	9.77
Household size	2.02	1.32	2.05	1.46	1.84	1.46
Number of children	0.48	0.92	0.48	0.90	0.48	1.07
Native	62.00		61.86		62.29	
Western background	21.05		22.81		9.95	
Non-Western background	17.03		15.32		27.76	
Single	49.00		46.48		64.73	
Couple	12.08		12.96		6.56	
Couple with children	18.23		19.03		13.15	
Single parent	12.82		13.03		11.52	
Multifamily household	6.66		7.25		2.98	
Multifamily household with children	1.23		1.25		1.05	
University degree	24.68		26.70		11.99	
Income decile	4.66	2.62	4.85	2.63	3.45	2.20
Full-time employment	40.32		44.50		14.09	
Low income, EU60	26.23		25.26		32.37	
Housing allowance household	24.83		20.02		55.05	
Centrality						
Lowest	12.44		11.84		16.19	
Low	13.74		13.52		15.10	
Medium	23.66		24.33		19.46	
High	26.46		26.37		27.06	
Highest (Oslo region)	23.70		23.94		22.19	
Number of households	149,199		128,705		20,494	

De som lejer privat år 2015 är något yngre och har ett hushåll som i genomsnitt är marginellt större jämfört med de hushåll som lejer kommunalt. Hushållen som lejer har en varierande landbakgrund. Andelen med norsk bakgrund är densamma bland dem som lejer privat respektive kommunalt. Däremot är det en betydligt högre andel hushåll med icke-västlig bakgrund som lejer kommunal jämfört med privat. En klassificering av hushållen efter hushållstyper visar att de som lejer av kommunen i betydligt större utsträckning består av singlar och i motsvarande grad av en lägre andel par. Andelen par med barn är något högre bland de hushåll som lejer privat jämfört med kommunalt. Däremot är andelen ensamstående föräldrar, om än låg, densamma i privat och kommunalt lejda bostäder. Utbildningsnivå och inkomster varierar också mellan de hushåll som lejer privat och kommunalt. Bland de hushåll som lejer privat är det en betydligt högre andel med en universitetsutbildning jämför med dem som lejer kommunalt. Skillnaden är än större i andelen som är sysselsatta fulltid (≥ 30 timmar/vecka). Bland dem som

lejer privat är det närmare 45 procent som är sysselsatta fulltid, medan motsvarande andel bland dem som lejer kommunalt är strax under 15 procent. Inkomsterna bland de hushåll som lejer kommunalt är också lägre, medan andelen med bostötte är högre jämfört med hushållen som lejer privat. Dessa skillnader är som förväntat då de kommunala bostäderna utgör en central del av den sociala bostadspolitiken. Sammantaget är hushållen som lejer av kommunen i högre utsträckning att betraktas som låginkomsthushåll enligt EU60, det vill säga de har en inkomst under 60 procent av medianinkomsten per konsumtionsenhet efter skatt. Det är också ett mått på den relativa fattigdomen i ett land. Slutligen, det är marginella skillnader i centralitet mellan den som lejer privat respektive kommunalt. Variationen finns i andelen hushåll bosatta i de mest perifera regionerna respektive i Osloregionen. Andelen hushåll bosatta i de mest perifera regionerna är högre bland dem som lejer kommunalt, medan det omvända gäller för Osloregionen.

Resultat 2015–2018

Vi presenterar våra resultat från tre linjära sannolikhetsmodellen över sannolikheten för att flytta till en ägd bostad 2015–2018 och vara bosatta i den ägda bostaden 2018, vilket är det sista året för vilket vi har information om både dispositionsform och ägarstatus (Tabell 5). I den första modellen estimerar vi sannolikheten för att flyttat från lejd till ägd bostad för samtliga 149,199 hushåll. I ett nästa steg gör vi motsvarande estimeringar för dem som lejer privat och slutligen för dem som lejer kommunalt 2015.

Tabell 5 Linjär sannolikhetsmodell för effekten av demografi, ekonomi och geografi för att flytta från lejd till ägd bostad, 2015–2018

	All	Private rental in 2015	Social rental in 2015
Age 2015	-0.004*** (0.000)	-0.004*** (0.000)	-0.002*** (0.000)
Household type 2015–2018 (single=ref.)			
Single to couple	0.255*** (0.005)	0.262*** (0.005)	0.173*** (0.015)
Single to multifamily	0.202*** (0.008)	0.198*** (0.008)	0.241*** (0.023)
Couple to single	0.008 (0.006)	0.009 (0.006)	-0.007 (0.014)
Couple	0.030*** (0.004)	0.030*** (0.004)	0.027** (0.011)
Couple to multifamily	0.150*** (0.012)	0.149*** (0.012)	0.168*** (0.040)
Multifamily to single	0.054*** (0.007)	0.056*** (0.008)	0.021 (0.019)
Multifamily to couple	0.170*** (0.010)	0.173*** (0.010)	0.113** (0.037)
Multifamily	-0.032*** (0.006)	-0.034*** (0.007)	-0.004 (0.021)
Children 2015–2018 (no children=ref.)			
Children, <=6 years old	0.048*** (0.005)	0.052*** (0.006)	0.012 (0.014)
Children, >6 years old	-0.004 (0.004)	-0.009* (0.005)	0.030* (0.012)
Children, >=18 years old	0.080*** (0.005)	0.073*** (0.005)	0.134*** (0.015)
To children, >=18 years old	0.112*** (0.006)	0.112*** (0.006)	0.093*** (0.022)
To children, >6 years old	0.032*** (0.006)	0.030*** (0.006)	0.047** (0.016)
To no children	0.027*** (0.005)	0.021*** (0.006)	0.075*** (0.016)
Country background (native=ref.)			
Western	-0.024*** (0.003)	-0.025*** (0.003)	-0.011 (0.008)
Non-Western	-0.024*** (0.003)	-0.024*** (0.004)	-0.028*** (0.007)
Type of residence ownership in 2015 (social rental=ref.)			
Private rental	0.076*** (0.003)		
Highest education (no university degree=ref.)			
University degree	0.084*** (0.003)	0.081*** (0.003)	0.090*** (0.009)
Employment (no job in 2015=ref.)			
Full-time job(>=30h/week)	0.026*** (0.003)	0.020*** (0.003)	0.094*** (0.010)

Employment, partner (no job in 2015=ref.)			
Part-time or full-time job	0.044*** (0.004)	0.038*** (0.005)	0.120*** (0.016)
Household income in deciles in 2015	0.024*** (0.001)	0.024*** (0.001)	0.019*** (0.002)
Change in income 2015–2018 (no change=ref.)			
Higher	0.041*** (0.003)	0.040*** (0.003)	0.045*** (0.008)
Lower	-0.035*** (0.003)	-0.037*** (0.003)	-0.019** (0.006)
Low income in 2015, EU60	-0.008** (0.003)	-0.011*** (0.003)	-0.002 (0.006)
Housing allowance household in 2015	-0.043*** (0.003)	-0.046*** (0.003)	-0.024*** (0.005)
Centrality 2015 (lowest=ref.)			
Low	-0.028*** (0.004)	-0.031*** (0.005)	-0.011 (0.008)
Medium	-0.034*** (0.004)	-0.039*** (0.004)	-0.001 (0.008)
High	-0.033*** (0.004)	-0.036*** (0.004)	-0.023** (0.007)
Highest (Oslo region)	-0.035*** (0.004)	-0.038*** (0.005)	-0.027*** (0.008)
Intercept	0.245*** (0.008)	0.344*** (0.008)	0.130*** (0.015)
Observations	149,199	128,705	20,494
R ²	0.144	0.126	0.159

Standard errors in parentheses. * $p < 0.05$, ** $p < 0.01$, *** $p < 0.001$

Något oväntat är det små variationer mellan dem som lejer kommunalt respektive privat i hur demografiska förändringar i form av barn i olika åldrar, i förhållande till att sakna barn, inverkar på sannolikheten för att flytta och vara bosatt i en ägd bostad 2018. De hushåll som lejde bostad 2011 och som fortsatt lejde 2015 är nu i genomsnitt i medelåldern och därmed i en fas i livet när sannolikheten för att flytta har minskat. Det betyder också att ålder nu har en signifikant negativ effekt på sannolikheten för att flytta till en ägd bostad. Men fortsatt har flera demografiska förändringar positiv effekt på sannolikheten för att flytta till en ägd bostad. Det gäller de flesta förändringar av hushållstyp i förhållande till att vara singel. Detsamma gäller för stabilitet, dock med undantag för flerfamiljshushållen. Bland flerfamiljshushållen som lejer privat visar resultaten en signifikant negativ effekt för att flytta till en ägd bostad. För motsvarande hushåll som lejer kommunalt är effekten icke signifikant effekt för att flytta till en ägd bostad. Landbakgrund har också effekt på sannolikheten för att flytta till en ägd bostad. Här finns en skillnad bland dem med västlig och icke västlig bakgrund i förhållande till hushåll med norsk bakgrund. För dem med också västlig bakgrund är sannolikheten signifikant negativ oavsett om de lejer privat eller kommunalt.

I likhet med den föregående analysen av hela tidsperioden 2011–2018 finns en signifikant positiv och stark effekt av universitetsutbildning, av sysselsättning fulltid och av att ha en partner som också förvärvsarbetar. Här har också hushållets intäkter en betydande effekt och inte minst om dessa ökar mellan t och $t+1$. Geografin har också betydelse. Men något oväntat är det den lägsta centralitetsnivån i förhållande till i stort sett samtliga övriga nivåer, som ger de största möjligheterna för att flytta till en ägd bostad. Här var förväntan att det var Oslo-regionen som skulle skilja sig ut negativt i förhållande till det övriga landet.

Avslutningsvis dekomponerar vi skillnader i sannolikheten för att flytta till ägd bostad bland dem som lejer privat respektive kommunalt 2015 med hjälp av «Blinder-Oaxaca decomposition» (Jann 2008; Rahimi & Hashemi Nazari, 2021). Vi mäter hur mycket av gapet i sannolikhet som är 19 procentpoäng, förklaras av de attribut som framgår av de linjära sannolikhetsmodellerna ovan (Tabell 5)². I dekomponeringen har vi aggregerat variablerna till fem grupper och med samma referenskategori som i de linjära sannolikhetsmodellerna. Den första gruppen «Demography» består av variablerna ålder och landbakgrund. Den andra gruppen «Household & children» består av variabler som beskriver förändringar i hushållsammansättning och förekomsten av barn mellan åren 2015 och 2018. Den tredje gruppen «Economy» består av samtliga variabler som beskriver hushållets disponibla intäkter 2015 och förändringar i desamma 2015–2018, förekomsten av bostadsbidrag 2015, samt huruvida hushållet är att betrakta som ett låginkomst-hushåll 2015. Den fjärde gruppen «Labour» omfattar referenspersonens högsta utbildningsnivå (icke universitet – universitet), referenspersonens och eventuell partners yrkesaktivitet 2015. Den femte och sista gruppen är «Geography», det vill säga centralitetsnivå 2015. Vi mäter hur mycket av gapet i estimerad sannolikhet för att flytta till en ägd bostad som förklaras av dessa fem grupper av attribut. Resultaten av vår dekomponering framgår av tabellen nedan (Tabell 6).

I tabellen nedan (Tabell 6) redovisas först den genomsnittliga sannolikheten för att hushållen som 2015 lejde privat respektive kommunalt att ha flyttat till ägd bostad 2018. Den genomsnittligt predicerade sannolikheten att flytta till ägd bostad är 0.329 för dem som lejer privat 2015 och 0.140 för dem som lejer kommunalt 2015. Det ger ett signifikant gap på 0.189. Närmare 60 procent av gapet ($0.113 / 0.189$) förklaras av skillnader i fördelningen av prediktorerna som här benämns «Explained» där samtliga har en signifikant effekt. Bland prediktorerna är det de ekonomiska som förklarar mest, 28 procent ($0.052/0.189$), hushållstyp och förekomsten av barn 14 procent ($0.027/0.189$), utbildning och arbete 13 procent ($0.025/0.189$), medan både demografi i form av ålder och landbakgrund samt geografi har en mer blygsam betydelse. Resultatet från dekomponeringen kan också tolkas som hur gapet i sannolikheten för att flytta till en ägd bostad skulle förändras om hushållens som lejer kommunalt skulle ha samma genomsnittliga

² För att kontrollera att den estimerade skillnaden i sannolikhet om 19 procentpoäng inte enbart är ett resultat av vårt urval har vi också gjort motsvarande beräkningar för de närmare 500 000 hushåll som lejde sin bostad 2015 och som fortsatt var bosatta i Norge 2018. Dessa beräkningar konfirmerar på decimalen våra resultat ovan.

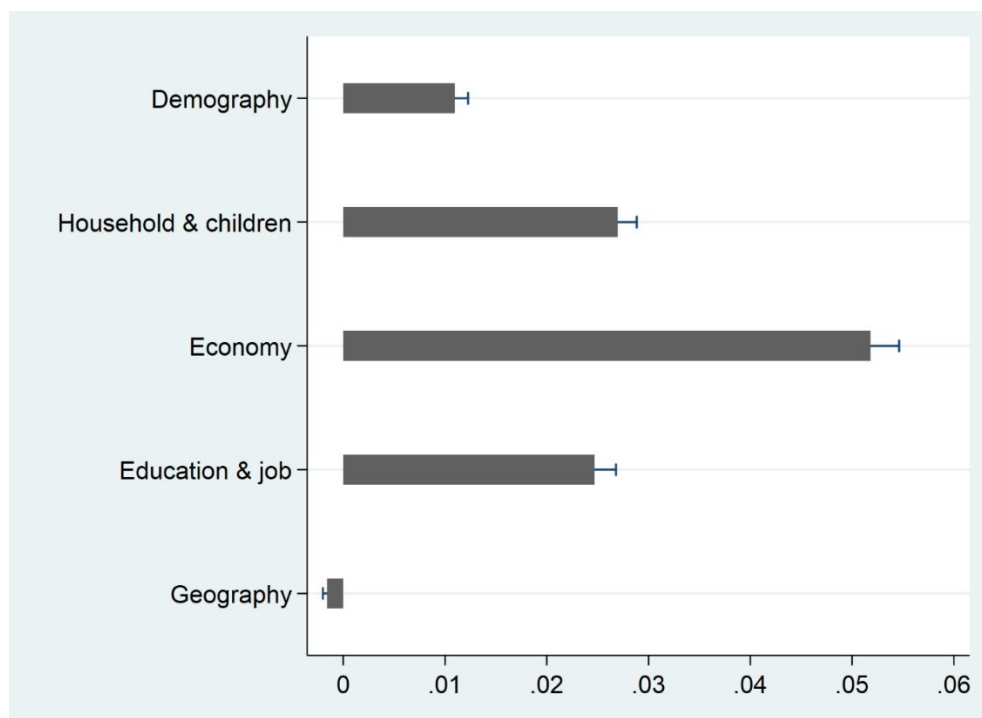
värden på de förklarande variablerna som hushållens som lejer privat. Under dessa förhållanden skulle de ekonomiska skillnaderna minska gapet med 28 procent, skillnaderna i hushållsammansättningen och förekomsten av barn med 14 procent och utbildning och arbete med ytterligare 13 procent. Däremot skulle gapet öka, om än ytterst marginellt, om de som lejer kommunal hade samma fördelning på den geografiska variabeln, centralitetsnivå, som de som lejer privat. Sammantaget visar dekomponeringen att skillnader i ekonomi, utbildning och arbete tillsammans utgör en betydelsefull förklaring till gapet mellan dem som lejer kommunalt och privat i att flytta till en ägd bostad. Som framgår ovan (Tabell 4) har de som lejer kommunalt inte bara lägre intäkter och lägre utbildningsnivå. Det är också betydligt färre som är sysselsatta fulltid bland dem som lejer kommunalt.

Tabell 6 «Twofold Blinder-Oaxaca decomposition» för linjära modeller

Homeowner in 2018		Coefficient	S.E.
Overall			
	Private rental 2015	0.329***	0.001
	Social rental 2015	0.140***	0.002
	Gap	0.189***	0.003
	Explained	0.113***	0.002
	Unexplained	0.076***	0.003
Explained			
	Demography	0.011***	0.001
	Household & children	0.027***	0.001
	Economy	0.052***	0.001
	Education & job	0.025***	0.001
	Geography	-0.002***	0.000
Unexplained			
	Demography	-0.098***	0.013
	Household	-0.000	0.004
	Economy	-0.004	0.010
	Education & job	-0.019***	0.002
	Geography	-0.016*	0.006
	Constant	0.214***	0.017

Resultatet från dekomponeringen ovan är också sammanfattad grafiskt i figuren nedan (Figur 2).

Figur 2 Bidraget från grupper av variabler för att förklara gapet i övergången till ägd bostad bland dem som lejer privat och kommunal, (95 % CI)



Sammanfattande diskussion

Bostadsägandet är den bärande idén i det flesta bostadsregimer i länder i den västliga världen. Ägandet skall inte bara ge ekonomisk och social stabilitet, trygghet och förutsägbarhet. Ägandet har också kulturella förtecken så till vida att det skall också bidra till att fostra människor till ansvarsfulla och bättre medborgare (Ronald, 2008). Allt sedan efterkrigstiden har ägarlinjen varit den bärande idén i norsk bostadspolitik. Målsättningen för den norska bostadspolitik är också att fler skall kunna äga egen bostad, på egen hand eller med stöd av medel som finns inom ramen för den sociala bostadspolitik. Idag (2023) är det 76 procent av de norska hushållen som äger sin bostad, medan 81 procent av befolkningen bor i en ägd bostad. Flertalet hushåll bor i en självägd bostad (63 procent), medan 13 procent bor i ett borättslag. Det betyder att 24 procent av hushållen lejer sin bostad. Även om Norge kännetecknas av en socialdemokratisk välfärdsregim, där bostaden av tradition är en central del av välfärdsstaten tillsammans med pensioner, utbildning och hälsovård, har den lejda bostaden en svag position. Vi argumenterar inledningsvis för att baksidan av en stark ägarlinje är en motsvarande svag «lejelinje». Många uppfattar att lejemarknaden tillhandahåller tillfälliga boenden för unga som saknar möjlighet att bli ägare eller utgör ett tillfälligt stopp på väg mot den ägda bostaden. Men en färsk studie (Aarland et al., 2021) ger en mer komplex bild av situationen och visar att även barnfamiljer kan tillbringa ett betydande antal år som lejetagare. Det är därför viktigt att få bättre kunskap om levnadsvillkor och rörlighet bland dem som lejer sin bostad, och inte minst mer kunskap om huruvida en lejd bostad är ett tryggt alternativ till en ägd bostad.

Vi har ställt två övergripande frågor, nämligen *i)* Vilka grupper av hushåll lejer sin bostad? och *ii)* Vilka är vägarna ut ur lejemarknaden till en ägd bostad? Vi lägger särskild vikt vid privat respektive kommunalt lejd bostad. Våra analyser är baserade på registerdata på individ och hushållsnivå, tillhandahållet av SSB. Även om dessa data är rika på information finns det begränsningar i ägarstatus, det vill säga vem som äger själva bostaden, och dispositionsform. Här har vi gjort förenklingar av ägarstatus för att kunna identifiera den mer generella bilden. Det gäller särskilt i den inledande översikten över bosättningsmönstret bland grupper av familjer från 1960 och fram till 2018 som vi baser på såväl FoB som registret «Registerbasert statistikkgrunnlag for husholdninger og boforhold». Den underliggande frågeställningen här var huruvida den lejda bostaden fått en alltmer residual position på den norska bostadsmarknaden. Utifrån översikten konkluderar vi med att den lejda bostaden, från att ha varit en boendeform för det stora flertalet, även familjer bestående av både par med och utan barn, framför allt kommit att bli ett alternativ för singlar och ensamstående föräldrar.

I en första analys av vad som kännetecknar de hushåll som flyttar till ägd bostad följer vi hushåll som lejer sin bostad 2011 årligen fram till 2018. Resultaten visar på signifikant positiva effekter av ökad ålder för att flytta till en ägd bostad. Detsamma gäller familjebildning och barnafödande. Att bli eller vara singel har däremot en signifikant negativ effekt på att flytta till en ägd bostad. Tillgången till resurser i form av sysselsättning, att ha en partner som är sysselsatt tillsammans med tillräckliga och stabila intäkter är essentiellt för att ha möjlighet att flytta till en ägd bostad. I våra analyser har vi också undersökt om det finns en variation i sannolikhet för att flytta till en ägd bostad bland hushåll med norsk, västerlands och icke-västerländsk bakgrund. Här noterar vi särskilt att en ökad hushållsintäkt förvisso ökar sannolikheten för att flytta till en ägd bostad. Men den sannolikheten är närmare tre gånger så hög bland dem med norsk bakgrund som bland hushållen med icke norsk bakgrund. Förutsättningarna för att flytta till en ägd bostad varierar också geografiskt, och särskilt i Oslo-regionen i förhållande till det övriga landet. Men något oväntat är mönstret inte så entydigt som förväntat och effekterna marginella och icke signifikanta. Vi konkluderar sammanfattningsvis att de demografiska händelserna har mindre betydelse än förväntat för övergången till en ägd bostad. Det som har betydelse är stabila hushållsintäkter och att vara två yrkesarbetande i hushållet varav minst en i hushållet som förvärvsarbetar fulltid.

Vår andra analys visar på den variation som finns bland dem som lejer privat respektive kommunalt. Hushållsammansättningen är mer varierad bland dem som lejer privat. Dessa hushåll har dessutom i större utsträckningen en universitetsutbildning, är sysselsatta fulltid och i mindre utsträckningen att betrakta som ett låginkomsthushåll. Vår analys är översiktlig och vi har inte närmare undersökt vad typ av bostad hushållen lämnar och vad de flyttar till. Vi vet inte om ägandet bland hushåll med små marginaler har ett pris i form av till exempel ökad trångboddhet och minskad tillgänglighet samt centralitet. Det återstår att undersöka. Detsamma gäller hushållens boendemiljö i en vidare bemärkelse.

Det är avslutningsvis betydande socioekonomiska skillnader mellan dem som lejer kommunalt och privat. Vår dekomponering av de faktorer som bidrar till att förklara skillnaden i sannolikhet för att flytta till en ägd bostad visar på betydelsen av sysselsättning och stabila intäkter. En ökad sysselsättningsgrad bland dem som lejer kommunalt skulle ge ökade möjligheter för att flytta till en ägd bostad. Men den kommunala bostaden är också ett centralt bostadspolitiskt verktyg. Ur det perspektivet synes den kommunala bostaden nå sitt mål, nämligen att nå just hushåll som ofta är att betrakta som låginkomsthushåll.

Referenser

Aalbers, B. M., Hochstenbach, C., Bosma, J., & Fernandez, R. (2021). The death and life of private landlordism: How financialized homeownership gave birth to the buy-to-let market. *Housing, Theory and Society*, 38(5), 541–563.

Arundel, R., & Ronald, R. (2021). The false promise of homeownership: Homeowner societies in an era of declining access and rising inequality. *Urban Studies*, 58(6), 1120–1140.

Beer, A., & Faulkner, D. (2009). 21st century housing careers and Australia's housing future.

Coulter, R., Bayrakdar, S., & Berrington, A. (2020). Longitudinal life course perspectives on housing inequality in young adulthood. *Geography compass*, 14(5), e12488.

Departementene (2014). Bolig for velferd. Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014–2020) [Housing for welfare: National strategy for social housing (2014–2020)].

Fernandez, R., & Aalbers, M. B. (2020). Housing financialization in the Global South: in search of a comparative framework. *Housing Policy Debate*, 30(4), 680–701.

Jann, B. (2008). The Blinder–Oaxaca decomposition for linear regression models. *The Stata Journal*, 8(4), 453–479.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2020). Alle trenger et trygt hjem: Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021–2024). <https://www.regjeringen.no/contentassets/c2d6de6c12d5484495d4ddeb7d103ad5/oppdatert-versjon-alle-trenger-en-nytt-hjem.pdf>

Mulder, C. H., & Billari, F. C. (2010). Homeownership regimes and low fertility. *Housing studies*, 25(4), 527–541.

Oswald, A. J. (1996). A conjecture on the explanation for high unemployment in the industrialized nations: Part I (No. 2068-2018-901).

Rahimi, E., & Hashemi Nazari, S. S. (2021). A detailed explanation and graphical representation of the Blinder-Oaxaca decomposition method with its application in health inequalities. *Emerging Themes in Epidemiology*, 18(1), 1–15.

Ringo, D. R. (2021). Home ownership as a labor market friction. *Real Estate Economics*, 49(S1), 111–133.

Ronald, R. (2008). *The ideology of home ownership: Homeowner societies and the role of housing*. Springer.

Sandlie, H. C., & Sørvoll, J. (2017). Et velfungerende leiemarked?. *Tidsskrift for velferdsforskning*, 20(1), 45–59.

Sørvoll, J., & Aarset, M. F. (2015). Vanskeligstilte på det norske boligmarkedet: En kunnskapsoversikt. NOVA Rapport 2015: 13.

SSB (2023a) <https://www.ssb.no/statbank/table/11084/>.

SSB (2023b) <https://www.ssb.no/klasse/klassifikasjoner/128>.

Thorsen, L. R. (2017). Vanskeligstilte på boligmarkedet. Hvordan måle og hvem er utsatt på boligmarkedet? Rapporter 2017/06. Statistisk sentralbyrå.

Turner, L. M., & Wessel, T. (2019). Housing market filtering in the Oslo region: Pro-market housing policies in a Nordic welfare-state context. *International Journal of Housing Policy*, 19(4), 483–508.

Aarland, K., Santiago, A. M., Galster, G. C., & Nordvik, V. (2021). Childhood Housing Tenure and Young Adult Educational Outcomes: Evidence from Sibling Comparisons in Norway. *Journal of Housing Economics*, 54, 1–23.