

N

O

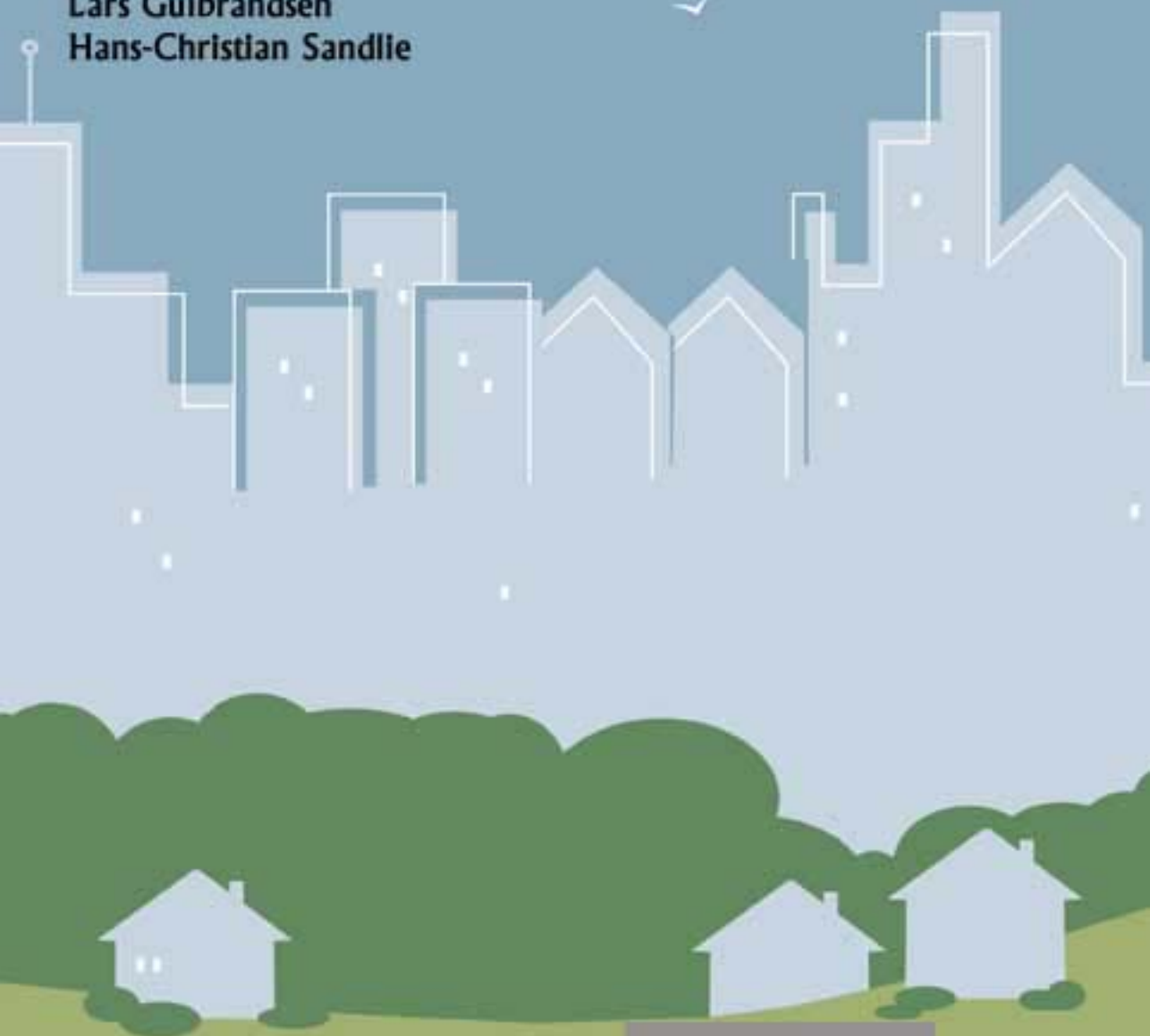
V

A

Boligetablering i Oslo og Akershus



Lars Gulbrandsen
Hans-Christian Sandlie



*Norsk institutt for forskning
om oppvekst, velferd og aldring*

Rapport 23/03

Boligetablering i Oslo og Akershus

LARS GULBRANDSEN
HANS-CHRISTIAN SANDLIE

Norsk institutt for forskning om
oppvekst, velferd og aldring
NOVA Rapport 23/2003

Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring (NOVA) ble opprettet i 1996 og er et statlig forvaltningsorgan med særskilte fullmakter. Instituttet er administrativt underlagt Utdannings- og forskningsdepartementet (UFD).

Instituttet har som formål å drive forskning og utviklingsarbeid som kan bidra til økt kunnskap om sosiale forhold og endringsprosesser. Instituttet skal fokusere på problemstillinger om livsløp, levekår og livskvalitet, samt velferdssamfunnets tiltak og tjenester.

Instituttet har et særlig ansvar for å

- utføre forskning om sosiale problemer, offentlige tjenester og overføringsordninger
- ivareta og videreutvikle forskning om familie, barn og unge og deres oppvekstvilkår
- ivareta og videreutvikle forskning, forsøks- og utviklingsarbeid med særlig vekt på utsatte grupper og barnevernets temaer, målgrupper og organisering
- ivareta og videreutvikle gerontologisk forskning og forsøksvirksomhet, herunder også gerontologien som tverrfaglig vitenskap

Instituttet skal sammenholde innsikt fra ulike fagområder for å belyse problemene i et helhetlig og tverrfaglig perspektiv.

© Norsk institutt for forskning om oppvekst,
velferd og aldring (NOVA) 2003
NOVA – Norwegian Social Research

ISBN 82-7894-177-7
ISSN 0808-5013

Desktop: *Torhild Sager*
Trykk: *Allkopi/GCS*

Henvendelser vedrørende publikasjoner kan rettes til:

Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring
Munthesgt. 29 · Postboks 3223 Elisenberg · 0208 Oslo

Telefon: 22 54 12 00
Telefaks: 22 54 12 01
Nettadresse: <http://www.nova.no>

Forord

I oktober 2002 inviterte Akershus fylkeskommune utvalgte forskningsinstitutt til å levere tilbud på en undersøkelse i Oslo og Akershus av Husbankens låne- og tilskuddsordninger til kjøp av bolig for unge og vanskeligstilte. Av de innleverte tilbud fant prosjektets styringsgruppe tilbudene fra NOVA og Norges Byggforskningsinstitutt (NBI) mest interessante, og inviterte de to instituttene til et samarbeid om å løse oppgaven.

Ifølge inngått kontrakt er formålet med prosjektet å innhente informasjon om boligetableringsprosesser i Akershus og Oslo, og hvilken effekt etableringslånet har i den forbindelse. I samråd med oppdragsgiver delte de to instituttene arbeidet mellom seg slik at NOVA la hovedvekt på boligetableringsprosessene, med levekårsundersøkelsen fra 2001 som viktigste datakilde, mens NBI gikk nærmere inn på hvordan låneordningen ble praktisert i et utvalg av Akershuskommune og i et utvalg av bydelene i Oslo. Vi vil benytte anledningen til å takke Rolf Barlindhaug og Evelyn Dyb ved NBI for godt samarbeid og nyttig informasjonsutveksling under gjennomføringen av prosjektet.

Foreløpige resultater fra prosjektet ble presentert for styringsgruppen 29. april i år. Vi har i tillegg utarbeidet et engelskspråklig paper som presenterer noen av prosjektets funn og konklusjoner. Dette paperet ble presentert og diskutert på en konferanse som European Network for Housing Research arrangerte i Tirana i mai i år.

Hovedmengden av data er hentet fra Statistisk sentralbyrås levekårsundersøkelse fra 2001. Kommunal- og regionaldepartementet var en av oppdragsgiverne for denne undersøkelsen, blant annet finansierte KRD et tilleggsutvalg for Oslo og Akershus. Uten dette tilleggsutvalget hadde det ikke vært mulig å gjennomføre et prosjekt som dette. Kunnskap om boligetablering er viktig i boligpolitisk sammenheng. I den forbindelse er det av avgjørende betydning ikke bare å ha kunnskap om Norge som helhet, men også om geografiske områder og regioner der situasjonen antas å være spesiell eller problemene annerledes eller mer omfattende enn i andre deler av landet. Oslo-området, og våre andre storbyer, er avgjort slike områder med behov for kontinuerlig overvåking. Det er derfor svært ønskelig at departementet og de fylkeskommunale myndighetene i storbyregionene også ved neste levekårsundersøkelse kan bidra til å gjøre denne operativ og anvendbar for både Oslo-området og en eller flere av våre øvrige storbyregioner.

Oslo kommune og 13 av kommunene i Akershus har engasjert Lindorff a/s til å administrere sin låneportefølje. På vår forespørsel har Lindorff a/s produsert statistikk om de løpende etableringslånene i disse kommunene. Denne statistikken har vært en viktig kilde til kunnskap om låneordningens virkninger i Oslo og Akershus. Vi vil i den anledning takke soussjef Anne Digre Vikhammermo i Lindorff a/s for meget velvillig assistanse med å framskaffe de ønskede tabeller.

Vår kontakt med oppdragsgiver har først og fremst skjedd via Tor Bysveen i Akershus fylkeskommune. Vi takker ham for et utmerket samarbeid, og takker spesielt for nyttige faglige kommentarer til et av de siste utkastene til sluttrapport.

Til sist vil vi takke vår kollega Tormod Øia. I egenskap av kvalitets-sikrer leste han gjennom rapportens sisteutkast. Både ved å påvise feil, mangler og språklige uklarheter, og samtidig alltid ha konstruktive forslag til forbedringer, bidro han sterkt til å bedre rapportens lesbarhet.

NOVA, oktober 2003

Lars Gulbrandsen

Hans-Christian Sandlie

Innhold

| | |
|---|----|
| SAMMENDRAG | 7 |
| 1 INNLEDNING | 11 |
| 1.1 Om boligetablering | 11 |
| 1.2 Data som benyttes i rapporten | 14 |
| 1.3 Rapportens innhold | 15 |
| 2 OSLO OG AKERSHUS | 16 |
| 2.1 Høye priser og sterk prisvekst | 16 |
| 2.2 Boligmassen i Oslo og Akershus | 17 |
| 2.3 Befolkningsvekst og sentralisering | 19 |
| 2.4 Befolkningsutviklingens særtrekk i Oslo og Akershus | 20 |
| 3 LIVSLØSPERSPEKTIV PÅ BOLIGETABLERING | 25 |
| 3.1 Flytting – ut av barndomshjemmet... og inn til bykjernen? | 25 |
| 3.2 Første boligkjøp – pardannelse og barnefødsler | 27 |
| 3.3 Første gangs salg, flytting og verdigevinst | 30 |
| 4 OMFANGET AV BOLIGETABLERING I OSLO OG AKERSHUS, MED OG UTEN OFFENTLIG STØTTE | 36 |
| 4.1 Hvor mange unge kjøper bolig i Oslo og Akershus | 36 |
| 4.2 Etablering med offentlig støtte | 38 |
| 5 BOUTGIFTER, MESTRING OG MISLIGHOLD | 44 |
| 6 FLYTTEBEVEGELSER OG VIDERE BOLIGKARRIERER | 48 |
| 7 OPPSUMMERING | 54 |
| SUMMARY | 57 |
| LITTERATUR | 61 |
| APPENDIKS | 62 |

Sammendrag

Boligetablering er en prosess som starter med at unge mennesker flytter ut av barndomshjemmet, bor kortere eller lengre tid i mer eller mindre midlertidige husvære og ender opp som «etablert» i en bolig som har som ett av sine kjennetegn at den er tilpasset brukerens behov samtidig som brukeren har full råderett med hensyn til å bestemme hvor lenge vedkommende vil bo i nettopp denne boligen. I Norge har det å leie bolig i økende grad blitt en kortvarig overgangsstatus før første boligkjøp foretas. Boligetablering, i det minste av permanent karakter, er i dagens Norge ensbetydende med å kjøpe og eie bolig. Utenom boliger for spesielt vanskeligstilte er det svært få muligheter i det norske boligmarkedet til å etablere seg i en god og hensiktsmessig bolig av permanent karakter gjennom leiemarkedet.

De fleste unge bor hos foreldrene til de er 18 år. Som 25-åring har de aller fleste flyttet ut. Innenfor dette aldersspennet er det imidlertid stor spredning, men denne spredningen har holdt seg stabil gjennom flere tiår. Det er solid grunnlag for å hevde at ungdom forlater barndomshjemmet omtrent på samme tid i livsløpet i dag som for 40 år siden. Men samtidig med denne stabiliteten har det skjedd en endring i etableringsmønstrer med hensyn til å eie eller leie. Fram mot slutten av 1980-tallet var det en ganske entydig tendens til at stadig flere unge ble eiere. Etter 1990 har eierandelen blant de unge falt. Familieetablering og boligetablering er blitt utsatt til senere i livsløpet. Blant unge par er andelen som eier ikke blitt redusert, men det er blitt klart færre unge som lever i permanente parforhold.

Boligprisene har nesten alltid vært høyere i Oslo og Akershus enn landsgjennomsnittet. I de siste 10-åra har også boligprisene i gjennomsnitt steget mer i Oslo og Akershus enn i landet for øvrig. Samtidig er området preget av stor innflytting av ungdom. Sett i forhold til antall ungdommer som har vokst opp i Oslo, blir Oslobefolkningen av folk i 20-åra mer enn fordoblet som følge av innflytting av ungdom til hovedstaden. I en senere livsfase skjer det en betydelig utflytting, ikke minst til Oslos nabokommuner i Akershus. Mer enn halvparten av dem som flytter til Oslo som unge, har flyttet ut igjen ved 35 års alder.

Nedre aldersgrense for å delta i levekårsundersøkelsen er 16 år. Blant unge mellom 16 og 19 år bor nesten alle fortsatt i barndomshjemmet. Ungdom som er vokst opp i Oslo og Akershus, ligger noe på etterskudd sammenliknet med annen norsk ungdom med hensyn til det tidspunkt de

forlater barndomshjemmet. Etter 25 års alder er imidlertid denne forskjellen blitt utvisket.

Blant unge i første halvdel av 20-åra er i underkant av 20 prosent blitt eiere, uansett hvor i landet de bor. Blant unge i andre halvdel av 20 åra øker eierandelen særlig sterkt blant de som bor i Akershus, samtidig som de som bor i Oslo, etablerer seg like hyppig som eier som de som bor utenfor Oslo og Akershus. Dette forspranget til unge bosatt i Akershus finner vi også blant dem som har nådd første halvdel av 30-åra. Det er særlig de som er samboere eller gifte, som har kjøpt bolig. I aldersgruppen 30–34 år er mellom 82 og 85 prosent av samboerne og mellom 90 og 95 prosent av de gifte blitt eiere, uansett hvor i landet de er bosatt.

På dette tidspunkt i livet har et betydelig antall av unge ikke bare rukket å kjøpe, men også å selge bolig for første gang. I aldersgruppen 30–34 år har 42 prosent av de bosatte i Akershus rukket å bli boligeier minst for annen gang. Tilsvarende andel i Oslo er 37, og i landet for øvrig 32. Det er de unge som er bosatt i Akershus, som har kjøpt de dyreste boligene, og det er samtidig disse som kan vise til størst urealisert verdiøkning. Dersom vi lar medianverdien for årlig verdiavkastning uttrykke den typiske unge boligeier i Akershus, så har denne eieren hatt en årlig avkastning av sin boliginvestering på 13,3 prosent. Tilsvarende prosenttall for unge boligeiere i Oslo og i resten av landet er henholdsvis 11,1 og 9,4 prosent.

Vi har beregnet at boligkjøpere under 35 år i 2002 var involvert i ca. 6300 boligomsetninger i Oslo og i nesten 3400 omsetninger i Akershus. Da er både selveierboliger og andelsboliger medregnet.

En betydelig del av disse boligene blir finansiert gjennom etableringslån. Opp i mot 25 prosent av de unge som kjøpte bolig i Oslo i 2002, finansierte dette kjøpet med etableringslån. I Akershus var andelen lavere, nemlig opp mot 13 prosent. Utenom Oslo og Akershus synes etableringslån å ha enda større betydning for finansiering av unges boligkjøp.

Det er altså flere av de unge som får etableringslån i Oslo enn i Akershus. Men samtidig er det klart flere som har etableringslån i Akershus enn i Oslo. Dette synes å bunne i at det er en langt større innfrielse av etableringslån som gis i Oslo enn hva tilfellet er i Akershus.

Det er yngre eiere i Akershus som har de største boutgiftene sett i forhold til unge i Oslo og i resten av landet. Forskjellen i boutgifter er likevel mindre enn forskjellen i boligverdi skulle tilsi. Samtidig skal vi merke oss at ulikheter i inntektsnivå mer enn utjevner forskjeller i boutgifter. Ser vi boutgifter som andel av bruttoinntekt, er denne andelen høyest i Oslo, mens Akershus og resten av landet ligger lavere og omtrent på samme nivå.

Etableringslån, kombinert med andre virkemidler som tilskudd og bostøtte, skal gjøre det lettere, eller i det hele tatt mulig, for nyetablert ungdom å mestre boutgiftene. Lånene er tiltenkt de som vil ha problemer med å betjene eller i det hele tatt få et lån på det ordinære kredittmarkedet. Jo mindre man prøver å nå de vanskeligst stilte, jo mindre vil de sannsynlige betalingsproblemene bli i etterkant. Man skal altså finne en balanse mellom på den ene siden ikke å gi lån til de som kan klare seg med de lån de kan oppnå på det ordinære kredittmarkedet, og på den andre siden ikke gi lån til de som har for svak økonomi til å betjene et etableringslån. Mislighold av slike lån synes å være svært lavt i Oslo og noe høyere i Akershus. Midtveis i 2003 utgjorde lån som var sendt til inkasso i underkant av fire prosent av den samlede mengde løpende etableringslån i Oslo. I Akershus tilsvarte på samme tidspunkt lån som var til inkasso, drøyt den dobbelte andel av den foreliggende masse av løpende etableringslån.

I spørsmålet om videre boligkarriere er geografisk destinasjon viktig. Spørsmålene i levekårsundersøkelsen er i denne forbindelse ikke helt gode, men forskjellen mellom ungdom i Oslo og Akershus kommer likevel klart til uttrykk. Osloungdom regner i langt større grad enn ungdom bosatt i Akershus med å fortsette boligkarrieren i en annen kommune enn nåværende bostedskommune. Det er også slik at ungdom bosatt i Akershus har et langt mer langsiktig perspektiv på sin nåværende boligsituasjon enn ungdom bosatt i Oslo. De forventninger vi avdekker med hensyn til å bli eier, synes å ha som en viktig forutsetning at de unge makter å etablere seg i et parforhold.

Den sterke tilstrømningen av unge til Oslo, og til andre norske storbyer, synes mer å være et livsfasefenomen enn uttrykk for en trend mot økt urbanisme. Selv blant unge bosatt i Oslo er det nesten ingen som foretrekker å bo sentralt i en storby dersom de har rukket å etablere seg som barnefamilie.

1 Innledning

1.1 Om boligetablering

Livsfasen fra 18 opp til 35 år er en periode der det skjer store endringer i den enkeltes sivil- og samlivsstatus. Dette er livsfasen for de mange og viktige overganger, fra barndom til voksenliv. De unge forlater barndomshjemmet, de påbegynner og avslutter sine utdanningsløp, de etablerer seg i yrkeslivet, de finner en partner, de blir foreldre og de foretar sitt første boligkjøp. Vi kan forenklet si at et etablert par, er et par der begge er yrkesaktive, har kjøpt sin første bolig og har fått sitt første barn.

Boligetablering brukes vanligvis som betegnelsen på den prosess der unge mennesker flytter ut av barndomshjemmet, bor i mer eller mindre midlertidige husvære og ender opp som «etablert» i en bolig som har som ett av sine kjennetegn at den er tilpasset brukerens behov, samtidig som brukeren har full råderett med hensyn til å bestemme hvor lenge vedkommende vil bo i nettopp denne boligen. Man kan etablere seg både ved å kjøpe en bolig og ved å inngå en langsiktig leiekontrakt. I Norge har det å leie bolig i økende grad blitt en kortvarig overgangsstatus, før første boligkjøp foretas (Langsether mfl. 2003). Man kan derfor, med rimelig god grunn, hevde at boligetablering, i det minste av permanent karakter, i dagens Norge er ensbetydende med å kjøpe og eie bolig. Utenom boliger for spesielt vanskeligstilte, er det svært få muligheter i det norske boligmarked til å etablere seg i en god og hensiktsmessig bolig av permanent karakter gjennom leiemarkedet.

I norsk boligpolitikk synes øvre aldersgrense for ungdomstid og etableringsfase å ligge midt i 30-åra. Retten til å benytte seg av boligsparing for ungdom opphører når man har fylt 34 år, og øvre grense for å være ungdom i henhold til for eksempel det tidligere etableringslånet og nåværende startlånsordningen, er 35 år. Den siste aldersgrensen vil da også bli brukt som øvre aldersgrense i denne rapporten.

I Norge har tidspunktet for å forlate barndomshjemmet vært påfallende stabilt, i alle fall gjennom de siste 40 åra (Gulbrandsen 2002). Ungdom forlater barndomshjemmet på omtrent samme tid i livsløpet i dag som for 40 år siden. Alle forlater riktignok ikke barndomshjemmet samtidig. For de fleste er dette noe som skjer en eller annen gang mellom to ytterpunkter som

er fastlagt ved alderstrinnene 18 og 25 år. Poenget er imidlertid at spredning, og tyngdepunkt, er omtrent det samme i dag som for 40 år siden. Samtidig med denne store stabiliteten, har det skjedd en endring i det vi kan kalle etableringsmønstrer med hensyn til å eie eller leie. Fram mot slutten av 1980-tallet var det en ganske entydig tendens til at stadig flere unge ble eiere. Fra og med krigens slutt ble det man kan kalle medianalder for første-gangs boligkjøp, den alder der halvparten av ett fødselskull hadde rukket å bli boligeier, stadig lavere. Rundt 1990 stanset imidlertid denne prosessen opp, og siden har faktisk medianalder for første gangs kjøp økt. Eierandelen blant de unge er blitt redusert, noe som nødvendigvis fører til at unge bor noe lenger tid til leie enn tidligere. Dette er blitt tolket som en utsettelse av boligetablering (Gulbrandsen 2002, Andersen 2002). Sammenliknet med slutten av 1980-tallet, er det i dag flere unge som er enslige. Den gang som nå, er det å kjøpe bolig og det å skaffe seg en fast partner, begivenheter som skjer svært nær hverandre i den enkeltes livsløp. Slik pardannelse skjer stadig senere i livet, med den følge at et økende antall unge utsetter sitt første boligkjøp. Den er ingen tegn på at norsk ungdom er preget av nye holdninger med hensyn til boligpreferanser og konsumønsker (Gulbrandsen & Sandlie 2001). Ungdommens boligpreferanser er preget av tradisjonelle oppfatninger av hva som er en god bolig (Ruud 2001). Til tross for at en økende andel av de unge leier, har det i løpet av den siste 10-års periode vært en økende andel av unge som foretrekker å eie bolig framfor å leie.

Unge har lenge vært ansett som en boligpolitisk problemgruppe, og en gruppe som skal gis spesiell oppmerksomhet og hjelp gjennom bolig-politiske tiltak. I de første par tiåra etter krigen, ble ungdommens etable-ringsbehov godt ivaretatt gjennom den generelle boligsubsidieringen og den øvrige tilretteleggingen av boligproduksjonen. Den fordelingsmessige treff-sikkerheten ble imidlertid redusert av at det utviklet seg et bruktmarked, og at yngre mennesker i økende grad flyttet inn i brukte boliger. Ambisiøse ordninger for å bøte på dette misforholdet, som for eksempel ordningen med utjammingslån og rentetrappsystemet, hadde i beste fall ingen virkning med hensyn til å lette situasjonen for unge (Gulbrandsen 1984, Johannessen 2003). Da husbankpolitikken midt på 1990-tallet ble omlagt i mer selektiv retning (Bachke 2003), var ungdom en av de såkalte svake grupper som skulle gis hjelp og særfordeler gjennom offentlig støtte.

Skulle støtte gjennom ordningen med utjammingslån eller rentetrapp-systemet nå ungdom, måtte man være sikre på at de unge flyttet inn i helt nye boliger, og ikke i de noe eldre der boutgiftene økte nettopp som følge av ordningenes utforming og formål om å trekke inn mer midler fra

aldersmessig mer etablerte lånekunder. Dagens støtte til ungdom, først og fremst gjennom ordningen med etableringslån og startlån (fra 2003), trekker ikke noen slike grenser mellom nye og brukte boliger. Å være yngre enn 35 år er i utgangspunktet tilstrekkelig til å kunne dra fordel av et statlig startlån til boligkjøp. Ordningen er imidlertid ikke universell i og med at det eksisterer øvre inntektsgrenser.

I denne rapporten vil vi beskrive det generelle mønster for boligetablering i Oslo og Akershus. Det er ingen hemmelighet at flertallet av ungdom, både i dette området og i landet for øvrig, makter boligetableringen uten å måtte søke hjelp fra det offentlige. Likevel vil kunnskap om måten etableringen skjer på være nyttig som en kontekstkunnskap for de politiske og administrative vedtak om utforming og praktisering av en slik støtteordning. Denne rapporten vil derfor fortelle langt mer om ungdoms boligkjøp helt generelt enn om ungdoms boligkjøp ved hjelp av offentlig finansiering. Praktiseringen og bruken av ordningen i Oslo og Akershus beskrives i en parallell rapport fra Norges Byggforskningsinstitutt (Barlindhaug og Dyb, 2003).

I rapporten vil boligetablering beskrives i et livsløpsperspektiv. Med utgangspunkt i data fra den foreløpig siste levekårsundersøkelse med spørsmålmodul om boforhold (høsten 2001), beskriver vi utflytting fra barndomshjemmet i Oslo, Akershus og i resten av landet. Denne utflyttingen representerer også i betydelig grad en geografisk flytting. Oslo er i så måte en betydelig nettomottaker av ungdom som har flyttet ut fra et barndomshjem lokalisert andre steder i Norge. Siden de unge innflytterne oftest vil være enslige, bidrar dette til en stor overvekt av en-personshushold i Oslo. I aldersgruppen 20–29 år er andelen som bor alene klart høyere i Oslo og andre storbyer enn i Akershus og i resten av landet, og denne forskjellen er enda klarere i aldersgruppen 30–39 år (Andersen m.fl. s. 28). Fra før vet vi at få har flyttet rett fra barndomshjemmet og inn i en bolig de eier. De fleste vil i en kortere eller lengre tid bo til leie. Det neste viktige steg i boligkarrieren er første gangs boligkjøp som nettopp er den statusovergangen som ordningen med etablerings- eller startlån skal muliggjøre eller gjøre lettere. Innen de aldersmessige rammer for låneordningen, har imidlertid et betydelig antall allerede rukket å ta flere steg i sin boligkarriere, og på den måten også rukket å få seg erfaring fra det å være i en selgerposisjon. I denne fasen blir fortjeneste og avkastning av investeringer i bolig viktige og interessante fenomen, også blant de unge. I tillegg er denne aldersfasen preget av flyttebevegelser motsatt vei av tidligere. Boligkjøp representerer i stor grad kryssing av kommunegrenser, ikke minst fra Oslo til omegnskommunene i Akershus.

1.2 Data som benyttes i rapporten

Den viktigste datakilde for denne rapporten er Statistisk sentralbyrås levekårsundersøkelse fra 2001. Dette er en landsrepresentativ undersøkelse. I 2001 ble undersøkelsen imidlertid utvidet med et ekstrautvalg fra Oslo og Akershus, noe som gjør at nettoutvalgene av respondenter fra de to fylkene blir tilstrekkelig store til å kunne studere ungdoms boligetablering og boligkarriere i hvert av de to fylkene. I alt er 951 personer intervjuet i Oslo og 922 i Akershus. I resten av landet er 2565 blitt intervjuet. Undersøkelsen er dokumentert i Vågane (2002). Tar man bort tilleggsutvalgene for Oslo og Akershus er utvalget representativt for bosatte personer i Norge over 16 år. Inkluderer man tilleggsutvalgene for Oslo og Akershus får man tilsvarende representative utvalg for hvert av de to fylkene. Med unntak av tre tabeller som beskriver boligstrukturelle trekk, har vi i denne rapporten nesten utelukkende brukt utvalget som personutvalg. I boligundersøkelser er man oftest opptatt av hushold. Da må man veie levekårsutvalget med en vekt tilsvarende den inverse verdi av antall personer over 16 år i husstanden til hver person som er intervjuet. Når det gjelder etablering, er det mer fruktbart å fokusere på individer, og se det å danne par og familie som en del av individets etableringsprosess.

Vi har supplert dette datasettet med data fra Markeds- og mediainstituttets undersøkelse Norsk Monitor. Det dreier seg her om et spørsmål om bostedspreferanser.

Siden den nyeste Folke- og bolig telling ble gjennomført omtrent samtidig med levekårsundersøkelsen, gir dette muligheter til å sammenholde totaldata og utvalgsdata. For noen formål har vi produsert tabeller om boligforhold i Oslo og Akershus ut fra data som er tilgjengelig via SSB's hjemmeside.

Foruten Oslo kommune har 13 kommuner i Akershus engasjert Lindorff a/s til å administrere sin portefølje av etableringslån. Akershuskommunene som benytter Lindorff a/s er Bærum, Nittedal, Skedsmo, Sørums, Nannestad, Hurdal, Eidsvoll, Fet, Lørenskog, Oppegård, Nesodden, Frogn og Vestby. I forhold til boligmassen i Akershus er 65 prosent av denne lokalisert til kommuner som benytter Lindorff. Ser vi Oslo og Akershus samlet, dekker det området der Lindorff a/s administrerer kommunenes låneportefølje 85 prosent av boligmassen. Gjennom Lindorff a/s har vi fått tilgang til tabellmateriale om bestanden av etableringslån i disse kommunene. Endringer i denne låneporteføljen, i form av oversikt over nye og innløste lån, gir oss holdepunkter for å fastslå hvordan låneordningen fungerer. Disse

dataene gir oss også informasjon blant annet om hvor stor del av lånemassen som er berørt av betalingsproblemer og mislighold i form av inkassovarsel og inkasso.

1.3 Rapportens innhold

I fortsettelsen vil vi i kapittel 2 beskrive hva som særpreger Oslo og Akershus med hensyn til boligstruktur, prisdannelse og flyttebevegelser. I kapittel 3 gir vi en statusoversikt over resultatet av den livsløpsbestemte etablering, vel å merke ikke ved å følge individer gjennom de ulike livsfaser, men ved se på resultatet for individer som befinner seg i bestemte livsfaser eller på bestemte alderstrinn. Kapitlet kunne alternativt hatt som overskrift «fra etableringsproblemer til verdigevinster», rett og slett fordi realiserte og urealiserte verdigevinster viser seg å være betydelige for de som har maktet å etablere seg som eier, både i Oslo og Akershus. I kapittel 4 gjør vi estimater over ulike aldersgruppers representasjon på boligmarkedet i Oslo og Akershus, samtidig som vi presenterer beregninger over hvor mye av bolig-etableringen i området som skjer med og uten bistand fra de offentlige låneordninger. Vi vil også påpeke hvordan låneordningen synes å fungere forskjellig i Oslo og Akershus. Mye tyder på at etableringslån gitt i Akershuskommunene oftere fungerer som en mer langsiktig lånefinansiering enn tilsvarende lån gitt i Oslo.

Låneordningen skal sikre rimelig kreditt, og på den måten øke sannsynligheten for at den som får et slikt lån skal mestre boutgiftene. I kapittel 5 vil vi beskrive boutgiftsbelastningen blant unge i Oslo og Akershus, men det generelle datamateriale fra levekårsundersøkelsen tillater oss ikke å sammenlikne situasjonen for de med og uten etableringslån. Vi vil imidlertid se nærmere på den samlede porteføljen av slike lån og i hvilket omfang slike lån misligholdes. Det kan fortelle oss om økonomisk mestring og betalingsproblemer, og dermed indirekte også gi oss noen holdepunkter for å vurdere hvilke risiko en kommune løper med å formidle slike lån.

I kapittel 6 tar vi for oss yngre mennesker oppfatninger om sin videre boligkarriere: om de regner med å flytte fra den boligen de nå bor i, hvor de eventuelt vil flytte, og eventuelt når de som ennå ikke har rukket å gjøre det, regner med å kjøpe bolig.

I kapittel 7 oppsummerer og diskuterer vi de viktigste funnene i rapporten. Vi diskuterer noen mulige endringer av dagens ordning med startlån. Vi vil også påpeke noen viktige kunnskapshull og disses implikasjoner for data- og forskningsbehov.

2 Oslo og Akershus

Med unntak av Marit Ekne Ruuds (2001) undersøkelse som er lokalisert til Oslo, er den innledende beskrivelsen i første kapittel basert på funn fra nasjonale undersøkelser. I hvilken grad er det særtrekk ved Oslo og Akershus som gjør at vi kan forvente annerledes etableringsmønster i hovedstadsregionen enn ellers i landet? I hvilken grad er det forskjeller mellom Oslo og Akershus som slår ut i ulikt etableringsmønster mellom de to fylkene? Det er selvsagt store forskjeller med hensyn til sentralitet og urbanitet innenfor Akershus, men slike forskjeller har vi ikke data til å håndtere på noen valid måte. I et generelt befolkningsutvalg som levekårsundersøkelsen utgjør, er det nødvendigvis befolkningen, og ungdommen, i de befolkningstette områder av Akershus som vil danne tyngdepunktet i utvalgene. Det er derfor befolkningen i Akershus fylke som helhet dette data-materialet kan fortelle noe om, ikke om de enkeltstående kommunene.

2.1 Høye priser og sterk prisvekst

Sammenliknet med resten av landet, har boligprisene nesten alltid vært høyere i Oslo og Akershus enn landsgjennomsnittet. Tabell 2.1 som er basert på SSB's prisindeks for bruktboliger, viser også at boligprisstigningen, så lenge som SSB har publisert denne indeksen, har steget klart mer i Oslo og Akershus enn ellers i landet. I SSB's tall er Oslo og Bærum gruppert sammen. Ettersom 22 prosent av boligene i Akershus er lokalisert til Bærum, ville sannsynligvis prisstigningen i Akershus framkommet som sterkere enn i de tre andre storbyene dersom Bærum hadde vært gruppert sammen med de andre Akershuskommunene. Dette kan vi for øvrig trygt fastslå ut fra prisstatistikken fra eiendomsmeglerbransjen (utarbeidet av ECON) som grupperer Asker og Bærum hver for seg. Vi ser for eksempel av tabell 2.2 at prisstigningen for småhus i Asker og Bærum har vært nesten like sterk som i Oslo, og langt sterkere enn i resten av Akershus. Begge tabellene sett under ett forteller oss at prisstigningen har vært sterkere i Oslo og Akershus enn i resten av landet, inkludert de tre andre største byene, Bergen, Trondheim og Stavanger.

Tabell 2.1 Utvikling av bruktboligpriser i Oslo og Bærum, resten av Akershus, andre storbyer og resten av landet 1991–2002 (3. kvartal). Kilde: SSB prisindeks for bruktbolig (selveierboliger)

| | Oslo og Bærum | Resten av Akershus | Bergen, Stavanger og Trondheim | Resten av landet | Hele Norge |
|------|---------------|--------------------|--------------------------------|------------------|------------|
| 1991 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 1996 | 139,4 | 131,1 | 133,2 | 119,0 | 126,4 |
| 2002 | 296,9 | 238,0 | 249,2 | 189,1 | 219,6 |

Tabell 2.1 forteller oss bare om endring, og skjuler dermed de eventuelle forskjeller i prisnivå som måtte ha eksistert i 1991. Tabell 2.2 gir oss i tillegg informasjon nettopp om prisnivåene. I 2003 er prisnivået høyest i Oslo, fulgt av Akershus som igjen ligger over landsgjennomsnittet. Forskjellen er minst for blokkleiligheter, noe som sannsynligvis er et resultat av at blokkleiligheter, både i Akershus og utenfor Oslo-Akershus området, gjennomgående har en mer sentral beliggenhet enn småhus.

Tabell 2.2 Gjennomsnittlig kvadratmeterpris i 1000 kroner for ulike boligtyper 1994–2003 (1. kvartal). Kilde: Eiendomsmeglerbransjens boligprisstatistikk

| | Oslo | Asker og Bærum | Resten av Akershus | Landsgjennomsnitt |
|--------------------------------------|------|----------------|--------------------|-------------------|
| <i>Blokkleilighet på 80 kvm:</i> | | | | |
| 1994 | 8,9 | 9,2 | 7,0 | 7,9 |
| 1998 | 13,9 | 14,4 | 11,9 | 12,4 |
| 2003 | 23,3 | 21,0 | 18,1 | 19,6 |
| <i>Rekkehusleilighet på 115 kvm:</i> | | | | |
| 1994 | 7,5 | 8,2 | 6,1 | 6,3 |
| 1998 | 12,7 | 12,8 | 10,0 | 9,5 |
| 2003 | 18,2 | 18,6 | 13,6 | 13,4 |
| <i>Enebolig på 150 kvm:</i> | | | | |
| 1994 | 8,4 | 8,6 | 6,0 | 5,5 |
| 1998 | 13,9 | 13,6 | 9,7 | 8,2 |
| 2003 | 20,5 | 19,6 | 13,2 | 10,1 |

2.2 Boligmassen i Oslo og Akershus

Til tross for geografisk nærhet, er likevel boligmassen og boligtilbudet svært forskjellige i Oslo og Akershus. Oslo er den eneste norske by som i sin helhet domineres av boligblokker. Akershus har langt mer av det vi kan kalle et landlig, eller i det minste et småbypreg, med et nesten like høyt innslag av småhus som i resten av Norge (tabell 2.3). Samtidig er det med

hensyn til boligstørrelse et langt større innslag av små leiligheter i Oslo enn i Akershus som også i denne sammenheng er mer på nivå med landsgjennomsnittet (tabell 2.4). Den største forskjellen finner vi med hensyn til disposisjonsform, selv om forskjellen mellom selveiere og andelseiere over tid er i ferd med å bli utvisket, både i juridisk og økonomisk henseende. Med hensyn til leieboerandel skiller ikke Oslo seg fra resten av landet, men her skiller Akershus seg klart ut med meget lav andel leieboere. Selveierandelen er høyere i Akershus enn ellers i landet, og klart høyere enn i Oslo hvor det er omtrent like utbredt å være selveier som å være andelseier (tabell 2.5).

Tabell 2.3 Husholdninger fordelt på hustyper etter bosted. Kilde: Levekårsundersøkelsen 2001. Veid til husholdsutvalg.

| | Oslo | Akershus | Resten av Norge |
|-------------------------------------|-------------|-----------------|------------------------|
| Frittliggende hus (enebolig) | 14 % | 59 % | 67 % |
| Rekkehus, hus i kjede | 10 % | 15 % | 10 % |
| To-, tre- og firemannsbolig. | 7 % | 9 % | 9 % |
| Store hus med mange boliger (blokk) | 67 % | 17 % | 13 % |
| Kombinerte bygg | 1 % | 1 % | 1 % |
| Antall: | (593) | (490) | (1438) |

Tabell 2.4 Husholdninger fordelt etter antall beboelsesrom til disposisjon etter bosted. Kilde: Levekårsundersøkelsen 2001. Veid til husholdsutvalg.

| | Oslo | Akershus | Resten av Norge |
|--------------------|-------------|-----------------|------------------------|
| Ett rom | 11 % | 3 % | 4 % |
| To rom | 26 % | 9 % | 15 % |
| Tre rom | 28 % | 16 % | 18 % |
| Fire rom | 19 % | 26 % | 24 % |
| Fem rom | 8 % | 19 % | 17 % |
| Seks rom eller mer | 8 % | 28 % | 22 % |
| Antall: | (593) | (490) | (1438) |

Tabell 2.5 Husholdninger fordelt på disposisjonsformer etter bosted. Kilde: Levekårsundersøkelsen 2001. Veid til husholdsutvalg.

| | Oslo | Akershus | Resten av Norge |
|-----------------------------------|-------------|-----------------|------------------------|
| Selveier | 38 % | 74 % | 64 % |
| Andelseier | 37 % | 12 % | 9 % |
| Leieboer, disponerer på annet vis | 25 % | 14 % | 27 % |
| Antall: | (593) | (490) | (1438) |

Tabell 2.6 presenterer noen av samme egenskaper som de tre foregående tabeller, men til forskjell fra disse er tabell 2.6 basert på siste folke- og bolig telling. I store trekk viser folke- og bolig tellingen de samme resultater som utvalgsundersøkelsen. Vi skal imidlertid merke oss en viss forskjell med hensyn til de ulike disposisjonsformenes fordeling. I følge bolig- og folket tellingen er den samlede eierandel høyest i Akershus og lavest i Oslo. I utvalgsundersøkelsen er også eierandelen høyest i Akershus, mens det ikke er noen forskjell mellom Oslo og resten av landet. Dette skyldes sannsynligvis en viss sosial skjevhet i frafallet fra intervjuundersøkelser basert på utvalg (se Langsether m.fl. s. 103).

Tabell 2.6. Beboede boliger fordelt etter hustype og eieform. Oslo, Akershus og resten av landet. Kilde: SSB. Folke- og bolig tellingen 2001.

| | Akershus | Oslo | Resten av Norge |
|-------------------------------------|----------|----------|-----------------|
| Andel i småhus* | 75,2 % | 20,5 % | 77,9 % |
| Selveierandel | 69,6 % | 35,4 % | 66,5 % |
| Andel borettslags-/aksjeleiligheter | 10,8 % | 34,6 % | 10,9 % |
| Samlet eierandel | 80,4 % | 70,0 % | 77,4 % |
| Andel som leies ut av kommunen | 2,9 % | 4,8 % | 3,7 % |
| Antall boliger | (194918) | (268856) | (1497774) |

* gjelder følgende kategorier fra folke- og bolig tellingen: enebolig og våningshus, samt hus i kjede, rekke, terrassehus eller vertikalt delt tomannsbolig.

Både prisnivå og bolig massens sammensetning antas å ha betydning for ungdoms bolig etablering. Høyere bolig priser i Oslo og Akershus enn andre steder i landet skulle gjøre etablering vanskeligere. Samtidig skulle det større innslaget av mindre leiligheter i Oslo kunne gjøre etablering lettere. Samtidig vil forskjellen på dette punkt mellom Oslo og Akershus ha avgjørende betydning for hvor i området bolig etablering oftest skjer, og samtidig betydning for flyttebevegelser i forbindelse med videre bolig karriere.

2.3 Befolkningsvekst og sentralisering

Oslo og Akershus har en sterkere befolkningsvekst enn resten av landet. Dette framgår klart av tabell 2.7. Tabellens første kolonne viser folkeveksten i Norge som helhet mellom 1990 og 2003. Som vi ser av de to påfølgende kolonner i tabellen var det i samme periode en langt sterkere vekst i Oslo og Akershus. Vi må i den forbindelse huske på at Oslo og Akershus inngår i de samlede folketall i tabellens første kolonne. Befolkningsveksten i Norge utenom Oslo og Akershus var på 5,7 prosent mellom 1990 og 2003. Vi ser

også at det i samme periode totalt sett i Norge er blitt færre personer i den «boligpolitiske etableringsalder» mellom 20 og 34 år, mens det har vært en klar vekst av samme aldersgruppe innenfor Oslos grenser. I Akershus er antallet i aldersgruppen mellom 20 og 34 år redusert i samme periode, men langt fra så mye som veksten i Oslo. Siden 1990 har Oslos andel av de unge økt, mens Akershus sin andel er tilnærmet uendret (tabell 2.8).

Tabell 2.7 Befolkningsutvikling i Norge, Oslo og Akershus 1990–2003. Kilde: SSB Befolkningsstatistikk

| | Norge | Oslo | Akershus | Norge 20–34 år | Oslo 20–34 år | Akershus 20–34 år |
|---------|---------|----------|----------|-------------------|------------------|----------------------|
| 1990 | 4233166 | 458364 | 414504 | 977568 | 124794 | 98571 |
| 2003 | 4552252 | 517401 | 483283 | 931637 | 141013 | 91065 |
| Endring | + 7,5 % | + 12,9 % | + 16,6 % | - 4,7 % | + 13,0 % | - 7,6 % |

Tabell 2.8. Andel av alle bosatt i Norge mellom 20 og 34 år som var bosatt i Oslo eller Akershus i 1990 og 2003.

| | Oslos andel av alle 20–34-åringene i Norge | Akershus' andel av alle 20–34-åringene i Norge |
|------|---|---|
| 1990 | 12,8 % | 10,1 % |
| 2003 | 15,1 % | 9,8 % |

Tabellene viser en sentralisering til Oslo–Akershus med vekst både i absolute og relative tall av befolkningen i den aktuelle alder for boligetablering og samtidig for eventuell offentlig støtte til etablering. Fra 1990 til 2003 har antall personer mellom 20 og 34 år økt med drøyt 8700 i Oslo og Akershus. Områdets andel av landets befolkning i samme aldersgruppe har i det samme tidsrom økt fra 22,9 til 24,9 prosent.

2.4 Befolkningsutviklingens særtrekk i Oslo og Akershus

I tillegg til de nasjonalt relaterte flyttestrømmer skjer det også flyttestrømmer innenfor Oslo/Akershusregionen som fortjener oppmerksomhet. Tabell 2.9 viser befolkningstallene i Oslo og Akershus i de ulike aldersgrupper fra det vi kan kalle en «føretableringsfase» (15–19 år) til det vi kan kalle en «etteretableringsfase» (35–39 år). I et stabilt samfunn med lite immigrasjon og emigrasjon vil de viktigste demografiske årsaksfaktorer være fødsel og død. Fram til og med det alderstrinn vi her opererer med vil normalt samlet dødelighet være så lav at forutgående fødselstall vil være et tilstrekkelig godt

grunnlag for å predikere dagens folketall. I Oslo og Akershus er det imidlertid ikke mulig å predikere dagens folketall ut fra kunnskap om hvor mange som ble født i de to fylkene på et tidligere tidspunkt. Det går tydelig fram dersom vi sammenlikner tabell 2.9 med tabell 2.10. Den siste av tabellene viser antall som ble født i Oslo eller Akershus på de tidspunkt som representerer fødselstidspunktene for de aldersgrupper som er presentert i tabell 2.9

Tabell 2.9 Befolkningstall i ulike aldersgrupper i Oslo og Akershus 2003.

| | 15–19 år | 20–24 år | 25–29 år | 30–34 år | 35–39 år |
|----------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Oslo | 22944 | 31575 | 54259 | 55179 | 44239 |
| Akershus | 28557 | 26268 | 27498 | 37299 | 40859 |

Tabell 2.10 Antall fødte i Oslo og Akershus i fødselsårene for aldersgruppene i tabell 2.9

| | 1983–87 | 1978–82 | 1973–77 | 1968–72 | 1963–67 |
|----------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Oslo | 28043 | 26373 | 28274 | 33868 | 33802 |
| Akershus | 23839 | 22066 | 25541 | 29225 | 26702 |

La oss starte med den yngste aldersgruppen der nettoendringene mellom de to fylkene omtrent opphever hverandre. Nedgangen i Oslo, i forholdet til fødselstallene fra mellom 15 til 19 år tidligere blir omtrent oppveid av en tilsvarende stor økning i Akershus. En viktig årsak her er opplagt barnefamiliers tradisjonelle utflytting fra Oslo til Akershus. Den samme utflyttingsprosessen har nok også bidradd til å øke Akershusinnslaget (i 2003) av den foregående femårs fødselskohort (født i perioden 1978–82 og mellom 20 og 24 år i 2003). At det nå er en vel så sterk økning av antall Osloboere fra disse fødselskullene, er et resultat av at den nasjonale sentraliseringstendensen begynner å gjøre seg gjeldende blant ungdom i begynnelsen av 20-åra. Dette er i enda større grad tilfelle med de fødselskullene som i 2003 er i siste halvdel av 20-åra. Sammenliknet med fødselstallene fra 25 til 29 år tilbake, er det her nesten snakk om en fordobling av Oslos befolkningstall, mens veksten for Akershus er klart mindre enn for de to yngre femårs-kohortene. For denne kohortens del var det nok i sin tid ikke mindre flytting av barnefamilier fra Oslo til Akershus, men en del Akershusungdommen har nå begynt å flytte på seg; noen sannsynligvis til Oslo. Omfanget av denne flyttingen er dokumentert av Kjetil Sørli (2003) for en eldre kohort (født mellom 1960 og 1964). Av i alt 51 113 innflyttere til Oslo i denne kohorten kom 15 408 fra omlandet til Oslo. I neste kohort i tabell 2.10, de som nå er i første halvdel av 30-år, er det fortsatt langt flere i Oslo enn antallet som i sin

tid ble født i byen for mellom 30 og 34 år siden, men økningen er ikke like sterk som for den fem år yngre kohorten. Fra denne livsfasen begynner imidlertid Akershus å vokse, noe som gjør seg enda sterkere gjeldende blant de litt eldre. Det var i 2003 over 14 000 flere mennesker mellom 35 og 39 bosatt i Akershus enn antall mennesker som ble født i Akershus like mange år tidligere. I aldersgruppen 30–34 år har Oslos befolkningen økt med 63 prosent sammenliknet med antall som ble født i Oslo det samme antall år tidligere. På tilsvarende vis økte Akershusbefolkningen med 28 prosent. I aldersgruppen 35–39 år hadde Oslos befolkning økt med 31 prosent sammenliknet med fødselstallene like mange år tidligere. For mennesker på dette alderstrinnet var veksten langt sterkere i Akershus enn i Oslo, med 53 mot nevnte 31 prosent. Utflyttingen av barnefamilier fra Oslo til Akershus er i full gang når småbarnsforeldre er kommet så langt i sitt livsløp.

Oslo-området er det området i Norge hvor den befolkningsmessige turbulens er størst, særlig gjelder dette yngre mennesker og særlig Oslo kommune med et meget stort innflyttingsoverskudd av mennesker i 20-åra. I stedet for å sammenlikne dagens befolkning med de forutgående fødselstall, kan vi studere netto tilvekst i forhold til den faktisk bosatte befolkning. Tar vi som utgangspunkt at de som tilhørte en aldersgruppe, for eksempel 15–19 år i 1998, i de neste fem åra ikke flytter på seg, skulle det i 2003 være like mange i aldersgruppen 20–24 år dersom det samtidig ikke var noen inn- og utflytting. I Oslo var imidlertid antall 20–24-åring økt med 50,2 prosent i forhold til utgangsbefolkningen i de tilsvarende yngre aldersgrupper (15–19) fem år før. Innflyttingsoverskuddet var enda større fra første til andre halvdel av 20-åra, med 72 prosent. På neste alderstrinn, fra siste halvdel av 20-åra til første halvdel av 30-åra, falt innflyttingsoverskuddet til 2,5 prosent. Deretter er det slutt på veksten. De som for fem år siden fortsatt tilhørte målgruppen for etableringslån for unge, 30–34 år, og som nå har rukket å bli mellom 35 og 39 år, er samtidig redusert i antall med 13,4 prosent (alle endringstall er beregnet ut fra tallene i tabell 2.11).

Tabell 2.11 Folkemengde i ulike aldersgrupper for Oslo i 1988–2003. Kilde: SSB. Befolkningsstatistikk

| | 1988 | 1993 | 1998 | 2003 |
|----------|--------|--------|--------|--------|
| 15–19 år | 23 881 | 20 918 | 21 016 | 22 944 |
| 20–24 år | 36 742 | 34 107 | 31 576 | 31 575 |
| 25–29 år | 45 667 | 50 539 | 53 759 | 54 259 |
| 30–34 år | 38 822 | 45 182 | 51 085 | 55 179 |
| 35–39 år | 32 822 | 36 539 | 41 172 | 44 239 |

Tabell 2.12 viser på tilsvarende vis utviklingen i Akershus. Opp mot nedgangen på 13,4 prosent fra første til siste halvdel av 30-åra for Oslo-befolkningen, var det en tilsvarende økning på 11,3 prosent i Akershus. Også i den foregående aldersfasen, fra 25–29 til 30–34, var det i Akershus i 2003 blitt 14,5 prosent flere mennesker enn den bosatte befolkning fem år tidligere skulle tilsi. I tidligere voksefasen er det imidlertid befolkningsmessig status quo i Akershus. Fra 15–19 til 20–24 sank for eksempel folketallet med 1,4 prosent fra 1998 til 2003. I aldersfasen fra 20–24 til 25–29 var det i samme tidsrom en nedgang på 1,2 prosent i Akershuskommunene.

Tabell 2.12 Folkemengde i ulike aldersgrupper for Akershus i 1988–2003. Kilde: SSB. Befolkningsstatistikk

| | 1988 | 1993 | 1998 | 2003 |
|----------|--------|--------|--------|--------|
| 15–19 år | 33 765 | 28 649 | 26 638 | 28 557 |
| 20–24 år | 32 822 | 32 472 | 27 823 | 26 268 |
| 25–29 år | 31 356 | 32 319 | 32 588 | 27 498 |
| 30–34 år | 32 367 | 33 295 | 36 704 | 37 299 |
| 35–39 år | 32 123 | 33 515 | 36 461 | 40 859 |

Tallene i tabellene 2.11 og 2.12 kan også fortelle oss om endring over tid. I Oslo har veksten, beregnet som differansen mellom antall i aldersfasen 15–19 og antall i aldersfasen 20–24, blitt noe redusert i perioden fra 1988 til 2003. Veksten fra første til siste halvdel av 20-åra har imidlertid stadig blitt sterkere. Oslo synes å holde på litt flere av befolkningen fra siste halvdel av 20-åra til første halvdel av 30-åra, men taper stadig flere av sine 30–34 åringer fram til disse blir mellom 35 og 39. Det er nærliggende å se denne veksten i forbindelse med utsettelse av familiedannelse og første boligkjøp.

I Akershus er det hele tida stor stabilitet når vi sammenliknet antall i aldersgruppen 15–19 med antall i aldersgruppen 20–24 fem år senere. Det samme er tilfellet med forholdet mellom de som er i første og siste halvdel av 20-åra. Økningen fra siste halvdel av 20-åra til første halvdel av 30-åra blir imidlertid stadig større, og det samme er tilfelle fra første til siste halvdel av 30-åra. Siden 1988 har altså kommunene i Akershus i stadig større grad blitt nettomottakere av mennesker i 30-åra.

Offisiell befolkningsstatistikk har hittil undervurdert størrelsen på ungdomsgruppen, først og fremst fordi ugifte studenter i hovedsak er registrert på sin hjemstedsadresse (foreldres bolig). De «dukker» plutselig opp som bosatte i kommunen i bakkant av familiedannelse eller boligkjøp. I siste folke- og bolig telling gjorde man et engangs krafttak for å kartlegge studenters reelle bosted og boforhold. Av 18 184 studenter registrert med Oslo som

såkalt skolekommune, var bare 12,6 registrert bosatt i Oslo. Av de resterende var imidlertid 81,1 prosent (12 890) faktisk bosatt i Oslo. I denne forbindelse er det meget sannsynlig at en betydelig del av den forannevnte befolkningsøkningen fra første til andre halvdel av 20-åra er av «administrativ» art. Det er da i tilfelle et enda større innflyttingsoverskudd av ungdom i tidlig 20-års fase enn vi har registrert i tabell 2.11, men at en betydelig del av dem som kom til byen mens de var i første halvdel av 20-åra først blir bostedsregistrert i sen 20-års fase. Dette betyr lite eller ingen ting for det totale omfang av innflyttingen, men den kommer noe tidligere i de unges livsløp enn tabell 2.11 viser.

De prosesser som her er skissert, er plassert i en større ramme og samtidig beskrevet i langt større detalj av Kjetil Sørli (2003). Ved å følge fødselkohorter, kan han gi oss langt mer informasjon om og forståelse av disse flyttestrømmene enn nettoendringene som er tallfestet i tabellene 2.11 og 2.12. Bruttoendringene, som kan måles ved å følge individer over tid, er langt større. Av de som har flyttet inn til Oslo etter fylte 15 år, hadde ca. 60 prosent flyttet ut som 35-åringer. Denne andelen har holdt seg konstant over tid, og er også omtrent den samme i de fem andre store byene som kan betegnes som landsdelssentra. Sørli påpeker også at oppholdstiden til nyinnflytterne i storbyene har økt. Siden videreflytting er sterkt betinget av familiefase, vil den forsinkede etablering, som blant annet ytrer seg gjennom at yngre mennesker bor lenger alene og utsetter første boligkjøp, også føre til at yngre nyinnflyttere forblir boende lenger i Oslo.

Halvparten av alle nyinnflytterne til Oslo som flytter ut, flytter til en kommune i Oslos omland. Av de som har vokst opp i omlandet gjelder dette så mye som 75 prosent. Nesten halvparten av disse bosetter seg i sin egen oppvekstkommune. Av nyinnflyttere som kommer utenfra Oslo-området og som flytter ut, bosetter ca. hver tredje seg i en omlandskommune. De tabellene som Sørli presenterer kan brukes til å beregne både hvor stor andel av den opprinnelige befolkning som er blitt bosatt, og hvor stor andel den opprinnelige befolkningen utgjør av dagens befolkning. Av kohorten født mellom 1960 og 1964 og bosatt i Oslo som 15-åring, var 60 prosent bosatt i Oslo ved utgangen av 1999. Disse var imidlertid blitt et mindretall av den Oslo-bosatte del av kohorten (43 prosent). I omlandet var en lavere andel, ca. 45 prosent, fortsatt bosatt i oppvekstkommune, mens 68 prosent fortsatt var bosatt i en omegnskommune. I omlandet var den opprinnelige omlandskommune befolkningen fortsatt i flertall ved utgangen av 1999 (55 prosent). I alle fall dersom vi ser Akershus under ett, utgjør «innfødte» en større del av befolkningen som nettopp har gjennomlevd etableringsfasen enn tilfelle er innenfor Oslos grenser.

3 Livsløpsperspektiv på boligetablering

Som nevnt innledningsvis er livsfasen fra 18 opp til 35 år en periode der det skjer store endringer i den enkeltes sivil- og samlivsstatus. Dette er livsfasen for de mange og viktige overganger, fra barndom til voksenliv. De unge forlater barndomshjemmet, de påbegynner og avslutter sine utdanningsløp, de etablerer seg i yrkeslivet, de finner en partner, de blir foreldre og de foretar sitt første boligkjøp. Vi kan forenklet si at et etablert par, er et par der begge er yrkesaktive, har kjøpt sin første bolig og har fått sitt første barn.

I Oslo-området vil etableringsmønsteret ha ytterligere én dimensjon, nemlig geografisk mobilitet. Utflytting fra barndomshjemmet vil for en stor del av norsk ungdom være ensbetydende med innflytting til Oslo, eller til andre norske storbyer eller byer og tettsteder som huser regionale utdanningsinstitusjoner. Samtidig skifter denne flytteprosessen retning noe senere i etableringsfasen. Dette synes særlig sterkt å prege Oslo med sitt store innflyttingsoverskudd av ungdom i 20-åra. Blant de som har nådd 30-årsfasen snur flyttestrømmen, og ikke minst byens omegnskommune har et betydelig netto innflyttingsoverskudd av mennesker i denne livsfasen. Som vist av Sørli (2003) har 60 prosent av unge innflytterne til Oslo forlatt byen igjen ved fylte 35 år.

Sett fra de kommunale myndigheters side vil flytteprosesser på tvers av kommunegrensene skape en turbulens som gjør det vanskelig å nå målgruppen for en ordning som etableringslån (startlån). I den grad en kommune vil bruke ordningen til å hjelpe ungdom som er vokst opp i kommunen, vil ungdom som nylig er flyttet inn i kommunen stå i fare for å falle utenfor. I den grad flytting over en kommunegrense er et nødvendig ledd i en etablering, vil dette skape problemer for de som vil benytte ordningen. Man har da ikke rettigheter i tilflyttingskommunen, og kan heller ikke benytte rettigheter man måtte ha i bostedskommunen i tilflyttingskommunen.

3.1 Flytting – ut av barndomshjemmet... og inn til bykjernen?

På nasjonalt nivå har tidspunkt for utflytting fra barndomshjemmet holdt seg svært stabilt de siste 40 åra (Gulbrandsen 2002). Det finnes ikke data som gjør det mulig å tegne noe tilsvarende bilde av utviklingen i Oslo og Akershus. Tabell 3.1 kan imidlertid gi oss et tidstverrsnitt som gjør det

mulig å sammenlikne dagens situasjon i Osloområdet med hva man finner i resten av Norge.

I den yngste aldersgruppen bor så godt som samtlige av de spurte i Oslo og Akershus fortsatt hjemme. Andelen er høyere enn blant ungdom bosatt andre steder i Norge. Oslo ungdommen på dette alderstrinn har ennå ikke fått noe særlig tilsig av jevnaldrende innflyttere. Vi vet ikke om det lille forspranget til ungdom utenfor Oslo og Akershus er en følge av at disse er tidligere ute med geografisk flytting bort fra hjemstedet, eller om forspranget kan skyldes et bedre lokalt tilbud som øker muligheten til å flytte for seg selv på samme sted man er vokst opp. Dersom det er det første som skjer bunner dette sannsynligvis i at ungdom i perifere strøk må flytte for å ta utdanning allerede så tidlig i livsløpet. I Oslo og andre større byer og tettsteder vil ungdom kunne benytte seg av et langt bredere og sammensatt tilbud, uten å måtte flytte.

Ser vi på aldersfasen 20–24 år, viser tabell 3.1 at Oslo og resten av landet er svært like. I følge tabellen er det ungdom fra Akershus som i denne livsfasen er atypiske med en klart høyere andel som fortsatt bor i barndomshjemmet. Nå skal man imidlertid være klar over at forskjellen mellom Oslo og Akershus ikke behøver å være så stor som den faktisk kan sees ut som ut fra tabellen. Som tidligere vist i tabell 2.11, økte i perioden 1998 til 2003 den Oslobosatte del av kohorten som var mellom 20 og 24 år i 2003 med drøyt 10 000 mennesker. Disse innflytterne kan nødvendigvis ikke bo hjemme, men vil være representert i tabell 4.1 på den måten at de øker antallet i basisgruppen og dermed reduserer hjemmeboerandelen i Oslo. Dersom det faktiske antall hjemmeboende i Oslo i aldersgruppen 20–24 i tabell 3.1 blir holdt opp mot det beregnede antall 20–24 åringer dersom det ikke hadde vært netto innflytting, vil dette gi en andel hjemmeboende i Oslo på 44 prosent. Dette er et estimat av andel hjemmeboende blant Oslo-ungdom mellom 20 og 24 år som er vokst opp i Oslo. Blant ungdom i første halvdel av 20-åra, synes det altså å være en noe høyere hjemmeboerandel blant de som er vokst opp i Oslo og Akershus enn blant de som er vokst opp andre steder i landet.

I andre halvdel av 20-åra er imidlertid denne forskjellen forsvunnet fullstendig. Hjemmeboing blant Oslo-ungdom er så godt som forsvunnet, mens det fortsatt henger noen igjen i barndomshjemmet i Akershus og i resten av landet.

Tabell 3.1 Disposisjonsform til bolig etter alder og bosted 2001. Kilde: SSB. Levekårsundersøkelsen 2001

| Oslo | | | | |
|-------------------------|----------|----------|----------|----------|
| | 16–19 år | 20–24 år | 25–29 år | 30–34 år |
| Bor hjemme | 92 % | 29 % | 1 % | 2 % |
| Leieboer | 4 % | 53 % | 39 % | 21 % |
| Andelseier | 4 % | 14 % | 41 % | 38 % |
| Selveier | - | 4 % | 19 % | 39 % |
| N: | (25) | (78) | (129) | (141) |
| Akershus | | | | |
| Bor hjemme | 94 % | 48 % | 6 % | 3 % |
| Leieboer | 6 % | 37 % | 20 % | 13 % |
| Andelseier | - | 2 % | 26 % | 12 % |
| Selveier | - | 13 % | 48 % | 72 % |
| N: | (36) | (46) | (50) | (106) |
| Resten av landet | | | | |
| Bor hjemme | 79 % | 28 % | 9 % | 4 % |
| Leieboer | 19 % | 53 % | 39 % | 22 % |
| Andelseier | - | 4 % | 11 % | 6 % |
| Selveier | 2 % | 15 % | 41 % | 68 % |
| N: | (165) | (210) | (236) | (247) |

Ellers skal det legges til at 20–24 år er et noe langt aldersspenn for å studere mønstre i hjemmeboing, siden andelen av 20-åringene som bor hjemme er betydelig høyere enn tilsvarende andel av 24-åringene. Vårt datamateriale er ikke stort nok til å deles opp i enkeltårganger. Vi kan imidlertid se nærmere på andelen blant 23- og 24-åringene som fortsatt bor hjemme, og den er klart lavere enn for aldersgruppen 20–24 som helhet. Andelen av 23- og 24-åringene som bor hjemme er 17 prosent i Oslo, 30 prosent i Akershus og bare åtte prosent i resten av Norge. Er vi spesielt interessert i de som har vokst opp i Oslo og Akershus, må vi nok en gang justere Oslos andel ut fra innflytternes bidrag til å øke ungdomsbefolkningen. Vi får da en andel som er svært lik den nevnte andelen for Akershus. Forskjellen mellom Oslo og Akershus på den ene siden og resten av Norge på den andre siden, kommer altså til uttrykk når man bare ser på 23- og 24-åringene.

3.2 Første boligkjøp – pardannelse og barnefødsler

Tabell 3.1 gir oss også informasjon om når i livet første boligkjøp foretas. I første halvdel av 20-åra er det ingen forskjell mellom Oslo-området og resten av landet. Mellom 15 og 19 prosent har rukket å kjøpe bolig. I andre halvdel av 20-åra er det en forskjell i Akershusungdommen favør. Tre av fire

har rukket å kjøpe bolig. Dette er klart høyere enn i Oslo som igjen ligger på et høyere nivå enn resten av landet. Også i første halvdel av 30-åra beholder Akershusungdommene sitt forsprang med hensyn til å oppnå eierskap, mens forskjellen mellom Oslo og resten av landet er så godt som utvisket. Vi bør ellers merke oss forskjellene innenfor eiersegmentet. Blant de som er mellom 20 og 29 år dominerer andelseierformen i Oslo, mens selveierformen dominerer i Akershus og i resten av landet. Sammenlikner vi siste halvdel av 20-åra med første halvdel av 30-åra, er det en klar vekst av selveiere i Oslo, mens andelseierprosenten reduseres både i Akershus og i resten av landet, særlig i Akershus. Tallene tyder på at flytting fra borettslag til selveierboliger er et viktig element av boligkarrieren til yngre mennesker i Osloregionen.

Nasjonale data viser at det er stor grad av sammenfall i tid mellom første gangs boligkjøp og pardannelse. I tabell 3.2 har vi fordelt disposisjonsform etter bosted, alder og samlivsstatus. På grunn av lavt antall respondenter, har vi vært tvunget til å benytte en grovere aldersinndeling for Akershus, samtidig som vi heller ikke for alle aldersgrupper kan skille mellom de som er gift og de som lever i samboerforhold.

Uansett bosted finner vi en sammenheng mellom disposisjonsform, alder og samlivsstatus. I alle aldersgrupper er det klart flere eiere blant de som lever i par enn blant de som lever alene. I den grad vi kan skille mellom samboere og gifte, synes forskjellen mellom disse to kategoriene å være beskjeden sammenliknet med forskjellen mellom enslige og par. Vi finner imidlertid en systematisk forskjell mellom samboere og gifte i første halvdel av 30-åra. Blant de som har nådd dette alderstrinn og som er gift, har ni av ti blitt eiere. Eierandelen er spesielt høy blant de gifte i Akershus.

Alt i alt er det en systematisk forskjell i favør av Akershus hva angår etableringsgrad. Vi kan for eksempel nevne at blant de intervjuede mellom 20 og 29 år lever henholdsvis 53 og 54 prosent som par i Oslo og i resten av landet, mot 68 prosent i Akershus. I aldersgruppen 30–34 år er de respektive andeler 68, 76 og 79 prosent. Av de mellom 30 og 34 år som lever i par er 51 prosent i Oslo gift, mot 63 prosent i resten av landet og 69 prosent i Akershus.

Tabell 3.2 Disposisjonsform til bolig etter alder, samlivsstatus og bosted. Prosent-tall. Kilde: SSB. Levekårsundersøkelsen 2001

| Oslo | | | | | | | | |
|----------|----------|------|----------|-------|------|----------|-------|------|
| | 20–24 år | | 25–29 år | | | 30–34 år | | |
| | Én | Par | Én | Sambo | Gift | Én | Sambo | Gift |
| Selveier | 6 | 8 | 19 | 21 | 20 | 23 | 45 | 49 |
| Andelse. | 13 | 28 | 28 | 51 | 52 | 38 | 38 | 42 |
| Leieboer | 81 | 64 | 53 | 28 | 28 | 40 | 18 | 9 |
| N: | (32) | (25) | (57) | (47) | (25) | (48) | (50) | (53) |

| Akershus | | | | | |
|----------|----------|------|----------|-------|------|
| | 20–29 år | | 30–34 år | | |
| | Én | Par | Én | Sambo | Gift |
| Selveier | 25 | 54 | 59 | 73 | 81 |
| Andelse. | 8 | 24 | 9 | 12 | 14 |
| Leieboer | 67 | 22 | 32 | 15 | 5 |
| N: | (24) | (50) | (22) | (26) | (58) |

| Resten av landet | | | | | | | | |
|------------------|----------|------|----------|-------|------|----------|-------|-------|
| | 20–24 år | | 25–29 år | | | 30–34 år | | |
| | Én | Par | Én | Sambo | Gift | Én | Sambo | Gift |
| Selveier | 11 | 39 | 33 | 51 | 68 | 41 | 75 | 85 |
| Andelse. | 5 | 8 | 8 | 13 | 15 | 7 | 7 | 5 |
| Leieboer | 84 | 52 | 59 | 36 | 18 | 53 | 17 | 10 |
| N: | (94) | (61) | (85) | (89) | (62) | (59) | (69) | (119) |

I de tre følgende tabeller viser vi hva slags boligforhold etableringen har resultert i. Vi begrenser oss her til eiere i aldersgruppen 25–34 år. Tabell 3.3 viser forskjeller i hustype. Vi finner stort sett de samme forskjeller som tidligere er vist i tabell 2.3 for boligmassen som helhet. Vi bør imidlertid merke oss at blokkandelen blant yngre boligeiere i Oslo er høyere enn gjennomsnittlig blokkandel i Oslo totalt sett, samtidig som eneboligandelen er litt lavere blant yngre eiere i Akershus enn gjennomsnittlig eneboligandel i samme fylke. Unge eiere i resten av landet er ganske representative med hensyn til hustype.

Tabell 3.3 Hustyper etter bosted blant eiere mellom 25 og 34 år. Kilde: SSB. Levekårsundersøkelsen

| | Oslo | Akershus | Resten av Norge |
|-------------------------------------|-------|----------|-----------------|
| Frittliggende hus (enebolig) | 5 % | 48 % | 67 % |
| Rekkehus, hus i kjede | 9 % | 24 % | 13 % |
| To-, tre- og firemannsbolig. | 8 % | 13 % | 11 % |
| Store hus med mange boliger (blokk) | 78 % | 15 % | 9 % |
| Kombinerte bygg | 1 % | - | 1 % |
| Antall: | (186) | (126) | (306) |

Tabell 3.4 presenterer de yngre eierne etter antall beboelsesrom i boligen. I store trekk oppnår her de yngre eierne et boligkonsum på linje med befolkningen som helhet i de tre respektive områdene. Størst avvik, i de yngre eiernes favør, finner vi blant de unge som er bosatt utenfor Oslo og Akershus. Tabell 3.5 viser de yngre eiernes subjektive vurdering av den plassen de har til rådighet. Her er hovedinntrykket at det ikke er noen forskjell mellom yngre mennesker bosatt i de tre områdene vi opererer med i tabellen.

Tabell 3.4 Antall beboelsesrom til disposisjon etter bosted blant eiere mellom 25 og 34 år. Kilde: SSB. Levekårsundersøkelsen 2001.

| | Oslo | Akershus | Resten av Norge |
|--------------------|-------|----------|-----------------|
| Ett rom | 8 % | 2 % | * % |
| To rom | 30 % | 7 % | 6 % |
| Tre rom | 34 % | 14 % | 19 % |
| Fire rom | 19 % | 28 % | 27 % |
| Fem rom | 5 % | 21 % | 23 % |
| Seks rom eller mer | 5 % | 29 % | 26 % |
| Antall: | (186) | (126) | (306) |

* under 0,5 %

Tabell 3.5 Subjektiv oppfatning av boligens størrelse etter bosted blant eiere mellom 25 og 34 år. Kilde: SSB. Levekårsundersøkelsen 2001.

| | Oslo | Akershus | Resten av Norge |
|------------|-------|----------|-----------------|
| Passe stor | 75 % | 75 % | 76 % |
| For liten | 24 % | 19 % | 21 % |
| For stor | 1 % | 6 % | 3 % |
| Ubesvart | 1 % | - | - |
| Antall: | (186) | (126) | (306) |

3.3 Første gangs salg, flytting og verdigevinst

Innen man når 35 år, øvre aldersgrense for å kunne bli tildelt etableringslån for ungdom, eller startlån som er betegnelsen fra og med 2003, kan man ha tatt flere trinn i en boligkarriere, og dermed også ha opparbeidet en betydelig verdigevinst. Flytting fra Oslo til omegnskommuner er fortsatt en viktig karrierevei for å oppnå økt fysisk boligkonsum. På samme vis vil samlivsbrudd og skilsmisser oftest bety en nedadgående boligkarriere, og i noen tilfelle utløse behov for støtte i en re-etableringssituasjon. På dette tidspunkt i livet begynner forskjeller som kan spores tilbake til tidligere valg, tidligere bistand fra det offentlige, eller til gunstige konjunkturbaner å manifestere seg. Ved hjelp av data fra levekårsundersøkelsen i 2001 vil vi særlig se på

tidligere boligkarriere, pris på nåværende bolig på anskaffelsestidspunktet, nåværende boligs antatte verdi på intervju tidspunktet, og eventuelle flytteplaner, hvor ikke minst geografisk destinasjon er viktig.

La oss starte med dem som så langt i livet allerede har rukket å få erfaring både som selger og kjøper. Som vist i tabell 3.6 er det tilfelle for mellom 16 og 22 prosent i aldersgruppen 25–29 år, mens tilsvarende andel varierer mellom 32 og 42 prosent i aldersgruppen 30–34 år.

Tabell 3.6 Andel som har eid minst to boliger (nåværende medregnet) etter alder. Kilde: SSB. Levekårsundersøkelsen 2001.

| | 25–29 år | 30–34 år |
|-----------------|----------|----------|
| Oslo | 17 % | 37 % |
| Akershus | 16 % | 42 % |
| Resten av Norge | 22 % | 32 % |

Ved å sammenlikne salgssum for forrige bolig og kjøpesum for nåværende, får vi informasjon om hvor store steg i karrieren, og hvor store boliginvesteringer, den enkelte har foretatt. Av tabell 3.7 ser vi at medianverdien for forskjellen mellom verdien av den forrige og den siste boliginvestering ligger på ca. en halv million, både i Oslo og Akershus. Dette kan dermed sies å være den typiske nyinvestering i forbindelse med yngres boligbytte i dette området. Men spredningen er stor, langt større i Oslo enn i Akershus. I Oslo er det et visst innslag av personer som har kjøpt en bolig som er billigere enn den forrige. Det kan være et uttrykk for en bevegelse nedad i boligkarriere, som kan henge sammen med forutgående samlivsbrudd. De nyinvesteringer som foretas i forbindelse med boligbytte, er klart mindre blant unge som har bosatt seg utenfor Oslo og Akershus.

Tabell 3.7 Forskjell mellom salgssum for forrige eide bolig og kjøpesum for nåværende bolig i 1000 kr blant eiere mellom 25 og 34 år som eier bolig (minst) nr. 2.

| | 1. decil (10 %) | 1. kvartil (25 %) | Median (50 %) | 3. kvartil (75 %) | 9. decil (90 %) |
|-----------------|--------------------|----------------------|------------------|----------------------|--------------------|
| Oslo | -280 | 240 | 550 | 820 | 1310 |
| Akershus | -5 | 270 | 500 | 920 | 1385 |
| Resten av Norge | -125 | 80 | 310 | 600 | 820 |

I stedet for å sammenlikne nåværende og forrige bolig, skal vi i fortsettelsen sammenlikne nåværende bolig ut fra dagens antatte markedsverdi og den samme boligens opprinnelige kjøpesum. Dette gjør oss i stand til å presentere informasjon om urealisert verdigevinst. Siden vi ikke har data om

kjøpesum for forrige bolig, er det umulig å beregne verdigevinst på boliger som allerede er blitt solgt.

I tabell 3.8 viser vi fordelingen av den antatte markedsverdien av egen bolig som oppgis av eiere mellom 25 og 34 år. Som vi ser av tabellen er de antatte markedsverdiene klart høyest i Akershus, samtidig som de antatte markedsverdiene i Oslo ligger høyere enn i landet ellers.

Tabell 3.8 Antatt markedsverdi i 1000 kr for nåværende bolig for eiere mellom 25 og 34 år. Kilde: SSB: Levekårsundersøkelsen 2001.

| | 1. decil (10 %) | 1. kvartil (25 %) | Median (50 %) | 3. kvartil (75 %) | 9. decil (90 %) |
|-----------------|----------------------------|------------------------------|--------------------------|------------------------------|----------------------------|
| Oslo | 850 | 1000 | 1250 | 1800 | 2500 |
| Akershus | 1000 | 1250 | 1750 | 2500 | 3500 |
| Resten av Norge | 550 | 810 | 1100 | 1500 | 2000 |

Data om antatt markedsverdi og tidligere kjøpesum gjør det mulig å beregne den urealiserte verdistigning på boligen. Som vist i tabell 3.9 er denne høyest i Akershus der den typiske unge boligeier (uttrykt ved medianverdien) i år 2001 satt med en urealisert verdiøkning på 600 000 kroner. Dette er høyt over hva som er tilfelle for unge eiere i Oslo og i resten av landet.

Tabell 3.9 Urealisert verdistigning i 1000 kr for nåværende bolig for eiere mellom 25 og 34 år. Kilde: SSB: Levekårsundersøkelsen 2001.

| | 1. decil (10 %) | 1. kvartil (25 %) | Median (50 %) | 3. kvartil (75 %) | 9. decil (90 %) |
|-----------------|----------------------------|------------------------------|--------------------------|------------------------------|----------------------------|
| Oslo | 40 | 150 | 350 | 670 | 1000 |
| Akershus | 75 | 250 | 600 | 960 | 1600 |
| Resten av Norge | 40 | 125 | 295 | 500 | 890 |

Tabell 3.10 og tabell 3.11 viser antatt markedsverdi og urealisert verdigevinst for de eierne som har eid minst én bolig tidligere. Sammenliknet med tabell 3.8, ser vi at annen gangs kjøpere sitter med langt dyrere boliger enn de som bare har gjort ett kjøp så langt i livet. Igjen er det unge eiere i Akershus som skiller seg klart ut. Samtidig bør vi merke oss at forskjellen er større mellom Oslo og resten av landet for annen gangs kjøpere enn for første gangs kjøpere. Når det gjelder urealisert verdigevinst, skiller ikke de som har minst to kjøp seg fra de andre eierne. Dette synes rimelig siden samlet eiertid for nåværende bolig sannsynligvis er klart kortere for de som har rukket å kjøpe minst to boliger enn for de som fortsatt bor i den første boligen de noensinne har kjøpt.

Tabell 3.10 Antatt markedsverdi i 1000 kr for nåværende bolig for eiere mellom 25 og 34 år som har kjøpt (minst) en gang før. Kilde: SSB: Levekårsundersøkelsen 2001.

| | 1. decil (10 %) | 1. kvartil (25 %) | Median (50 %) | 3. kvartil (75 %) | 9. decil (90 %) |
|-----------------|----------------------------|------------------------------|--------------------------|------------------------------|----------------------------|
| Oslo | 1000 | 1250 | 1700 | 2235 | 3500 |
| Akershus | 1400 | 1750 | 2300 | 3000 | 4000 |
| Resten av Norge | 700 | 950 | 1300 | 1900 | 2300 |

Tabell 3.11 Urealisert verdistigning i 1000 kr for nåværende bolig for eiere mellom 25 og 34 år som har kjøpt (minst) en gang før. Kilde: SSB: Levekårsundersøkelsen 2001.

| | 1. decil (10 %) | 1. kvartil (25 %) | Median (50 %) | 3. kvartil (75 %) | 9. decil (90 %) |
|-----------------|----------------------------|------------------------------|--------------------------|------------------------------|----------------------------|
| Oslo | 0 | 100 | 250 | 650 | 1000 |
| Akershus | 90 | 300 | 700 | 1000 | 1700 |
| Resten av Norge | 40 | 150 | 285 | 450 | 770 |

Disse dataene har imidlertid klare svakheter. Eierne har ikke nødvendigvis riktig informasjon om hva som er den faktiske markedsverdien av deres bolig; de kan enten undervurdere eller overvurdere prisen og på den måten bidra til den store spredningen vi for eksempel ser i tabell 3.9. Den største svakheten ved denne tabellen er imidlertid variasjonen i tid siden nåværende bolig ble anskaffet. Denne svakheten kan elimineres ved kontroll for hvor lenge nåværende bolig er eid. Som vist i tabell 3.12, er medianverdien for det vi kan kalle eiertid tre år.

Tabell 3.12 Antall år mellom intervjutidspunkt og kjøp av nåværende bolig for eiere mellom 25 og 34 år i Oslo, Akershus og resten av landet. Kilde: SSB: Levekårsundersøkelsen 2001.

| | 1. decil (10 %) | 1. kvartil (25 %) | Median (50 %) | 3. kvartil (75 %) | 9. decil (90 %) |
|------------------|----------------------------|------------------------------|--------------------------|------------------------------|----------------------------|
| Oslo | 1 | 2 | 3 | 5 | 7 |
| Akershus | 1 | 2 | 3 | 6 | 9 |
| Resten av landet | 1 | 2 | 3 | 5 | 9 |

For å få et ensartet mål for verdigevinst, må vi dividere den registrerte gevinsten med lengden av eiertid. Tabell 3.13 viser den årlige verdistigning som har blitt unge boligeiere til del. I absolutte beløp er avkastningen størst i Akershus, med Oslo som en god nummer to som igjen ligger klart foran resten av landet. Som vi ser av tabellen er spredningen stor, og samtidig størst i Akershus.

Tabell 3.13 Urealisert årlig verdiøkning i 1000 kroner for boligeiere mellom 25 og 34 år i Oslo, Akershus og resten av landet. Kilde: SSB: Levekårsundersøkelsen 2001.

| | 1. decil (10 %) | 1. kvartil (25 %) | Median (50 %) | 3. kvartil (75 %) | 9. decil (90 %) |
|------------------|----------------------------|------------------------------|--------------------------|------------------------------|----------------------------|
| Oslo | 20 | 50 | 95 | 150 | 300 |
| Akershus | 24 | 60 | 138 | 250 | 400 |
| Resten av landet | 13 | 33 | 68 | 125 | 217 |

Nå kan forskjellene i tabell 3.13 være et resultat av de forskjeller som for eksempel er påvist i tabell 3.8, nemlig at det er foretatt større boliginvesteringer i Akershus enn i Oslo, som igjen ligger foran resten av landet. I absolutte kronebeløp vil vi nødvendigvis registrere høyere verdistigning for en dyr bolig enn for en billigere bolig dersom begge har vært gjenstand for samme relative prisstigning. Dersom verdistigningen av boliginvesteringer skal sammenliknes med avkastning av alternativ kapitalplassering, må vi ta utgangspunkt i den historiske kostpris eller faktiske boliginvestering. Med informasjon om opprinnelig kjøpesum for boligen, og beregnet årlig avkastning, kan vi beregne den årlige prosentvise avkastningen av boliginvesteringer. Resultatene er presentert i tabell 3.14. Også i denne tabellen er det stor spredning; eieres mangel på kunnskap om de faktiske markedspriser vil selvsagt også gi økt spredning ved bruk av dette målet. Men samtidig bekreftes resultatene fra tabell 3.13. Også den årlige relative avkastning er større i Akershus enn i Oslo som igjen ligger foran resten av landet. Eneste unntak finner vi i fordelingen øverste ytterpunkt. Den tiendeparten som har størst urealisert avkastning, har gjort det bedre blant unge kjøpere i Oslo enn blant unge kjøpere i Akershus. Samtidig avdekker tabellen betydelige gevinster blant unge boligeiere, uansett hvor i landet de er bosatt. For halvparten av de unge eierne i Akershus har deres siste boliginvestering, fra kjøpetidspunktet og frem til høsten 2001, gitt en årlig avkastning på mer enn 13 prosent, og hver fjerde av de unge eierne har fått en årlig avkastning på mer enn 22 prosent.

Tabell 3.14 Årlig avkastning (urealisert) av boliginvestering blant boligeiere mellom 25 og 34 år i Oslo, Akershus og resten av Norge. Kilde: SSB: Levekårsundersøkelsen 2001

| | 1. decil (10 %) | 1. kvartil (25 %) | Median (50 %) | 3. kvartil (75 %) | 9. decil (90 %) |
|-----------------|----------------------------|------------------------------|--------------------------|------------------------------|----------------------------|
| Oslo | 2,6 % | 5,6 % | 11,1 % | 19,8 % | 38,9 % |
| Akershus | 3,0 % | 7,8 % | 13,3 % | 22,3 % | 31,3 % |
| Resten av Norge | 1,9 % | 4,8 % | 9,4 % | 16,7 % | 25,6 % |

Som tidligere vist var boligen til unge mennesker som hadde rukket å foreta mer enn ett kjøp av høyere verdi enn boligen til de som fortsatt bodde i sin første eide bolig. Tabell 3.15 viser den årlige urealiserte avkastning for nåværende bolig for de som har inntatt kjøperrollen minst to ganger. Verken i Akershus eller i resten av landet finner vi noen forskjell mellom denne kjøpergruppen og den samlede gruppe av unge eiere. I Oslo derimot finner vi at den årlige avkastningen er litt lavere for de som har vært mest aktive på markedet enn for andre unge eiere. En slik lavere avkastning kan ha sammenheng med tidligere skilsmisser og salg og kjøp i den forbindelse. Skilsmisse synes ofte å gi støtet til en nedadgående karriere på boligmarkedet.

Tabell 3.15 Årlig avkastning av boliginvestering blant boligeiere mellom 25 og 34 år i Oslo, Akershus og resten av Norge som har kjøpt to eller flere boliger.

| | 1. decil (10 %) | 1. kvartil (25 %) | Median (50 %) | 3. kvartil (75 %) | 9. decil (90 %) |
|------------------|----------------------------|------------------------------|--------------------------|------------------------------|----------------------------|
| Oslo | 0 | 3,7 % | 8,3 % | 14,6 % | 28,8 % |
| Akershus | 3,0 % | 9,1 % | 13,7 % | 22,3 % | 30,2 % |
| Resten av landet | 1,0 % | 4,4 % | 8,8 % | 16,2 % | 32,1 % |

4 Omfanget av boligetablering i Oslo og Akershus, med og uten offentlig støtte

4.1 Hvor mange unge kjøper bolig i Oslo og Akershus

I Oslo var det ved inngangen til 2001 registrert bosatt drøy 138 000 i aldersgruppen 20–34 år, mot ca. 94 500 i Akershus. I følge siste folke- og bolig telling var det på telletidspunktet i Oslo 79 690 privathusholdninger med eldste person under 35 år. 43 600 (55 prosent) av disse eide boligen. I Akershus var det på samme tidspunkt 35 820 privathusholdninger med eldste person under 35 år. 21 200 av disse (59 prosent) eide boligen.

Ved hjelp av data fra ulike kilder vil vi forsøke å fastslå det årlige omfang av det vi kan kalle boligetablering i Oslo og Akershus. I sin enkle form vil det si å gjøre en beregning av hvor mange personer under 35 år som årlig kjøper bolig i dette området. Det finnes ingen database som enkelt og greit kan gi oss de nødvendige data for å foreta slike beregninger. I alle tinglyste omsetninger av fast eiendom registreres riktignok kjøper eller kjøperes alder, men disse data er hittil ikke systematisk benyttet for å utarbeide statistikk om boligkjøpere.

Ved en tidligere anledning har imidlertid SSB, på oppdrag fra NOVA, utarbeidet en fordeling over gjennomsnittspris etter alder til kjøper for alle bebygde boligeiendommer omsatt i fritt salg i Norge i løpet av 2002. Ved den anledning ble det dessuten produsert egne tilsvarende tabeller for Oslo. Noen tilsvarende oversikt over kjøpere av borettslagsleiligheter er, så vidt vites, aldri utarbeidet. Vi vil i fortsettelsen bruke tallene for omsatte selveierboliger i Oslo som utgangspunkt og «fasit» for å gjøre anslag over antall unge kjøpere av selveierboliger i Akershus og av borettslagsleiligheter i både Oslo og Akershus. Vi bruker i den forbindelse levekårsundersøkelsens opplysninger om kjøperes alder og tidspunkt for kjøpet, som relateres til den fasit som representeres ved den kjente totalomsetning av selveierboliger.

I 2002 ble det i Oslo registrert 2621 selveierboliger omsatt i fritt salg hvor kjøper var under 35 år. Disse fordelte seg med 2330 på aldersgruppen 25–34 år og 291 på kjøpere under 25 år. En feilkilde ved disse data er de

omsetninger der det er registrert mer enn en kjøper. Det er tilfelle for 54 prosent av alle omsetninger i Norge og 47 prosent av alle omsetninger i Oslo. I disse tilfelle er kjøper blitt aldersbestemt ved hjelp av den personen som var eldst. I den grad vi er interessert i å vite antall omsetninger der ingen av kjøperne er under 35 år, gir disse data et korrekt bilde. Er vi interessert i å vite antall omsetninger hvor minst en av kjøperne er under 35 år, vil det eksistere en ukjent tilleggsmengde av slike innenfor de 3659 omsetninger i Oslo i 2002 hvor kjøper eller den eldste av kjøperne var 35 år eller eldre. Noen stor feilkilde kan imidlertid ikke dette være¹.

I tillegg til selveierboligene må vi gjøre et anslag for omsetningen av andelsleiligheter. Dette gjør vi på grunnlag av Osloresultatene i tabell 4.2. Vi antar at det tallmessige forholdet mellom de som kjøper selveierbolig og de som kjøper andelsbolig er det samme som vist i denne tabellen. Der det er par som kjøper, antar vi at de som danner paret er like gamle (at det for eksempel er to i aldersgruppen 30–34 dersom respondenten befinner seg i denne aldersgruppen). Vi kommer da til et anslag på antall omsatte andelsleiligheter som er 41 prosent høyere enn antall omsatte selveierboliger. Det har lenge vært en høyere omsetningshyppighet for andelsleiligheter enn for selveierleiligheter. For landet totalt er forskjellen beregnet å være 30 prosent (Gulbrandsen 2003). Dersom anslaget på 41 prosent høyere omsetningstakt for andelsboliger enn for selveierboliger i Oslo er riktig, tilsvarer dette at det i Oslo i 2002 ble solgt ca. 3700 andelsleiligheter til kjøpere under 35 år, og at det samlet sett ble gjennomført drøyt 6300 salg av bolig i Oslo der kjøper var under 35 år.

For Akershus har vi ingen tilsvarende fasit for omsetningen av selveierboliger. Vi går ut fra den antagelse at forholdet mellom antall salg til personer under 35 år og antall salg totalt sett (i begge tilfelle boligeiendom med bygning omsatt i fritt salg) er det samme i Akershus som i Oslo. Ut fra det oppgitte totaltall for Akershus, har vi på denne måten beregnet at det i 2002, dersom denne antagelsen holder, ble omsatt 2726 selveierboliger i Akershus der kjøper var 35 år eller yngre.

¹ Det var 1628 kjøp der kjøper eller den eldste av kjøperne var mellom 35 og 44 år. I en representativ husholdssurvey fra 2001 var det 18 prosent av gifte eller samboende respondenter mellom 35 og 44 år som hadde en partner som var under 35. Dersom dette også kjennetegner par som kjøper bolig og forholdet mellom par og enkeltpersoner er som blant alle kjøpere, vil den maksimale underestimering av antall boligkjøp (av selveierboliger) i Oslo i 2002 der det er flere enn en kjøper og en av disse kjøperne er under 35 år, være ca. 150 transaksjoner.

Som tidligere nevnt betyr andelsleiligheter langt mindre for den samlede boligforsyningen i Akershus enn i Oslo. Ved å gjøre de samme beregninger som ovenfor på grunnlag av fordelingene for Akershus i tabell 4.2, finner vi at det i Akershus i aldersgruppen 20–34 år (veid for forekomsten av par) er 4,25 så mange selveiere som andelseiere. Dette gir et estimat på 640 omsetninger av andelsboliger til personer under 35 år i Akershus i 2002. Totalt sett skal dette tilsi at det i 2002 ble solgt ca. 3370 boliger i Akershus til kjøpere under 35 år.

I Oslo-Akershusregionen er det altså nesten 10 000 boliger som årlig selges til personer mellom 20 og 34 år. Dette utgjør 4,3 prosent av antall personer mellom 20 og 34 år bosatt i området. En viss andel av disse utgjør par og bor dermed sammen i felles bolig. På grunnlag av den fordeling mellom enslige og par som er vist i basistallene for tabell 3.2, har vi beregnet at det årlige antall unge som kjøper, utgjør 8,7 prosent av alle hushold med hovedperson under 35 år. Ser vi det årlige antall unge kjøpere i forhold til hushold under 35 år som eier boligen, blir andelen som unge kjøpere utgjør enda noe høyere, nemlig 15,4 prosent.

4.2 Etablering med offentlig støtte

I 2001 ble det i Oslo og Akershus behandlet drøyt 4000 søknader om etableringslån. 2462 ble innvilget. I begge fylker var innvilgingsprosenten 61 som var litt lavere enn landsgjennomsnittet (69 prosent). De to fylkene disponerte i 2001 totalt 907 millioner kroner til etableringslån. 91,5 prosent av de innvilgede søknadene gjaldt etablering i bolig, først og fremst i brukt bolig, to prosent gjaldt utbedring og 6,5 prosent refinansiering. Det er viktige forskjeller mellom Oslo og Akershuskommunene. I Oslo gjaldt 99 prosent av de innvilgede søknadene etablering i brukt bolig, mot 72 prosent i Akershus. I Akershus dreide det seg også oftere om refinansiering (11 prosent mot fire prosent i Oslo). Gjennomsnittlig innvilget beløp var betydelig høyere i Oslo enn i Akershus (ca. 455 000 kr mot ca. 290 000 kr som igjen var litt høyere enn landsgjennomsnittet på 265 000 kr). Ordningen er først og fremst en «ungdomsordning». Særlig var det tilfelle for Oslo der 92 prosent av søkerne var opptil 35 år, mot 71 prosent i Akershuskommunene som lå nær landsgjennomsnittet. 35 prosent av de unge (opptil 35 år) i Oslo hadde et annet kriterium enn alder som viktigste gruppekjennetegn (først og fremst vanskeligstilt, men også funksjonshemmet eller flyktning). I Akershuskommunene var andelen av de unge med et kriterium som «gikk foran» alder 46 prosent. Både Oslo og Akershus ligger imidlertid høyt over

landsgjennomsnittet der bare 22 prosent av de innvilgede søknader med søker opptil 35 år oppfyller et tilleggskriterium som klassifiseres foran alder.

I Akershus og landet sett under ett var antall etableringslån i 2001 høyere enn både året før og året etter. I Akershus ble det i 2001, i følge Husbankens statistikk, gitt 808 etableringslån mot 648 i det foregående år og 616 i det etterfølgende år, 2002. Også i Oslo var det en sterk økning i 2001 sammenliknet med året før (1654 mot 846), men her holdt antall lån seg på samme høye nivå også i 2002 med 1698 tilsagn. For Oslos del rapporterte Oslo kommune fram til og med 2000 bare de saker der innvilging av lån faktisk resulterte i at det ble kjøpt bolig. Boligvirkemiddeletaten har anslått denne andelen til å utgjøre 83 prosent av forhåndsgodkjenningene (Barlindhaug og Dyb, 2003, s 11). Av tall som er oppgitt av Lindorff a/s for 2002 om antall nye etableringslån i 2002, tilsvarer dette 77 prosent av tilsagnene. Selv om vi tar høyde for dette forholdet, er det likevel en klar økning for Oslos del fra 2000 til 2001. Fra 1.1 2003 er ordningen med etableringslån avløst av det såkalte «Startlån».

Ved hjelp av det faktiske antall årlige tilsagn om lån, og det beregnede antall årlige boligomsetninger der kjøper er under 35 år, kan vi beregne hvor stor andel av boligomsetningen som skjer ved hjelp av offentlig bistand. I tabell 4.1 har vi presentert det beregnede årlige antall boligomsetninger med kjøper under 35 år, samt antall etableringslån som ble innvilget i samme år. Som vi ser av siste kolonne i tabellen utgjorde antall etableringslån i 2002 henholdsvis 27 prosent i Oslo og 18 prosent i Akershus av det beregnede antall boligomsetninger der kjøper var under 35 år. Utenfor Oslo og Akershus har vi på tilsvarende vis beregnet en klart høyere andel med etableringslån, nemlig 48 prosent.

Tabell 4.1 Antall tilsagn om etableringslån i 2002, beregnet antall boligomsetninger i 2002 med kjøper under 35 år og etableringslån som andel av boligomsetningen i Oslo og Akershus der kjøper er under 35 år.

| | Antall etableringslån | Beregnet antall omsetninger med kjøper under 35 | Etableringslån som andel av omsetninger med kjøper under 35 |
|------------------|------------------------------|--|--|
| Oslo | 1698 | 6300 | 27 % |
| Akershus | 616 | 3370 | 18 % |
| Resten av landet | 7417 | 15330 | 48 % |

I virkeligheten er andelene noe lavere enn hva som er oppgitt i tabell 4.1. For det første må teller i brøkene reduseres fordi ikke alle tilsagnene blir brukt. For det andre må nevner i brøkene økes fordi kjøp som foretas av par der den ene av partene er under 35 år og den andre er over 35 år, ikke er

regnet inn. For det tredje er det ikke bare unge som tildeles etableringslån. Dersom aldersfordelingen for søkerne i 2001 avspeiler aldersfordelingen blant de som fikk lån, må antall lån i Oslo reduseres med åtte prosent og antall lån i Akershus med 29 prosent. Bare det å justere for den siste faktoren tilsier at 25 prosent av de unge kjøperne i Oslo og 13 prosent av de unge kjøperne i Akershus, fikk statlig støtte i form av etableringslån. Gjør vi en tilsvarende reduksjon for områdene utenfor Oslo og Akershus, får vi der en andel på 34 prosent. Andelene bør også ytterligere reduseres litt som følge av de to andre forholdene som er påpekt i dette avsnittet. Flertallet av yngre mennesker, både i dette området og i landet ellers, som hvert år oppnår å bli eier, makter altså dette uten å gjøre bruk av ordningen med etableringslån. Likevel må man avgjort kunne karakterisere andelen som gjør bruk av ordningen som høy, særlig utenfor dette området, men også i Oslo. Andelen av unge kjøpere som gjør bruk av ordningen er så høy at ordningens mulige prisdrivende effekt så avgjort bør tas i betraktning. Dette ikke minst fordi yngre kjøpere utgjør en stor andel av boligmarkedets kjøpergruppe. Av alle i Norge som i 2002 kjøpte en selveierbolig som ble omsatt i fritt salg, var 43 prosent under 35 år. Tilsvarende andel i Oslo var 41 prosent.

Tallene ovenfor er et anslag over hvor mange som årlig får støtte av de unge som kjøper. Tallene sier oss ikke noe om hvor mange av ungdomsgruppen som sådan som får støtte. Ved hjelp av opplysninger om antall løpende lån og antall unge, kan vi fastslå hvor stor andel av alle unge, eller av alle unge husholdninger som på ett gitt tidspunkt er i besittelse av et etableringslån. Siden vi ved hjelp av data fra Lindorff a/s kan beregne antall utestående lån, lar slike andeler seg beregne med rimelig god sikkerhet. Like interessant, men langt mer vanskelig å beregne, er andelen av et fødselskull som innen de har rukket å fylle 35 har fått tildelt et etableringslån. Tar vi for eksempel alle som i løpet av 2003 fyller 30 år (født i 1973), vil disse kunne deles inn i fire grupper: de som har lån, de som har hatt lån, de som vil få lån og de som ikke kommer til å gjøre bruk av ordningen før de passerer aldersgrensen.

I følge de data vi har fått innhentet fra Lindorff a/s, var det midtveis i 2003 totalt 8115 løpende etableringslån i Oslo. Sett i forhold til antall bosatte personer i aldersgruppen 20–34 år utgjorde dette ca. 6 prosent. Sett i forhold til antall husholdninger med hovedperson under 35 år, utgjorde antall etableringslån 10 prosent av disse.

I Akershus forestår som tidligere nevnt Lindorff a/s administrasjonen av låneporteføljen i 13 kommuner som dekker 65 prosent av boligmassen i fylket. I disse 13 kommunene var det 3631 løpende lån midtveis i 2003. Ser

vi dette tallet i forhold til beregnet befolkningsgrunnlag på 65 prosent av antall personer mellom 20 og 34 år, eller av antall hushold med hovedperson under 35 år, får vi rater på henholdsvis 6 prosent av alle personer (som i Oslo), og 15 prosent av alle hushold (høyere enn i Oslo).

Ser vi på nye lån og samlet bestand, får vi altså motstridende tall. Klart flere av unge boligkjøpere i Oslo benytter seg av etableringslån, mens derimot antall løpende etableringslån utgjør en klart større andel av unge husholdninger i Akershus enn i Oslo. Noe av denne forskjellen kan selvsagt forklares med at ordningen er en renere ungdomsordning i Oslo enn i Akershus. Det er sannsynligvis en viktigere forklaring at det er større turbulens i Oslo, i den betydning at det er større utskifting blant de som har slike lån i Oslo enn i Akershus.

Tabell 4.2 viser at dette er tilfelle. Antall lån som ble innløst i løpet av de siste 18 måneder fram til sommeren 2003 utgjorde i Oslo en tredjedel av alle etableringslån på dette tidspunkt, mot hvert fjerde i Akershus. Ser vi på samlet antall nye lån i perioden fra 1.1 1997 til 30.6 2003, utgjorde disse for Oslos del 83 prosent av den samlede bestand av etableringslån på siste tidspunkt, mot 68 prosent for Akershus. Tallene for perioden 1997 til 2001 er hentet fra Husbankens statistikk. Som tidligere nevnt er tallene for Oslos del til og med 2000 basert på faktisk brukte tilsagn, mens tallene for Akershus gjelder alle tilsagn. Forskjellen mellom Oslo og Akershus med hensyn til nye lån i perioden 1997 til 2001, er derfor større enn vist i tabell 4.2.

Tabell 4.2 Antall etableringslån i Oslo og Akershus (med utlån administrert av Lindorff) midtveis i 2003, nye lån i 2002 og 2003 som andel av alle lån, nye lån 1997–2001 som andel av alle lån og innløste lån i 2002 og 2003 som andel av alle lån.

| | Antall løpende etableringslån per 30/6 2003 | Nye lån i 2002 og 2003 som prosent av antall lån 30/6 2003 | Nye lån i perioden 1997–2001 som prosent av antall lån 30/6 2003 | Lån innløst i 2002 og 2003 som prosent av antall lån 30/6 2003 |
|----------|--|---|---|---|
| Oslo | 8115 | 23 % | 60 % | 33 % |
| Akershus | 3631 | 19 % | 51 % | 25 % |

Det er altså en forskjell mellom Oslo og Akershus som skapes av forskjeller i hvor mange som får og hvor mange som beholder sitt etableringslån. Det er flere som får i Oslo, men samtidig er det også flere som kvitter seg med sine lån, slik at bestanden av lån i ungdomsgruppen synes å være høyest i Akershus. Siden en betydelig del av de som etablerer seg i Akershus kommer fra Oslo, vil de være avskåret fra å bruke et lånetilsagn gitt i Oslo til å etablere seg i en Akershuskommune. Men de som kjøper bolig i Akershus

vil nok i større grad enn de som kjøper bolig i Oslo etablere seg varig, og dermed beholde etableringslånet. I Oslo skjer sannsynligvis en større grad av etableringen i mindre boliger, og har dermed et mer midlertidig preg. Behovsprøvingen skjer på kjøpstidspunktet, og de som ikke kjøper ny bolig kan beholde et gunstig lån uansett hvor veletablert de senere måtte bli. Ved kjøp nummer to, vil sannsynligvis en betydelig del av de som var kvalifisert for etableringslån ved forrige kjøp, blitt mer økonomisk veletablert og sprengt inntektsgrensene. De må derfor kvitte seg med sitt opprinnelige etableringslån ved kjøp av bolig nummer to. I den grad hensikten med et etableringslån er å gi en økonomisk gunstig ordning med en viss varighet, fungerer ordningen bedre i Akershus enn i Oslo. Men samtidig er sannsynligvis behovet for å ha et økonomisk gunstig lån mindre blant alle som har slike lån i Akershus enn for tilsvarende gruppe låntakere i Oslo. Dette følger av den langt større utskifting av gruppen innenfor Oslo, og dermed til enhver tid flere låntakere med nylig «oppdatert» behovsvurdering.

For Oslos del har Barlindhaug og Dyb (2003) referert tall fra Boligvirkemiddeletaten over antall lån innløst i 2001, 2002 og første halvår i 2003. Det opereres her med lavere tall enn hos Lindorff a/s, nemlig 876 i 2002 og 416 til og med første halvår i 2003. Tilsvarende tall fra Lindorff a/s er 1879 i 2002 og 797 i første halvår 2003. Hos Lindorff a/s forklarer avviket fra tallene fra boligvirkemiddeletaten med at man i løpet av 2002 og 2003 har satt inn ekstra ressurser for å komme à jour. Det betyr i tilfelle at det i Lindorffs tall for 2002 også forekommer lån som ble i praksis ble innfridd i 2001 eller kanskje også tidligere, og at tilsvarende også er tilfelle for 2003. De tallene som er oppgitt fra Boligvirkemiddeletaten vil gi en prosentandel innfridde lån for Oslo som ligger lavere enn i Akershus. Dette synes lite sannsynlig, og forutsetter at det samme problemet som Lindorff har påpekt med sin tidfesting av innfridde lån ikke gjelder for Akershuskommunene. På forespørsel har Lindorff opplyst at man har måttet foreta samme ekstrainsats for å komme á jour også i Akershuskommunene.

En mulig måte for å sjekke nivåer av innfrielse, er å se på utviklingstendensen i de oppgitte tallene. I tabell 4.3 har vi først tatt for oss de tall som boligvirkemiddeletaten har oppgitt (Barlindhaug og Dyb 2003), og samtidig med tallene presentert endring fra foregående år.

Prosentvis er nedgangen fra 2002 til 2003 større i Lindorffs tall enn i de tall boligvirkemiddeletaten har oppgitt. Dette er indikasjon på Lindorffs ekstrainsats for å komme à jour med avslutning av tidligere «innfridde» lån. Men samtidig er nedgangen fra 2002 til 2003 enda større i Akershus enn i Oslo. Dette indikerer at det også har foregått en slik ekstrainsats i

Akershus. Vi synes derfor å kunne konkludere med at antall lån som innfris er for nedadgående, men at turbulensen synes fortsatt å være større blant låntakere i Oslo enn i Akershus. I følge Barlindhaug og Dyb (2003) var løpetiden på de lån som ble innfridd i Oslo i perioden 2001 til 2003 svært kort. De fleste innfrielser skjedde når husholdningene hadde hatt lånene i fra tre til fem år. Tilsvarende tall for Akershus foreligger ikke.

Tabell 4.3 Antall innfridde etableringslån i Oslo og Akershus og prosentvis endring fra foregående år. For Oslo er tall både fra boligvirkemiddeletaten og Lindorff presentert. Tallene for Akershus er oppgitt av Lindorff og gjelder de kommunene der Lindorff administrerer låneporteføljen

| | 2000 | 2001 | 2002 | T.o.m. 30/6 2003 |
|----------------------------------|------|------------------|----------------|------------------|
| Oslo (boligvirkemiddeletaten) | 1200 | 1011 - 15,8 % | 876 -13,4 % | 416 -52,5 % |
| Oslo (Lindorff) | - | - | 1879 | 797 -57,6 % |
| Akershus (Lindorff) | - | - | 884 | 278 -68,6 % |

-: opplysninger foreligger ikke

Det siste spørsmålet vi reiste var spørsmålet om hvor mange unge som en eller annen gang i sitt livsløp fra ung til voksen får nytte godt av et statlig etableringslån. Det vil være vanskelig eksakt å beregne hvor store andeler av hvert fødselskull som i løpet av perioden fra de er 20 til de fyller 35 år, drar nytte av ordningen. Å beregne slike rater ut fra kunnskap om antall unge og det årlige antall kjøp med offentlig lånefinansiering, er enda vanskeligere enn å beregne kohortfruktbarhet på grunnlag av observert periodefruktbarhet, rett og slett fordi man ikke har tilgjengelige data om hvem som har gjort bruk av tilbudet. Tallene for innvilgede etableringslån for 2001 til personer under 35 år (se Barlindhaug og Dyb, 2003), tilsvarer kun én prosent av alle bosatte i Oslo mellom 20 og 34 år på samme tidspunkt, og drøyt en halv prosent av alle i samme aldersgruppe i Akershus. Skulle alle bruke låneordningen en gang som enkeltperson, kommer vi opp i 15 prosent totalt i Oslo og ni prosent i Akershus ved å multiplisere ved antall årskull. Disse tallene må justeres opp ettersom flertallet vil kjøpe bolig som par. Regner vi med at tre av fire kjøpere er par, vil ca. 26 prosent i løpet av livsløpet som voksen dra fordel av lånet i Oslo, mot 16 prosent i Akershus. Slike regnestykker er selvfølgelig svært usikre, ettersom befolkningen i de to områdene er så ustabil, med stor utflytting fra Oslo og sterk innflytting til Akershus i siste fase av ungdomsperioden fram til 35 år.

5 Boutgifter, mestring og mislighold

Vi har tidligere vist at ungdommens boliginvesteringer i Oslo og Akershus i de senere årene har gitt en meget god avkastning. Dette skyldes først og fremst at prisene har steget sterkt i dette området. Men samtidig gjør det høye prisenivået og den sterke prisveksten at det både blir vanskelig å komme i eierposisjon og holde seg i eierposisjon. Det hjelper lite om kapitalavkastningen er stor, og de beregnede bokostnader på sikt er lave eller endog negative, dersom eieren ikke makter å møte det kortsiktig, løpende likviditetskrav som vanligvis defineres som boutgifter.

For kjøpere vil økte priser, alt annet holdt likt, øke de kortsiktige boutgifter. Boutgifter er her definert som summen av renter, avdrag, avgifter og drifts- og vedlikeholdsutgifter. For Oslos del er det påvist en sterk økning av boutgiftene fra 1995 til 2001, særlig for par i alderen 20–39 år hvor det ble registret en økning på drøyt 60 prosent (Andersen mfl.). I tabell 5.1 viser vi hvordan boutgifter er fordelt innenfor våre kritiske målgrupper, nemlig unge eiere i Oslo, i Akershus og i landet ellers. Hvert av områdene er beskrevet ut fra nivået for fordelingenens midtpunkt, samt ut fra nivåene for grenseverdiene for laveste og høyeste kvartil og for laveste og høyeste desil.

Tabell 5.1 Boutgifter per år blant eiere i aldersgruppen 20–34 etter bosted. Kilde: Levekårsundersøkelsen 2001

| | 1. decil 10 % | 1. kvartil 25 % | Median 50 % | 3. kvartil 75 % | 9. decil 90 % |
|------------------|--------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Oslo | 17442 | 49104 | 87150 | 122400 | 163500 |
| Akershus | 1500 | 36720 | 98000 | 131600 | 161600 |
| Resten av landet | 6000 | 26400 | 80100 | 107000 | 132000 |

I den laveste delen av fordelingene finner vi høyest boutgifter i Oslo. Fra og med midtpunktet finner vi høyere boutgifter i Akershus enn i Oslo, en forskjell som jevner seg ut når vi beveger oss til fordelingenens høyeste desil. Med unntak av laveste desil, finner vi høyere boutgifter i Oslo og Akershus enn i resten av landet.

Sett ut fra medianverdiene er boutgiftene i Akershus 11 prosent høyere enn i Oslo. Sett i forhold til eieres antagelser om boligens markedsverdi er det klart større forskjell i unge Akershuseieres favør. Som tidligere vist i tabell 3.8, er medianverdien for antatt markedsverdi 1,75 millioner blant unge eiere i Akershus mot 1,25 millioner blant unge eiere i Oslo, noe som tilsvarer en forskjell på 40 prosent. Dette antyder at de yngre eierne i

Akershus er mindre belånt i forhold til boligens markedsverdi enn i Oslo. Det er vanskelig å avgjøre hvorfor det eventuelt er slik. Det kunne skyldes at eiere i Akershus har bodd lengre i boligen, men som vist i tabell 3.12 er denne forskjellen beskjeden. Det kan skyldes at eiere i Akershus i utgangspunktet har hatt større egenkapital og mindre lånebehov, men det kan også skyldes at prisutviklingen, sett fra eiernes side, har vært bedre i Akershus enn i Oslo. De tall som er presentert i tabellene 2.1 og 2.2 peker imidlertid ikke i den retning.

I tabell 5.2 viser vi fordelingene av det som vanligvis defineres som boutgiftsbelastning, nemlig den andel som boutgiftene utgjør av husholdningenes brutto inntekt. Både i Akershus og Oslo har over halvparten en boutgiftsbelastning på under 20 prosent. Boutgiftsbelastningen er gjennomgående noe høyere i Oslo enn i Akershus. Mens boutgiftene er høyest i Akershus, er boutgiftsbelastningen størst i Oslo. Forskjellen må skyldes høyere inntektsnivå blant yngre familier i Akershus. Det viser seg at de yngre eierne i Akershus oftere enn i Oslo utgjør par, samtidig som de er litt eldre. Av eiere registrert i tabell 3.2 var for eksempel 72 prosent gifte eller samboere i Oslo mot 84 prosent i Akershus. Av de samme eiere var 56 prosent av de Oslobosatte i første halvdel av 30-åra, mot 66 prosent i Akershus.

*Tabell 5.2 Boutgiftsandel per år blant eiere i aldersgruppen 20–34 etter bosted.
Kilde: Levekårsundersøkelsen 2001*

| | 1. decil 10 % | 1. kvartil 25 % | Median 50 % | 3. kvartil 75 % | 9. decil 90 % |
|------------------|--------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Oslo | 4 | 12 | 19 | 28 | 45 |
| Akershus | 0 | 8 | 17 | 24 | 30 |
| Resten av landet | 1 | 7 | 17 | 24 | 34 |

Etableringslån, kombinert med andre virkemidler som tilskudd og bostøtte, skal gjøre det lettere, eller i det hele tatt mulig, for nyetablert ungdom å mestre boutgiftene. Lånene er tiltenkt de som vil ha problemer med å betjene eller i det hele tatt få et lån på det ordinære kredittmarked. Jo mindre man prøver å nå de vanskeligst stilte, jo mindre vil de sannsynlige betalingsproblemer bli i etterkant. Man skal altså finne en balanse mellom på den ene siden ikke å gi lån til de som kan klare seg med de lån de kan oppnå på det ordinære kredittmarked, og på den andre siden ikke gi lån til de som har for svak økonomi til å betjene et etableringslån. I denne balansen kan man ikke på forhånd si hva som er en optimal misligholdsprosent, men den optimale prosent vil opplagt være større enn null. Dersom alle som gis makter å betjene disse, har man sannsynligvis påtatt seg for liten risiko ved å sette den

nedre grense for å gi lån for lavt. Nettopp det at kommunene har adgang til å avsette en bestemt andel av de tildelte midler i tapsfond, tilsier at det bør tas en viss risiko for at ikke alle som får lån, makter å betjene disse.

Gjennom Lindorff a/s har vi fått en oversikt over etableringslån i Oslo og de 13 Akershuskommunene som har engasjert Lindorff for å administrere og følge opp porteføljen av etableringslån. I forhold til boligmassen i Akershus er som nevnt 65 prosent av denne lokalisert til kommuner som bruker Lindorff. Ser vi Oslo og Akershus samlet, dekker de kommuner som har engasjert Lindorff et geografisk areal som rommer 85 prosent av boligmassen.

Resultatene er presentert i tabell 5.3. Siden vi mangler data på ett av punktene for Bærums del, er resultatene for Bærum presentert for seg. I tabellen har vi tatt utgangspunkt i alle løpende lån per 30. juni 2003, og presentert de øvrige data i relasjon til dette utgangspunktet.

La oss starte med tabellen siste kolonne som viser hvilken andel antall purringer og inkassovarsler i 2002 utgjør av det samlede antall lån. Antallet er summen av førstegangs purring, andregangs purring og inkassovarsel, med unntak for Bærum hvor det kun er registrert antall inkassovarsel. Utenom Bærum kan dermed ett og samme lån purres tre ganger ved hvert forfall. Purringene er sannsynligvis skjevt fordelt ved at noen lån purres ganske mye, men uansett synes det å være forbundet en del besvær ved å få inn terminbeløpene. Særlig er dette tilfelle i Akershuskommunene, der man foruten å sende ut varsel om forfall må sende ut ytterligere 2,3 ganger så mange påminnelser.

Tabell 5.3 Relativ forekomst av inkasso og purringer i forbindelse med etableringslån i Oslo og Akershus

| | Antall løpende lån per 30/6 03 | Antall lån til inkasso i 2002 som prosent av antall løpende lån per 30/6 03 | Antall lån til inkasso i 2003 som prosent av antall løpende lån per 30/6 03 | Antall lån til inkasso totalt som prosent av antall løpende lån per 30/6 03 | Antall purringer*** i 2002 som prosent av antall løpende lån per 30/6 03 |
|--------------|---------------------------------------|--|--|--|---|
| Oslo | 8115 | 0,9 % | 1,5 % | 3,6 % | 139 % |
| Akershus* | | | | | |
| utenom Bærum | 2788 | 1,4 % | 4,2 % | 7,8 % | 233 % |
| Bærum | 868 | ** | 0,6 % | 12,8 % | 25 %**** |

*) Gjelder følgende 12 kommuner: Nittedal, Skedsmo, Sørumsdal, Nannestad, Hurdal, Eidsvoll, Fet, Lørenskog, Oppegård, Nesodden, Frogn og Vestby

***) Opplysninger mangler

****) Gjelder totalt antall 1. og 2. gangs purringer, samt antall inkassovarsel

*****) Gjelder kun inkassovarsel

I tabellens andre kolonne har vi presentert hvilke andel som lån sendt til inkasso i løpet av hele 2002 utgjorde av det samlede antall lån midtveis i 2003. Tredje kolonne viser på tilsvarende vis de lån som ble sendt til inkasso i løpet av første halvår 2003, mens fjerde kolonne viser det samlede antall lån som er under inkasso sett i forhold til den samlede mengde av etableringslån.

Det store flertall av lånene blir tross alt betjent så bra at inkasso forekommer svært sjelden. Særlig gjelder dette Oslo, hvor kun én prosent av lånemassen ble sendt til inkasso i 2002. Heller ikke den samlede portefølje av lån til inkasso kan sies å være høy, i og med at dette er lån som er forventet å skulle være forbundet med en viss risiko. Det er en svak tendens til økning, særlig er dette tilfelle i Akershus som ligger klart høyere enn Oslo, særlig sett i forhold til hva som skjedde i første halvdel av 2003. Tallene for Bærum er atypiske i forhold til de andre Akershuskommunene. For det første er det her klart flere av lånene som er sendt til inkasso enn andre steder, samtidig som svært få av disse er overført til inkasso i siste halvår. Det ligger utenfor rammen for dette prosjektet å finne mulige årsaker til de forskjeller som finnes mellom Oslo og Akershus. Man kan imidlertid ikke utelukke muligheten for at mer inkasso i Akershus er et uttrykk for at det blant låntakerne i Akershus er et større innslag av personer med dårlig betalingsevne enn blant låntakerne i Oslo, og at lånene i Akershus av den grunn har fått en mer selektert sosial profil. Dersom dette er riktig, vil dette i størst grad gjelde Bærum. Det må understrekes at dette er spekulasjoner som kan danne grunnlag for hypoteser for videre forskning.

6 Flyttebevegelser og videre boligkarrierer

Den videre boligkarriere for unge mennesker i hovedstadsområdet er et spørsmål om hvor hen og til hva. Som tidligere nevnt flytter så mye som 60 prosent av unge innflyttere til Oslo ut igjen fra byen før de fyller 35 år. Sørli (2003) har beskrevet disse bevegelsene ved hjelp av registerdata om flytting. I dette kapitlet vil vi se nærmere på hva levekårsundersøkelsen kan fortelle oss om slike flyttinger og flytteplaner. Den store begrensning vi da blir stilt overfor, er mangler ved de data som beskriver den geografiske lokalisering både av forrige bolig og av hvor man regner med å flytte.

I levekårsundersøkelsen ble de som regnet med å flytte i løpet av de nærmeste tre år stilt spørsmål om hva slags boligområde de ville flytte til. De svarkategorier som ble presentert overfor intervjuobjektene er vist i tabell 6.1. Kategoriene er langt fra entydige; ikke minst er flytting fra for eksempel Oslo til Akershus vanskelig eksakt å bestemme ut fra disse data. Det som imidlertid går klart fram er den langt større bomessig stabilitet, i betydningen ikke å ha flytteplaner, klart størst blant de unge som er bosatt i Akershus. Dette bekrefter den forskjellen vi tidligere har registrert mellom yngre mennesker bosatt Oslo og i Akershus. De unge bosatt i Akershus er langt mer etablert i den betydning at de har foretatt et boligvalg av langt mer varig karakter enn tilfelle er for de som er bosatt i Oslo.

Tabell 6.1 Flytteplaner etter nåværende bosted. Alle mellom 20 og 34 år. Kilde Levekårsundersøkelsen 2001

| | Oslo | Akershus | Resten av landet |
|--|-------|----------|------------------|
| Ikke flytte | 45 % | 73 % | 63 % |
| Innenfor denne byen/tettstedet | 37 % | 14 % | 19 % |
| Til Oslo-området | - | 1 % | 4 % |
| Annen by med minst 100 000 innbyggere | 7 % | 6 % | 5 % |
| Større by/tettsted med 20 000 til 100 000 innbyggere | 2 % | 2 % | 3 % |
| Mindre by eller tettsted | 4 % | 3 % | 3 % |
| Spredtbygd område | 2 % | 2 % | 2 % |
| Vet ikke | 3 % | 1 % | 2 % |
| N: | (327) | (180) | (638) |

Som vi ser av tabell 6.2 er flytteplaner sterk avhengig av alder. Blant de som er i siste halvdel av 20-åra er det langt flere som regner med å flytte enn blant de som er i første halvdel av 30-åra. Igjen er det forskjell mellom Oslo på den ene siden og Akershus samt resten av landet på den andre siden. Selv blant de som er i andre halvdel av 20-åra, er det så mange som to av tre i Akershus som regner med å bli boende i den boligen de nå bor. I Oslo har hver femte i aldersgruppen 25–29 år planer om å flytte ut av kommunen innen tre år.

Tabell 6.2 Flytteplaner etter nåværende bosted og alder. Kilde Levekårsundersøkelsen 2001

| | 25 – 29 år | | | 30 – 34 år | | |
|--|------------|----------|------------------|------------|----------|------------------|
| | Oslo | Akershus | Resten av landet | Oslo | Akershus | Resten av landet |
| Ikke flytte | 38 % | 68 % | 60 % | 54 % | 78 % | 75 % |
| Innenfor denne byen/tettstedet | 36 % | 14 % | 20 % | 35 % | 11 % | 16 % |
| Til Oslo-området | - | - | 4 % | - | 2 % | 1 % |
| Annen by med minst 100 000 innbyggere | 10 % | 6 % | 4 % | 4 % | 3 % | 2 % |
| Større by/tettsted med 20 000 til 100 000 innbyggere | 4 % | 2 % | 5 % | 1 % | 2 % | 2 % |
| Mindre by eller tettsted | 4 % | 4 % | 3 % | 4 % | 2 % | 1 % |
| Spredtbygd område | 2 % | 2 % | 2 % | 1 % | 2 % | 1 % |
| Vet ikke | 6 % | 4 % | 3 % | 1 % | - | 1 % |
| N: | (129) | (50) | (236) | (141) | (106) | (247) |

Tabell 6.3 er basert kun på de som regner med å flytte innen tre år. Her skiller Osloboere seg fra Akershusboere. En større andel i Oslo enn i Akershus har valgt svarkategorien «denne byen/tettstedet». Forskjellen skal ikke overtolkes på grunn av den noe ubestemmelige svarkategori.

Tabell 6.3 Andel av potensielle flyttere som vil flytte til en annen bolig innenfor nåværende by/tettsted. Kilde Levekårsundersøkelsen 2001.

| | 25–29 år | | | 30–34 år | | |
|--|----------|----------|--------|----------|----------|--------|
| | Oslo | Akershus | Resten | Oslo | Akershus | Resten |
| | 58 % | 44 % | 50 % | 76 % | 50 % | 64 % |

Spørsmålet som er brukt i de tre tabellene foran er som nevnt bare stilt til de som har konkrete flytteplaner innen de nærmeste tre år. Et annet spørsmål i samme undersøkelse tillater også de som har mindre konkrete framtidsplaner å gi svar om hvor man regner med å bo. Man ble spurt om man fortsatt ville bo i samme område/kommune om henholdsvis tre og seks år. For Oslos del

kan de som legger vekt på ordet område svare negativt på spørsmålet selv om de regner med flytte innenfor kommunens grenser. Samtidig kan de også ha et begrep om Oslo-området som omfatter mer enn Oslo kommune, og derfor svare negativt på spørsmål selv om de skulle regne med å flytte over en kommunegrense, som for eksempel å flytte fra Oslo til Bærum. Også dette spørsmålet har dermed sine klare svakheter som måleinstrument.

I mangel av andre og bedre data vil vi likevel se nærmere på svarene på dette spørsmålet. I tabell 6.4 viser vi hvordan forventningene om hvor dagens unge regner med å bo om henholdsvis tre og seks år avhenger av nåværende bosted. Igjen er forskjellen i stabilitet mellom Oslo og Akershus stor. Samtidig skal vi merke oss at andelen som regner med fortsatt å bo i kommunen om seks år, faller langt mer for unge bosatt i Oslo enn tilfelle er i Akershus. Det er bare 40 prosent av dagens unge Oslobeboere som regner med at de fortsatt vil komme til å bo i Oslo om seks år. I tabell 6.5 er respondentene gruppert etter alder. Blant de som fortsatt bor i Oslo som 30–34 åring, er forskjellene mellom treårsplaner og seksårsplaner mindre enn for byens 25–29-åring. At tabellen viser at det allerede har skjedd en betydelig utflytting fra Oslo og innflytting til Akershus, kan man lese ut av basistallene i tabell 6.5. I aldersgruppen 25–29 utgjør antall bosatt i Akershus 39 prosent av antall bosatt i Oslo. I aldersgruppen 30–34 er tilsvarende prosent 75.

Tabell 6.4 Om man regner med å bo i samme kommune/område om henholdsvis tre og seks år avhengig av nåværende bosted. Alle mellom 20 og 34 år. Kilde Levekårsundersøkelsen 2001

| | Oslo | Akershus | Resten av landet |
|--------------------|-------|----------|------------------|
| <i>Om tre år:</i> | | | |
| Ja | 62 % | 76 % | 76 % |
| Nei | 28 % | 16 % | 18 % |
| Vet ikke | 10 % | 8 % | 6 % |
| <i>Om seks år:</i> | | | |
| Ja | 40 % | 68 % | 67 % |
| Nei | 47 % | 21 % | 24 % |
| Vet ikke | 14 % | 11 % | 9 % |
| N: | (327) | (180) | (638) |

Tabell 6.5 Om man regner med å bo i samme kommune/område om henholdsvis tre og seks år avhengig av nåværende bosted og alder. Kilde Levekårsundersøkelsen 2001

| | 25–29 år | | | 30–34 år | | |
|--------------------|----------|----------|------------------|----------|----------|------------------|
| | Oslo | Akershus | Resten av landet | Oslo | Akershus | Resten av landet |
| <i>Om tre år:</i> | | | | | | |
| Ja | 57 % | 74 % | 78 % | 69 % | 82 % | 85 % |
| Nei | 30 % | 16 % | 17 % | 24 % | 12 % | 8 % |
| Vet ikke | 13 % | 10 % | 5 % | 7 % | 6 % | 7 % |
| <i>Om seks år:</i> | | | | | | |
| Ja | 34 % | 64 % | 70 % | 49 % | 77 % | 79 % |
| Nei | 53 % | 22 % | 23 % | 38 % | 15 % | 12 % |
| Vet ikke | 13 % | 14 % | 7 % | 13 % | 8 % | 9 % |
| N: | (129) | (50) | (236) | (141) | (106) | (247) |

Som tidligere vist øker eierandel med alder. Dette faktum skulle avspeiles i unge mennesker framtidsplaner med hensyn til om de regner med å være leieboer eller eier om henholdsvis tre og seks år. I tabell 6.6 presenterer vi svarene på spørsmålet om forventet disposisjonsform om henholdsvis tre og seks år. Siden spørsmålet bare er stilt til de som regner med å flytte, er de som ikke har flytteplaner blitt tilskrevet den disposisjonsform de hadde på intervjudtidspunktet.

Tabell 6.6 Forventet disposisjonsform om tre og seks år etter alder og bosted. Prosent. Kilde: Levekårsundersøkelsen

| Forventet disposisjonsform om tre år | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|----------|----------|--------|----------|----------|--------|----------|----------|--------|
| | 20–24 år | | | 25–29 år | | | 30–34 år | | |
| | Oslo | Akershus | Resten | Oslo | Akershus | Resten | Oslo | Akershus | Resten |
| Selveier | 50 | 54 | 56 | 63 | 76 | 76 | 68 | 84 | 85 |
| Andelseier | 21 | 9 | 11 | 21 | 16 | 9 | 21 | 10 | 5 |
| Leieboer | 27 | 30 | 30 | 11 | 6 | 12 | 10 | 5 | 9 |
| Vet ikke | 3 | 7 | 3 | 5 | 2 | 3 | 1 | 1 | 2 |
| N: | (78) | (46) | (210) | (129) | (50) | (236) | (141) | (106) | (247) |

| Forventet disposisjonsform om seks år | | | | | | | | | |
|---------------------------------------|----------|----------|--------|----------|----------|--------|----------|----------|--------|
| | 20–24 år | | | 25–29 år | | | 30–34 år | | |
| | Oslo | Akershus | Resten | Oslo | Akershus | Resten | Oslo | Akershus | Resten |
| Selveier | 68 | 70 | 71 | 78 | 82 | 84 | 76 | 87 | 89 |
| Andelseier | 15 | 7 | 11 | 12 | 14 | 7 | 14 | 10 | 5 |
| Leieboer | 6 | 15 | 9 | 2 | 2 | 6 | 6 | 2 | 3 |
| Vet ikke | 10 | 9 | 10 | 8 | 2 | 4 | 4 | 1 | 4 |
| N: | (78) | (46) | (210) | (129) | (50) | (236) | (141) | (106) | (247) |

Ser vi på forventet disposisjon om seks år blant de to yngste aldersgruppene i tabell 6.6, så samsvarer disse forventningene rimelig bra med det vi finner av faktisk disposisjon blant dem som i 2001 hadde rukket å nå tilsvarende alder i livsløpet, nemlig andre halvdel av 20-åra og første halvdel av 30-åra. Men her er det et viktig forbehold som man bør merke seg. Det er kun de som har dannet par som faktisk har oppnådd den disposisjonsform som de yngre regner med å oppnå når de har nådd et tilsvarende alderstrinn. Man kan derfor si om unges fremtidsplaner på boligmarkedet at de regner med å bli eier, men de burde samtidig håpe på å bli gift.

Ellers er det for Osloungdommens del en sterk overvekt av det å forvente å bli selveier sammenliknet med det tilbud som eksisterer og de disposisjonsformer som faktisk eksisterer blant dagens Oslobeboere mellom 30 og 34 år. En del av disse forventningene kan nok oppfylles gjennom flytting ut av byen, men en betydelig del av de som regner med å bli selveier vil nødvendigvis ende opp som andelseiere i borettslag.

Det å bo urbant, i sentrum av en storby, trekkes ofte som fram som en moderne trend som får stadig økt oppslutning. Allerede ut fra denne rapportens innhold så langt, kan vi stille et stort spørsmålstegn om dette er en sterk og varig trend ettersom det finner sted en meget stor utflytting fra Oslo litt senere i livsløpet. Dette tyder mer på at vi står overfor livsfasefenomener som i flere tiår har preget folkebevegelsene innenfor Norges grenser. Nå kan selvfølgelig utflyttingen være en form for uønsket geografisk tilpasning for å oppfylle ønsker om et høyt fysisk boligkonsum, og at folk flyttet ut av Oslo uten å ønske dette. De unge skulle i tilfelle ønske å etablere seg sentralt i Oslo, men rår ikke over god nok økonomi til å make dette med den boligstandard de samtidig ønsker.

Vi har data fra Norsk Monitor (MMI 2002) som tyder på at dette ikke kan være tilfelle. Både i 1999 og 2001 har MMI gjennom denne undersøkelsen spurt om hva man ville foretrekke dersom man fritt kunne velge bosted. Spørsmålene er stilt med prekodete svarkategorier som er presentert i de to påfølgende tabellene. Siden svarfordelingene var de samme i 1999 og 2001 har vi også slått sammen data fra de to årgangene av Norsk Monitor for å få tilstrekkelig store grunnlag for prosentuering. Tabell 6.7 viser at ungdom stort sett synes å ville bo slik de bor, men at det er en svak reduksjon av ønsket om å bo sentralt i storby med økende alder. Tabell 6.8 viser klart hvordan dette ønsket er livsfasebestemt. Når unge har dannet familie og fått barn, ser vi en sterk reduksjon av ønsket om å bo sentralt i en storby. Blant Osloungdom mellom 25 og 34 år som har rukket å få to barn, er det som vi ser nesten ingen som foretrekker å bo sentralt i storby.

Tabell 6.7 Hva ville du foretrekke dersom du fritt kunne velge bosted? Fordelt etter alder og nåværende bosted. Kilde: MMI: Norsk Monitor 1999 og 2001.

| | Oslo | | | Akershus | | | Resten av landet | | |
|------------------------|-------|-------|-------|----------|-------|-------|------------------|-------|-------|
| | 20-24 | 25-29 | 30-34 | 20-24 | 25-29 | 30-34 | 20-24 | 25-29 | 30-34 |
| Sentrum i storby | 48 % | 39 % | 34 % | 14 % | - | 2 % | 13 % | 12 % | 4 % |
| Forstad til storby | 23 % | 40 % | 41 % | 57 % | 45 % | 43 % | 25 % | 21 % | 20 % |
| Småby | 17 % | 16 % | 13 % | 18 % | 26 % | 11 % | 27 % | 24 % | 26 % |
| Tettsted i landkommune | 8 % | 5 % | 7 % | 4 % | 15 % | 33 % | 21 % | 27 % | 29 % |
| Spredt bygd | 3 % | - | 4 % | 7 % | 15 % | 11 % | 14 % | 16 % | 20 % |
| Antall spurte: | (60) | (154) | (153) | (28) | (55) | (98) | (285) | (637) | (802) |

Tabell 6.8 Hva ville du foretrekke dersom du fritt kunne velge bosted? Fordelt etter nåværende bosted og antall barn. Alle mellom 25 og 34 år som har flyttet fra barndomshjemmet. Kilde MMI: Norsk Monitor 2001.

| | Oslo | | | Akershus | | | Resten av landet | | |
|------------------------|------------|----------|----------|------------|----------|----------|------------------|----------|----------|
| | Ingen barn | Ett barn | To+ barn | Ingen barn | Ett barn | To+ barn | Ingen barn | Ett barn | To+ barn |
| Sentrum i storby | 43 % | 19 % | 4 % | 3 % | - | - | 14 % | 5 % | 1 % |
| Forstad til storby | 33 % | 49 % | 68 % | 50 % | 39 % | 37 % | 21 % | 25 % | 17 % |
| Småby | 16 % | 21 % | 18 % | 12 % | 7 % | 24 % | 18 % | 25 % | 29 % |
| Tettsted i landkommune | 7 % | 9 % | 7 % | 29 % | 43 % | 22 % | 22 % | 31 % | 32 % |
| Spredt bygd | 1 % | 2 % | 4 % | 6 % | 11 % | 17 % | 25 % | 15 % | 20 % |
| Antall spurte: | (105) | (47) | (28) | (34) | (28) | (54) | (259) | (327) | (533) |

7 Oppsummering

Det antas å være ekstra store problemer med å etablere seg i Oslo og Akershus på grunn av høye boligpriser og høy prisvekst. Særlig Oslo opplever en sterk innflytting av unge. For mange av de unge innflyttere er oppholdet i Oslo midlertidig, før de etablerer familie og flytter videre. I den siste ti års perioden har lengden av denne såkalte «føretableringsfasen» økt. Dette har skapt et ekstra sterkt press på boligmarkedet i Oslo ved at stadig flere unge kommer inn, samtidig som de oppholder seg der lenger før de flytter ut.

Unge som er vokst opp i Oslo og Akershus bor hjemme hos foreldrene noe lenger tid enn ungdom vokst opp andre steder. Denne forskjellen er imidlertid ikke stor og gjelder bare for unge i første halvdel av 20-åra. Når unge har passert 25 år er det ikke lenger noen forskjell mellom Oslo, Akershus og resten av landet.

Andelen som etablerer seg ved å bli eier øker med økende alder, men sterkere i Akershus enn i Oslo. Begge steder, som i resten av landet, er boligkjøp sterkt forbundet med pardannelse. Blant gifte i aldersgruppen 30–34 år har minst 90 prosent rukket å bli eiere uansett om man ser på denne aldersgruppen i Oslo, Akershus eller i resten av landet.

Nettopp på grunn av den sterke prisstigningen i Oslo og Akershus, vil de som makter å etablere seg som eiere få god avkastning på investert boligkapital. Medianverdien for det vi kan kalle urealisert verdigevinst er størst i Akershus (13,3 prosent per år), mens tilsvarende tall for Oslo er 11,1 prosent. En fjerdepart av de unge eierne som har investert i en bolig i Akershus har en beregnet verdistigning på mer enn 22 prosent per år.

En stor del av boligkjøpene som foretas av ungdom i Oslo og Akershus blir helt eller delvis finansiert ved hjelp av etableringslån (startlån). Noe i underkant av 25 prosent av unge boligkjøpere i Oslo, og drøyt 10 prosent de unge kjøperne i Akershus får helt eller delvis finansiert sitt boligkjøp ved hjelp av etableringslån. Men samtidig med at flere av de unge i Oslo enn i Akershus får etableringslån, er det flere av de unge i Akershus enn i Oslo som har etableringslån. Dette synes å henge sammen med at de som er bosatt og etablert som eier i Akershus, har et mer langsiktig tidsperspektiv på sitt nåværende boforhold enn Oslobosatt ungdom. Dersom det er et mål for etableringslånet at det skal gi en langsiktig gunstig finansiering, så ivaretas dette hensynet langt bedre i Akershus enn i Oslo. Samtidig fører dette sannsynligvis til at andelen av de som har slike lån og som strengt tatt ikke

har behov for gunstigere finansiering enn markedet kan tilby, over tid blir langt større blant låntakerne med etableringslån i Akershus enn i Oslo. Ved å forbli boende i en og samme bolig nyter man automatisk godt av en fordel gjennom hele lånets løpetid, selv låntakerens inntekt og formue skulle øke. De som flytter etter å ha kjøpt tidligere, vil derimot måtte bli gjenstand for ny prøving av sin inntekt og sitt behov for bistand. Dette fører til at de som får et etableringslån til en bolig som viser seg å bli en midlertidig løsning, ikke beholder et slikt lån særlig lenge. Dette synes i langt større grad å gjelde for unge mennesker i Oslo enn i Akershus.

En annen viktig årsak til at Osloungdom blir kortvarige brukere av etableringslån, er at mange Osloboere kjøper bolig i en annen kommune. De vil da ikke kunne nyte godt av etableringslån i den kommunen de etablerer seg. Med tanke på at etableringslån og startlån er et nasjonalt virkemiddel som administreres gjennom kommunene, synes dette å være lite rimelig. Skal man oppnå likhet, uansett hvor man måtte kjøpe, bør den enkelte boligkjøper få anledning til å benytte et startlån hvor i Norge man ønsker.

Noe av den ulikheten som oppstår på grunn av flytting, kan sannsynligvis oppheves dersom etableringslån bare ble tildelt en gang i livet. Da ville man få større likhet i adgang til offentlig finansieringshjelp, men samtidig ville sannsynligvis ordningen i mindre grad dekke noen av de behov som kan oppstå, for eksempel ved samlivsbrudd og reetablering. Man skal ikke glemme at ordningen ikke er en rettighet, men nettopp gjenstand for behovsprøving. En rettighetsbasert ordning med gunstig finansieringsprofil vil stå i fare for å gi et stort antall unge økt kjøpekraft, og dermed ha som en av sine viktigste effekter en generell prisøkning på boligmarkedet.

Summary

Setting up a home is a process in which young people move out of the childhood home, move into more or less temporary housing and end up as «established» in a home that is geared to the user's needs and which the user has complete right of disposal over in terms of how long he or she chooses to live in it. In Norway, renting a home has increasingly become a short-term transitional phenomenon prior to buying a house for the first time; setting up a home, a permanent home at least, is synonymous with purchase and ownership. Apart from dwellings for particularly disadvantaged persons, the Norwegian housing market offers very few opportunities to establish a good, expedient, permanent home via the rental market.

Young people leave the childhood home at about the same time of life today as they did 40 years ago. A change has taken place, however, in the balance between owning and renting as a means of home establishment. Up towards the end of the 1980s there was a fairly clear tendency for more and more young people to become home-owners. Since 1990 the share of young owners who are home-owners has fallen. Setting up home and family have been postponed to a later stage of life. While the share of home-owning young couples has not fallen, appreciably fewer young people are living together in permanent couple relationships.

House prices have almost always been higher in Oslo and Akershus than the average for rest of the country. Over the past 10 years house prices have on average risen more in Oslo and Akershus than in the rest of the country. At the same time this area features a large influx of young people. Compared with the numbers of young people who have grown up in Oslo, the population of Oslo in their twenties has more than doubled as a result of young people moving to the capital. At a later stage in life a substantial outflow takes place, not least to Oslo's neighbouring municipalities in Akershus County. A majority of those who move to Oslo as young people have left the city by the age of 35.

The lower age threshold for participating in the survey of living conditions is 16. Almost all young people between the age of 16 and 19 are still living in the childhood home. Young people who have grown up in Oslo and Akershus somewhat lag other Norwegian youth in terms of when they leave the childhood home. After the age of 25, however, this difference no longer applies.

Just under 20 per cent of those in their lower twenties have become home-owners regardless of where they live in Norway. Among the upper twenties the home-owner share increases particularly strongly in Akershus at the same time as their peers in Oslo become home-owners with the same frequency as those resident outside Oslo and Akershus. This head start for Akershus residents is also in evidence in the lower thirties. It is above all unmarried partners and married couples who have bought a dwelling. Among the lower thirties between 82 and 85 per cent of unmarried partners and between 90 and 95 per cent of married couples have become home-owners, regardless of where they live in the country.

At this point in life a substantial number of young people have not only bought but also sold a home for the first time. In the age range 30–34, 42 per cent of Akershus residents have become home-owners for at least the second time. The corresponding share in Oslo is 37 per cent, elsewhere in the country 32 per cent. Young people living in Akershus have bought the costliest homes and can point to the largest increase in unrealised value.

Taking the median value of annual return on housing capital as an expression for the typical young home-owner in Akershus, this owner has earned an annual return of 13.3 per cent on his housing investment. The corresponding figures for young home-owners in Oslo and the rest of the country are, respectively, 11.1 and 9.4 per cent.

Our calculations show that in 2002 home-buyers below the age of 35 were involved in about 6,300 housing transactions in Oslo and in almost 3,400 transactions in Akershus. These figures include both owner-occupied homes and flats in cooperatively-owned buildings.

A substantial share of these homes is financed by municipal home-loans. In the region of 25 per cent of young people who bought a home in 2002 did so on this basis. In Akershus the proportion was lower, i.e. just under 13 per cent. Outside Oslo and Akershus the significance of municipal home-loans for young people's financing of house purchases appear to be even greater.

In other words, more young people obtain municipal home-loans in Oslo than in Akershus. At the same time, however, an appreciably greater number are in receipt of municipal home-loans in Akershus than in Oslo. The reason appears to a far rate of redemption of municipal home-loans in Oslo than is the case in Akershus.

Younger home-owners in Akershus have higher living expenses than those in Oslo and the remainder of the country. The differences in living expenses are however smaller than the difference in house values would

suggest. At the same time, it should be noted that the difference in income level more than outweighs differences in living expenses. Living expenses as a share of gross income are higher in Oslo than in Akershus where the ratio is roughly on a par with the rest of the country.

Municipal home-loans, combined with other instruments such as grants and housing benefit, are designed to make it easier – indeed possible at all – for newly established home-owners to cope with their living expenses. These loans are intended for those who would have problems servicing, or indeed obtaining, a loan on the ordinary credit market. The smaller the effort made to reach out to the disadvantaged, the smaller the subsequent payment problems are likely to be. A balance has to be found between, on the one hand, not giving loans to those can manage with the loans they can obtain on the ordinary credit market and, on the other hand, not giving loans to those whose finances are inadequate to service a municipal home-loan. Defaults on such loans appear to be very low in Oslo, and somewhat higher in Akershus. At mid-2003 loans referred to debt collection agencies constituted just under 4 per cent of total municipal home-loans in Oslo. In Akershus loans referred for debt collection as a share of total current municipal home-loans were just over double this figure at the same point.

Where the issue of subsequent housing career is concerned, geographical destination is important. While the questions posed in the conditions-of-life survey leave something to be desired, the difference between young people in Oslo and Akershus is clear enough. Young people in Oslo expect, to a far greater degree than young people in Akershus, to continue their housing career in a municipality other than the one in which they are currently residing. It is also the case that young people residing in Akershus apply a far more long-term perspective to their current housing situation than young people living in Oslo. An important premise for the home-ownership expectations we bring to light appears to be that young people succeed in establishing themselves in a couple-relationship.

The strong influx of young people to Oslo, and to other large Norwegian towns, appears to reflect a life-phase phenomenon rather than a trend towards increased urbanism. Even among young people residing in Oslo, there are none who choose to live in a central location once they have established themselves as a family with children.

Litteratur

Andersen, Arne Støttrup (2002): *Yngre på boligmarkedet 1987–1997. Oslo-Kongsvinger*: Statistisk sentralbyrå. Rapport 2002/12

Andersen, Arne, Torkil Løwe og Elisabeth Rønning (2003): *Boforhold i storby. Utredning til storbymeldingen, del 4*. Statistisk sentralbyrå: Notat 2003/36

Bachke, Nina (2003): *Fra en generell til en selektiv boligpolitikk? En analyse av den statlige boligpolitikken gjennom Husbanken på 1990-tallet*. Hovedoppgave i statsvitenskap. Universitetet i Oslo

Barlindhaug, Rolf og Evelyn Dyb (2003): *Bruk av etableringslån i Oslo og Akershus*. Prosjektrapport. Norges Byggforskningsinstitutt

Gulbrandsen, Lars (1984): Mindre stabilitet i borettslag. *Plan og Arbeid*, nr 7/84, s 26–31

Gulbrandsen, Lars (2002): Aldri har det vært så ille som akkurat nå. Om norsk ungdoms utflytting fra barndomshjemmet og etablering i egen bolig. *Tidsskrift for ungdomsforskning*. Årgang 2. Nr 1: 33–49

Gulbrandsen, Lars (2003): *Boligetablering og dokumentavgift*. Notat utarbeidet for Kommunal- og regionaldepartementet

Gulbrandsen, Lars & Hans-Christian Sandlie (2001): *Housing Consumption and Lifestyle – New trends among young Norwegians?* Paper presented at the conference Housing and Urban Development in New Europe, Pultusk, Poland, 25–29 June 2001

Johannesen, Tore (2003): *Det umuliges kunst? En analyse av sentrale politiske myndigheters forsøk på å styre norske husholdningers boligøkonomi, med særlig vekt på 1970-tallet*. Hovedoppgave i statsvitenskap. Universitetet i Oslo

Markeds- og mediainstituttet (2002): *Norsk Monitor 2001–2002*

Langsether, Åsmund, Lars Gulbrandsen og Erling Annaniassen (2003): *Leiemarkedet og leietakernes rettsvern*. Oslo: NOVA: Rapport 2/03

Ruud, Marit Ekne (2001): *Eget hjem for første gang. Å flytte hjemmefra blant et utvalg ungdom i Oslo*. Oslo: Byggforsk. Prosjektrapport 311

Sørli, Kjetil (2003): *Nyinnflytting, videreflytting og annen storbydemografi*. NIBR-notat 2003:111

Vågane, Liva (2002): *Samordnet levekårsundersøkelse 2001- tversnittundersøkelsen*. Dokumentasjonsrapport. Statistisk sentralbyrå. Notater 202/56

Appendiks

Tabell A1 Oversikt over antall boliger, antall boliger i småhus og antall boliger eid som selveier eller som andelseier, i Oslo og i hver kommune i Akershus.

| | Boliger i alt | småhus | selveier | andelseier |
|--------------------|----------------------|---------------|-----------------|-------------------|
| Vestby | 4832 | 4380 | 3868 | 62 |
| Ski | 10277 | 7883 | 7946 | 546 |
| Ås | 5733 | 4602 | 3767 | 429 |
| Frogn | 5343 | 4135 | 3622 | 740 |
| Nesodden | 6190 | 5696 | 4409 | 630 |
| Oppegård | 9227 | 6669 | 7033 | 897 |
| Bærum | 42519 | 25710 | 30795 | 3062 |
| Asker | 19657 | 15771 | 15263 | 381 |
| Aurskog/ Høland | 5445 | 5177 | 4339 | 85 |
| Sørums | 4841 | 4458 | 3658 | 202 |
| Fet | 3606 | 3207 | 2832 | 122 |
| Rælingen | 6232 | 3413 | 3320 | 1948 |
| Enebakk | 3496 | 3180 | 2687 | 57 |
| Nittedal | 7543 | 6278 | 4899 | 1261 |
| Ullensaker | 9272 | 8072 | 6449 | 712 |
| Nannestad | 3838 | 3745 | 2868 | 165 |
| Hurdal | 1119 | 1028 | 900 | 9 |
| Lørenskog | 12235 | 7640 | 6162 | 3590 |
| Skedsmo | 17180 | 10291 | 8348 | 5610 |
| Gjerdrum | 1804 | 1652 | 1338 | 81 |
| Nes | 6970 | 6579 | 5419 | 240 |
| Eidsvoll | 7559 | 6959 | 5676 | 237 |
| Akershus samlet | 194918 | 146525 | 135598 | 21066 |
| Oslo | 268856 | 55246 | 95124 | 93056 |