

N

O

V

A

Gjeld til å bære?

Norske husholdningers
gjeld og lånelyst sommeren 2006

LARS GULBRANDSEN



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

Rapport 11/07

Gjeld til å bære?

Norske husholdningers gjeld og lånelyst
sommeren 2006

LARS GULBRANDSEN

Norsk institutt for forskning om
oppvekst, velferd og aldring
NOVA Rapport 11/2007

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 Kunnskapsdepartementet (KD).

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 velferds-samfunnets 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) 2007
NOVA – Norwegian Social Research

ISBN 978-82-7894-261-1

ISSN 0808-5013

Illustrasjonsfoto: © Ingram Publishing
Desktop: Torhild Sager
Trykk: Allkopi

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

NOVA gjennomførte i første halvår 2005 et oppdrag for GE Money Bank om hvordan norske husholdninger behandlet sine mange regninger. GE Money Bank ønsket den gang at vi gjorde en repetisjon av to tidligere undersøkelser, gjennomført i 1995 og 1997. Resultatene ble rapportert i NOVA-rapport 14/05 som forelå i mai 2005.

De største regninger som flertallet av norske husholdninger jevnlig må betale, er renter og avdrag på lån. Av denne grunn ble husholdningenes gjeld kartlagt grundig i den spørreundersøkelsen som lå til grunn for rapporten fra 2005. Akkurat denne siden av undersøkelsen vakte stor interesse, ikke minst siden undersøkelsen både ga informasjon av høy aktualitet og om viktige utviklingstrekk i norske husholdningers privatøkonomi. Siden 1997 hadde sammensetningen av husholdningenes gjeld endret seg betydelig gjennom en sterk vekst i bruken av kortsiktige kreditttilbud for finansiering av forbruk. Dette var imidlertid utelukkende en kundevekst. Beløpene som den enkelte husholdning hadde utestående, hadde ikke økt. Fortsatt var det boliggjeld som ruvet blant husholdningenes finansielle passiva, for øvrig helt parallelt med prisstigningen som i samme periode hadde funnet sted på boligmarkedet.

Sent i 2005 avtalte GE Money Bank og NOVA et nytt oppdrag. Også denne gang skulle det gjennomføres en landsrepresentativ undersøkelse, men nå med større fokus på husholdningenes gjeld. I tillegg til å beskrive mulige endringer siden høsten 2004, skulle vi nå gå nærmere inn på de økonomiske avveininger folk gjorde når de stod overfor større innkjøp eller uforutsette utgifter. Foretrakk folk å bruke av oppsparte midler dersom det var mulig, benyttet de seg av markedet for kortsiktig kreditt, eller ville de velge å oppta lån med sikkerhet i bolig?

I samarbeid med oppdragsgiver og TNS-Gallup utarbeidet vi et nett-basert spørreskjema som ble sendt ut i andre halvdel av juni 2006. Utvalgsstørrelsen ble denne gangen fordoblet, slik at vi fikk inn drøyt 3000 svar. Vi takker TNS-Gallup, spesielt vår konsulent Stein Aarland, som også denne gang gjennomførte datainnsamlingen raskt og profesjonelt.

Vi takker også GE Money Bank som nok en gang har vært villig til å finansiere et interessant oppdrag. Som forrige gang har vi hatt en utmerket dialog med oppdragsgiver, særlig med kommunikasjonssjef Andreas Wulff. Det er verdifullt at GE Money Bank er villig til å finansiere denne type oppdrag som gjennom sluttrapporten forhåpentligvis vil ha verdi for langt flere enn oppdragsgiver, både for finansnæringen generelt og for forbrukerpolitiske myndigheter og organisasjoner.

Til sist vil jeg takke min kollega Sten-Erik Clausen som har gjort en grundig og samvittighetsfull jobb som rapportens interne kvalitetssikrer.

NOVA, april 2007

Lars Gulbrandsen

Innhold

Sammendrag	7
1 Innledning.....	11
2 Datakilder som rapporterer husholdningenes gjeldssituasjon	14
3 Data for denne rapporten.....	22
4 Utvikling i husholdningenes gjeld 1997–2006.....	26
5 Boliggjeld og annen gjeld.....	32
6 Finansiering av forbruk.....	42
7 Bolig som sikkerhet.....	50
8 Gjeldsbelastning	63
9 Oppsummering	75
Summary.....	79
Litteratur	83
Appendiks: Spørreskjema	85

Sammendrag

Norske husholdningers gjeld øker stadig. Hovedtyngden av gjelda er boliggjeld. I følge en landsrepresentativ undersøkelse fra høsten 1997 hadde 64 prosent av husholdningene med hovedperson mellom 20 og 60 år boliggjeld. Sommeren 2006 var andelen i tilsvarende aldersgruppe med boliggjeld økt til 78 prosent. Ser vi på medianverdien ble boliggjelda fordoblet i samme tidsrom, fra 400 000 kroner i 1997 til 800 000 kroner i 2006. I samme tidsrom var det en økning av andelen hushold som gjorde bruk av ulike typer for usikret forbrukskreditt, fra 10 prosent i 1997, via 44 prosent i 2004 til 50 prosent i 2006. Til forskjell fra boliglån var det imidlertid ingen økning av lånebeløpene. Både i 1997, 2004 og 2006 var medianverdien for lån av denne typen 30 000 kroner.

Det er også en annen viktig forskjell mellom boliglån og andre former for lån. Lån til bolig er i sterk grad inntektsbestemt. Jo høyere vi beveger oss oppover i inntektsfordelingen, jo høyere er boliggjelda. Fordi boliggjeld er den dominerende gjeldstype, blir det en tilsvarende positiv korrelasjon mellom husholdningenes inntektsnivå og deres samlede gjeld. Vi finner et helt annet mønster for forbrugsgjeld. Både andelen som har forbrukslån og utestående lånebeløp er det samme, uansett inntektsnivå.

Den økte boliggjelda må sees i forhold til verdien av boligene som belånes. Den sterke prisstigningen på boliger øker det vi kan kalle boligeiernes friverdi, det vil si differansen mellom verdien av et husholds realinvesteringer og husholdets gjeld. Medianverdien av slik friverdi var sommeren 2006 860 000 kroner, og hvert fjerde hushold hadde en friverdi på 1,7 millioner kroner eller mer. Trekker vi i tillegg inn positiv finanskapital, øker medianverdi av nettoformue til nesten 1,2 millioner kroner. Hvert fjerde hushold har nettoformue på 2,2 millioner eller mer.

De betydelige friverdiene vi finner i boligsektoren vil være en buffer mot prisfall på boligmarkedet, en buffer som vil være en garanti mot å måtte selge med tap sett i forhold til hva man i sin tid betalte. Friverdien er også en ressurs som kan gi tilgang til rimelig kreditt, enten dette skal være til nye investeringer i fast eiendom eller andre former for konsumkapital, generelt forbruk eller som økonomisk støtte til familiemedlemmer i neste generasjon.

Det viser seg imidlertid at slik lånelyst har klare grenser. Man støter ofte på den oppfatningen at stadig flere vil bruke opp boligformuen når de blir eldre. Flere undersøkelser utført i perioden 1991 til 2006 tyder på at dette i liten grad er tilfelle. Andelen som kunne tenke seg å bruke av en eventuell boligformue, har bare økt beskjedent i løpet av disse 15 årene. Slik lånelyst er heller ikke betinget av om man har opparbeidet lite eller mye friverdi. Det har imidlertid skjedd en endring innenfor den gruppen som sier de vil bruke av boligformuen. Sammenliknet med tidlig på 90-tallet, er det nå færre som vil frigjøre kapital ved å gå ned i boligkonsum. Nå er det langt flere som vil belåne boligen, uten å la dette gå på bekostning av boligkonsumet. Den økonomiske velstandsutviklingen har i økende grad gjort en prioritering mellom de to formålene unødvendig.

Det er tre alternativ for å dekke store utgifter, enten disse er kalkulerte eller uforutsette. Man kan ha pengene disponible, man kan ty til ulike former for kortsiktig forbrukskreditt eller man kan oppta lån med sikkerhet i bolig. Det første alternativet gir minst kostnader og likner mest på den gode gamle dyd om å tjene og spare før man forbruker. Det andre alternativet gir høye rentesatser, men ofte totalt sett lave samlede rentekostnader på grunn av kort løpetid og lave etableringskostnader. Denne finansieringsformen kommer dermed i en mellomstilling mellom tradisjonell sparing og lånefinansiering. Å fordele finansieringen av en større anskaffelse over et par av kredittkortselskapets forfallsdatoer likner kanskje vel så mye på å spare som på å lånefinansiere forbruk. Det er først når det dreier seg om lån av betydelig størrelse at boligen blir trukket inn som sikkerhet. Det er forøvrig de som har høyest inntekt og høyest friverdi, som oftest ikke behøver å ty til noen form for kreditt. Det er i den undergruppen som *må* låne for å dekke store uforutsette utgifter, at man finner de som avveier kortsiktig kreditt med høy rente mot mer langsiktig, boligsikret kreditt med lav rente. Sjansen for å satse på boligen øker med økende alder, øker med økende friverdi, men bare opp til et visst nivå og forekommer oftest blant de med midlere inntekter. Sjansen for å satse på kortsiktig forbrukskreditt er størst blant de som har lav friverdi, men samtidig er dette en utvei som først og fremst benyttes av de med høyest inntekt.

Med store lån blir man økonomisk sårbar for en renteøkning. Men siden boliggjeld øker med økende inntekt, vil man overdimensjonere risikobildet ved kun å se på forholdet mellom gjeld og inntekt. Dersom man kun

fokuserer på de mange hundre tusen hushold som, for eksempel ved en fordobling av rentenivået, vil måtte bruke en høy andel av inntekten til å betjene sin gjeld, så underkommuniserer man det forhold at man her i stor grad har å gjøre med høyinntektsgrupper som nok vil merke en slik renteøkning, men som oftest har gode forutsetninger til å kunne tilpasse seg en situasjon der renteutgiftene vil komme til å oppta langt mer av inntekten enn i dag.

1 Innledning

Det har lenge vært et sterkt etterspørselspress i norsk økonomi. Særlig på grunn av billige importvarer har Norges Bank hatt problemer med å oppfylle sin inflasjonsmålsetning, noe som gjør renten til et problematisk virkemiddel for å dempe innenlandsk etterspørsel. Med lav rente blir det en stor etterspørsel etter lån, først og fremst etter lån for å kunne investere i fast eiendom, men også etter lån opptatt i den hensikt å finansiere ulike former for forbruk. Siden våren 1993 har det vært en sammenhengende og sterk prisvekst på det norske boligmarkedet. Med en eierandel på ca. 80 prosent fører denne prisstigningen naturlig nok til en betydelig formuesvekst blant norske husholdninger, kanskje i særlig grad blant de som i denne perioden har vært inaktive på boligmarkedet. Selv om de på denne måten bare passivt øker sin formue, vil de likevel kunne påvirkes av prisstigningen og formuesveksten. Et viktig tema er nettopp forholdet mellom formuesendring og forbruk. Et spørsmål som vil belyses i denne rapporten er spørsmålet om hvorvidt denne formuesveksten brukes til å finansiere økt forbruk gjennom lånefinansiering med pant i bolig.

Etterspørselsveksten i Norge er selvsagt ikke begrenset til boligeiere med både stor boligformue og stor lånelyst. En annen måte å finansiere forbruk på er gjennom kortsiktig og oftest usikret gjeld. Markedet for slike lån har også vokst betydelig i de siste årene. Dette er kreditt som gis uten sikkerhet, men basert på antatt betalingsevne og individuell betalingshistorikk. Rentesatsene på dette markedet har vært svært høye og har i liten grad fulgt boligrentene da disse raste nedover. I det aller siste har det imidlertid vært tegn på rentenedgang på dette markedet (Aftenposten 5/1 2007), selv om signalrenten til Norges Bank har økt. Hvorfor velger så mange denne låneformen med svært høye rentesatser, selv om de kunne brukt bolig som sikkerhet for lån og oppnådd langt lavere rente? Er dette først og fremst en låneform som brukes av de som enten fra før har stor boliggjeld og dermed lite sikkerhet i boligen, eller brukes slike lån av de som helt mangler boligformue; altså av de fattigste? Dersom det siste var tilfelle burde slik gjeld utgjøre et økende innslag blant de som får innvilget gjeldsordning. Poppe og Tufte (2005) som har undersøkt et utvalg av gjeldsordninger i Oslo fra 1999 og 2004, finner ingen klar tendens i den retning. Andelen av disse sakene som inneholdt for-

bruksgjeld hadde ikke økt. Det hadde heller ikke størrelsen på forbruksgjelda i disse sakene. Riktignok var forbruksgjeldas andel av samlet gjeld gått betydelig opp, men det skyldtes først og fremst at den samlede gjeld, og særlig da boliggjeld, var betydelig lavere blant de som fikk gjeldsordning i Oslo i 2004 sammenliknet med tilsvarende gruppe fra 1999. Dette er egentlig lite overraskende. I et marked med sterkt stigende priser vil betalingsproblemer knyttet til boliggjeld oftest kunne la seg løse gjennom salg av bolig.

For mange kan det likevel være gode grunner til å ty til denne typen kreditt, selv om man verken er overbelånt boligeier eller fattig leieboer. På grunn av lav sikkerhet er rentene høye, men ved små lånebeløp kan likevel de samlede lånekostnader bli relativt lave. Et lån med sikkerhet i bolig må tinglyses mot et gebyr på ca. kr 2000 til staten, uansett lånets størrelse. Med kort nedbetaling vil også ofte de samlede lånekostnader ved et usikret forbrukslån bli lave sammenliknet med et «boliglån». Opptar man et usikret forbrukslån på 20 000 kroner til 15 prosents rente og nedbetaler dette over tre måneder, blir de samlede rentekostnader 750 kroner. Låner man det samme beløp med sikkerhet i bolig, til fire prosents rente og nedbetaler lånet over ett år, blir de samlede rentekostnader 2400 kroner. I de tilfelle der folk makter å betale ned forbruksgjeld over et kort tidsrom, får faktisk dette finansieringsalternativet store likhetstrekk med sparing. Man sparer ikke på forhånd, men for eksempel i perioden fra kjøp og fram til første eller andre forfallsdato for regningen fra kredittkortselskapet. På denne måten framstår det to ytterpunkter i beskrivelsen av kundemassen på markedet for forbrukskreditt. På den ene siden bildet av den svake kunde som ofte blir forført av selskapenes aggressive markedsføring til å lånefinansiere et forbruk langt utover rammen for privatøkonomiens bærekraft. På den annen side den sterke kunde og forbruker som bevisst bruker de kortsiktige kredittmuligheter til rasjonell regningsadministrasjon og betalingsoppgjør. Samfunnet vil ikke være tjent med at kunder av den første typen får adgang til denne type lån, aller minst dersom slike lånekunder prøver å løse problemer som bunner i for stort forbruk gitt deres inntektsgrunnlag. På den annen side vil samfunnet være tjent med at kunder av den annen type gis kreditt, ved rett og slett medvirke til at det brukes mindre ressurser på oppgjørsadministrasjon. Effektiviteten og treffsikkerheten til kredittinstitusjonenes kredittvurdering vil bestemme omfanget av det vi kan kalle feilplassering av kunder i forhold til disse to idealtypiske ytterpunkter. Siden det også har vært en meget sterk reallønnsøkning i Norge i de siste årene, er bruk av oppsparte midler eller

bruk av kortsiktig kreditt, helt uten eller med lave kredittkostnader, sannsynligvis en vel så viktig drivkraft bak etterspørsels- og forbruksveksten som økt låneopptak.

I denne rapporten vil vi belyse gjeld, både kortsiktig, usikret gjeld og langsiktig gjeld sikret mot pant i fast eiendom. Nærmere bestemt vil vi beskrive norske husholdningers gjeld midtveis i 2006 ut fra fordelingen av gjeldas størrelse, låneformål og type sikkerhet. Førrige undersøkelse viste at gjeldsøkningen i hovedsak dreide seg om økt boliggjeld (Gulbrandsen 2005: 31). Det er ingen grunn til å tro at dette har endret seg i særlig grad. Men siden gjeldsøkningen har sin parallell i økte boligpriser, vil vi også beskrive forholdet mellom boligverdi og gjeld, i engelskspråklig faglitteratur vanligvis omtalt som LTV (loan to value), blant norske boligeiere. Vi vil videre se på holdninger i befolkningen til å bruke av sin boligformue; hvem vil under hvilke omstendigheter benytte boligformue som sikkerhet for andre typer lån? Vi vil også undersøke husholdningenes sårbarhet, både sett i forhold til den gradvise renteøkningen som er på gang og i forhold til et mulig prisfall på boligmarkedet.

Etter dette innledningskapitlet vil vi i neste kapittel gjennomgå ulike datakilder og undersøkelser som jevnlig rapporterer om husholdningers gjeld, samt vise de senere års utvikling beskrevet ved hjelp av de samme datakildene og undersøkelsene. I kapittel 3 vil vi beskrive det datamateriale som rapporten bygger på. Dette er i første rekke en nettbasert spørreundersøkelse til et representativt utvalg på drøyt 3000 nordmenn mellom 18 og 62 år. Samtidig vil vi for visse avgrensede formål benytte data fra Statistisk sentralbyrås levekårsundersøkelse fra høsten 2004. I kapittel 4 beskriver vi utviklingen av husholdningenes gjeld fra 1997 til 2006 ved hjelp av surveyundersøkelser gjennomført av TNS Gallup. I kapittel 5 behandler vi forholdet mellom boliggjeld og annen gjeld. Her vil vi også bruke data fra levekårsundersøkelsen fra 2004. I kapittel 6 ser vi nærmere på befolkningens lånelyst, særlig på spørsmål om folk kan tenke seg å frigjøre deler av sin boligformue for finansiering av forbruk. I kapittel 7 belyser vi faktisk og potensiell bruk av bolig som sikkerhet for lån, uansett låneformål. Vi avrunder i kapittel 8 med å vise hva dagens gjeldssituasjon representerer av risiko ved en fortsatt renteoppgang. Gjelden belyses i den sammenheng både i forhold til inntekt og formue. Også i dette kapitlet supplerer vi våre egne survey-undersøkelser gjennomført av TNS Gallup med data fra SSB's levekårsundersøkelse fra 2004.

2 Datakilder som rapporterer husholdningenes gjeldssituasjon

Massemedia refererer jevnlig til datakilder, statistikk og undersøkelser som forteller om norske husholdningers gjeld. I dette kapitlet skal vi gjennomgå noen slike undersøkelser, samt referere hva disse sier om gjeldsutvikling. Vi skal også nevne noen andre relevante datakilder og undersøkelser.

Man bør stille visse krav til hva slags data vi trenger til analyser av husholdningers økonomi. For det første må vi ha data om gjelda. Det gjelder primært *størrelse og type lån*, men også om betingelser som påvirker låne-kostnadene som rente- og gebyrsatser, avdragsprofil og løpetid.

For det andre må vi ha data om husholdningenes *aktiva*. Hovedtyngden av husholdningenes gjeld og gjeldsvekst har gått med til boliginvesteringer, både til anskaffelse av og opprustning av boligene. Dermed er det viktig å ha gode data om hva boligene er verdt. Også finansielle data som bankinnskudd og annen finanskapital, særlig den mest likvide av denne kapitalen, bør vi ha gode data om.

For det tredje må vi ha gode data om *inntekt*, både løpende inntekt, men vel så viktig om forventet framtidig inntekt. Ideelt sett bør vi også vite om disponibel inntekt etter skatt, samt ha opplysninger om husholdets størrelse og sammensetning som forteller oss både om inntektspotensial og konsumbehov.

For det fjerde er det viktig å vite hva det er data sier noe om. Om det er data som kan si noe om det *som skjer* eller data som kan fortelle om det *som har skjedd*. Begge deler er viktig, samtidig som det er viktig å huske at for eksempel data om gjeldssituasjonen blant norske hushold gir et helt annet bilde enn data om gjeldssituasjonen hos norske hushold som anno 2006 har foretatt en endret tilpasning på kredittmarkedet. *Alle* lånekunder på et bestemt tidspunkt er meget ulike de *nye* lånekundene fra samme tidspunkt.

Vi skal nå nevne noen datakilder som det med ved jevne mellomrom refereres til i media, og som har svake og sterke sider i forhold til disse fire dimensjoner. *Aktualiteten* av data er også et viktig spørsmål som alltid må vurderes. Et hovedskille går mellom data som forteller om mikronivå og data

som forteller om makronivå. Forskjellen kan eksemplifiseres med boligpriser og boligverdier. Både Eiendomsmeglerbransjen og Statistisk sentralbyrå offentliggjør med jevne mellomrom boligprisstatistikker og boligprisindekser basert på de omsetninger som er nylig er foretatt. Disse statistikkene refererer til makro ved å fortelle oss hvor mye våre boliger har steget eller falt i verdi. De sier imidlertid ikke noe om mikro, om hver enkelt bolig, siden enkeltboliger kan ha svært ulik prisutvikling (Gulbrandsen og Nordvik 2006:78 ff). Det er mulig å ta ut opplysninger fra GAB-registeret¹ om boliger som nylig er omsatt, men disse data forteller oss ingenting om boliger som ikke har vært omsatt. I det siste tilfelle må vi nøye oss med eiers egen verdigradering, en type mikrodata som SSB benytter i levekårsundersøkelsene og som også vi har spurt om i den hovedundersøkelsen som denne rapporten er basert på.

Husholdningenes finansregnskap

Dette er tall som beregnes av Norges Bank og som inntil 2006 ble presentert fire ganger årlig i tidsskriftet Penger og Kreditt.² Vi finner her både opplysninger om det *som skjer* i form av årlige og kvartalsvise investeringer, og om *hva som har skjedd* i form av beholdning på ulike tidspunkt.³ Fra 1. kvartal 2002 til første kvartal 2006 steg for eksempel husholdningenes totale gjeld fra 1058,7 milliarder kroner til 1584,4 milliarder kroner, eller med 49,7 prosent. Husholdningens finansielle fordringer steg i samme periode fra 1420,3 milliarder til 2094,5 milliarder, med 47,5 prosent. Samlede nettofordringer steg i samme periode fra 361,7 til 510,1 milliarder. I andre kvartal 2006 steg gjelda litt mer enn fordringene (ca. 52 milliarder mot ca. 38 milliarder). Likevel er fortsatt totalbildet av husholdningenes finansielle situasjon at husholdssektoren går i klart pluss, men svakheten med disse data er nettopp at de gir totale makrotall og ikke sier noe om fordeling. En annen svakhet er at realkapital, der først og fremst boliger veier tungt, ikke inngår. Akkurat det

¹ GAB er en forkortelse for grunnareal, adresse og bolig.

² Fra og med 2006 er det kun opplysninger om investeringer som finnes i papirutgaven av tidsskriftet. Data om beholdning finnes på Norges Banks hjemmeside: http://www.norges-bank.no/front/statistikk/no/husholdningene/husholdningenes_finansregnskap_notat.pdf. Denne statistikken vil fra 1. januar 2007 bli publisert på: www.ssb.no/finsek

³ Det er redegjort for de ulike komponenter i finansregnskapet i: <http://www.norges-bank.no/front/statistikk/no/husholdningene/metan.htm>

gjør jo at totalsituasjonen for husholdssektoren vil være betydelig bedre enn om man bare ser på forholdet mellom finansielle aktiva og passiva.

Tabell 2.1 Husholdningenes finansregnskap i milliarder kroner. 1997–2006. Alle tall gjelder 1. kvartal i angjeldende år. Kilde: Norges Bank: http://www.norges-bank.no/front/statistikk/no/husholdningene/husholdningenes_finansregnskap_notat.pdf

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Fordringer	932	1028	1087	1239	1322	1420	1475	1655	1833	2095
Gjeld	689	742	792	865	956	1059	1162	1279	1414	1584
Fordringer/Gjeld	1,35	1,39	1,37	1,43	1,38	1,34	1,27	1,29	1,30	1,32

En viktig opplysning i denne forbindelse er data om hva det koster å ha gjeld. Også dette er opplysninger vi kan finne i tidsskriftet Penger og Kreditt, og fortsatt i papirutgaven. Tabell 2.2 viser bankenes gjennomsnittlige utlånsrenter fra utgangen av 1997 og fram til og med første halvår 2006. Mellom utgangen av henholdsvis 2004 og 2005 registrerte Norges Bank rentebunnen midtveis i 2005 med 3,87 prosent. Siden har det vært en svak økning, som sannsynligvis er bremsert på grunn av konkurransen mellom bankene. Fra utgangen av 2005 til midtveis i 2006 var nemlig bankenes gjennomsnittlige rentemargin blitt redusert fra 2,40 til 2,26 prosent (Penger og Kreditt, 3/06, tabell 6). Denne tendensen fortsatte i tredje kvartal 2006. Gjennomsnittlige utlånsrenter steg til 4,4 prosent, mens gjennomsnittlig rentemargin ble redusert til 2,18 prosent (Penger og Kreditt, 4/06).

Tabell 2.2 Gjennomsnittlige rente- og provisjonssatser på utlån fra norske banker per 31.12 i de respektive år.⁴ Kilde: Norges Bank: Penger og Kreditt.

1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
5,96	9,72	7,57	8,89	8,69	5,79	4,73	4,16	4,02	4,23

Kredittilsynets boliglånsundersøkelser

Kredittilsynet gjennomfører årlige undersøkelser av bankenes utlån med pant i fast eiendom. Kredittilsynets boliglånsundersøkelser er nok de beste data vi har om *hva som skjer* med den viktigste delen av husholdenes låneopptak, nemlig nye boliglån. Her har man også data om verdien av det objekt som belånes, om sikkerhet, men ingen ting om annen gjeld. Det er heller ikke noe

⁴ Tallet for 2006 refererer til utgangen av første halvår og er hentet fra Penger og Kreditt, nr 3/06. Tallene frem til 2004 er hentet fra tidligere utgaver av samme tidsskrift, se også Gulbrandsen 2005: 18.

data om låntakerne, med unntak av alder som er tatt med fra og med undersøkelsen i 2005.

Tabell 2.3 viser hvordan nye boliglån fra perioden 1997–2006 er fordelt etter belåningsgrad. Tabellen avdekker stor stabilitet i perioden fra 1997 og fram til den siste publiserte undersøkelsen som ble foretatt høsten 2006. Som det framgår av tabell 2.4 er flertallet av de undersøkte lån enten brukt til refinansiering eller til andre formål. Det er en svak tendens til at lån brukt til kjøp av bolig er for oppadgående. Til forskjell fra tabell 2.3 som er basert på antall lån, er tabell 2.4 basert på lånebeløp. Ved den siste av undersøkelsene gikk i overkant av hvert fjerde av de nye boliglånene til kjøp av bolig.

Tabell 2.3 Nye boliglån fordelt etter belåningsgrad 1997–2005. Kilde: Kredittilsynet (<http://www.kredittilsynet.no/>).

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2003H	2004H	2005H	2006H
< 60 %	42	44	47	50	47	49	50	43	45	43	42
60–80 %	29	29	30	29	29	26	26	27	26	28	26
80–100%	21	21	16	17	18	18	17	21	20	19	22
> 100 %	7	7	7	4	6	8	7	10	10	9	11

Tabell 2.4 Nye boliglån (av total portefølje) fordelt etter låneformål 1999–2006. Kilde: Kredittilsynet (<http://www.kredittilsynet.no/>).

	1999	2000	2001	2002	2003	2003H	2004H	2005H	2006H
Kjøp av bolig	27	27	31	34	24	30	37	38	37
Refinansiering	60	55	54	52	66	61	53	53	54
Andre formål	13	18	15	14	11	9	10	10	9

I presentasjonen av sine boliglånsundersøkelser uttrykker vanligvis Kredittilsynet sterk bekymring over den høye andelen av boliglånene som er innvilget nær inntil eller utover boligens antatte verdigrunnlag. Det er avgjort Kredittilsynets oppgave å fremsette den slags advarsler som først og fremst angår de som nylig har kjøpt bolig i en periode med sterk prisstigning, samtidig som nettopp prisstigningen relativt raskt demper grunnlaget for slike bekymringer. Samtidig er tallene i tabell 2.3 presentert i en form som kan svekke inntrykket av eventuell utsatthet. Det er nemlig først og fremst ved lån til kjøp av ny bolig at belåningsgraden er høy. Høsten 2006 hadde 66 prosent av disse lånene en låneutmåling på mer enn 80 prosent av verdigrunnlaget og 30 prosent av lånene var høyere enn verdigrunnlaget. Dette er en økning fra 2005 da tilsvarende prosenttall var 59 og 23. Hele 72 prosent

av lånene i den siste gruppen var imidlertid gitt med annen tilleggssikkerhet. At vedvarende prisstigning hittil har bidradd til å redusere eventuelle problemer, får vi et inntrykk av gjennom tabell 2.5 som viser andel av fjorårets rapporterte lån der bankene hadde registrert betalingsproblemer.

Tabell 2.5 Andel av nye boliglån med registrerte betalingsproblemer etter ett år. 1999–2006. Kilde: Kredittilsynet (<http://www.kredittilsynet.no/>).

1999	2000	2001	2002	2003	2003H	2004H	2005	2006
6,7 %	5,8 %	5,2 %	4,7 %	6,1 %	5,1 %	4,1 %	3,9 %	3,6 %

Data om boligpriser

Både eiendomsmeglerbransjen og Statistisk sentralbyrå presenterer jevnlig boligprisstatistikker; eiendomsmeglerbransjen månedlig, Statistisk sentralbyrå kvartalsvis. Tabell 2.6 viser den gjennomsnittlige prisutviklingen fra 1997 til 2006 for alle boliger, basert på eiendomsmeglerbransjens statistikk. Tallene er presentert som antall tusen kroner per kvadratmeter, og viser årlige gjennomsnitt.

Tabell 2.6 Gjennomsnittlig kvadratmeterpris i 1000 kr for boliger (Kilde: Eiendomsmeglerbransjens boligprisstatistikk. Desember 2006, http://www.nef.no/asset/1424/1/1424_1.pdf)

1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
9,0	10,3	11,7	13,4	14,5	15,4	15,7	17,6	19,3	22,2

Dersom vi på grunnlag av tallene i tabellen beregner årlig prisstigning, så utgjorde denne fram til 2000 et tosifret prosenttall. Relativt sett var prisstigningstakten deretter for nedadgående fram til 2003 da de gjennomsnittlige prisene bare var to prosent høyere enn året før. Deretter var igjen prisstigningen betydelig, og den gjennomsnittlige prisen i 2006 ligger 15 prosent høyere enn gjennomsnittsprisen i 2005.

Statistisk sentralbyrå presenterer sin boligprisstatistikk i form av en indeks der basistidspunktet er år 2000. Det er rimeligvis stort samsvar mellom de statistikkene ettersom de i stor grad er basert på samme grunnlagsmateriale hentet fra Finn.no. Resultater fra statistikken til SSB er gjengitt i tabell 2.7.

Tabell 2.7 Statistisk sentralbyrås boligprisindeks for alle boliger, 1998 til 3. kvartal 2006. Kilde: SSB: <http://ssb.no/emner/08/02/30/bpi/tab-2007-01-29-01.html>

1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
77,7	86,4	100	107,0	112,3	114,2	125,8	136,2	154,3

Når det gjelder prisstigningen hittil i det nye årtusen skal vi merke oss at den har vært mye sterkere i våre tre andre største byer enn i Oslo. Mellom 2000 og 2006 steg prisene i Oslo og Bærum med 37,2 prosent, mens prisstigningen i Stavanger, Bergen og Trondheim sett samlet var på 88,5 prosent (<http://ssb.no/emner/08/02/30/bpi/tab-2007-01-29-01.html>, tabell 1).

Inntekts- og formuesundersøkelsene til Statistisk sentralbyrå

SSBs inntekts- og formuesundersøkelser er basert på data fra selvangivelser, og følgelig gode på yrkes- og næringsinntekt, både brutto og netto, samt på overføringer som det kobles til data om. Disse dataene er også meget gode på finansielle aktiva og passiva. En stor mangel er de lave verdianslagene for realkapital. Det er også en viss usikkerhet forbundet med husholdsregistreringer; om for eksempel barn som er i ferd med å bli voksne bor i husholdningen eller ikke. En annen svakhet er tiden det tar før data er tilgjengelige. Data om inntektsåret 2004 ble for eksempel ikke publisert før i mai 2006.

I tabell 2.8 har vi sammenstilt opplysninger fra inntekts- og formuesundersøkelsene for perioden 1996 til 2004. Tabellen viser gjennomsnittlig realkapital, gjennomsnittlig brutto finanskapital og gjennomsnittlig gjeld for alle husholdninger. Undersøkelsen er en utvalgsundersøkelse med utvalgsstørrelse som i denne perioden har variert mellom 13 131 og 22 870 hushold. Data er hentet fra selvangivelsene til alle personer som inngår i hver husholdning.

Dersom vi regner på tallene i tabellen, vil vi for eksempel se at husholdningenes gjennomsnittlige brutto finanskapital har økt med 98,3 prosent fra 1996 til 2004. Husholdningenes gjennomsnittlige gjeld har økt litt mindre relativt sett, med 88,6 prosent. Husholdningenes gjennomsnittlige realkapital har kun økt med 32,2 prosent i denne perioden. Dette viser statistikkens store svakhet i forhold til å gi realistiske anslag på samlet formue. Ut fra tabell 2.6 kan vi for eksempel avlese en boligprisøkning på 114 prosent i tidsrommet 1997 til 2005.

Tabell 2.8 Husholdningers realkapital, brutto finanskapital og gjeld (gjennomsnittstall) 1996–2004. Kilde: <http://ssb.no/emner/05/01/ifhus/>

	1996	1998	2000	2002	2003	2004
Realkapital	226,4	240,2	260,6	302,0	289,7	299,2
Br. finanskapital	217,0	284,2	352,8	363,7	391,4	430,5
Gjeld	316,2	353,9	415,0	495,5	536,1	596,3
Antall observasjoner.	(14110)	(14521)	(12919)	(22870)	(16930)	(13131)

Levekårsundersøkelsene til Statistisk sentralbyrå

SSBs årlige levekårsundersøkelser har hvert tredje år med en stor modul med boligspørsmål, blant annet med spørsmål om eiers verdianslag for sin bolig. Disse undersøkelsene tilkobles inntektsdata fra selvangivelsene. Sannsynligvis er dette de beste data på dette området med hensyn til å koble sammen realkapital og finanskapital. Dessuten kan eiers verdianslag settes sammen med og valideres ut fra andre opplysninger om boligen, som for eksempel historisk kjøpesum, kjøpsår samt ulike fysiske egenskaper ved boligen. Levekårsundersøkelse med såkalt boligmodul ble sist gang gjennomført høsten 2004, men inntektsdata fra samme år ble først koblet til denne undersøkelsen sent på sommeren 2006. I denne rapporten vil vi bruke data fra denne undersøkelsen som supplerende datagrunnlag. På grunn av tidsetterlepet er det imidlertid den undersøkelsen vi gjennomførte som ledd i forrige oppdrag, høsten 2004, som i tid faller sammen med den sist tilgjengelige levekårsundersøkelsen.

Andre utvalgsundersøkelser

På 1990-tallet fikk NOVA gjennomført jevnlig surveyundersøkelser om norske husholdningers økonomi (Gulbrandsen og Hellevik 1998). Både i 1993, 1995 og 1997 ble det foretatt intervjuundersøkelser av representative husholdsutvalg. Undersøkelsene ble gjennomført av Norsk Gallup. Også i 2001 gjennomførte Norsk Gallup en stor landsrepresentativ intervjuundersøkelse på oppdrag fra NOVA (Hellevik 2005:43). På grunnlag av data fra undersøkelsene i 1995 og 1997 gjennomførte NOVA oppdrag for inkassobyrået Lindorff om hvordan norske husholdninger betalte sine regninger (Gulbrandsen 1997 og 1999). I 2004 gjennomførte NOVA som nevnt et oppdrag for GE Money Bank som ønsket en gjentakelse av de to tidligere undersøkelsene. Det var ikke lenger mulig å få gjennomført landsrepresentative utvalgsundersøkelser basert på besøksintervju hjemme hos

respondentene. I stedet valgte vi å benytte oss av TNS-Gallups nettbaserte innsamlingsmetode (Gulbrandsen 2005). I juni 2006 fikk NOVA gjennomført datainnsamlingen for et nytt oppdrag, også denne gang med GE Money Bank som oppdragsgiver. Denne gang var undersøkelsen i enda større grad enn i 2004 tematisk rettet inn mot husholdningers gjeld og formue. Vi kan med god rett si at de nettbaserte datainnsamlingene er en videreføring av de store surveyundersøkelsene om husholdningers økonomi som NOVA fikk gjennomført på 1990-tallet.. Det er to viktige forskjeller fra de tidligere undersøkelsene. På grunn av tilgang til internett får vi ikke med de eldste i nettbaserte datainnsamlinger. Øvre aldersgrense i 2006 ble for eksempel satt til 62 år. Samtidig er det tematiske omfanget av hver undersøkelse langt mer begrenset enn ved de tradisjonelle intervjuundersøkelsene. I en nettbasert undersøkelse er det av stor betydning at spørreskjemaet er av begrenset størrelse. En stor fordel sammenliknet med de tradisjonelle intervjuundersøkelsene er at en nettbasert undersøkelse kan gjennomføres meget hurtig og for langt mindre kostnader. Mulighetene blir derfor langt større for å framskaffe data av stor aktualitet.

3 Data for denne rapporten

Som tidligere nevnt var data for de tidligere undersøkelsene fra tiåret mellom 1991 og 2001 blitt innhentet gjennom besøksintervju i respondentenes hjem. I 2004 og 2006 ble datainnsamlingen gjennomført via en nettbasert spørreskjemaundersøkelse, administrert av TNS-Gallup.

De tidligere undersøkelsene hadde en nedre aldersgrense, men ingen øvre. I så måte var undersøkelsenes teoretiske populasjon hele den norske befolkning over denne nedre aldersgrensen. Av erfaring vet vi imidlertid at det vil være ulikt frafall i de ulike aldersgruppene. Særlig blant de aller eldste vil responsen være lavere enn i yngre aldersgrupper, samtidig som de eldste som vil og kan svare sannsynligvis er mer avvikende sammenliknet med alle andre i samme aldersgruppen enn blant yngre mennesker. Dette problemet vil være enda større i forbindelse med nettbasert datainnsamling. Siden tilgang til internett, enten hjemme eller på jobb, foreløpig er sterkt aldersbestemt, må vi operere ikke bare med en nedre, men også med en øvre aldersgrense i den teoretiske populasjon for å kunne få representative utvalg. I 2004 anbefalte TNS Gallup 62 år som øvre aldersgrense for utvalg av denne type. Den gang valgte vi å operere med en øvre aldersgrense på 60 år. I 2006 utvidet vi den øvre aldersgrensen til 62 år.

Det andre kritiske punktet er den såkalte tilgjengelige populasjon som gjelder representativiteten av den databasen med e-mail-adresser som utvalgene trekkes fra. Gjennom en lengre periode har TNS-Gallup rekruttert personer til denne basen gjennom telefonundersøkelser og postalundersøkelser, og i den forbindelse også registrert et sett opplysninger om den enkelte som det er mulig både å trekke (stratifisere) og vekte utvalgene på grunnlag av. Vår erfaring fra den første undersøkelsen var at det ikke kunne påvises noen nevneverdige avvik mellom data produsert på denne måten og data innhentet gjennom besøksintervju hjemme hos respondentene (Gulbrandsen 2005). Metoden gir rimelige data, og meget aktuelle data siden en undersøkelse, med gode forberedelser, kan gjennomføres og gjøres analyseklar på en dag eller to.

Et viktig spørsmål i slike undersøkelser er spørsmålet om stilling i husstanden. Dette spørsmålet gjør det mulig å skille ut de som er

hjemmeboende, voksne barn. Også dette er en opplysning som er registrert i databasen, men i alle fall blant de yngste er dette opplysninger som fort blir utdatert på grunn av at mange i løpet av kort tid flytter hjemmefra. Vi har derfor fått dette spørsmålet stilt særskilt, selv om opplysningen på forhånd er registrert i basen. Som vist i tabell 3.1 har vi på denne måten fått en bedre kartlegging av livssituasjonen til de som har svart enn om vi kun hadde basert oss på de data som på forhånd var registrert i databasen.

Tabell 3.1 Svarfordelingen på spørsmålet om din stilling i husstanden ut fra opplysninger lagret i databasen og ut fra svar avgitt i undersøkelsen. Alle spurte og de spurte mellom 20 og 24 år.

	Alle spurte		20–24 år	
	Registrert	Spurt	Registrert	Spurt
Husfar (mann)	35 %	43 %	8 %	16 %
Husmor (kvinne)	38 %	43 %	18 %	25 %
Sønn	6 %	5 %	22 %	22 %
Datter	4 %	4 %	17 %	15 %
Annet	3 %	5 %	19 %	23 %
Ubesvart	14 %	-	17 %	-
Antall:	(3050)	(3050)	(328)	(328)

I de fleste analysene vi presenterer i denne rapporten har vi holdt hjemmeboende voksne barn utenfor. I 2006 ender vi dermed opp for de fleste analysene med et utvalg på 2618 respondenter. Av landets drøyt to millioner husholdninger er det ca. en fjerdepart som utelukkes på grunn av den øvre aldersgrensen på 62 år.

Ved å holde utenfor de personer som ikke er hovedperson i en husstand, får vi et utvalg som i større grad enn utgangsutvalget er representativt for hushold. Men siden utgangspunktet er individer, står vi fortsatt i fare for å få en viss skjevhet i utvalget. Sannsynligheten for å bli trukket ut henger i noen grad positivt sammen med antall voksne personer i husstanden. Dette vil gi en viss overrepresentasjon av gifte og samboende i forhold til én-persons hushold. I forhold til gjeld er dette en skjevhet som sannsynligvis fører til at vi får registrert høyere gjeld enn i et fullt ut representativt husholdningsutvalg. Feilkilden har betydning i forhold til undersøkelsen i 1997 da man gjennom å besøke folk på grunnlag av en utvalgsteknikk som i praksis trakk boliger, nok i langt større grad fikk et utvalg av husholdninger.

Denne feilkilden er imidlertid den samme i 2004 og 2006 slik at endringer mellom disse to tidspunkt i alle fall ikke kan forklares med utvalgsforskjeller.

Den andre datakilden vi bruker er levekårsundersøkelsen fra 2004. Sammenliknet med gallup-undersøkelsen er denne selvsagt ikke så oppdatert, men kvaliteten av en del enkeltopplysninger er sannsynligvis langt bedre. Det gjelder ikke minst undersøkelsens inntektsopplysninger der data er hentet fra selvangivelser. Det samme er tilfelle med gjeld og finansformue, begge er registrert med situasjon per 31.12 2004. Samtidig kan vi i denne datakilden identifisere betalte renter i inntektsåret 2004. Det er derfor mulig for hver enkelt husholdning å sammenholde gjeld, inntekt og renter. På dette grunnlag kan man også simulere konsekvenser av renteøkninger. I levekårsundersøkelsen finner vi også data om verdianslag av bolig, samt spørsmål om boliggjeld. Det gjør det mulig å skille boliggjeld fra annen gjeld, samt beskrive forholdet mellom antatt boligverdi og oppgitt boliggjeld og forholdet mellom boligverdi og totalgjeld. Tidsmessig er det imidlertid den undersøkelsen vi fikk utført sent i 2004 som i tid faller best sammen med den senest tilgjengelige levekårsundersøkelse med boligmodul.

Da det er vår forrige undersøkelse, gjennomført sent i 2004, som tidmessig faller sammen med siste tilgjengelige levekårsundersøkelse med boligspørsmål, har vi i de to følgende tabeller sammenliknet disse to undersøkelsene, samt undersøkelsen i 2006, med hensyn til fordeling av brutto finanskapital og gjeld. For å få sammenliknbare utvalg har vi kun tatt med de intervju fra levekårsundersøkelsen der intervjupersonen er mellom 18 og 60 år. Både finanskapital og gjeld er her hentet fra selvangivelsene til alle personer som var registrert bosatt i boligen. I vår undersøkelse ble brutto finanskapital registrert ved hjelp av to spørsmål. For det første om respondent og ektefelle/samboer hadde noen form for innskudd i bank, andelslag eller finansieringsselskap. Det ble eksplisitt sagt at innestående på lønnskonto skulle tas med. Det ble videre stilt et spørsmål om man eide aksjer, grunnfondsbevis, obligasjoner eller andeler i aksjefond/verdipapirfond. Vi måler brutto finanskapital som summen av beløpene som oppgis på disse to spørsmålene.

Tabell 3.2 viser fordelingene i våre to undersøkelser, samt i levekårsundersøkelsen. Sammenlikner vi de to undersøkelsene fra 2004, må overensstemmelsen sies å være svært høy, selv om levekårsundersøkelsen ligger noe høyere i fordelings øvre del. Sammenlikner vi våre to undersøkelser som er utført med halvannet års mellomrom, finner vi en svak endring i forventet

retning. Mye taler for at levekårsundersøkelsen med sine registerkoblinger her kan tjene som en fasit, og at det store samsvaret dermed styrker tiltroen til de undersøkelsene TNS-gallup har gjort på oppdrag fra oss.

Tabell 3.2 Fordelingen av brutto finanskapital i 1000 kr i levekårsundersøkelsen fra 2004, og i våre to undersøkelser fra høsten 2004 og sommeren 2006. Respondenter mellom 18 og 60 år. Deciler.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Levekår 2004	4	13	29	49	80	130	198	343	689
TNS-gallup 2004	0	10	22	50	75	105	170	290	570
TNS-gallup 2006	0	10	26	50	84	120	200	320	600

I tabell 3.3 har vi på tilsvarende vis presentert fordelingene for husholdets samlede gjeld. Både i levekårsundersøkelsen og i vår undersøkelse fra 2004 var det mellom seks og sju prosent som ikke hadde gjeld. Ellers er det større spredning i levekårsundersøkelsen enn i vår undersøkelse. De med relativt lite gjeld, har mindre gjeld og de som har relativt mye gjeld, har høyere gjeld. Vi finner likevel at samsvaret er tilfredsstillende. Dersom vi sammenlikner våre to undersøkelser, finner vi også en endring i retning av økt spredning. Noe av forklaringen kan være at det var flere (17 prosent) som ikke hadde gjeld i 2006. Dette vil dra de kritiske punkter i fordelingen nedover. I kapittel 4 og kapittel 5 drøfter vi både metodiske og mer substansielle forklaringer av denne forskjellen.

Tabell 3.3 Fordelingen av gjeld i 1000 kr i levekårsundersøkelsen fra 2004, og i våre to undersøkelser fra høsten 2004 og sommeren 2006. Respondenter mellom 18 og 60 år. Deciler.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Levekår 2004	26	120	240	389	579	794	1023	1305	1747
TNS-gallup 2004	35	185	330	490	650	830	1018	1213	1590
TNS-gallup 2006	0	47	235	450	650	852	1080	1335	1720

Levekårsundersøkelsen er basert på et personutvalg trukket fra det sentrale personregisteret blant alle over 16 år. Utvalget gjøres om til et husholdningsutvalg ved å vekte ved hjelp av en variabel som er lik den inverse verdi av antall personer i husstanden. De ganger vi bruker levekårsundersøkelsen har vi benyttet denne vektet som et husholdsutvalg. Vi har i tillegg også her i noen sammenhenger holdt hjemmeboende barn utenfor.

4 Utvikling i husholdningenes gjeld 1997–2006

I forrige oppdragsrapport (Gulbrandsen 2005) beskrev vi utviklingen i husholdningenes gjeld fra 1997 til 2004. Vi vil her forlenge denne tidsserien fram til sommeren 2006. Dette gjør vi selvsagt for å undersøke den videre utviklingen av de tendenser vi beskrev i den forrige rapporten. Vi gjør det imidlertid også for ytterligere å minimalisere sannsynligheten for at vi sist gang hadde fått trukket et utvalg som til tross for svært liten sannsynlighet, var skjevt og lite representativt. Dersom vi i den nye undersøkelsen får resultater som likner på den forrige, med endringer i den retning man skulle forvente ut fra annen kunnskap om utviklingen i perioden mellom de to undersøkelsene, så styrker dette tiltroen til begge undersøkelsers soliditet.

På alle tre tidspunkt ble intervjuobjektene presentert for ulike låneformål og spurt om vedkommende eller eventuelt ektefelle/samboer hadde de forskjellige typer lån. I perioden mellom 1997 og 2004 hadde det skjedd så store endringer i markedet for forbrukskreditt at vi måtte endre svarkategoriene noe. Boliglån, studielån og billån antar vi imidlertid er langt på vei identiske kategorier i 1997 og 2004. I 2006 benyttet vi de samme kategoriene som i 2004. I tabell 4.1 viser vi hvilke andeler som på de ulike tidspunkt oppga å ha ulike typer lån.

*Tabell 4.1 Prosentandeler som oppgir å ha ulike typer lån. 1997, 2004 og 2006.
Basis: Hushold med intervjuperson mellom 20 og 60 år.*

	1997	2004	2006
Boliglån	64	76	78
Studielån	27	28	28
Billån	16	30	29
Lønnskotelån (i 2004: Lønnskotokreditt)	2	23	27
Kredittkortlån (i 2004: Lån på kredittkort)	3	27	29
Forbrukslån (i 2004: andre forbrukslån)	8	13	12
Ubetalte forfalte regninger (ikke stilt i 1997)	-	11	10
Annen gjeld	5	10	10

I forhold til 1997 er boliglån blitt en enda mer dominerende lånetype enn i 2004 og 2006. Også billån er blitt mer utbredt, noe som kan skyldes at bilbransjen i økende grad er inne også på finansieringssiden (som for eksempel Toyota Kreditbank). Den største endringen har skjedd innenfor forbrukskreditt. Hvis vi ser på de tre typiske formene for forbrukskreditt vi har registrert, nemlig lønnskotokreditt, lån på kredittkort og andre forbrukslån, var det i 1997 ikke mer enn 10 prosent av de spurte som hadde minst én av de tre typene lån. I 2004 var dette blitt langt mer vanlig, nemlig 44 prosent. Sommeren 2006 var andelen steget ytterligere, til 50 prosent.

For hver lånetype ble respondentene bedt om å oppgi gjenstående restgjeld. Fordelingene på de tre tidspunktene, representert ved øvre grenseverdier for de tre laveste kvartiler, er gjengitt i tabellene 4.2, 4.3 og 4.4. På alle tre tidspunkt, er det boliglån som dominerer, fulgt av studielån og restkategorien annen gjeld. Andelen av husholdningene som har boliglån, er også økt betydelig fra 1997 til 2006. Fordelingen på hver lånetype er naturlig nok basert på de som har lån av hver type. Når verdiene for samlet gjeld i 1997 er lavere enn for boliggjeld, skyldes det at fordelingen av samlet gjeld også er basert på de som ikke har boliggjeld, men kun andre typer gjeld som i de fleste tilfelle er mindre enn boliggjeld.

Tabell 4.2 Fordelingen av restgjeld i 1000 kroner på de ulike lånetyper i 1997.

	1. kvartil	Median	3. kvartil
Boliglån	200	400	600
Studielån	45	110	190
Billån	40	70	100
Lønnskotokreditt	8	10	16
Lån på kredittkort	7	10	25
Forbrukslån	20	40	83
Annen gjeld	33	80	200
Samlet gjeld	160	350	600

Tabell 4.3 Fordelingen av restgjeld i 1000 kroner på de ulike lånetyper i 2004

	1. kvartil	Median	3. kvartil
Boliglån	400	700	1100
Studielån	50	120	200
Billån	50	100	160
Lønnskottokreditt ⁵	2	10	25
Lån på kredittkort	10	20	35
Andre forbrukslån	13	50	100
Ubetalte forfalte regninger	2	5	15
Annen gjeld	11	100	300
Samlet gjeld	342	700	1150

Tabell 4.4 Fordelingen av restgjeld i 1000 kroner på de ulike lånetyper i 2006

	1. kvartil	Median	3. kvartil
Boliglån	500	800	1200
Studielån	50	135	210
Billån	50	100	187
Lønnskottokreditt	5	15	30
Lån på kredittkort	10	20	40
Andre forbrukslån	20	46	100
Ubetalte forfalte regninger	3	6	15
Annen gjeld	40	100	400
Samlet gjeld	400	810	1300

Fra høsten 1997 til sommeren 2006 steg medianverdien av samlet gjeld med 131 prosent. Denne økningen samsvarer meget bra med økningen av husholdningenes totale gjeld slik denne fremkommer i beregningene fra Norges Bank. Går vi tilbake til tabell 2.1, vil vi av denne kunne beregne at husholdningenes samlede gjeld fra 1997 til 2006 også økte med 130 prosent.

For de ulike typer forbrukslån er det liten endring fra 1997 til 2006. Dette går enda klarere fram av tabell 4.5. Som nevnt økte andelen som hadde

⁵ Det er selvsagt mulig å ha lønnskottokreditt uten å bruke denne. Også de som ikke har oppgitt faktisk lånebeløp, er med i denne fordelingen. Disse utgjør 20 prosent av alle som oppgir å ha lønnskottokreditt. Tallene for denne posten i tabellen blir derfor for lave, og skal justeres opp til 5, 15 og 30 dersom bare de som faktisk bruker kreditten på datainnsamlingstidspunktet tas med. I tallene for 2006 er kun de som oppgir beløp tatt med. 49 prosent hadde da ikke slik gjeld. Forskjellen skyldes primært ulik tidspunkt for datainnsamling. I 2006 ble datainnsamlingen foretatt like etter at folks lønnskottokonto var fylt opp med årets eneste skattefrie lønnsutbetaling. For de som brukte kreditten, var fordelingen sommeren 2006 helt lik for de som brukte kreditten senhøstes i 2004.

slike lån fra 10 til 50 prosent i denne perioden. Men samtidig har det ikke vært noen økning av utestående gjeld. Utviklingen mellom 1997 og 2004 har altså fortsatt videre fram til sommeren 2006. På denne del av lånemarkedet har det altså vært en sterk kundevekst, men ingen økning av beløpene som hver enkelt kunde låner gjennom dette markedet.

Tabell 4.5 Fordeling av summen av forbrukslån, lønnskotokreditt og lån på kredittkort 1997–2006

	1. kvartil	Median	3. kvartil
1997	11	30	70
2004	10	30	60
2006	15	30	60

Siden boligfinansiering synes å være den viktigste drivkraft bak folks låneopptak, og boligkonsum og boligformue øker med inntekt (Gulbrandsen 2006:14), bør også gjeld øke med økende inntektsnivå. At det finnes en slik sammenheng som den vi påviser i tabell 4.6, er ingen stor nyhet. Av de spurte er det i alt 82 prosent som oppgir minst en eksakt sum på minst ett av de åtte delspørsmålene som registrerer lån av ulik type. I tabell 4.6 er denne andelen fordelt etter samlet brutto husholdsinntekt i deciler⁶ (rad I). Tabellens annen rad viser median lånesum blant alle i hvert inntektdecil, mens tabellens tredje rad viser median lånesum blant de som har oppgitt et lånebeløp. Hovedbildet som tabellen tegner er at husholdningenes gjeld øker klart med økende inntektsnivå.

Tabell 4.6 Andel som oppgir et gjeldsbeløp (rad I), medianverdi av dette beløpet blant alle (rad II) og medianverdi av beløpet blant de som har oppgitt et beløp (rad III), alt fordelt etter brutto husholdsinntekt i deciler.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
I	78 %	83 %	75 %	85 %	84 %	85 %	79 %	85 %	87 %	81 %
II	200	390	440	603	700	825	710	950	940	1100
III	372	520	613	750	843	930	900	1100	1039	1330
N:	(285)	(241)	(302)	(223)	(385)	(264)	(147)	(241)	(292)	(230)

Et mer interessant spørsmål er spørsmålet om hvordan forbruksgjeld er fordelt etter inntekt. Som tidligere nevnt var det 50 prosent som oppga å ha

⁶ Følgende ni øvre grenseverdier ligger til grunn for inndelingen (alle tall i hele tusen): 250, 330, 400, 480, 550, 600, 650, 720 og 850. Siden folk bes om å anslå sin årsinntekt, vil de naturlig nok ha en tendens til å klumpe seg sammen rundt hele tatt. Dette gjør det umulig å få et like stort antall respondenter i hvert inntektsdecil.

gjeld på minst én av de tre postene vi har definert som forbruksgjeld. Som vist i tabell 4.7 er andelen som oppgir å ha slik gjeld omtrent den samme i alle inntektsgrupper. Et betydelig antall av de som har oppgitt å ha slik gjeld, har imidlertid ikke oppgitt noe lånebeløp. Dette kan enten skyldes at de ikke har oversikt av denne gjelda, at utestående gjeld er gjeld som skal betales ved første forfall (faktura) og derfor ikke regnes som gjeld, eller at de i øyeblikket ikke har benyttet seg av sine kredittrammer. Totalt er det 33 prosent som har oppgitt et beløp. Som vi ser av rad II i tabell 4.7 er også denne andelen nærmest upåvirket av inntekt. I tabellens tredje rad viser vi medianverdien for det lånebeløp som oppgis. Også dette beløpet er i liten grad betinget av inntekt. Forbrukslån synes altså å bli brukt like ofte og i like stort omfang helt uavhengig av husholdningenes inntektsnivå.

Tabell 4.7 Andel som oppgir å ha forbruksgjeld (rad I), andelen som oppgir et konkret beløp som gjenstående gjeld (rad II) og medianverdi av beløpet blant de som har oppgitt et beløp (rad III), alt fordelt etter brutto husholdsinntekt i deciler.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
I	49 %	44 %	51 %	50 %	53 %	50 %	48 %	52 %	49 %	48 %
II	35 %	35 %	30 %	36 %	36 %	34 %	32 %	36 %	34 %	25 %
III	20	25	30	25	30	29	40	49	24	35
N:	(285)	(241)	(302)	(223)	(385)	(264)	(147)	(241)	(292)	(230)

Fra før vet vi også at gjeldsopptak er sterkt livsfasebestemt. Opp til et visst nivå i livsløpet øker gjelda, for deretter å avta. Siden boliggjeld utgjør den viktigste bestanddel av husholdenes samlede gjeld, vil gjelden opp til et visst aldersnivå øke på grunn nye og større boliginvesteringer. Men siden våre data kun viser tidstverrsnitt og ikke forløp, vil det være to årsaker til at gjelda viser en fallende tendens når vi beveger oss forbi det alderstrinnet som viser høyest gjeld. For det første vil folk som har nådd dette alderstrinnet ha begynt å nedbetale gjeld. For det andre vil de middelaldrende og eldre i utgangspunktet hatt mindre gjeld siden de kjøpte sine boliger til lavere priser enn dagens boligpriser.

Mens boliggjeldens, og dermed totalgjeldas fordeling på aldersgrupper, har en slik omvendt u-form, vil derimot studiegjeld vise en klart fallende tendens med økende alder. Dette skyldes både nedbetaling av gjeld, at eldre i utgangspunktet hadde lavere studielån i nominelle kroner og at det over tid er blitt mer vanlig å studere, slik at andelen som aldri har hatt studielån, øker med økende alder.

I tillegg til disse to tendensene viste undersøkelsen i 2004 at det var små aldersforskjeller når vi så på fordelingen av annen type gjeld (Gulbrandsen 2005:32). I tabell 4.8 viser vi at det samme er tilfelle i de data som ble samlet inn sommeren 2006. Resultatene fra de to undersøkelsene er i den forbindelse nærmest identiske.

Tabell 4.8 Prosentandel som har ulike typer lån etter alder.

	20–29 år	30–39 år	40–49 år	50–62 år
Boliglån	55 %	85 %	86 %	73 %
Studielån	64 %	44 %	17 %	5 %
Billån	32 %	33 %	29 %	24 %
Lønnskotelån	12 %	24 %	32 %	33 %
Lån på kredittkort	28 %	31 %	30 %	25 %
Andre forbrukslån	14 %	13 %	11 %	10 %
Ubetalte forfalte regninger	11 %	13 %	10 %	5 %
Annen gjeld	10 %	11 %	11 %	9 %
Antall:	(368)	(724)	(703)	(821)

Den aldersmessige profil for samlet gjeld blir enda klarere dersom vi ser på gjeldas størrelse (tabell 4.9). Til forskjell fra samlet gjeld, er forbruksgjeld aldersmessig ganske likt fordelt. Det kan riktignok synes som om de yngste i større grad enn andre gjør bruk av de kredittmuligheter de har skaffet seg, men både andelen som oppgir å ha gjeld av denne typen og de utestående beløp blant disse, er omtrent like i alle aldersgrupper.

Tabell 4.9 Forekomst og størrelse (medianverdi) av samlet gjeld og forbruksgjeld i ulike aldersgrupper

	20–29 år	30–39 år	40–49 år	50–62 år
Andel som oppgir gjeld	84 %	88 %	83 %	75 %
Medianbeløp (alle)	520	1000	700	350
Andel som oppgir å ha forbrukslån	39 %	48 %	54 %	52 %
Andel som oppgir et konkret gjeldsbeløp	34 %	37 %	36 %	29 %
Medianbeløp blant de som oppgir slik gjeld	20	30	30	30
Antall:	(368)	(724)	(703)	(821)

Mens boliggjeld, og dermed også samlet gjeld, er sterkt betinget av alder og inntektsnivå, finner vi altså ingen nevneverdig forskjell i bruk av forbruksgjeld, verken i ulike inntektsgrupper eller i ulike aldersgrupper.

5 Boliggjeld og annen gjeld

Forholdet mellom boligverdi og gjeld (LTV)

Siden hovedtyngden av husholdningers gjeld er tatt opp for å finansiere boliginvesteringer, er forholdet mellom gjeld og boligverdi, på engelsk vanligvis forkortet til LTV (loan to value), av stor interesse som grunnlag for å vurdere husholdningenes økonomiske soliditet. I den sammenheng trenger man data som i liten grad registreres i Norge, nemlig data om boligens markedsverdi. I boliger som omsettes vil det registreres en faktisk omsetningspris, men den årlige omsetningshyppigheten er tross alt ikke høyere enn drøyt fem prosent av den samlede boligmasse. Av eierboligeiere som ble registrert i levekårsundersøkelsen i 2004, hadde halvparten flyttet inn tidlig på 1990-tallet eller enda tidligere. 57 prosent av boligene var overtatt etter 1990, og 25 prosent etter 2000. Nesten halvparten av boligene har derfor en prislapp fra mer enn femten år tilbake, hvis de i det hele tatt har noen prislapp. Alle boliger gis riktignok en offisiell likningsverdi, men i 2005 var denne i gjennomsnitt ikke mer enn 19 prosent av markedsverdien (<http://ssb.no/emner/05/03/sbolig/>), og variasjon og tilfeldigheter i takseringen gjør at man ikke får pålitelige anslag for verdien av enkeltboliger ved for eksempel å multiplisere likningstakst med fem. Det var også slik at det prosentvise avvik mellom likningsverdi og omsetningspris økte med økende omsetningspris. For boliger omsatt for under én million, utgjorde likningsverdien 27 prosent av omsetningsprisen. For boliger omsatt for mer enn to millioner, utgjorde likningstaksten 14 prosent av verdien. Den metode vi har brukt, og som også er brukt i SSBs levekårsundersøkelser, er å be respondenten anslå markedsverdien av sin bolig (Gulbrandsen og Nordvik 2006).

Med hensyn til LTV presenterer vi i tabell 5.1 to mål som belyser denne størrelsen, forholdet mellom boliggjeld og markedsverdi og forholdet mellom samlet gjeld og markedsverdi. Sett i forhold til husholdenes økonomiske soliditet, er det siste forholdstallet av størst interesse. Tabellen viser en svak forverring fra 1997 til 2004. Mellom 2004 og 2006 er det en svak bevegelse i motsatt retning. I 2006 ligger alle verdiene i fordelingen på et litt lavere nivå enn halvannet år tidligere. Fordelingen av antatt markedsverdi avspeiler den prisstigning som har vært i perioden. Fra første kvartal 2005 til andre kvartal 2006, steg prisene i følge Statistisk sentralbyrås boligprisindeks med 20,9

prosent. Vi merker oss også at gjeldsfordelingene, både for boliggjeld og samlet gjeld, viser større spredning i 2006 enn i 2004. Dersom våre data på dette punkt avspeiler virkeligheten, må det finnes to underliggende prosesser. Det er noen som låner langt mer enn før, sannsynligvis er dette de nye boligkjøperne. Men samtidig er det nok også et betydelig innslag av mennesker som har benyttet de gode økonomiske konjunkturer og de lave rentene til å kvitte seg med gjeld.

Tabell 5.1. Norske hushold med intervjuperson mellom 20 og 60 år og som eier bolig: fordelingen av boligens antatte markedsverdi, boliggjeld og samlet gjeld i 1000 kr, samt de prosentvise forhold mellom boliggjeld og samlet gjeld og boligens antatte markedsverdi. 1997, 2004 og 2006.

	<i>Antatt markedsverdi</i>	<i>Boliggjeld</i>	<i>Samlet gjeld</i>	<i>Boliggjeld som prosent av boligens markedsverdi</i>	<i>Samlet gjeld som prosent av boligens markedsverdi</i>
1997					
1.kvartil	600	20	80	1	10
Median	800	285	320	35	41
3.kvartil	1100	517	597	63	71
9.decil	1500	750	850	84	100
2004					
1.kvartil	1100	300	385	29	24
Median	1500	600	780	50	50
3.kvartil	2000	1000	1200	68	80
9.decil	2800	1400	1660	86	105
2006					
1.kvartil	1200	170	285	10	15
Median	1700	380	778	40	46
3.kvartil	2500	1100	1275	65	74
9.decil	3500	1600	1800	83	99

Når gjeld overstiger boligens verdi, selv etter en periode med flere års prisstigning på bolig, kan det skyldes minst to forhold. Det kan enten være slik, som påpekt av Kredittilsynet, at banker ofte gir boliglån som overstiger boligens verdi. Det kan også være slik at husholdningene opptar andre typer lån som for eksempel studielån eller forbrukslån. Disse mekanismer tilsier at unge mennesker vil være mest utsatt. De vil ofte nylig ha gjort sitt første boligkjøp, slik at de ennå ikke har kunnet registrere «papiergevinster» av prisstigningen. Andre lån, særlig studielån vil også relativt sett være størst i etableringsfasen. Med økende alder vil en økende andel bli eier, samtidig som andelen med høy gjeld i forhold til deres realverdier vil falle.

Første rad i tabell 5.2 viser andelen eiere i de ulike aldersgrupper. Resten av tabellen viser fordelingene av den prosent som samlet gjeld utgjør av boligens markedsverdi for eiere i ulike aldersgrupper. Den forventede sammenheng med alder framtrer meget klart. Høy gjeld i forhold til boligverdi er først og fremst et problem blant de yngre eierne. Hver fjerde har gjeld som overstiger boligverdien og halvparten har gjeld som befinner seg fra 80 prosent av verdien og oppover. Siden omtrent halvparten i denne aldersgruppen er eiere, vil det nødvendigvis også være halvparten av disse andelene igjen som er i en slik utsatt posisjon sett i forhold til alle i denne aldersgruppen. På den annen side vil det nettopp være de som ennå ikke har kjøpt bolig som vil være mest eksponert for en høy gjeldsbelastning så lenge prisene stiger.

Tabell 5.2 Andel eiere etter alder, samt fordeling av LTV(samlet gjeld som prosent av boligens markedsverdi) for eiere i ulike aldersgrupper.

	20–29 år	30–39 år	40–49 år	50–62 år
Andel eier	53 %	88 %	92 %	94 %
1. kvartil	58 %	40 %	17 %	0 %
Median	80 %	64 %	42 %	23 %
3. kvartil	101 %	86 %	63 %	47 %
9. decil	122 %	105 %	86 %	72 %
N (eiere)	(196)	(637)	(659)	(773)

Første rad i tabell 5.3 viser eierandelen etter husholdets inntektsnivå. Resten av tabellen viser fordelingene av LTV-verdiene innenfor hvert inntektskvintil. Selv om det er en svak tendens til at prosenttallene i femte kvintil er lavere enn i første kvartil, er likevel den store likheten mellom de ulike inntektsnivåer tabellens mest slående trekk.

Tabell 5.3 Andel eiere etter husholdsinntekt, samt fordeling av LTV (samlet gjeld som prosent av boligens markedsverdi) for eiere i ulike inntektskvintil.

	1. kvintil <331	2. kvintil 331–480	3. kvintil 481–600	4. kvintil 601–720	5. kvintil > 720
Andel eier	65 %	83 %	92 %	95 %	98 %
1. kvartil	15 %	7 %	17 %	19 %	12 %
Median	46 %	43 %	51 %	47 %	39 %
3. kvartil	73 %	74 %	79 %	74 %	63 %
9. decil	101 %	99 %	99 %	99 %	90 %
N (eiere)	(338)	(437)	(595)	(368)	(521)

Tabell 5.4 gir en oversikt over andre data som finnes i undersøkelsen fra sommeren 2006 som kan belyse norske husholdningers gjelds- og formuesituasjon.

Vi har allerede i tabell 5.1 presentert fordelingen av boligeiernes anslag over verdien av sin bolig. De to neste radene i tabell 5.4 viser fordelingene for såkalt *friverdi* som her er definert som differansen antatt markedsverdi av boligen og husholdets samlede gjeld. Av alle hushold (mellom 18 og 62 år) er det 22 prosent som ikke kan vise til noen friverdi, enten fordi de har gjeld som overstiger boligens verdi eller fordi de ikke eier bolig. Blant boligeierne er det ni prosent som ikke har noen friverdi. Som det framgår av tabellen er median friverdi nesten tre kvart million kroner for alle hushold, og 900 000 kroner for de hushold som eier bolig. Dette målet uttrykker både husholdenes buffer mot et potensielt priskrakk på boligmarkedet, og den sikkerhet de besitter ved eventuelt ytterligere låneopptak.

Tabell 5.4 Fordeling av ulike formues- og gjeldskomponenter 2006

	1. kvartil	Median	3. kvartil	N:
Antatt markedsverdi bolig (eiere)	1200	1700	2500	(2259)
Friverdi (boligverdi – samlet gjeld) (alle)	105	740	1465	(2618)
Friverdi (eiere)	380	900	1600	(2259)
Antatt verdi hytte/fritidshus (eiere)	300	500	1000	(642)
Finansielle fordringer (alle)	20	89	250	(2618)
Verdi av bilpark (bileiere)	60	140	250	(2407)
Samlet brutto realformue (alle)	1000	1600	2500	(2618)
Samlet friverdi (realformue-gjeld) (alle)	180	860	1700	"
Samlet bruttoformue (alle)	1265	1970	3040	"
Samlet nettoformue(alle)	415	1194	2205	"

25 prosent eier én eller flere *hytter eller fritidshus*. 18 prosent eier fritidshuset alene, mens sju prosent eier sammen med andre. Medianverdien av den antatte markedsverdien av disse fritidsboligene (av egen andel for de som eier sammen med andre) er en halv million kroner. Summen av verdianslagene for bolig og hytte definerer vi som antatt *brutto realformue*. Vi finner her en medianverdi på 1,6 millioner kroner. 88 prosent har slik realformue. Fra andre undersøkelser (Nordvik og Gulbrandsen, 2004) vet vi dessuten at ca. 10 prosent av husholdene eier en ekstra bolig. Mellom 30 og 40 prosent av disse er ordinære boliger som brukes som fritidshus, og som sannsynligvis er tatt med i dette anslaget. Totalverdi av brutto realformue blir dermed for lavt

ettersom mellom 120 000 og 150 000 ekstraboliger ikke er blitt registrert slik vår undersøkelse er lagt opp. Når også hytter trekkes inn, øker medianverdien av friverdien, her kalt *samlet friverdi*, fra 740 000 til 860 000 kroner. Det er denne friverdien som representerer den reelle buffer. 75 prosent av alle hushold med hovedperson under 62 år har altså en buffer på minst 180 000 kroner, mens 25 prosent har en buffer på minst 1,7 millioner kroner.

Når det gjelder *finanskapital* har vi stilt to spørsmål. Vi stilte først et spørsmål om innskudd i bank (det sies eksplisitt at innestående på lønnskonto skal tas med), deretter et spørsmål om man eier aksjer, obligasjoner eller andeler i aksjefond. Finansiell kapital eller finansielle fordringer er definert som summen av disse to postene. 85 prosent oppgir å ha slik finansformue. Som vi ser av tabell 5.4 er medianverdien såpass lav som 89 000 kroner⁷. Tabell 3.2 avdekket rimelig godt samsvar mellom registerdata og våre egne data, men også at registerdata fra levekårsundersøkelsene viste noe høyere tall i fordelings øvre del. Samtidig er brutto finanskapital svært ulikt fordelt, noe som framkommer gjennom stor forskjell mellom fordelings medianverdi og gjennomsnitt. I følge sist publiserte NOS om husholdningenes inntekt og formue (for inntektsårets 2002), var gjennomsnittlig bankinnskudd 205 000 kroner, mens gjennomsnittlig samlet brutto finanskapital var 363 000 kroner. Disse tallene trekkes opp av alderspensjonister, som ikke er med i vår undersøkelse, og som hadde gjennomsnittlige bankinnskudd på 358 000 kroner og samlet brutto finanskapital på 467 000 kroner (Statistisk sentralbyrå 2004).

93 prosent av de spurte eier bil; 52 prosent én bil, 41 prosent to eller flere biler. De spurte ble bedt om å anslå hvor mye de trodde de ville få dersom de skulle selge bilen eller bilene. Som vi ser av tabell 5.4 er medianverdien for den antatte verdien av husholdningenes *bilpark* 140 000 kroner. Siden 30 prosent oppga å ha billån, finner vi her en ikke ubetydelig formuesreserve. Subtraherer vi antatt markedsverdi av den enkelte husholdnings bilpark med oppgitt billån, får vi et positivt tall, altså en potensiell realiserbar aktiva, for 85 prosent av husholdningene og 88 prosent av bileierne. Dersom vi beskriver fordelingen for denne «bilformuen» ved hjelp av kvartilverdiene,

⁷ I tabell 3.2 opererer vi med en medianverdi på 84 000 kroner. For å kunne sammenlikne har vi der sett bort fra respondenter over 60 år. Ved å trekke inn de som er 61 og 62 øker medianverdien med 5000 kroner

er disse henholdsvis 20 000, 80 000 og 190 000 kroner blant alle hushold, og 35 000, 100 000 og 200 000 kroner blant de husholdene som eier bil.

Samlet bruttoformue er her målt som summen av verdianslagene for bolig, hytte, bilpark samt finansielle fordringer. Medianverdien ligger svært nær to millioner kroner. Trekker vi fra samlet gjeld, får vi en *nettoformue* med en medianverdi på nesten 1,2 millioner kroner. Ikke alle nordmenn er millionærer, men godt over halvparten av husholdningene er det. Dette tallet ville sannsynligvis blitt enda noe høyere dersom man også hadde data om mennesker som var eldre enn 62 år.

I en økonomi der boliginvesteringer er de største og viktigste investeringer som gjøres i husholdssektoren, vil nødvendigvis formue i betydelig grad være livsfase- eller aldersbestemt. Det vil da også gjelde de buffere som finnes i form av samlet friverdi og nettoformue. Det er oftest ungdom med høye lån som trekkes fram som en risikogruppe ved økning av lånekostnader og et eventuelt prisfall på boliger. I de to følgende tabeller viser vi først hvordan det vi har definert som samlet friverdi, og deretter nettoformue, fordeler seg i de ulike aldersgrupper.

Tabell 5.5 viser at selv blant hushold i 20-årene har halvparten opparbeidet en samlet friverdi i sine realinvesteringer. Allerede blant de som er i 30-årene har over halvparten en samlet friverdi på minst en halv million kroner. Blant respondenter i 40-åra stiger medianverdien til over én million kroner, og det er en ytterligere, men langt fra så stor økning i neste aldersgruppe.

Tabell 5.5 Samlet friverdi (antatt markedsverdi av bolig og hytte minus all gjeld) i 1000 kr i ulike aldersgrupper

	20–29 år	30–39 år	40–49 år	50–62 år
1. decil	-374	-200	0	150
1. kvartil	-200	50	520	742
Median	0	540	1100	1300
3. kvartil	350	1300	1900	2300
9. decil	895	2100	3240	3500
Antall spurte	(368)	(724)	(704)	(822)

Tabell 5.6 viser fordelingen av nettoformue etter alder. Fordelingene viser stort sett samme mønster som i foregående tabell. Nettoformue vil nødvendigvis måtte gis høyere verdier, ettersom finanskapitalen kommer i tillegg til den opparbeidede friverdien i realkapital.

Tabell 5.6 Nettoformue i 1000 kr i ulike aldersgrupper.

	20–29 år	30–39 år	40–49 år	50–62 år
1. decil	-242	-45	252	420
1. kvartil	-75	250	770	1030
Median	126	820	1470	1825
3. kvartil	580	1650	2400	3020
9. decil	1255	2740	3920	4470
Antall spurte	(368)	(724)	(704)	(822)

Som tidligere nevnt vil vi supplere vår egen undersøkelse med data fra levekårsundersøkelsen i 2004. Dette gjør vi dels for å sjekke kvaliteten av våre data. Vi gjør det også for å kunne supplere våre data, først og fremst for å få belyst spørsmålet om rentebelastning. I vår undersøkelse har vi spurt om gjeld, men ikke om hvor mye denne gjelda koster i form av renteutgifter. I forrige rapport gjorde vi antakelser om rentesatser og estimerte renteutgiftene på grunnlag av opplysninger om gjennomsnittlige utlånsrenter i bankene (Gulbrandsen 2005:81). Det behøver vi ikke å gjøre med data fra levekårsundersøkelsen ettersom det til denne datakilden er koblet opplysninger om summen av alle lånerenter som faktisk er betalt i løpet av kalenderåret. Imidlertid behøver det her ikke å være full overensstemmelse med gjeld og renter. Gjeld vil være gjeld ved utgangen av året, og slik gjeld kan ha endret seg betydelig i løpet av kalenderåret slik at det ikke er noen én til én sammenheng mellom gjeld ved årets slutt og renter betalt gjennom hele året. I vår undersøkelse skiller vi dessuten mellom gjeld av ulik type. I levekårsundersøkelsen er all gjeld slått sammen i en kategori. I levekårsundersøkelsen ble det imidlertid også stilt et spørsmål om man hadde boliglån eller annen gjeld med sikkerhet i bolig. De to undersøkelsene kan derfor i noen grad sammenliknes med hensyn til å fastslå størrelsen av boliggjeld i forhold til annen gjeld.

Vi har tidligere, i tabell 3.3 presentert fordelingene av gjeld i våre to undersøkelser og i levekårsundersøkelsen fra 2004. Som nevnt var det stor overensstemmelse mellom de to undersøkelsene som falt sammen i tid. Derksom vi sammenlikner gjeldsutviklingen i det halvannet året som var gått mellom våre to undersøkelser, fikk vi imidlertid en noe annen fordeling i 2006 enn i 2004. Vi har tidligere også, i kapittel 4, påvist høyere gjeld i 2006 enn i 2004. Som vist i tabell 3.3 måtte vi opp til medianverdien, altså til 5. decil, før gjeldsnivået i 2006 kommer på høyde med nivået i 2004. Denne

tilsynelatende inkonsistensen kan forklares på to måter som ikke nødvendigvis er uforenelige.

Vi har for det første tidligere påpekt at boligkjøpere etter 2004 har kjøpt til høyere pris og opptatt høyere boliglån enn de som hadde kjøpt inn til utgangen av 2004, og dermed har virket til å dra gjeldsnivået oppover. Samtidig har nok mange av de som allerede var låntakere i 2004 benyttet lave lånekostnader til å kvitte seg med lån, og dermed dradd gjeldsnivået nedover. Dette er en forklaring som er forenlig med den økte spredning i gjeldsfordelingen som vi kunne avlese av tabell 3.3. Det kan også gis en metodisk forklaring som vi også har antydnet tidligere, i kapittel 4. Fordelingene i tabellene 4.3 og 4.4 er basert på de som faktisk har gjeld, mens tabell 3.3 er basert på alle hushold som var med i undersøkelsene. Sommeren 2006 var det færre som hadde gjeld enn høsten 2004. Dette kan nesten i sin helhet forklares med at det var flere som ikke hadde minus på lønnskontoen. Dette kan tilskrives tidspunkt for datainnsamling. Til forskjell fra undersøkelsen i 2004 ble undersøkelsen i 2006 gjennomført like etter at folks lønnskonto var tilført årets eneste skattefrie lønnsutbetaling.

Foruten tilkobling av selvangivelsesdata om gjeld, ble det i levekårsundersøkelsen i 2004 som nevnt også spurt om man hadde boliglån eller annet lån med sikkerhet i bolig. 41 prosent av de spurte husholdningene oppga å ha slikt eller slike lån. I tabell 5.7 har vi i første kolonne vist fordelingen av den likningsmessige gjeld ved utgangen av 2004, i andre kolonne viser vi fordelingen av selvrapportert boliggyeld, mens vi i tredje kolonne viser fordelingen av en størrelse vi har kalt annen gjeld. Dette er definert som likningsbestemt gjeld minus selvrapportert boliggyeld. Det viser seg at seks prosent av de spurte rapporterte høyere boliggyeld enn totalgyeld, men for halvparten av disse er avviket mindre enn 20 000 kroner. Det kan være naturlige årsaker til slike avvik. Noen få kan rett og slett ha redusert sin gjeld fra det tidspunkt på høstparten som de ble intervjuet og fram til årsskiftet. Det kan også ha skjedd endringer i husholdets sammensetning som ennå ikke er registrert via en flyttemelding. I slike tilfelle kan det komme med gjeld fra personer som svarer eller blir regnet med i intervjuet, men som ikke blir koblet til husholdet siden de i følge Folkeregistret bor i annen husholdning. Noe av avviket kan også rett og slett skyldes at folk ikke har nøyaktig oversikt over gjeldas størrelse, og som for sikkerhets skyld oftere runder av oppover enn i den motsatte retningen.

Tabell 5.7 Fordeling av totalgjeld (fra selvangivelsen), rapport boliggjeld og annen gjeld definert som differansen mellom registerbasert totalgjeld og selvrapportert boliggjeld.

Decil	Samlet gjeld Uten gjeld: 15 %	Rapportert boliggjeld Uten boliggjeld: 59 %	Annen gjeld Negativ eller ingen: 21 %
1.	0	0	0
2.	26	0	0
3.	107	0	30
4.	232	0	77
5.	388	0	137
6.	600	50	221
7.	837	310	337
8.	1132	630	544
9.	1574	1000	1000

I tabell 5.8 har vi vist hvordan LTV er fordelt blant eiere i ulike aldersgrupper. Både i vår undersøkelse og i levekårsundersøkelsen er markedsverdi av boligen målt på samme måte. Blant boligeiere i levekårsundersøkelsen var det 96 prosent som oppga antatt markedsverdi (Gulbrandsen og Nordvik 2006:74). I vår undersøkelse har alle svart på spørsmålet. Dette er rett og slett en følge av at man måtte avgi et svar for å komme videre i skjemaet, og kan sannsynligvis ha ført til at man har presset fram svar fra noen få som normalt ikke burde ha svart. Det kan imidlertid også ha ført til frafall fra noen få som nektet å svare siden det ikke ble åpnet for å svare vet ikke. Responsraten på dette spørsmålet i levekårsundersøkelsen tilsier imidlertid at disse feilkildene er svært små. Ellers er gjeld registrert ulikt, enten ved offisielle likningstall eller ved selvrapportert svar.

Tabell 5.8 Fordeling av LTV (samlet gjeld som prosent av boligens markedsverdi) for eiere i ulike aldersgrupper. Levekårsundersøkelsen 2004.

	20–29 år	30–39 år	40–49 år	50–59 år	60–69 år	70–79 år	Alle
1. decil	44	30	9	1	0	0	0
1. kvartil	69	52	29	11	0	0	10
Median	99	73	49	30	11	0	42
3. kvartil	118	97	74	68	32	14	79
9. decil	162	122	106	98	61	35	108
N:	(102)	(305)	(251)	(246)	(191)	(138)	(1283)

Vi skal knytte to kommentarer til tabell 5.8. Sammenliknet med tabell 5.2, viser tabellen, uten unntak, fordelinger der de kritiske punktene i

fordelingene er høyere i levekårsundersøkelsen enn i vår undersøkelse. Men samtidig er forskjellene relativt beskjedne. Det andre vi skal merke oss, er den sterke og monotone sammenhengen med LTV og alder. LTV er en størrelse som faller sterkt og monotont med økende alder. Dette skaper stor real nettoformue blant de eldre. Ut fra tabell 5.8 er det lite som tyder at nordmenn, i alle fall så langt, i særlig grad har begynt å «spise» av denne kapitalen. Om det fortsatt vil være slik, er et tema vi vil ta opp i neste kapittel.

6 Finansiering av forbruk

6.1 Økt lånelyst?

I 2005 publiserte Sparebankforeningen tall som i følge kommentarene viste en kraftig økning av andelen som kunne tenke seg å bruke av boligformuen når de ble pensjonister. Sammenliknet med 1991 var det en økning fra en av ti til én av to (Sparebankforeningen 2005). Det var mange gode grunner for at det skulle ha funnet sted en slik økning. I 1991 hadde boligprisene falt kontinuerlig fra våren 1988. Mye «papirformue» var dermed forsvunnet. For noen var det ikke bare papirformue som forsvant, også reelle verdier forsvant for de som var tvunget til å selge med tap. På dette tidspunkt var også rentene svært høye. Med stadige oppslag i massemedia om gjeldskrisen som red landet (Gulbrandsen 1994), lå forholdene dårlig til rette for at folk skulle skaffe seg enda mer gjeld.

I 2004 skulle imidlertid forutsetningene for å låne på denne måten være langt bedre. Det var derfor gode grunner til at det hadde skjedd en slik vekst som Sparebankforeningen rapporterte. Om en slik økt lånelyst hadde gitt seg utslag i mer lån, kunne dette være et bidrag til å forklare noe av utlånsøkningen i husholdssektoren.

Undersøkelsen fra 1991 som ble brukt som sammenlikningsgrunnlag, ble gjennomført av NOVA (den gang INAS). Med tilgang til grunnlagsmaterialet fra 1991 er det mulig å sammenlikne resultatene fra 1991 med de resultatene Sparebankforeningen presenterte på sine hjemmesider. I 1991 ble respondentene i et nasjonalt representativt utvalg stilt følgende spørsmål: *Hvis det var mulig å bruke av en eventuell boligformue, hvilke av alternativene på dette kortet ville være mest aktuelt for deg?* Svarfordelingene fra den gang er presentert i tabell 6.1. I 1991 hadde det i alle aldersgrupper opp til 70 år vært slik at andelene som ikke ville (svaralternativ 1) eller som kunne tenke seg å bruke av boligformuen (alternativene 2 til og med 6) var jevnstore. Blant de over 70 år var det en klart lavere andel som kunne tenke seg å bruke av formuen, dels som følge av at flere sa at de ikke ville bruke av boligformuen, men først og fremst som følge av flere vet ikke svar i denne aldersgruppen i undersøkelsen fra 1991 (Gulbrandsen, 1992).

For å kunne følge utviklingen videre, fikk vi tatt med det samme spørsmålet i undersøkelsen fra sommeren 2006. Svarfordelingene fra 2006 er gjengitt i andre kolonne i tabell 6.1.

Tabell 6.1 Oppfatninger om bruk av en eventuell boligformue (bare ett svar mulig). 1991 og 2006⁸

	1991	2006
1. Ville ikke bruke av boligformuen	37 %	25 %
2. Selge hele eller deler av boligen til en finansinstitusjon med mulighet til å bo der framover	3 %	1 %
3. Ta opp lån med pant i bolig	6 %	36 %
4. Frigjøre midler ved å kjøpe en mindre bolig	27 %	14 %
5. Frigjøre midler ved å selge bolig og bli leietaker	6 %	1 %
6. Har allerede flyttet til leid bolig	1 %	-
7. Annet	4 %	4 %
Vet ikke	8 %	19 %

Det å bruke av en boligformue er ikke begrenset til alternativ 2 og 3, noe Sparebankforeningen tydeligvis har avgrenset seg til i sin presentasjon av resultatene fra 1991. Også de andre alternativene må tas med, noe da også var blitt gjort i resultatet som ble presentert av Sparebankforeningen i mars 2005. Den påståtte økningen fra 10 til 50 prosent må altså være basert på en misforståelse av hva 1991-undersøkelsen viste. Alternativene 2 til 7 i tabell 6.1 summerer opp til 47 prosent, noe som antyder at det nærmest ikke har skjedd noen økning mellom 1991 og 2004. I tabell 6.2 har vi gruppert 1991-data slik at aldersinndelingene harmonerer med de inndelingene som er brukt i presentasjonen av resultatene på Sparebankforeningens hjemmeside. Samtidig har vi tatt med resultatene fra en landsrepresentativ survey NOVA fikk gjennomført tidlig i 2001, samt resultatene fra vår egen undersøkelse fra sommeren 2006.

Tabell 6.2 Andel som kunne tenke seg å bruke av boligformuen (svaralternativene 2–7 i tabell 6.1), etter alder. 1991, 2001, 2004 og 2006.

	30–39 år	40–49 år	50–59 år	60–66 år
1991	50 %	51 %	51 %	47 %
2001	55 %	66 %	61 %	53 %
2004	53 %	52 %	49 %	27 %
2006	50 %	59 %	62 %	-

⁸ I 1991 var det ingen øvre aldersgrense, mens øvre aldersgrense i 2006 var 62 år. Fordelingen for de som var under 63 år i 1991 var imidlertid svært lik totalfordelingen. Alternativ 6 ble kun brukt i 1991.

I januar 2006 presenterte Sparebankforeningen en ny undersøkelse. I følge denne hadde andelen som kunne tenke seg å bruke av boligformuen økt ytterligere, fra fem av ti ett år tidligere, til seks av ti (Sparebankforeningen 2006). Vi har ikke tilgang til ytterligere informasjon om denne undersøkelsen, men totaltallet harmonerer bra med våre data fra 2006. Det er faktisk Sparebankforeningens undersøkelse fra 2004 som er avvikende, med et lavere nivå på andelen som kunne tenke seg å bruke av boligformuene, enn hva man har funnet i tilsvarende undersøkelser, både før og etter 2004. En rimelig tolkning av tabell 6.2 kan være at det i tiåret mellom 1991 og 2001 fant sted en meget moderat økning av den slags lånelyst blant middelaldrende nordmenn. Deretter har det ikke vært noen endringer å spore.

Det er imidlertid en viktig endring blant de som kunne tenke seg å bruke av boligformuen. I 1991 var det relativt mange av disse som kunne tenke seg å redusere sitt boligkonsum. Legger vi sammen alternativene 4 og 5, var dette tilfelle med tredjeparten av den tids husholdninger. Andelen som kunne tenke seg å låne på boligen har derimot økt betydelig, fra seks til 36 prosent. I så måte er det her et stort marked som har åpnet seg. De seks prosentene fra 1991 i tabell 6.1 representerer i absolutte tall omlag 120 000 hushold, mens de 36 prosentene fra 2006 representerer mellom 500 000 og 550 000 hushold. Det nye sammenliknet med 1991, er at det nå er langt flere som vil bruke av formuen, men uten å ville la dette gå på bekostning av deres faktiske fysiske boligkonsum.

I løpet av det siste året har bankene i økende grad tilbudt såkalte rammelån med pant i bolig. Under overskriften «50-åringer låner mer på huset» rapporterte Aftenposten 15. april i år om en sterk økning av slike lån. Fra januar 2006 til februar 2007 hadde beholdningen av slike lån økt fra 36 til 107 milliarder kroner. Dette er en økning som har skjedd etter vi gjennomførte vår undersøkelse, men samtidig vet vi ikke hvor mye av innvilget låneramme som faktisk blir brukt. Om de 107 milliardene fordelte seg likt på alle hushold med boliglån, ville det ikke bli mer enn 90 000 kroner per hushold.

Man skulle forvente at synet på å bruke av boligformuen avhenger av hvor mye boligformue man har greid å akkumulere. Som tidligere vist i kapittel 5 er slik akkumulasjon i høy grad aldersbestemt. I tabell 6.3 har vi presentert resultatene fra analyser av noen modeller der det å kunne tenke seg å bruke av boligformuen sammenholdes trinnvis med ulike forklaringsvariabler. Koeffisientene viser logaritmen til odds ratio i forhold til referansegruppene for hver variabel, kontrollert for de andre variablene i modellen.

I den første modellen har vi kun tatt med alder og friverdi i boligen. Den siste variabelen, som er definert i kapittel 5, er gruppert ut fra en tilnærmet kvintilfordeling. Vi ser at når vi kontrollerer for friverdi, har de som er over 40 en signifikant større odds enn de yngre for å ville bruke av en eventuell boligformue. Det andre resultatet i modellen er noe mer overraskende. Dersom vi kontrollerer for alder har, med ett unntak, friverdi i bolig ingen betydning for om man vil bruke av boligformuen. Det eneste unntaket er de som har størst friverdi, men da er det også tale om en friverdi på mer enn to millioner kroner.

I modell II har vi også tatt med brutto husholdsinntekt. Som vi ser har størrelsen på inntekten ingen signifikant betydning på lysten til å bruke av boligformuen. Den eneste effekten av å utvide modellen med inntekt er at effekten av å ha meget høy friverdi ikke lenger er signifikant.

Tabell 6.3 Binær logistisk regresjon av det å ville bruke en eventuell boligformue

	I	II	III
<i>Alder (ref 18–29)</i>			
30–39 år	0,14	0,10	0,09
40–49 år	0,46**	0,43**	0,43**
50–62 år	0,62**	0,61**	0,62**
<i>Samlet friverdi (ref ingen)</i>			
Positiv til og med 600 000	-0,06	-0,08	-0,06
601 000–1 150 000	0,10	0,05	0,10
1 151 000–2 000 000	0,03	-0,01	0,05
Over 2 millioner	0,31*	0,23	0,29
<i>Brutto husholdsinntekt (ref < 331 000)</i>			
331–480 000		0,08	0,09
481–600 000		0,10	0,11
601–720 000		0,13	0,15
> 720 000		0,24	0,27
<i>Likviditet (ref ikke purret siste år)</i>			
Blitt purret			0,04
Blitt purret oftere			0,29*
Vet ikke			-0,23

* $p < 0,05$ ** $p < 0,01$

Man kan både ha høy inntekt og høy realformue, men av ulike årsaker likevel ha stram likviditet. I den tredje modellen har vi supplert med et mål for likviditet. Vi stilte et spørsmål om familien i løpet av det siste året hadde kommet opp i situasjoner hvor en ikke hadde penger til å betale regninger

eller avdrag innen forfallsdato, og derfor hadde mottatt en purring (spørsmål 40). I analysen bruker vi de som svarer aldri som referansekategori, mens de to andre gruppene består på den ene siden av de som svarer at slik har forekommet og på den andre siden av de som svarer at slik purring har forekommet av og til, ofte eller svært ofte. Som vi ser har de som tilhører den siste gruppen signifikant høyere odds for å ville bruke av en boligformue. Verken i modell II eller modell III har innføringen av nye variabler noen betydning for effekten av alder.

De fleste eldre har livsarvinger. Hvorvidt man bruker eller ikke bruker boligformuen, vil langt på vei være et spørsmål om hvor mye arv man etterlater seg. Nylig gjennomførte Synovate MMI en undersøkelse om ulike sider ved arv på oppdrag fra Postbanken. Aftenposten (30.01.2007) lanserte undersøkelsen under overskriften «Bruker opp arven selv». Inne i avisa fikk vi vite at «En av tre gir blaffen i arvingene» og at «Folk vil bruke pengene mens de lever». I undersøkelsen ble de spurte over 40 år bedt om å ta stilling til følgende påstand: «Det er et mål for meg å etterlate meg arv til neste generasjon». Siden 59 prosent var enig i denne påstanden, er opplagt bydelsavisa Oslo Vest mer på linje med undersøkelsens hovedfunn når de presenterte den samme undersøkelsen under overskriften «Nordmenn ønsker å etterlate seg arv» (<http://www.oslovest.no/nordmenn-onsker-a-etterlate-seg-arv.html>). Undersøkelsen viste også at 72 prosent var enig i påstanden «Det er et mål for meg å ikke etterlate meg gjeld». Det er ganske opplagt at Aftenpostens overskrifter i liten grad dekker hovedtendensen i undersøkelsen. Det var forbrukerøkonom Ellen Dokk Holm i Postbanken som hadde gjennomført undersøkelsen, og i en senere artikkel i Eiendomsmegleren brukte hun samme overskrift som bydelsavisa Oslo Vest (Dokk Holm, 2007). Det synes ikke å være noen store endringer på gang i retning av holdningsendringer som skulle åpne opp for mer bruk av boligformuen. Det skjer opplagt holdningsendringer på dette felt, men de er i langt større grad på det individuelle plan. Når mennesker blir eldre blir de også mer tilbøyelige til å ville etterlate seg arv, eller i det minste mindre innstilt på å bruke opp sin formue til egen fornøyelse (Gulbrandsen og Langsether 2004).

6.2 Bruk av finansieringsbistand og betalingsutsettelse

Det er etter hvert blitt ganske vanlig å tilby finansieringsbistand i forbindelse med mange former for salg. Det annonseres i den forbindelse med at om man kjøper nå, kan man utsette betalingen i et visst tidsrom. Det er i den forbindelse en bank eller et finansieringsselskap som foretar kredittvurderingen, påtar seg risikoen, utsteder vanligvis et kredittkort til kjøper og sender faktura med forfall ved utgangen av den avtalte kredittperiode. Dersom man betaler har man, i alle fall rent oppgjørmessig, gjort et godt kjøp, samtidig som kredittkortet gir tilgang til ny kreditt. Kan man ikke betale hele regningen ved forfall, blir det tidligere kjøpet automatisk finansiert som et usikret forbrukslån med høy rente og med samlede kredittkostnader først og fremst bestemt av nedbetalingstida.

Vi hadde denne gang tatt med et spørsmål som skal kartlegge bruk av ulike tilbud for finansieringsbistand. Spørsmålet lød som følger: «Har du i løpet av siste året benyttet tilbud om finansieringsbistand eller betalingsutsettelse ved større innkjøp?» 11 prosent svarte bekreftende på spørsmålet. De som svarte bekreftende fikk et nytt spørsmål om hvor stort beløp det dreide seg om. Tabell 6.4 viser hvordan de som svarte fordelte seg med hensyn til beløp. Midtverdien av fordelingen finner vi på 15 000 kroner, mens hver fjerde som har benyttet et slikt tilbud befinner seg fra 30 000 kroner og oppover. Det er ingen grunn til å tro at fordelingen på dette spørsmålet vil avvike nevneverdig fra hva vi tidligere har vist for usikret kreditt helt generelt, og det er da også tilfelle. Også her er det gjennomgående beskjedne beløp det dreier seg om. Det kan synes som mye at hver tiende nevner beløp fra 100 000 kroner og oppover, og det er selvsagt en mulighet for at vi her finner de som ikke har klart å motstå fristelser til å pådra seg for store forpliktelser. Totalt sett er imidlertid ikke dette mer enn én prosent av de spurte. Samtidig er dette ikke nødvendigvis bare mennesker som er blitt fristet til å ta opp for store og for dyre lån. Slik spørsmålet er formulert får vi sannsynligvis med også noen av dem som har finansiert bilkjøp ved hjelp av bilforhandlere, og i den sammenheng behøver ikke 100 000 kroner å være noe avskrekkende høyt beløp. Salgspant i bil vil også normalt gi så god sikkerhet at rentesatsene på slike lån heller ikke vil bli uforholdsmessig høye.

Tabell 6.4 Fordeling av beløp ved finansieringsbistand eller betalingsutsettelse.

1. decil	1. kvartil	Median	3. kvartil	9. decil
5000	10 000	15 000	30 000	100 000

I tabell 6.5 har vi presentert et utvalg av bivariate sammenhenger mellom bruk av slik bistand og et utvalg mulige forklaringsvariabler. Tabellen viser at det ikke er noen sammenheng med inntekt, men bruken er størst blant de som har dårlig likviditet. Slik utsettelse brukes oftest av de unge, og av de som ikke har opparbeidet seg noen friverdi i boligen.

Tabell 6.5 Andelen som siste år har benyttet seg av tilbud om betalingsutsettelse eller finansieringsbistand ved større innkjøp fordelt etter et utvalg av variabler.

<i>Brutto husholdsinntekt</i>		
< 330 000	13 %	(525)
331 000– 400 000	14 %	(524)
401 000–600 000	9 %	(649)
610 000–720 000	11 %	(388)
> 720 000	8 %	(522)
<i>Alder:</i>		
18–29 år	17 %	(368)
30–39 år	13 %	(724)
40–49 år	10 %	(704)
50–62 år	6 %	(822)
<i>Samlet friverdi i fast eiendom</i>		
Ingen friverdi	16 %	(523)
Positiv til og med 600 000	13 %	(542)
601 000–1 150 000	10 %	(514)
1 151 000–2 000 000	8 %	(545)
Over 2 millioner	6 %	(492)
<i>Husholdets likviditet</i>		
Ikke mottatt purring siste år pga dårlig råd	7 %	(1612)
Slik purring har forekommet	14 %	(641)
Slik purring har forekommet av og til eller oftere	23 %	(355)

Vi spør videre om disse sammenhengene står seg i en multivariat analyse. Tabell 6.6 viser resultater av logistisk regresjonsanalyse av to modeller. Modell I viser at slik bruk er mest utbredt blant de yngste, men det er bare de over 50 som skiller seg signifikant ut fra de øvrige aldersgruppene. Det er også fortsatt de uten friverdi som oftest har takket ja til slike tilbud, men vi må opp i friverdi på drøyt én million kroner før oddsen for å benytte slike

tilbud er signifikant lavere enn for de med lavere friverdi. For inntekt er det ingen signifikante effekter. I modell 2 har vi i tillegg trukket inn grad av likviditet. Rimelig nok er slik bruk i høy grad en følge av dårlig likviditet, men det å ha god likviditet og høy friverdi er tydeligvis så sterk korrelert, at den negative effekten av friverdi fra modell 1, i modell 2 langt på vei fanges opp av likviditetsvariabelen og dermed mister sin unike signifikante effekt.

Tabell 6.6 Binær logistisk regresjon av det å ha brukt tilbud om betalingsutsettelse eller finansieringsbistand siste år.

	Modell 1	Modell 2
<i>Alder (ref gruppe: 18–29)</i>	**	*
30–39 år	-0,04	-0,14.
40–49 år	-0,25	-0,32
50–62 år	-0,70**	-0,64**
<i>Friverdi i realformue (ref: ingen)</i>		
1–600	-0,13	-0,02
601–1150	-0,34	-0,10
1151–2000	-0,48*	-0,18
> 2000	-0,62**	-0,40
<i>Husholdsinntekt (ref: < 330)</i>		
331–480	0,17	0,22
481–600	-0,27	-0,20
601–720	0,01	0,07
> 720	-0,24	-0,06
<i>Dårlig likviditet (ref: ikke blitt purret siste år)</i>		**
Purring har forekommet		0,68**
Blitt purret av og til eller oftere		1,13**

* p< 0,05 ** p< 0,01

7 Bolig som sikkerhet

Man kan velge å bruke av boligformue, men i Norge, som i de fleste andre steder, kan man ikke velge om man vil bo eller ikke bo. Med et begrenset tilbud av varige utleieobjekter, er det heller ikke helt greit å selge boligen og fortsette som leieboer. Bruk av boligformue vil derfor i de fleste tilfelle være det samme som å belåne boligen.

I spørreundersøkelsen har vi tre ulike empiriske inntak til problematikken om pant i bolig i forbindelse med lån til andre formål enn bolig. Det er for det første et oppfølgingsspørsmål til spørsmålene om låntyper. De som svarte at de enten hadde lån til bil, forbrukslån eller annen gjeld, ble stilt et oppfølgingsspørsmål om de hadde stilt bolig eller annen fast eiendom som sikkerhet til dette eller disse lånene. Dette gir data som er sammenliknbare med undersøkelsen fra 1997. Med unntak av billån, hvor vi registrerer en svak økning, viser tabell 7.1 at det ikke er blitt mer vanlig å bruke bolig som sikkerhet i forbindelse med denne type lån. Men siden det i 2006 er klart flere som har slike lån enn i 1997, er det vi kan kalle boliglån med annet formål enn boliganskaffelse, blitt langt mer utbredt i befolkningen som helhet.

Tabell 7.1 Bruk av bolig som sikkerhet 1997 og 2006. Hushold med intervjuperson mellom 18 og 62 år. Antall som har ulike typer lån i parentes.

	1997	2006
Billån	25 % (339)	34 % (759)
Forbrukslån	24 % (160)	23 % (306)
Annen gjeld	40 % (99)	40 % (265)
Antall spurte totalt	(2136)	(2618)

Det andre empiriske inntaket er et spørsmål om uforutsette utgifter. Vi spurte om det i løpet av den siste to års perioden hadde hendt at husholdningen hadde fått uforutsette utgifter på 10 000 kroner eller mer. Dette hadde skjedd for 33 prosent av de spurte. Tabell 7.2 viser hvordan de spurte fordelte seg på et oppfølgingsspørsmål om hvor stort beløp det dreide seg om. Halvparten av disse, eller hver sjettede av alle spurte, hadde opplevd uforutsette utgifter på 20 000 kroner eller mer.

Tabell 7.2 Uforutsette utgifter siste to år. Fordeling etter hvor stort beløp det dreide seg om.

1. decil	1. kvartil	Median	3. kvartil	9. decil
10 000	15 000	20 000	30 000	65 000

De som hadde hatt en slik utgift, ble spurt om hvordan de hadde skaffet seg pengene. Et flertall, 60 prosent, hadde hatt pengene disponible, mens en drøy fjerdepart hadde lånt pengene. 15 prosent oppga at de hadde skaffet pengene på andre måter. Blant de som hadde måttet låne, var det omtrent like vanlig å ty til slekt og venner, til kortsiktig kreditt som kredittkort eller forbrukslån eller til lån mot pant i bolig. 37 prosent hadde benyttet seg av slekt og venner. 44 prosent hadde enten brukt kredittkort, trukket på lønnskonto eller tatt opp forbrukslån uten sikkerhet; 70 prosent av disse igjen hadde brukt kredittkortet. 32 prosent hadde lånt mot sikkerhet i bolig. Om vi ser den siste gruppen i forhold til alle hushold (med intervjuperson mellom 18 og 62 år), var det tre prosent som i løpet av en to års periode har møtt en slik uforutsett utgift ved å låne med sikkerhet i bolig. Resultatene er sammenfattet i tabell 7.3.

Tabell 7.3 Hvordan skaffet du/dere pengene til en uforutsett utgift på minst 10 000 kr.

Hadde pengene disponible	61 %		Alle med utgift (N=863)	Alle som lånte (N=235)
Lånte pengene	27 %	----->	Lånte av hvem:	
På annen måte	15 %		Slekt, venner	10 %
Antall med utgift	(863)		Kredittkort	8 %
			Trakk på lønnskonto	2 %
			Andre forbrukslån uten sikkerhet	3 %
			Lån med sikkerhet i bolig	9 %
				37 %
				30 %
				8 %
				12 %
				32 %

Det tredje empiriske inntaket er et hypotetisk spørsmål om hva man ville gjøre dersom man pådro seg en uforutsett utgift. De spurte ble først spurt om å si seg enig eller uenig i følgende påstand: Jeg er alltid i stand til å betale en uforutsett regning på 4000 kroner, deretter samme påstand med 8000 kroner som beløp, og til slutt samme påstand nok en gang, men nå med et beløp på 25 000 kroner. De som svarte ja, ble bedt om å svare hvordan de ville ordne dette (spørsmålene 48, 51 og 54). De som svarte nei eller vet ikke,

fikk følgende spørsmål: Hvis du likevel måtte betale en slik regning, hvordan ville du da forsøke å få tak i pengene? (spørsmålene 49, 52 og 55).

Svarfordelingen på disse tre spørsmålene er vist i tabell 7.4. Et stort flertall ville klare en regning på 4000 kr, et flertall ville også klare 8000 kr, men om regningen var på 25 000 kr, var det et flertall som mente at de måtte melde pass.

Tabell 7.4 Å ha evne til enhver tid å kunne betale en uforutsett regning på henholdsvis 4000, 8000 eller 25 000 kr. Hushold med intervjuperson mellom 18 og 62 år. Prosent.

	4000 kr	8000 kr	25 000 kr
Ja	72	56	38
Nei	22	36	56
Vet ikke	6	8	6
N:	(2618)	(2618)	(2618)

I tabell 7.5 viser vi for hver beløpsstørrelse hvordan respondentene ville skaffe pengene til veie. Da det åpnes for flere mulige utveier, vil prosenttallene summere til mer enn 100. Uansett beløp er det én eller to prosent som sier at de kan betale regningen, men vil skaffe pengene ved å låne med sikkerhet i bolig. Bruk av kortsiktig kreditt er noe mer utbredt. Nesten én av ti vil benytte denne muligheten. Resten av tabellen viser fordelingene av de utveier som ville bli prøvd av de som ikke umiddelbart kunne ordne opp. For 4000 eller 8000 kroner er det mest vanlig å ty til slekt og venner eller til kortsiktige kredittmuligheter. Det er først blant de som i utgangspunktet sier de ikke kan betale en regning på 25 000 kroner, at vi får et ikke ubetydelig innslag av lån mot pant i bolig dersom de likevel skulle være nødt til å måtte betale en slik regning.

Tabell 7.5 Hvordan pengene til en uforutsett regning skaffes til veie, eller ville bli forsøkt skaffet til veie etter regningens størrelse(basis alle spurte (2618))

	4000 kr	8000 kr	25000 kr
<i>Ja, har alltid så mye disponibelt</i>	63 %	47 %	28 %
Ville bruke kortsiktige kredittmuligheter	9 %	9 %	7 %
Ville låne med sikkerhet i bolig	1 %	1 %	2 %
På annen måte	4 %	3 %	3 %
<i>Nei eller vet ikke, men ville forsøk å:</i>			
Låne av slekt eller venner	11 %	14 %	11 %
Bruke kredittkort	9 %	12 %	8 %
Trekke på lønnskottkreditt	4 %	6 %	4 %
Ta opp forbrukslån uten sikkerhet	1 %	3 %	9 %
Låne med sikkerhet i bolig	2 %	5 %	27 %
Vet ikke	5 %	9 %	14 %

Vi skal her skille ut fire ulike grupper etter hvilke strategier som man ville ty til for å skaffe til veie 25 000 kroner. Vi skal i utgangspunktet huske at flertallet av denne gruppen består av mennesker som først sier de ikke er i stand til å betale en så stor regning. Siden det her er mulig å bruke ulike tilbud av usikret forbrukskreditt, skulle vi her kunne finne fram til mennesker som kan stå i fare for å havne i økonomiske problemer på grunn av bruk av denne typen lån.

I tabell 7.6 er det vi kan kalle ulike økonomiske mestringsstrategier fordelt etter respondentenes alder. Med økende alder er det rimelig nok flere som har penger disponible, mens det er de yngste som oftest gjør bruk av slekt og venner. Det er små forskjeller mellom aldersgruppene i bruk av de ulike kredittformene.

Tabell 7.6 Alternative måter for å skaffe penger til å betale en uforutsett regning på kr 25 000 etter alder

	18–29 år ^{*)}	30–39 år	40–49 år	50–62 år
Har alltid så mye disponibelt	9 %	21 %	27 %	43 %
Bruke kortsiktige kredittformer	29 %	27 %	27 %	19 %
Låne med sikkerhet i bolig	22 %	31 %	31 %	30 %
Få eller låne av slekt/venner	27 %	16 %	8 %	3 %
	(368)	(724)	(704)	(822)

^{*)} Hjemmeboende voksne barn er holdt utenfor. Av disse var det 11 prosent som hadde så mye penger disponibelt, 22 prosent ville bruke kortsiktige kredittmuligheter, 13 prosent ville bruke bolig (må sannsynligvis i tilfelle være foreldres bolig) som sikkerhet og 32 prosent ville få eller låne av slekt eller venner.

Når det gjelder utdanningsnivå (ikke vist i tabell) er det en svak tendens til at økt utdanning fører til at flere har penger disponible (fra 19 prosent blant de med lavest utdanning til 34 prosent blant de med høyest utdanning), men det er ingen sammenheng mellom utdanningsnivå og de øvrige indikatorene.

Sammenhengen mellom de ulike strategier og brutto husholdsinntekt (tabell 7.7) er svært lik sammenhengen mellom mestringsstrategier og alder. Med økt inntekt øker sannsynligheten for å ha pengene disponible. Det er en stikk motsatt tendens når det gjelder å ty til slekt og venner. Bruk av kortsiktig kreditt skjer uavhengig av inntektsnivå, mens det er en svak tendens til at bruk av lån med pant i bolig er mest utbredt i de midlere inntektslag. Ser vi bort fra de som har pengene disponible, fører økt inntekt til en viss endring i tyngdepunktet mellom de som vil ty til kortsiktig eller til mer langsiktig kreditt. Blant de som tjener minst er det balanse mellom de to

formene. Blant de midlere inntektslag vipper balansen i favør av boligsikret kreditt, for så å vippe i motsatt retning, mot å foretrekke kortsiktig kreditt, blant de som tjener mest.

Tabell 7.7 Alternative måter for å skaffe penger til å betale en uforutsett regning på kr 25 000 etter brutto husholdsinntekt (kvintiler)

	1 < 330	2 331–480	3 481–600	4 601–720	5 < 720
Har alltid så mye disponibelt	15 %	20 %	26 %	30 %	48 %
Bruke kortsiktige kredittformer	24 %	24 %	21 %	29 %	27 %
Låne med sikkerhet i bolig	27 %	35 %	37 %	28 %	19 %
Få eller låne av slekt/venner	17 %	10 %	10 %	11 %	7 %
	(525)	(524)	(649)	(389)	(523)

Vi vil avslutningsvis vise resultater fra noen multivariate analyser der vi ved hjelp av logistisk regresjon undersøker om sammenhengene påvist i tabellene 7.6 og 7.7 fortsatt holder stand ved kontroll for andre relevante variabler. La oss først se på hva som påvirker sjansen til å ville betale en stor uforutsett regning ved hjelp av penger lånt mot pant i bolig. I tabell 7.8 har vi presentert tre modeller. I første modell har vi benyttet tre variabler: respondentens alder, samlet friverdi i husholdets realformue og brutto husholdsinntekt. Når det gjelder samlet friverdi, viser vi til definisjonen i kapittel 5. Jo høyere verdi på denne variabelen, jo større grunnlag skulle man ha for å låne mot pant i bolig. Stor friverdi skulle dermed gi god sikkerhet og billige lån i betydningen lav rentesats. Men samtidig er det også svært sannsynlig at høy verdi på denne variabelen er positivt korrelert med evne til å betale en slik regning uten å måtte låne ekstra penger, nettopp illustrert med den omvendte u-form som er vist i tabell 7.7.

I modell I finner vi ingen signifikante effekter av alder. Det å ha friverdi i bolig øker rimelig nok sjansen for å ville bruke lån med pant i bolig. Størst sjanse for å gjøre dette, finner vi imidlertid blant de som har relativt liten friverdi, og sjansen reduseres jo større friverdien er. Når det gjelder inntekt, er det kun de som befinner seg i øverste inntektskvintil som skiller seg ut med signifikant lavere sjanse til å ty til «boliglån» enn de som er i laveste kvintil.

Dette er sannsynligvis et uttrykk for at det mål vi bruker ikke måler det som er økonomisk optimalt, men har et klart preg av også å måle redusert økonomisk handlefrihet. Det vil i de aller fleste tilfelle være mest gunstig å

betale en slik regning med oppsparte midler. Blant de som har inntekt i høyeste kvintil og som har opparbeidet seg størst friverdi i sine realinvesteringer, er det også 59 prosent som uten videre har 25 000 kroner disponible mot 28 prosent i totalutvalget.

Tabell 7.8 Binær logistisk regresjon av det å ville dekke en uforutsett regning på 25 000 kroner ved å ta opp lån mot sikkerhet i bolig.

	Modell 1	Modell 2	Modell3
<i>Alder (ref gruppe: 18–29)</i>			
30–39 år	0,25	0,18	0,17
40–49 år	0,25	0,19	0,14
50–62 år	0,21	0,29	0,22
<i>Friverdi i realformue (ref: ingen)</i>			
1–600	1,34**	1,45**	1,48**
601–1150	1,21**	1,42*	1,44**
1151–2000	1,04**	1,31**	1,32**
> 2000	0,61**	0,84**	0,81**
<i>Husholdsinntekt (ref: < 330)</i>			
331–480	0,22	0,28	0,28
481–600	0,23	0,31*	0,30*
601–720	-0,15	-0,12	-0,13
> 720	-0,65**	-0,53**	-0,56**
<i>Dårlig likviditet (ref: ikke blitt purret siste år)</i>			
Purring har forekommet		0,92**	0,92**
Blitt purret av og til eller oftere		0,76**	0,73**
Vet ikke		0,67	0,70
<i>Bruke av boligformuen (ref:nei)</i>			
I tvil			0,01
Ja, vil bruke			0,47**

* p < 0,05, ** p < 0,01

Å ha høy inntekt er ikke nødvendigvis det samme som å ha god likviditet, i alle fall ikke for alle hushold, selv om korrelasjonen mellom disse to variablene rimeligvis er høy. Vi trenger et mål for grad av økonomisk eller likviditetsmessig press som husholdingene lever under. I undersøkelsen er det tre spørsmål som kan måle slikt økonomisk press. Vi velger også her å bruke samme mål som ble brukt i kapittel 6, nemlig spørsmålet om familien i løpet av det siste året har kommet opp i situasjoner hvor de ikke har hatt penger til å betale regninger eller avdrag innen forfallsdato – og derfor har mottatt en purring. 61 prosent svarte at dette aldri hadde forekommet, 24 prosent at det har forkommet, 10 prosent at det forekom av og til, fire prosent at det forekom ofte og to prosent svarte vet ikke. I modell 2 i tabell 7.8 har vi intro-

duisert denne variabelen med de som aldri har fått slik purring som referansegruppe. For å unngå å miste enheter har vi tatt med den substansielt uvesentlige svarkategorien «vet ikke» i analysen. Som vi ser øker det å ha blitt purret på regninger i forbindelse med dårlig likviditet sjansen for å ty til lån med bolig som sikkerhet. Endringene i koeffisientene fra modell I til modell II antyder et visst samspill mellom likviditet og henholdsvis friverdi og inntektsnivå. Ved å introdusere grad av likviditet øker størrelsen på koeffisientene til friverdi i realformue. Det samme er tilfelle med koeffisientene til andre og tredje inntektskvintil, mens den kontrollerte effekt av å tilhøre høyeste kvintil reduseres. Det samlede mønstret fra første modell endres ikke. Av de som har opparbeidet friverdi i boligen, er det de som har mest friverdi som er minst tilbøyelige til å ville ty til lån med pant i bolig.

I den tredje modellen har vi også tatt med den egenskapen vi analyserte i forrige kapittel, nemlig holdning til å bruke av en eventuell boligformue. Kontrollert for de andre variablene i modellen, øker det sannsynligheten for å ville låne med pant i bolig dersom man i utgangspunktet er positiv til å bruke av boligformuen. Dette er ikke overraskende, men introduksjon av denne variabelen har liten eller ingen effekt på de resultatene som allerede fremkommer av modell II.

Ett nærliggende alternativ til å låne med sikkerhet i boliger er å bruke de ulike tilbudene som finnes av kortsiktig, usikret kreditt. Som vist i tabell 7.6 var sjansen til å velge en slik løsning i liten grad betinget av alder og inntekt. I tabell 7.9 presenterer vi resultatene fra analyse av tre modeller, der vi har anvendt de samme forklaringsvariabler som i tabell 7.8.

Siden de to utvidelsene av modell 1 ikke fører til nevneverdige endringer av effektene av de tre variablene fra modell 1, kommenterer vi kun resultatene i modell 3. Som vi ser er det ingen signifikante utslag av alder. Det er videre de som ikke har friverdi i bolig som har størst sjanse til å ville ty til denne løsningen. Med økende friverdi reduseres sjansen for å bruke kortsiktig kreditt. Men samtidig er det ikke de som tjener dårligst som vil ty til denne løsningen. I forhold til laveste inntektskvintil, er det ingen signifikant effekt av å tilhøre andre eller tredje kvintil. I de to høyeste inntektskvintil er det imidlertid signifikant større sjanse for å ty til kortsiktig kreditt. Videre har graden av likviditet betydning, men det er ikke de som er purret oftest som skiller seg ut. Oppfatningen av bruk av boligformuen har ingen entydig og klar effekt på sjansen for å ville ty til kortsiktig kreditt.

Tabell 7.9 Binær logistisk regresjon av det å ville dekke en uforutsett regning på 25 000 kroner ved å ty til ulike former for kortsiktig kreditt.

	Modell 1	Modell 2	Modell 3
<i>Alder (ref gruppe: 18–29)</i>	*		
30–39 år	0,02	-0,02	-0,03
40–49 år	0,25	0,22	0,19
50–62 år	-0,10	-0,09	-0,12
<i>Friverdi i realformue (ref: ingen)</i>	**	**	**
1–600	-0,28*	-0,25	-0,26
601–1150	-0,82**	-0,76**	-0,79**
1151–2000	-0,99**	-0,91**	-0,94**
> 2000	-1,35**	-1,28**	-1,32**
<i>Husholdsinntekt (ref: < 330)</i>	**	**	**
331–480	0,16	0,18	0,17
481–600	0,09	0,12	0,11
601–720	0,55**	0,57**	0,55**
> 720	0,70**	0,75**	0,73**
<i>Dårlig likviditet (ref: ikke t purret siste år)</i>		**	**
Purring har forekommet		0,41**	0,42**
Blitt purret av og til eller oftere		0,25	0,24
Vet ikke		0,36	0,40
<i>Bruke av boligformuen (ref:nei)</i>			**
I tvil			-0,21
Ja, vil bruke			0,20

* p < 0,05 ** p < 0,01

Det tredje alternativet for å reise 25 000 kroner, er å spørre slekt eller venner. Som vist i tabell 7.6 var dette særlig tilfelle blant de yngste. Vi finner svært få andre signifikante effekter i tabell 7.10. Slegt og venner er her sannsynligvis ensbetydende med foreldre, et funn som harmonerer bra med funn gjort av Tale Hellevik (2005), og i en senere undersøkelse som Infact har gjennomført for VG (VG 13. februar 2007).

Tabell 7.10 Binær logistisk regresjon av det å ville dekke en uforutsett regning på 25 000 kroner ved å ty til slekt og venner.

<i>Alder (ref gruppe: 18–29)</i>	**
30–39 år	-0,56**
40–49 år	-1,40**
50–62 år	-2,53**
<i>Friverdi i realformue (ref: ingen)</i>	
1–600	-0,18
601–1150	-0,43
1151–2000	0,06
> 2000	-0,20
<i>Husholdsinntekt (ref: < 330)</i>	
331–480	-0,38
481–600	-0,38*
601–720	0,23
> 720	0,52*
<i>Dårlig likviditet (ref: ikke blitt purret siste år)</i>	
Purring har forekommet	0,13
Blitt purret av og til eller oftere	-0,30
Vet ikke	-0,32
<i>Bruke av boligformuen (ref:nei)</i>	
I tvil	-0,18
Ja, vil bruke	0,10

* p < 0,05 ** p < 0,01

I analysen av de tre strategiene må vi ikke glemme hva som er det siste og sannsynligvis høyest prefererte alternativet, nemlig å ha 25 000 kroner disponible. I tabell 7.11 viser vi resultatene fra to analyser av hva som påvirket sjansen til å ha et slikt beløp disponibelt. Som vist i tabellen får vi langt mer «ryddige» resultater i en regresjon på det å ha pengene disponible, sammenliknet med hva vi fikk for de tre andre alternativene. Både høy inntekt og høy friverdi i bolig er uttrykk for sterke økonomiske muskler som vanligvis vokser med alder, men selv kontrollert for inntekt og friverdi, øker sjansen for å ha penger disponible dersom man er middelaldrende. Kontrollert for de to andre variablene er det de som har høyest friverdi som har størst sjanse for å ha så mye penger disponible, og hvorfor skulle de da ta seg bryet og kostnadene ved å låne? Forøvrig ser vi at det å kunne tenke seg å bruke av boligformue reduserer sjansen for ikke å ha pengene disponible. I det tilfelle er imidlertid årsaksrekkefølgen langt fra åpenbar.

Tabell 7.11 Binær logistisk regresjon av det å ville dekke en uforutsett regning på 25 000 kroner ved å ha pengene disponible.

	Model 1	Model 2
<i>Alder (ref gruppe: 18–29)</i>	**	**
30–39 år	0,24	0,23
40–49 år	0,28	0,29
50–62 år	0,98**	1,05**
<i>Friverdi i realformue (ref: ingen)</i>	**	**
1–600	0,16	0,11
601–1150	0,87**	0,83**
1151–2000	1,35**	1,28**
> 2000	1,62**	1,57**
<i>Husholdsinntekt (ref: < 330)</i>	**	**
331–480	0,12	0,11
481–600	0,34*	0,34*
601–720	0,53**	0,53**
> 720	1,04**	1,02**
<i>Bruke av boligformuen (ref:nei)</i>		**
I tvil		-0,77**
Ja, vil bruke		-0,54**

* p < 0,05 ** p < 0,01

Nettopp det forhold at det mest lønnsomme er å slippe å låne, gjør de foregående modellspesifikasjoner noe problematiske. For å komme nærmere de som er i en reell valgsituasjon med hensyn til å velge langsiktig eller kortsiktig kreditt, har vi i den påfølgende analysen avgrenset oss til en spesiell undergruppe. For å kunne låne med sikkerhet i bolig må man for det første ha opparbeidet seg friverdi i bolig, altså ha noe å belåne. Vi utelater av den grunn de som ikke har noen friverdi. For det andre må man behøve å låne. Vi har derfor også utelatt de som har 25 000 kroner disponible. Vi foretar to analyser av de gjenværende, først en analyse av sjansen til å skaffe til veie 25 000 kroner ved å låne med sikkerhet i boligen, deretter av sjansen til å skaffe beløpet til veie gjennom bruk av kortsiktig kreditt. Resultatene er presentert i tabell 7.12.

Når det gjelder å låne med sikkerhet i bolig er sjansen for dette størst i den eldste aldersgruppen, og i alle aldersgrupper over 30 år er det en signifikant større sjanse for å låne på denne måten enn blant de under 30. Til forskjell fra de foregående analysene har vi brukt de som har friverdi under 600 000 kroner som referansegruppe. Vi ser at større friverdi øker sjansen for å låne med pant i bolig, men det er de som har høyest friverdi som skiller seg minst fra referansegruppen. I forhold til laveste inntektsgruppe er det bare de som tilhører andre og tredje kvartil som skiller seg ut med signifikant større

sjanse til å låne med sikkerhet i bolig. I forhold til de som har god likviditet, er det kun de som i begrenset grad er blitt purret som har signifikant større sannsynlighet for å ty til denne typen lån.

Tabell 7.12 Binær logistisk regresjon av det å ville dekke en uforutsett regning på 25 000 kroner ved å ta opp lån mot sikkerhet i bolig (Modell I) eller ved bruk av kortsiktig kreditt (Modell II).

	Modell I	Modell II
<i>Alder (ref gruppe: 18–29)</i>	**	
30–39 år	0,53**	-0,01
40–49 år	0,56**	0,21
50–62 år	0,94**	0,07
<i>Frivertdi i realformue (ref: til og med 600)</i>	**	**
601–1150	0,67**	-0,50**
1151–2000	0,82**	-0,43**
> 2000	0,46**	-0,61**
<i>Husholdsinntekt (ref: < 330)</i>	**	**
331–480	0,36*	0,09
481–600	0,54**	0,09
601–720	0,12	0,56**
> 720	-0,20	1,07**
<i>Dårlig likviditet (ref: ikke blitt purret siste år)</i>		
Purring har forekommet	0,27*	-0,20
Blitt purret av og til eller oftere	0,12	-0,10

* p < 0,05 ** p < 0,01

Modell II viser langt på vei et komplementært bilde sammenliknet med Modell I. Når det gjelder det å ty til kortsiktig kreditt er det er ingen aldersforskjell. Det å ha frivertdi i bolig på mer enn 600 000 kroner reduserer sjansen for å ville bruke slik kreditt. Det er også de som tjener mest som vil bruke denne kredittformen. Den siste effekten er interessant med tanke på diskusjonen om at det er mennesker med svak økonomi som presses til å bruke slike lån.

Analysene foran er basert på en hypotetisk situasjon. Hvilke utveier ville man velge dersom man måtte velge? En alternativ tilnærming er å ta utgangspunkt i de som faktisk har brukt bolig som sikkerhet for andre typer lån. Dette spørsmålet ble stilt som oppfølgingsspørsmål til de som hadde lån til bil, andre typer forbrukslån eller andre lån. Det var 35 prosent som hadde minst en av disse tre typene lån, og 37 prosent av disse igjen hadde brukt bolig som sikkerhet for lånet eller lånene. Det spørsmålet vi vil belyse i de to følgende regresjoner er dette: Når man først har lån av denne type, hva er det da som påvirker sjansen til å ha brukt bolig som sikkerhet?

I tabell 7.13 presenterer vi resultatene fra analyse av to regresjonsmodeller avgrenset til de drøyt 900 som har tatt opp denne type lån. Ut fra modell I ser vi at sjansen til å bruke slik sikkerhet øker dersom man er over 30, har en friverdi i bolig på minst 600 000 kroner. Inntektsnivået har ingen betydning, og vi finner heller ingen signifikant effekt, verken av å ha dårlig likviditet eller av å ha en positiv holdning til å bruke av boligformuen. Når vi trekker inn størrelsen på denne gjelda, ser vi imidlertid at det først og fremst er de som har lånt mye som har tydd til boligen som sikkerhet. Dette er uttrykk for en svært rasjonell atferd på kredittmarkedet. Det skal imidlertid legges til at det er noe usikkerhet med hensyn til hva som skjuler seg bak kategorien andre lån. Som vi husker fra tabell 4.4 hadde halvparten her en gjeld fra 100 000 og oppover. Vi har ingen kategorier som fanger opp lån til kjøp av hytte. De som har finansiert et hyttekjøp ved lån, har egentlig ikke noe annen kategori å plassere slike lån i, og det er vel sannsynlig at bolig i slike tilfeller ofte brukes som sikkerhet.

Tabell 7.13 Binær logistisk regresjon av det å bruke bolig som sikkerhet blant de som har tatt opp billån, andre forbrukslån eller annen gjeld. (N=921).

	Modell 1	Modell 2
<i>Alder (ref gruppe: 18–29)</i>		*
30–39 år	0,69**	0,69**
40–49 år	0,55*	0,51*
50–62 år	0,67*	0,57*
<i>Friverdi i realformue (ref: ingen)</i>	**	**
1–600	0,31	0,44*
601–1150	0,85**	0,97**
1151–2000	1,17**	1,33**
> 2000	0,86**	0,86**
<i>Husholdsinntekt (ref: < 330)</i>		
331–480	0,22	0,27
481–600	0,07	0,09
601–720	0,18	0,16
> 720	-0,02	-0,15
<i>Dårlig likviditet (ref: ikke blitt purret siste år)</i>		
Purring har forekommet	-0,12	-0,08
Blitt purret av og til eller oftere	-0,18	-0,22
<i>Bruke av boligformuen (ref: nei)</i>	*	*
I tvil	-0,36	-0,32
Ja, vil bruke	0,15	0,21
<i>Størrelsen på lånet. (Ref < 51 000)</i>		**
51 000 – 100 000		0,02
101 000 – 200 000		0,31
Over 200 000		0,93**

En foreløpig konklusjon er at lån med pant i bolig er av relativt begrenset omfang og at det langt fra er de med størst oppmagasinert realformue som oftest benytter seg av muligheten. Det har vært pekt på at endringer i eiendomspriser kan være av stor betydning for den øvrige økonomiske aktiviteten i samfunn; at fallende boligpriser vil redusere etterspørsel og økonomisk vekst. Sammenhengen er basert på en antakelse om at folk vil belåne den kapitalmessige friverdien i boligene som prisveksten skaper. Vi skal ikke forkaste denne sammenhengen, men våre data tyder på at en slik sammenheng ikke nødvendigvis er sterk. Vi finner ingen sterk tilbøyelighet til å lånefinansiere forbruk blant de som har de beste muligheter til å gjøre dette.

8 Gjeldsbelastning

I forrige rapport viet vi et kort avslutningskapittel til temaet gjeldsvolum og risiko (Gulbrandsen 2005:79 ff). Kapitlet var motivert ut fra undersøkelser og medieoppslag som fokuserte på de problemer som en antatt renteøkning kunne skape for de som hadde stor gjeld. Siden hovedtyngden av gjeld er brukt til å finansiere bolig, er forholdet mellom gjeld og boligverdi av betydning. Dette temaet, operasjonalisert som forholdet mellom husholdets samlede gjeld og boligens antatte markedsverdi, har vi drøftet tidligere i denne rapporten. Men husholdets grad av risiko er ikke bare bestemt av den friverdi eller buffer som defineres ut fra forskjellen mellom verdi og gjeld. Det er forholdet mellom gjeld og inntekt som er vesentlig, samtidig som den gjeldsandel av inntekten som et hushold kan mestre, øker med økende inntekt.

For å undersøke utviklingen mellom høsten 2004 og sommeren 2006 skal vi først oppdatere to tabeller fra forrige rapport som kun gjelder eiere av bolig. Det er nettopp blant eiere at belåningen vil være høy, og hvor man også bør kunne vente å finne økonomisk sett utsatte hushold. Mens utviklingen fra 1997 til 2004 var en entydig bevegelse mot at gjelda relativt sett økte mer enn inntekten, er bildet noe mer uklart når det gjelder utviklingen mellom 2004 og 2006. Spredningen i det vi kan kalle gjeldsbelastning er blitt større. For halvparten har det ikke skjedd noen forverring. I den andre enden av skalaen finner vi imidlertid en viss bevegelse. Både fjerdeparten og tiendeparten som har høyest gjeld i forhold til inntekt, kommer noe dårligere ut i 2006 enn i 2004.

Tabell 8.1 Samlet gjeld som prosent av samlet brutto husholdsinntekt blant intervju personer mellom 18 og 60 år som eier bolig. 1997, 2004 og 2006.

	1997	2004	2006
1. kvartil	23 %	72 %	52 %
Median	88 %	147 %	145 %
3. kvartil	167 %	228 %	240 %
9. decil	250 %	320 %	335 %

Man skal forvente at det er førstegangskjøpere av bolig som i størst grad har bidradd til en slik utvikling. Som vist i tabell 8.2, er det da også langt på vei kun blant de som er i 20-åra at vi kan spore forverring. På alle nivå av fordelingen kommer eiere i 20-åra dårligere ut i 2006 enn i 2004. Når det gjelder eldre boligeiere er det langt mer stabilitet å spore. Sammenlikner vi parvis de 24 prosenttallene som beskriver fordelingene for eiere mellom 30 og 60 år, er det høyere prosenttall i 2006 enn i 2004 i fem av parene og lavere i sju.

Tabell 8.2 Samlet gjeld som prosent av samlet brutto husholdsinntekt blant eiere av bolig etter intervju personens alder. 1997, 2004 og 2006.

	20–29 år	30–39 år	40–49 år	50–60 år
1997				
1. kvartil	76 %	60 %	24 %	0
Median	153 %	122 %	83 %	33 %
3. kvartil	229 %	186 %	156 %	86 %
9. decil	345 %	270 %	235 %	156 %
N:	(249)	(441)	(454)	(406)
2004				
1. kvartil	155 %	133 %	80 %	23 %
Median	206 %	187 %	144 %	72 %
3. kvartil	314 %	265 %	217 %	152 %
9. decil	447 %	329 %	305 %	250 %
N:	(106)	(322)	(347)	(362)
2006				
1. kvartil	176 %	117 %	54 %	4 %
Median	258 %	194 %	127 %	76 %
3. kvartil	336 %	271 %	223 %	156 %
9. decil	533 %	362 %	303 %	242 %
N:	(193)	(637)	(652)	(695)

Dersom man i stedet for å begrense seg til boligeiere tar med alle hushold, vil man også få med de som ennå ikke har kjøpt bolig. Særlig for de yngste vil forholdstallet mellom gjeld og inntekt da dras betydelig nedover. For de eldre vil en slik utvidelse av beregningsgrunnlaget gjelde såpass få at reduksjonen sammenliknet med tabell 8.2 vil bli langt mindre. Tabell 8.3 viser at dette er tilfelle. Blant de yngste reduseres medianverdien med nesten 100 prosentpoeng, blant de eldste kun med seks. De underliggende fordelingene viser forøvrig at 56 prosent av alle har større gjeld enn inntekt, 30 prosent har

gjeld som er minst to ganger inntekt, mens 12 prosent har gjeld som utgjør minst tre ganger brutto husholdsinntekt.

Tabell 8.3 Samlet gjeld som prosent av samlet brutto husholdsinntekt etter intervju-personens alder 2006.

	20–29 år	30–39 år	40–49 år	50–60 år	Alle
1. kvartil	50 %	92 %	36 %	3 %	26 %
Median	167 %	179 %	124 %	69 %	125 %
3. kvartil	284 %	260 %	215 %	153 %	225 %
9.decil	409 %	350 %	310 %	241 %	320 %
N:	(354)	(724)	(703)	(739)	(2611)

Tabell 8.4 viser at det særlig er blant de med lavest inntekt at vi finner et høyt forholdstall mellom gjeld og inntekt. Vi merker oss også at spredningen avtar når inntektsnivået øker. Avstanden mellom fordelings midtvei og ytterpunkter reduseres stadig mer jo høyere opp i inntektsfordelingen man beveger seg. Ekstrem høy gjeld i forhold til inntekt finner man først og fremst i laveste inntektskvintil.

Tabell 8.4 Samlet gjeld som prosent av samlet brutto husholdsinntekt etter inntektskvintiler 2006.

	1	2	3	4	5
1. kvartil	14 %	13 %	39 %	44 %	36 %
Median	130 %	126 %	133 %	122 %	113 %
3. kvartil	319 %	234 %	220 %	208 %	180 %
9.decil	711 %	342 %	287 %	284 %	250 %
N:	(520)	(524)	(649)	(388)	(522)

I våre egne undersøkelser har vi spurt om samlet gjeld, men vi har ingen opplysninger om rentekostnader. For å kunne gjøre risiko- eller sårbarhetsanalyser antok vi i forrige undersøkelse at husholdningene hadde lån til en rentesats som tilsvarte gjennomsnittlig utlånsrente i banker, den gang 4 prosent (Gulbrandsen 2005: 81). Ved å benytte data fra levekårsundersøkelsen trenger man ikke å gjøre slike antakelser om rentenivå siden både husholdets gjeld og samlede renteutgifter er registrert gjennom tilkoblede likningsdata. Nå vil det riktignok i slike tilkoblede registerdata ikke være fullstendig samsvar mellom gjeld og renter. Gjeld vil referere til situasjonen ved årets utgang, mens renteutgifter vil være alle renter som er betalt i årets løp. For eksempel vil en person som har tatt opp et stort lån sent i 2004,

være registrert med en renteutgift som på langt nær vil representere den risiko som gjelda representerer. Siden hovedtyngden av gjeld er boliggjeld, kunne vi redusere denne feilkilden ved å ta bort fra analysen de som hadde kjøpt bolig en eller annen gang i 2004. Men samtidig ville vi da stå i fare for å fjerne de som har opptatt de største lånene, nemlig de nyeste boligkjøperne. Vi har valgt å bruke data fra levekårsundersøkelsene, slik disse foreligger, men veid som husholdsutvalg.

I levekårsundersøkelsen fra 2004 er 14 prosent av husholdene oppført uten renteutgifter, mens sju prosent har årlige renteutgifter mellom én krone og 500 kroner årlig. For å lette oversikten over datamaterialet har vi omregnet alle renteutgifter til hele 1000 kroner, noe som gjør at alle som har årlige renteutgifter på under 500 kroner får null på den omregnede variabelen. Tabell 8.5 viser fordelingen av de resterende 79 prosent etter hvor mye renter de faktisk betalte i 2004. Alle tallene i denne tabellen er avrundet til nærmeste 100 kr. I alt er dette relativt beskjedne tall. Niende decil representerer tross alt ikke mer enn månedelige renteutgifter på 6125 kroner, eller 4410 kroner dersom man tar hensyn til skattereduksjon ved fradrag for renteutgifter.

Tabell 8.5 Husholdningenes årlige renteutgifter i 2004. Deciler

1	2	3	4	5	6	7	8	9
3400	7500	11800	17000	23700	31300	40000	52300	73500

I datafilen som er tilkoblet intervjudata, finner vi både opplysninger om husholdningens samlede inntekt (som er summen av yrkesinntekt, kapitalinntekt og overføringer), samt inntekt etter skatt. Fordelingene av disse to størrelsene i 1000 kroner er vist i tabell 8.6.

Tabell 8.6 Husholdningene samlede inntekt (I) og inntekt etter skatt (II) i 2004. Deciler.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
I	140,3	222,3	290,5	350,7	425,1	511,8	602,4	696,7	872,0
II	128,0	177,8	230,5	273,2	323,9	389,0	446,6	511,7	614,9

I tabell 8.7 har vi satt sammen opplysninger om renteutgifter og inntekt. Uansett om vi ser på samlet inntekt eller inntekt etter skatt, hadde norske husholdninger på dette tidspunkt en svært beskjeden rentebelastning. Halvparten hadde en belastning på tre prosent eller mindre av samlet inntekt og

fire prosent eller mindre av inntekt etter skatt. I den andre enden av fordelingen er det 10 prosent som hadde en rentebelastning på minst 12 prosent og 16 prosent av de to inntektsmålene. I den første fordelingen finner vi det såkalte 95. «prosenttil» på 16 prosent og tilsvarende punkt på 20 prosent i den nederste fordelingen.

Tabell 8.7 Husholdningens renteutgifter som prosentandel av samlet inntekt (I) og som andel av inntekt etter skatt (II). Deciler.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
I	0	0	1	2	3	5	6	9	12
II	0	0	1	3	4	6	8	11	16

Tabell 8.8 viser forholdet mellom gjeld og inntekt. Drøyt halvparten av husholdningene hadde gjeld som var lavere enn samlet inntekt. 24 prosent hadde gjeld som var minst to ganger samlet inntekt, 10 prosent hadde gjeld som var minst tre ganger samlet inntekt, mens fire prosent hadde gjeld på minst fire ganger inntekten.

Tabell 8.8 Husholdningenes gjeld som prosent av samlet inntekt. Deciler.

1	2	3	4	5	6	7	8	9
0	7	33	63	95	130	173	224	297

La oss foreløpig avrunde vår beskrivelse av situasjonen ved utgangen av 2004 ved se på gjeldsbelastning i forhold til inntekt. Vi nevnte innledningsvis at evnen til å tåle en høy gjeldprosent øker med økende inntektsnivå. Totalt sett var det i 2004 bare tre prosent som hadde renteutgifter på mer enn 20 prosent av samlet brutto inntekt, og kun én prosent hadde renteutgifter som oversteg mer enn 30 prosent av inntekten. Slik belastning var ofte å finne i laveste inntektskvartil, men selv der var andelen ikke høyere enn fire og tre prosent. Gjør man et samlet anslag av hvor mange hushold som både tilhørte lavest inntektskvartil og betalte mer enn 20 prosent av brutto samlet inntekt i renter, dreide dette seg om 20 000 hushold.

Tabell 8.9 Andel av husholdninger med renteutgifter som overstiger henholdsvis 20 og 30 prosent av samlet inntekt i ulike inntektskvartil. Sitasjonsbilde i 2004. Kilde: Levekårsundersøkelsen

	1 < 259'	2 259'– 425'	3 426'– 650'	4 > 650'	Alle
> 20 %	4 %	3 %	2 %	2 %	3 %
> 30 %	3 %	1 %	0,5 %	0,5 %	1 %

Både vår egen undersøkelse i 2004 og levekårsundersøkelsen fra samme år, befinner seg i tid seg nær bunnen av endringskurven for rentenivået. Siden den gang har det skjedd sju økninger av Norges Banks styringsrente. I følge sentralbanksjefen skal renten ytterligere opp. I den konjunkturoversikt som nylig ble framlagt av Statistisk sentralbyrå (<http://ssb.no/emner/08/05/kt/>) ble det spådd et noe mer moderat framtidig renteforløp. Fra og med 2008 skulle både pengemarkedsrenten og bankenes utlånsrente stabilisere seg, den siste på drøyt seks prosent. I forhold til laveste nivå vil dette representere en økning på drøyt 50 prosent.

I fortsettelsen vil vi gjøre noen enkle simuleringer på grunnlag av de renteutgifter som faktisk ble betalt i 2004. Man får da målt situasjonen ved utgangen av 2004 og den buffer husholdene per denne dato hadde til å stå i mot en rask renteendring. Vi gjør to beregninger. I den ene øker vi renteutgiftene med 50 prosent. I den andre beregningen legger vi inn en fordobling av rentenivået. Selv om man i løpet av 2007 skulle ha nådd det første nivået, vil dette likevel være en langt mer forsiktig og gradvis vekst, med gode muligheter til å tilpasse seg et høyere rentenivå, enn om en slik renteøkning hadde skjedd over natten. En slik tilpasning vil for eksempel være lønnsøkning. I en av beregningene har vi lagt inn en lønnsøkning på 10 prosent. Det er imidlertid visse endringer som en slik enkel simulering ikke vil dekke opp. De som har lånt mer etter 2004 har vi ikke tatt med, men vi har heller ikke gjort noen beregninger for de som i 2007 vil ha nedbetalt hele eller deler av gjelda siden 2004. Med tanke på den samlede kredittvekst i perioden, er det all grunn til å anta at den første gruppen vil veie mer enn den andre, men vi har ikke data om fordelingen av gjeldsvekst og gjeldsreduksjon over husholdningene.

I tabell 8.10 viser vi først fordelingene av renteutgiftenes andel av inntekt gitt de ulike alternativene. Utgangspunktet (rekke I) er hentet fra første rekke i tabell 8.7, og viser de øvre grenseverdier for decilene i fordelingen av renteutgifter i 2004 som prosent av samlet inntekt. Rekke II viser tilsvarende fordeling gitt en renteøkning på 50 prosent. Rekke III viser tilsvarende fordeling ved en tenkt fordobling av utlånsrentene. I rekke IV har vi også påvirket inntekten. Rekken viser fordelingen over deciler gitt en renteøkning på 50 prosent og en inntektsvekst på 10 prosent.

Rimelig nok er det de som i utgangspunktet har høye renteutgifter i forhold til inntekt som i størst grad blir berørt. Medianverdien øker bare

med to prosentpoeng, mens grenseverdien 9. decil øker med seks. En fordobling av renteutgiftene øker også først og fremst belastningen blant de som har stor belastning fra før. Legger vi inn en forventet lønnsøkning, kommer vi langt på vei tilbake til utgangspunktet blant den halvparten som har lavest gjeldsbelastning, men ikke i fordelings tre høyeste deciler.

Tabell 8.10 Fordeling av husholdningens renteutgifter som prosentandel av samlet inntekt (I), tilsvarende fordeling ved renteøkning på 50 prosent (II), ved renteøkning på 100 prosent (III) og ved renteøkning på 50 prosent og inntektsøkning på 10 prosent (IV).

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
I	0	0	1	2	3	5	6	9	12
II	0	0	1	3	5	7	9	13	18
III	0	0	2	4	6	9	13	17	24
IV	0	0	1	3	4	6	9	12	17

Risiko eller sårbarhet vil som nevnt være bestemt av inntektsnivået til den enkelte husholdning. Ved å tallfeste kombinasjonen av å være i laveste inntektskvartil og ha en høy rentebelastning i betydningen over 20 prosent av samlet inntekt, anslo vi at 20 000 hushold i 2004 var i en utsatt posisjon (beregnet ut fra tabell 8.9). Gikk vi opp til 30 prosent fikk vi med oss 15 000 av husholdene. Av tabell 8.11 kan vi gjøre tilsvarende beregninger ved en renteøkning på 50 prosent. Dersom en slik renteøkning hadde skjedd over natten, ville 160 000 hushold få en rentebelastning som oversteg 20 prosent av samlet inntekt. 60 000 ville få en rentebelastning på mer enn 30 prosent. Dersom man antar at dette primært vil være et problem for de med lavest inntekt, ender vi opp med anslag på henholdsvis 40 000 og 15 000 hushold.

Tabell 8.11 Andel av husholdninger med renteutgifter som ville overstige henholdsvis 20 og 30 prosent av samlet inntekt i ulike inntektskvartil dersom renteutgiftene i 2004 hadde steget med 50 %. Situasjonsbilde i 2004. Kilde: Levekårsundersøkelsen

	1 < 259'	2 259'– 425'	3 426'– 650'	4 > 650'	Alle
> 20 %	8 %	10 %	9 %	6 %	8 %
> 30 %	4 %	3 %	2 %	2 %	3 %

Tabell 8.12 viser oss tilsvarende bilde, gitt at rentekostnadene var blitt fordoblet. Av alle hushold ville nå 300 000 få mer enn 20 prosent belastning, og 120 000 en belastning på mer enn 30 prosent av samlet inntekt. Begrenser vi

oss nok en gang til laveste inntektskvartil, vil 55 000 hushold få en belastning på mer enn 20 prosent og 30 000 en belastning på mer enn 30 prosent.

Tabell 8.12 Andel av husholdninger med renteutgifter som ville overstige henholdsvis 20 og 30 prosent av samlet inntekt i ulike inntektskvartil dersom renteutgiftene i 2004 var blitt fordoblet. Situasjonsbilde i 2004. Kilde: Levekårsundersøkelsen

	1 < 259'	2 259'– 425'	3 426'– 650'	4 > 650'	Alle
> 20 %	11 %	18 %	17 %	13 %	15 %
> 30 %	6 %	7 %	6 %	4 %	6 %

I tabell 8.13 har vi tatt høyde for en viss tilpasning ved å gi husholdningene en inntektsøkning tilnærmet lik reallønnsveksten i 2005 og 2006. Ved en inntektsvekst ville utgangssituasjonen som er vist i tabell 8.9, langt på vei bli gjenopprettet. 30 000 hushold ville både være i laveste inntektskvartil og ha renteutgifter som overstiger 20 prosent av samlet inntekt, mens 20 000 ville sprengte grensen på 30 prosent.

Tabell 8.13 Andel av husholdninger med renteutgifter som ville overstige henholdsvis 20 og 30 prosent av samlet inntekt i ulike inntektskvartil dersom renteutgiftene i 2004 økte med 50 prosent og samlet inntekt med 10 prosent. Kilde: Levekårsundersøkelsen.

	1 < 259'	2 259'– 425'	3 426'– 650'	4 > 650'	Alle
> 20 %	6 %	7 %	6 %	4 %	6 %
> 30 %	4 %	2 %	1 %	1 %	2 %

Sammen med boliglånsundersøkelsen presenterte nylig Kredittilsynet også resultatene fra en undersøkelse av husholdningens økonomiske sårbarhet overfor renteøkninger. På oppdrag fra Kredittilsynet har SSB siden 2003 laget modellfremskrivninger for husholdningenes gjelds- og rentebelastninger. I følge de framlagte resultater vil, med en antatt rente på 5 prosent i 2008, 300 000 husholdninger ha en rentebelastning på mer enn 20 prosent av disponibel inntekt. Dersom renten skulle øke med ytterligere 2 prosentpoeng ville 500 000 husholdninger få en belastning på over 20 prosent og 250 000 en belastning på over 30 prosent av disponibel inntekt. Steg renten med ytterligere ett prosentpoeng, altså et forløp svært nær vår fordobling, ville 600 000 hushold, nesten hver tredje, få en belastning på over 20 prosent, og 330 000 en belastning på 30 prosent.

Dette er ganske mye høyere tall enn vi har beregnet. En viktig grunn er at det opereres med ulike inntektsbegrep. Kredittilsynet har i sin rapport anvendt begrepet disponibel inntekt. Innenfor SSB er dette et entydig definert begrep, nemlig samlet inntekt minus skatt minus gjeldsrenter (Andersen m.fl. 1995:73). Samtidig er dette en størrelse SSB ikke lenger benytter (Epland 1998). Dersom det virkelig hadde vært dette inntektsbegrepet som var blitt brukt, ville det vært meget problematisk i måling av rentebelastning. Da ville nemlig rentene ikke bare påvirke brøkens teller, men to ganger brøkens nevner. Ved renteøkning ville telleren øke, deretter ville nevneren øke fordi skatten ble redusert, men så ville i neste omgang nevneren bli betydelig mer redusert på grunn av økte renter.

Nå viser det seg at det er inntekt etter skatt som ligger til grunn for beregningene SSB har gjort for Kredittilsynet. Dette fjerner problemet med redusert nevner som det gamle begrepet for disponibel inntekt ville ha medført. Det gjenstår likevel et spørsmål om man bør være konsekvent ved å benytte renter etter skatt også i brøkens teller?

Når vi har benyttet forholdet mellom samlet inntekt og brutto renteutgifter, er dette dels begrunnet med at renter påvirker skatt og dermed påvirker både teller og nevner i en brøk der nevner er inntekt etter skatt. Vi vil likevel også gjøre en utregning på grunnlag av inntekt etter skatt. Tabell 8.14 viser andelen i hvert inntektskvartil som ville fått en rentebelastning på henholdsvis 20 og 30 prosent av inntekt etter skatt. For å se på effekten av å bruke ulike inntektsmål, kan vi sammenlikne denne tabellen med tabell 8.12. Det er som vi ser en betydelig økning av alle tall i tabellen. Totalt tilsvarer tallene at 460 000 hushold vil få renteutgifter på mer enn 20 prosent av inntekt etter skatt, mens 220 000 hushold vil få renteutgifter på mer enn 30 prosent etter skatt. Dette er betydelig lavere enn anslagene SSB har gjort for Kredittilsynet. Avviket skyldes sannsynligvis at SSB har modellverktøy som kan gjøre en langt mer dynamisk simulering enn vi er i stand til.

Tabell 8.14 Andel av husholdninger med renteutgifter som ville overstige henholdsvis 20 og 30 prosent av inntekt etter skatt i ulike inntektskvartil (beregnet ut fra samlet inntekt) dersom renteutgiftene i 2004 var blitt fordoblet. Kilde: Levekårsundersøkelsen.

	1 < 259'	2 259'– 425'	3 426'– 650'	4 > 650'	Alle
> 20 %	15 %	25 %	26 %	27 %	23 %
> 30 %	8 %	14 %	11 %	10 %	11 %

Vi har tidligere gjentatte ganger nevnt at den gjeldsandel et hushold kan tåle øker med økende inntekt. Det er langt mindre grunn til å bekymre seg over de 10 prosentene (50 000 hushold) fra øverste inntektskvartil med 30 prosent belastning enn de 8 prosentene (40 000 hushold) i laveste kvartil med tilsvarende belastning. I tabell 8.15 har vi gjort anslag over hvor mange hushold som både vil befinne seg i de to laveste inntektskvartil og samtidig ha en høy rentebelastning i forhold til inntekt etter skatt. Dette gir langt mer beskjedne tall enn hva som er rapportert av Kredittilsynet. Noe av avviket kan som nevnt skyldes bruk av en statisk versus en dynamisk simuleringmodell, men i en dynamisk modell må man uansett gjøre antakelser om hvordan en kredittvekst vil bli fordelt på inntektsgruppene. Det er vel lite sannsynlig at hushold med stabil lav inntekt vil forsyne seg med særlig mye av en forventet kredittvekst.

Tabell 8.15 Beregnet antall hushold med renteutgifter på 20 og 30 prosent av inntekt etter skatt ved fordoblet rente. Antall i første inntektskvartil, i første og annet inntektskvartil og samlet.

	1. kvartil	1. og 2. kvartil	Alle
> 20 %	75 000	175 000	460 000
> 30 %	40 000	111 000	220 000

For å beskrive nærmere den gruppen som kjennetegnes av både å ha relativt lav inntekt og høy gjeld sett i forhold til inntekten, vil vi vende tilbake til vår egen survey-undersøkelse. Det kritiske spørsmål dreier seg om framtidssikter, og hva man ut fra dagens situasjon kan predikere om framtida. For mange hushold er nemlig lav inntekt langt fra noe varig problem. Hushold som har kapasitet til å øke sin inntekt, ville også kunne eliminere de problemer og den risiko som skapes av høy gjeld relativt til inntekt.

Vi har plukket ut en slik gruppe, nemlig de som har en gjeld som er 2,5 ganger rapportert brutto husholdsinntekt og som samtidig tilhører det laveste inntektskvartil. Dette er en liten gruppe som kun utgjør 8 prosent av respondentene. I tabell 8.16 gir vi en beskrivelse av denne gruppen ut fra noen utvalgte variabler, samtidig som vi sammenlikner denne gruppen med resten av de spurte, de som enten tilhører laveste inntektskvartil og har mindre gjeld enn 2,5 ganger inntekt, eller som tilhørere de tre høyeste inntektskvartil.

Det er for det første særlig en- og topersons hushold vi finner i denne gruppen. Bare 29 prosent består av hushold med tre eller flere personer mot 56 prosent blant resten av husholdningene. De er også i gjennomsnitt sju år

yngre enn de øvrige. Dette synes å være en gruppe som fortsatt er på vei mot å etablere seg. Bare 29 prosent er gift, mot 59 prosent blant resten av husholdene. Men vi finner også et større innslag av skilte og separerte i denne gruppen. 22 prosent, mot åtte blant resten av husholdene, er førgift. Enker og enkemenn utgjør bare én prosent i begge grupper. Det større innslaget av samlivsbrudd er sannsynligvis også grunnen til at 34 prosent i gruppen har opplevd reduserte inntekter de siste tre årene. Blant resten av husholdene er denne andelen 20. Det større innslaget av yngre mennesker på vei oppover på det vi kan kalle etableringsstigen, uttrykkes sannsynligvis ved at 46 prosent forventer økte inntekter i de neste tre årene mot 37 prosent blant resten av husholdningene. Denne forskjellen blir særlig tydelig dersom vi ser på andelen som tror at inntektene vil øke mye. Denne andelen er 19 blant husholdene med lav inntekt og høy gjeld i forhold til inntekten, mot fem prosent blant resten av husholdningene.

Tabell 8.16 Hushold i laveste inntektskvartil med gjeldsbelastning på mer enn 2,5 ganger brutto husholdsinntekt og resten av husholdningene beskrevet ut fra et utvalg variabler.

	Lav inntekt / høy gjeldsprosent	Resten av husholdningene
<i>Husholdstørrelse:</i>		
Én person	30 %	11 %
To personer	31 %	33 %
Tre eller flere personer	29 %	56 %
<i>Samlivsstatus:</i>		
Gift	29 %	59 %
Samboere	17 %	23 %
Ugift	32 %	10 %
Førgift	22 %	8 %
<i>Andel med fullført høyskole/universitetsutdanning</i>	24 %	30 %
<i>Aldersfordeling:</i>		
Alder første kvartil	28 år	34 år
Medianalder	37 år	43 år
Alder tredje kvartil	45 år	52 år
<i>Inntektsendringer siste tre år:</i>		
Ingen nevneverdige	37 %	40 %
Reduserte inntekter	34 %	20 %
Økte inntekter	30 %	40 %
<i>Forventede inntektsendringer neste tre år:</i>		
Ingen nevneverdige	38 %	47 %
Forventer reduserte inntekter	4 %	9 %
Forventer økte inntekter	46 %	37 %
Antall spurte:	(210)	(2408)

I diskusjonen om husholdningenes sårbarhet overfor renteøkninger fokuseres det ofte på forholdet mellom inntekt og rentekostnader. De renteøkninger vi står foran forventes å ville bringe mange hundre tusener av hushold i en vanskelig situasjon ved at deres rentekostnader vil utgjøre en uakseptabel høy andel av deres inntekt. De andelene det ofte fokuseres på er enten 20 eller 30 prosent av inntekt etter skatt.

Det er en god grunn til å redusere disse anslagene betydelig. For det første er det først og fremst de med lav inntekt som vil ha problemer med en høy gjeldsandel. Det er også slik at økende inntekt fører til økte boliglån, og det er boliglån som dominerer blant husholdningenes gjeldsforpliktelser. Om vi for eksempel avgrenser også til den fjerdepart som har lavest inntekt, vil antallet hushold med høy gjeldsbelastning reduseres til mindre enn fjerdeparten av de generelle anslag. Samtidig er det grunn til å tro at anslaget over hvor mange som på noe mer varig basis vil være utsatt, bør reduseres ytterligere. Som vist i tabell 8.16 finner vi blant de som på intervjuet hadde lav inntekt og høy gjeld, et betydelig innslag av yngre mennesker på vei oppover etableringsstigen. Om det til enhver tid er mange på denne stigenes laveste trinn, er det et langt større problem om det stadig er de samme personer som befinner seg der enn om det stadig er nye mennesker på vei opp. Tidstverrsnittundersøkelser, som vår undersøkelse og levekårsundersøkelser, fanger i utgangspunktet bare opp mennesker på det trinnet de til en hver tid befinner seg. Men det er mulig å spørre både om tidligere hendelser og forventede fremtidige hendelser. Det kan hjelpe oss noe på vei til å kunne trekke slutninger også om prosesser, som for eksempel at det er et betydelig potensial for bevegelse ut av situasjonen med lav inntekt og høy gjeld relativt til inntekt.

9 Oppsummering

Norske husholdningers gjeld har de siste årene stadig økt. Hovedtyngden av gjelda er boliggjeld. Tre landsrepresentative spørreundersøkelser, gjennomført henholdsvis høsten 1997, høsten 2004 og sommeren 2006, viste at innenfor aldersspennet 20 til 60 år økte andelen husholdninger som hadde boliggjeld fra 64 til 78 prosent. All økningen skjedde mellom 1997 og 2004. Dersom vi ser på størrelsen på boliggjelda, økte medianverdien fra 400 000 kroner i 1997, via 700 000 kroner i 2004 til 800 000 kroner i 2006. Parallelt med denne økningen fant det sted en klar økning av andelen hushold som gjorde bruk av ulike typer for usikret forbrukskreditt. I 1997 var det 10 prosent av husholdningene som hadde slik kreditt. Undersøkelsen fra 2004 viste at andelen med forbrukslån hadde økt til 44 prosent. I 2006 var det 50 prosent av husholdene som hadde slike lån. Til forskjell fra boliggjeld, var det imidlertid ingen økning av lånebeløpene. Både i 1997, 2004 og 2006 var medianverdien for lån av denne typen 30 000 kroner. Konklusjonen fra undersøkelsen i 2004 om en sterk vekst av kundemassen, men ingen vekst av den enkelte lånekundes forpliktelser, ble til fulle bekreftet av den siste undersøkelsen.

Det er en annen viktig forskjell mellom boligkreditt og andre former for kreditt. Lån til bolig er i sterk grad inntektsbestemt. Jo høyere vi beveger oss oppover i inntektsfordelingen, jo høyere er boliggjelda. Fordi boliggjeld er den dominerende gjeldstype, blir det en tilsvarende positiv korrelasjon mellom husholdningenes inntektsnivå og deres samlede gjeld. Vi finner et helt annet mønster for forbruksgjeld. Både andelen som har forbrukslån og lånebeløp er det samme, uansett inntektsnivå.

Den økte boliggjelda må sees i forhold til verdien av boligene som belånes. Den sterke prisstigningen på boliger øker det vi kan kalle boligeiernes friverdi, det vil si differansen mellom verdien av et husholds realinvesteringer og husholdets gjeld. For hushold i aldersspennet 20–62 år var det 78 prosent som kunne oppvise en slik friverdi. Medianverdien var 860 000 kroner, og hvert fjerde hushold hadde en friverdi på 1,7 millioner eller mer. Trekker vi i tillegg inn positiv finanskapital, øker medianverdi av

det vi kan kalle nettoformue til nesten 1,2 millioner kroner. Hvert fjerde hushold har nettoformue på 2,2 millioner eller mer.

De betydelige friverdiene vi finner i boligsektoren vil være en buffer mot prisfall på boligmarkedet, en buffer som både vil være en garanti mot å måtte selge med tap sett i forhold til hva man i sin tid betalte og mot at folk som blir tvunget til å selge sitter igjen med gjeld, selv etter at en bolig er blitt solgt.

Men friverdien er ikke bare en buffer mot problemer som kan oppstå i dårlige tider. Den er også en ressurs som kan gi tilgang til rimelig kreditt, enten dette skal være til nye investeringer i fast eiendom eller andre former for konsumkapital, generelt forbruk eller som økonomisk støtte til familie-medlemmer i neste generasjon.

Det viser seg imidlertid at en slik lånelyst har klare grenser. Man støter ofte på den oppfatningen at stadig flere vil bruke opp boligformuen når de blir eldre. Flere undersøkelser utført i perioden 1991 til 2006 tyder på at dette i liten grad er tilfelle. Andelen som kunne tenke seg å bruke av en eventuell boligformue, har bare økt beskjedent i løpet av disse 15 årene. Slik lånelyst er heller ikke betinget av om man har opparbeidet lite eller mye friverdi. Det har imidlertid skjedd en endring innenfor den gruppen som sier de vil bruke av boligformuen. Sammenliknet med tidlig på 90-tallet er det nå færre som vil frigjøre kapital ved å gå ned i boligkonsum. Nå er det langt flere som vil belåne boligen, uten å la dette gå på bekostning av boligkonsumet. I stedet for å velge, er det nå flere som sier ja takk både til fortsatt høyt boligkonsum og til ekstra likviditet. Den økonomiske velstandsutviklingen har i økende grad gjort en prioritering mellom de to formålene unødvendig.

Man kan enten finansiere økt forbruk ved å bruke av oppsparte midler eller gjennom lån. Nå kan det sies at lån med sikkerhet i bolig egentlig er det samme som å bruke av oppsparte midler. På den annen side er dette en metode som har klare kostnader gjennom de renter som må betales. For de fleste blir nok det å bruke av sparepenger oppfattet som synonymt med å tære på finanskapitalen, noe som i de fleste tilfelle vil være den økonomisk sett mest lønnsomme form for å finansiere forbruk. Det aller mest gunstige er selvsagt om de løpende inntekter er tilstrekkelig høye til å bekoste alt ønsket forbruk.

Dette gir tre alternativ for å dekke store utgifter, enten disse er kalkulererte eller uforutsette. Man kan ha pengene disponible, man kan ty til ulike

former for kortsiktig forbrukskreditt eller man kan oppta lån med sikkerhet i bolig. Det første alternativet gir minst kostnader og likner mest på den gode gamle dyd om å tjene og spare før man forbruker. Det andre alternativet gir høye rentesatser, men ofte totalt sett lave samlede rentekostnader på grunn av kort løpetid og lave etableringskostnader. Denne finansieringsformen kommer dermed i en mellomstilling mellom tradisjonell sparing og lånefinansiering. Å fordele finansieringen av en større anskaffelse over et par av kredittkortselskapets forfallsdatoer, likner kanskje vel så mye på å spare som på å lånefinansiere forbruk.

Tall over utestående forbruksgjeld viser som nevnt at de fleste har brukt denne type lånekreditt i et moderat omfang. Det er først når det dreier seg om lån av betydelig størrelse at boligen blir trukket inn som sikkerhet. Det er forøvrig de som har høyest inntekt og høyest friverdi som oftest ikke behøver å ty til noen form for kreditt. Det er i den undergruppen som *må* låne for å dekke store uforutsette utgifter at man finner de som avveier kortsiktig kreditt med høy rente mot mer langsiktig, boligsikret kreditt med lav rente. Sjansen for å satse på boligen øker med økende alder, øker med økende friverdi, men bare opp til ett visst nivå og forekommer oftest blant de med midlere inntekter. Sjansen for å satse på kortsiktig forbrukskreditt er størst blant de som har lav friverdi, men samtidig er dette en utvei som først og fremst benyttes av de med høyest inntekt.

Med store lån blir man økonomisk sårbar for en renteøkning. Her bør man imidlertid merke seg den positive sammenhengen mellom boliggjeld og inntekt. Siden boliggjeld øker med økende inntekt, vil man overdimensjonere risikobildet ved kun å se på forholdet mellom gjeld og inntekt. Dersom man kun fokuserer på de mange hundre tusen hushold som, for eksempel ved en fordobling av rentenivået, vil måtte bruke en høy andel av inntekten til å betjene sin gjeld, så underkommuniserer man det forhold at man her i stor grad har å gjøre med høyinntektsgrupper som nok vil merke en slik renteøkning, men som oftest har gode forutsetninger til å kunne tilpasse seg en situasjon der renteutgiftene opptar langt mer av inntekten enn i dag.

Summary

Norwegian household debt, consisting mainly of mortgage (residential) debt, is growing steadily. According to a national representative survey carried out in autumn 1997, 64 percent of households where the main occupant was aged between 20 and 60 had mortgage debt. By summer 2006 the figure for this age group had risen to 78 percent. Looking at median value, mortgage debt doubled in the above period, from NOK 400,000 in 1997 to NOK 800,000 in 2006. In the same period the proportion of households availing themselves of various types of unsecured consumer credit rose from 10 percent in 1997 to 44 percent in 2004 and to 50 percent in 2006. However, in contrast to mortgage debt there was no increase in the amounts borrowed: in 1997, 2004 and 2006 alike the median value of this type of loan was NOK 30,000.

There is a further significant difference between mortgage credit and other forms of credit. Borrowing for house purchase is to a high degree income-determined. Households higher up the income distribution have higher mortgage debt. Because mortgage debt is the predominant type of debt, there is a positive correlation between households' income level and their aggregate debt. Quite a different pattern is seen in the case of consumer debt; here the proportion of households with consumer loans and the volume of outstanding debt are the same, regardless of income level.

The increase in mortgage debt should be viewed in relation to the value of mortgaged housing stock. The steep rise in house prices has increased house-owners' equity wealth, i.e. the difference between the value of a household's real investments and the household's debt. The median value of household equity was NOK 860, 000, with one in four households possessing equity wealth of NOK 1.7 million or more. When positive financial capital is included, the median value of net wealth rises to almost NOK 1.2 million, with one in four households possessing net assets of NOK 2.2 million or more.

The substantial equity wealth present in the housing sector will provide a buffer against price falls in the housing market, a buffer guaranteeing that house sellers will not incur a loss in relation to the original price they paid for

their house. Moreover, equity wealth is a resource giving access to reasonably priced credit, whether for new investment in real property or other forms of consumer capital, general consumption or financial support to next-generation family members.

However, it turns out that there are clear-cut limits to the desire for such borrowing. A widespread perception is that more and more people are likely to spend their housing wealth in their later years. Several surveys carried out in the period 1991 to 2006 suggest that this is unlikely. The proportion who might contemplate drawing down their housing wealth has increased only modestly over the past 15 years. Moreover, the desire for such borrowing is not determined by the level of equity wealth accumulated. However, a change has taken place within the group reporting their intention to deplete their housing wealth. Compared with the early 90s, fewer people now intend to free up capital by lowering their housing consumption, while far more are planning to mortgage their dwelling without doing so at the expense of housing consumption. Growing financial prosperity has increasingly obviated the need to prioritise between the two purposes.

There are three ways to meet heavy expenses, whether expected or unforeseen. Funds can be kept available, various forms of short-term consumer credit can be resorted to or a loan can be raised by mortgaging a dwelling. The first option is the least costly and the one most closely akin to the time-honoured virtue of earning, saving and consuming, in that order. The second option entails high interest rates, but often low overall interest expenses due to short loan periods and low arrangement charges. This form of financing occupies an intermediate position between traditional saving and debt financing. Spreading the financing of a major acquisition over a couple of a credit card company's due dates is possibly just as akin to saving as it is akin to debt financing consumption. Only when it comes to loans of substantial size is the dwelling drawn in as collateral. Incidentally, households with the highest incomes and greatest equity wealth are those least in need of resorting to some form of credit. The sub-group that needs to borrow in order to meet sizeable unforeseen expenses is the one most likely to weigh the merits of short-term credit and high interest against longer-term mortgage credit at low interest. The likelihood of bringing one's dwelling into play rises with increasing age, and with increasing equity, but only up to a certain level and is most widespread among average-income households. While the

likelihood of resorting to short-term consumer credit is greatest among those with little equity wealth, it is at the same time an expedient utilised primarily by those with the highest incomes.

Heavy borrowing makes for financial vulnerability to interest rate increases. However, since mortgage debt rises with rising income, looking merely at the relationship between debt and income overstates the risk picture. Focusing on the many hundreds of thousands of households which – for example in the event of a twofold increase in interest rates – would be compelled to spend a large share of their income on debt servicing, undercommunicates the fact that these households largely belong to high-income groups which, although likely to feel the effect of such an interest rate increase, are well equipped to adapt to a situation in which interest rate expenses lay claim to far more of their income than is the case today.

Litteratur

- Andersen, Arne S., Jon Epland, Randi Kjeldstad og Jan Lyngstad (1995). Husholdningenes økonomi. 1980-tallet: Fra vekst til innstramming. Statistisk sentralbyrå. Statistiske analyser nr 8
- Dokk Holm, Ellen (2007): Nordmenn ønsker å etterlate seg arv. Eiendomsmegleren nr 3, 2007, s 16–17
- Epland, Jon (1998): Inntekt etter skatt. Revisjon av inntektsregnskapet i inntekts- og formuesundersøkelsen for husholdninger. Statistisk sentralbyrå. Notater 98/43
- Gulbrandsen, Lars (1992): Generasjonsulikheter eller generasjonskonflikter. Paper presentert på 7. Nordiske socialpolitiske forskarseminariet. Åbo, august 1992.
- Gulbrandsen, Lars (1994): Var gjeldskrisen størst i media? Sparebankbladet nr 12/1994, s 36–37
- Gulbrandsen, Lars (1997): Husholdningenes betalingspraksis. NOVA. Rapport 97/12
- Gulbrandsen, Lars (1999): Å betale for sent. Dårlig råd eller dårlig moral? NOVA. Rapport 99/3
- Gulbrandsen, Lars (2005): Kort vei – til lykke eller ruin? Kredittvekst, betalingsvilje og betalingsevne. NOVA. Rapport 14/05
- Gulbrandsen, Lars (2006): Boliger, boforhold og levekår. I Gulbrandsen, Lars (red): Bolig og levekår i Norge 2004. En artikkelsamling. NOVA-rapport 3/06, s. 7–21
- Gulbrandsen, Lars og Tale Hellevik (1998): Norske husholdningers økonomiske situasjon. Resultater fra en undersøkelse høsten 1997. Oslo. NOVA
- Gulbrandsen, Lars og Åsmund Langsether (2004): Farewell to Family Solidarity. Paper presented at The 2nd Congress of the European Society on Family Relations, Fribourg, Sveits, 29. september – 2. oktober 2004
- Gulbrandsen, Lars og Viggo Nordvik (2006): Boligformue og bokostnader. I Gulbrandsen, Lars (red): Bolig og levekår i Norge 2004. En artikkelsamling. NOVA-rapport 3/06, s 73–86
- Hellevik, Tale (2005): På egne ben. Unges etableringsfase i Norge. NOVA. Rapport 22/05

Nordvik, Viggo og Lars Gulbrandsen (2004): The supply of private rental housing, volatile or flexible? Paper presented at the ENHR-conference Housing Growth and Regeneration, University of Cambridge, 2–6 July 2004

Poppe, Christian og Per Arne Tufte (2005): Gjeldsordninger i velstands-Norge. En undersøkelse av åpne gjeldsordningssaker ved Oslo byfogdembete i 1999 og 2004. Oppdragsrapport nr 7-2005. SIFO

Sparebankforeningen (2005): 1 av 2 kan tenke seg å bruke av boligformuen når de blir pensjonister. Notat

Sparebankforeningen (2006): 6 av 10 nordmenn kan tenke seg å bruke av boligformuen når de blir pensjonister. Pressemelding 9/1 2006.

<http://www.sparebankforeningen.no/index.gan?id=13456&subid=1>

Statistisk sentralbyrå (2004): Inntekts- og formuesstatistikk for husholdninger 2002. Norges Offisielle statistikk NOS D310

Appendiks: Spørreskjema

1 Alder

2. Kjønn

- Mann..... 1
Kvinne..... 2

3. Fylke

- Østfold 1
Akershus..... 2
Oslo 3
Hedmark..... 4
Oppland 5
Buskerud 6
Vestfold 7
Telemark 8
Aust-Agder..... 9
Vest-Agder..... 10
Rogaland 11
Hordaland 12
Sogn og Fjordane..... 13
Møre og Romsdal 14
Sør -Trøndelag..... 15
Nord-Trøndelag..... 16
Nordland..... 17
Troms..... 18
Finnmark 19
Utlandet..... 20

4. Hva er din høyeste fullførte skolegang?

- Grunnskoleutdanning (10-årig grunnskole, 7-årig folkeskole eller lignende) 1
Videregående utdanning (Allmennfag, yrkesskole eller annet)..... 2
Universitets-/høgskoleutdanning med inntil 4 års varighet..... 3
Universitets-/høgskoleutdanning med mer enn 4 års varighet 4
Ubesvart..... 5

5. **Hva er din hovedkilde til livsopphold?**

- | | | |
|--|--------------------------|---|
| Inntektsgivende arbeid..... | <input type="checkbox"/> | 1 |
| Alderspensjonist..... | <input type="checkbox"/> | 2 |
| For tiden arbeidsledig/Arbeidstrygd..... | <input type="checkbox"/> | 3 |
| Annen type trygd | <input type="checkbox"/> | 4 |
| Elev, student | <input type="checkbox"/> | 5 |
| Hjemmeværende/Husarbeid i hjemmet..... | <input type="checkbox"/> | 6 |
| Forsørget | <input type="checkbox"/> | 7 |
| Annet | <input type="checkbox"/> | 8 |
| Ubesvart..... | <input type="checkbox"/> | 9 |

6. **Hvilken bransje jobber du (er din bedrift) innenfor?**

- | | | |
|--|--------------------------|----|
| Landbruk/skogbruk/fiske..... | <input type="checkbox"/> | 1 |
| Industri/teknikk | <input type="checkbox"/> | 2 |
| Bygg/anlegg | <input type="checkbox"/> | 3 |
| Varehandel/butikk..... | <input type="checkbox"/> | 4 |
| Transport/samferdsel..... | <input type="checkbox"/> | 5 |
| Kultur/idrett/organisasjoner..... | <input type="checkbox"/> | 6 |
| Media/reklame/PR/informasjon..... | <input type="checkbox"/> | 7 |
| Forskning/analyse | <input type="checkbox"/> | 8 |
| Reiseliv/hotell | <input type="checkbox"/> | 9 |
| Restaurant/servering | <input type="checkbox"/> | 10 |
| Telekommunikasjon/IT..... | <input type="checkbox"/> | 11 |
| Skole/undervisning | <input type="checkbox"/> | 12 |
| Helse/sosial/veterinær | <input type="checkbox"/> | 13 |
| Bank/forsikring/finans..... | <input type="checkbox"/> | 14 |
| Forsvar/Politi/rettsvesen/vakthold | <input type="checkbox"/> | 15 |
| Offentlig administrasjon | <input type="checkbox"/> | 16 |
| Forretningsmessig service-/tjenesteyting | <input type="checkbox"/> | 17 |
| Olje/gass/energi..... | <input type="checkbox"/> | 18 |
| Annet | <input type="checkbox"/> | 19 |
| Ubesvart..... | <input type="checkbox"/> | 20 |

7. **Har du en ledende stilling, i så fall hvilken type?**

- | | | |
|--|--------------------------|---|
| Administrerende direktør/daglig leder..... | <input type="checkbox"/> | 1 |
| Salgs- og markedssjef..... | <input type="checkbox"/> | 2 |
| Økonomisjef | <input type="checkbox"/> | 3 |
| IT/EDB-sjef | <input type="checkbox"/> | 4 |
| Personalsjef..... | <input type="checkbox"/> | 5 |
| Annen leder/sjef | <input type="checkbox"/> | 6 |
| Nei, er ikke leder..... | <input type="checkbox"/> | 7 |
| Ubesvart..... | <input type="checkbox"/> | 8 |

8. **Hva er din stilling i husstanden?**

- Husfar (Mann) 1
- Husmor (Kvinne) 2
- Sønn 3
- Datter 4
- Annet 5
- Ubesvart 6

9. **Omtrent hvor stor er din egen personlige brutto årsinntekt (før skatt og fradrag)?**

- Under 100.000 kroner 1
- 100.000 - 199.999 kroner 2
- 200.000 - 299.999 kroner 3
- 300.000 - 399.999 kroner 4
- 400.000 - 499.999 kroner 5
- 500.000 - 599.999 kroner 6
- 600.000 kroner eller mer 7
- Ubesvart 8

10. **Omtrent hvor stor er denne husstandens samlede brutto årsinntekt (før skatt og fradrag)?**

- Under 200.000 kroner 1
- 200.000 399.999 kroner 2
- 400.000 599.999 kroner 3
- 600.000 799.999 kroner 4
- 800.000 999.999 kroner 5
- 1.000.000 - 1.199.000 kroner 6
- 1.200.000 kroner eller mer 7
- Ubesvart 8

11. **Sivil status, er du...?**

- Gift 1
- Samboende 2
- Ugift 3
- Tidligere gift, separert, skilt 4
- Enke, enkemann 5
- Ubesvart 6

12. **Omtrent hvor stor er din brutto årsinntekt (før skatt og fradrag)? Dette er kun av interesse Gallup for å kunne lage fullstendige statistikker.**

1-5

13. **Omtrent hvor mye får du utbetalt hver måned netto (etter at skatt er trukket fra)?**

1-5

14. **Omtrent hvor stor er denne husstandens samlede brutto årsinntekt (før skatt og fradrag)? Dette er kun av interesse for Gallup for å kunne lage fullstendige statistikker.**

1-5

15. **Omtrent hvor mye får husstanden utbetalt netto hver måned (etter at skatt er trukket fra)?**

1-5

16. **Hva er din stilling i husstanden?**

- Husfar (mann) 1
 Husmor (kvinne) 2
 Sønn 3
 Datter..... 4
 Annet 5
 Ubesvart..... 6

17. **Hvilken eie-/leieform har du/dere til nåværende bolig?**

- Selveier 1
 Andelseier i borettslag 2
 Leieboer..... 3
 Annet 4
 Ubesvart..... 5

18. **Hva tror du du/dere ville få for boligen din/deres dersom den skulle selges idag? Ta ikke med din del av fellesgjeld dersom du er borettsshaver.**

1-6

19. **Hvilket av alternativene under ville vært mest aktuelt for deg dersom du skulle bruke av en eventuell boligformue?**

- Ville ikke brukt av boligformuen 1
 Selge hele eller deler av boligen til finansinstitusjon, med mulighet til å bo i boligen fremover 2
 Ta opp lån med pant i boligen 3
 Frigjøre midler ved å kjøpe en mindre bolig..... 4
 Frigjøre midler ved å selge bolig og bli leietaker..... 5
 Annet 6
 Vet ikke 7
 Ubesvart 8

20.

	Ja, har	Nei, har ikke	Vet ikke	Ubesvart
Har du/dere boliglån?	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Har du/dere studielån?	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Har du/dere lån til bil?	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Har du/dere lønnskotokreditt?	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Har du/dere lån på kredittkort?	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Har du/dere andre forbrukslån?	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Har du/dere ubetalte forfalte regninger?	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4
Har du/dere annen gjeld?	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4

Restgjeld i 1000 kr (Kr. 350 000 skrives 350, kr. 1 200 000 skrives 1200)

21. Har du/dere boliglån?
22. Har du/dere studielån?
23. Har du/dere lån til bil?
24. Har du/dere lønnskottkreditt?
25. Har du/dere lån på kredittkort?
26. Har du/dere andre forbrukslån?
27. Har du/dere ubetalte forfalte regninger?
28. Har du/dere annen gjeld?

29. Har du/dere stilt bolig eller annen fast eiendom som sikkerhet for denne type lån (ikke ta med lån som tidligere er nedbetalt)?

	Ja	Nei	Ubesvart
Billån	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
Andre forbrukslån	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3
Andre typer lån	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3

30. Har du og/eller din evt. ektefelle/samboer noen form for innskudd i bank, andelslag eller ansieringsselskap? Også inntøynende på lønnskonto skal tas med.
- Ja 1
- Nei 2
- Vet ikke 3
- Ubesvart 4
31. Kan du anslå omtrent hvor mye disse innskuddene samlet beløper seg til? Husk også å ta med innskudd på lønnskonto. Gi et anslag hvis du er usikker.
- 1-5
32. Eier du/dere aksjer, grunnfondsbevis, obligasjoner eller andeler i aksjefond/verdipapir-fond?
- Ja, aksjer/grunnfondsbevis/obligasjoner 1,
- Ja, andeler i fond 2,
- Nei 3,
- Vet ikke 4,
33. Kan du anslå den samlede markedsverdien av disse verdipapirene i dag? Gi et anslag hvis du er usikker. Dette er kun av interesse for Gallup for å kunne lage fullstendige statistikker.
- 1-5

34. **Har det i løpet av det siste året hendt at husholdningen har hatt vanskeligheter med å klare de løpende utgifter til mat, transport, bolig og liknende? Hender det ofte, av og til, en sjelden gang eller aldri?**
- Ja, ofte 1
- Ja, av og til 2
- Ja, en sjelden gang..... 3
- Nei, aldri..... 4
- Vet ikke 5
- Ubesvart 6
35. **Hvordan er den nåværende økonomiske situasjonen for din husholdning?**
- Pengene/inntektene strekker ikke til..... 1
- Må bruke av sparepenger for å greie meg/oss 2
- Greier meg/oss akkurat med de inntekter jeg/vi har..... 3
- Greier meg/oss så bra at jeg/vi kan spare litt 4
- Greier meg/oss så bra at vi kan spare temmelig mye..... 5
- Vet ikke 6
- Ubesvart 7
36. **Har en eller flere av de følgende livsbegivenhetene hendt deg og din evt. ektefelle/samboer i siste to-årsperiode?**
- Skilsmisse..... 1,
- Brudd i samboerforhold 2,
- Jeg/vi fikk uforutsette utgifter på kr. 10 000 eller mer 3,
37. **Omtrent hvor mye dreide dette seg om?**
- 1-5
38. **Hvordan klarte du å betale disse utgiftene?**
- Hadde pengene disponible 1,
- Lånte pengene 2,
- På annen måte..... 3,
39. **På hvilken måte?**
- Lånte av slekt eller venner 1,
- Brukke kredittkort..... 2,
- Trakk på lønnskotokreditt 3,
- Tok opp annen type forbrukslån uten sikkerhet..... 4,
- Lånte med sikkerhet i bolig 5,

40. **Har familien i løpet av det siste året kommet opp i situasjoner hvor en ikke har penger til å betale regninger eller avdrag innen forfallsdato - og derfor mottar en purring?**
- Aldri 1
 Har forekommet 2
 Av og til 3
 Ofte 4
 Svært ofte 5
 Vet ikke 6
 Ubesvart 7
41. **Har husstanden bil(er)?**
- Ja, én bil 1
 Ja, to eller flere biler 2
 Nei 3
 Vet ikke 4
 Ubesvart 5
42. **Kan du anslå omtrent hvor mye du ville få dersom du skulle selge den/dem idag?**
- 1-5
43. **Eier husstanden hytte eller fritidsbolig?**
- Ja, vi eier alene 1
 Ja vi eier sammen med andre 2
 Nei vi eier ikke hytte/fritidshus 3
 Ubesvart 4
44. **Hva tror du at du/dere ville få for hytta/hyttene dersom den/de skulle selges i dag. Dersom du/dere eier sammen med andre vil vi at du oppgir din/deres antatte andel av tenkt salgssum.**
- 1-5
45. **Har det vært nevneverdige endringer i familiens samlede inntekter i løpet av de siste 3 årene?**
- Nei, ikke nevneverdige endringer 1
 Ja, inntektene har økt mye 2
 Ja, inntektene har økt noe 3
 Ja, inntektene er redusert noe 4
 Ja, inntektene er redusert mye 5
 Vet ikke 6
 Ubesvart 7

46. **Tror du det vil bli nevneverdige endringer i familiens samlede inntekter i løpet av de kommende 3 årene?**
- Nei, ikke nevneverdige endringer..... 1
- Ja, inntektene vil øke mye 2
- Ja, inntektene vil øke noe 3
- Ja, inntektene vil bli redusert noe 4
- Ja, inntektene vil bli redusert mye 5
- Vet ikke 6
- Ubesvart 7
47. **Ta stilling til følgende påstand: "Jeg er alltid i stand til å betale en uforutsett regning på 4000 kroner."**
- Ja 1
- Nei 2
- Vet ikke 3
- Ubesvart 4
48. **Hvordan ville du ordne det?**
- Har til enhver tid så mye penger disponible..... 1,
- Ville bruke kortsiktige kredittmuligheter som kredittkort, forbrukslån etc. 2,
- Ville låne med sikkerhet i bolig 3,
- På andre måter 4,
49. **Hvis du likevel måtte betale en slik regning, hvordan ville du da forsøke å få tak i pengene?**
- Få eller låne av slekt eller venner 1,
- Bruke kredittkort..... 2,
- Trekke på lønnskotokreditt..... 3,
- Ta opp forbrukslån uten sikkerhet..... 4,
- Låne med sikkerhet i bolig 5,
- Vet ikke 6,
50. **Ta stilling til følgende påstand: "Jeg er alltid i stand til å betale en uforutsett regning på 8000 kroner."**
- Ja 1
- Nei 2
- Vet ikke 3
- Ubesvart 4
51. **Hvordan ville du ordne det?**
- Har til enhver tid så mye penger disponible..... 1,
- Ville bruke kortsiktige kredittmuligheter som kredittkort, forbrukslån etc. 2,
- Ville låne med sikkerhet i bolig 3,
- På andre måter 4,

52. **Hvis du likevel måtte betale en slik regning, hvordan ville du da forsøke å få tak i pengene?**
- Få eller låne av slekt eller venner 1,
 Bruke kredittkort..... 2,
 Trekke på lønnskotokreditt..... 3,
 Ta opp forbrukslån uten sikkerhet..... 4,
 Låne med sikkerhet i bolig 5,
 Vet ikke 6,
53. **Ta stilling til følgende påstand: "Jeg er alltid i stand til å betale en uforutsett regning på 25000 kroner."**
- Ja 1
 Nei..... 2
 Vet ikke 3
 Ubesvart 4
54. **Hvordan ville du ordne det?**
- Har til enhver tid så mye penger disponible 1,
 Ville bruke kortsiktige kredittmuligheter som kredittkort, forbrukslån etc..... 2,
 Ville låne med sikkerhet i bolig 3,
 På andre måter 4,
55. **Hvis du likevel måtte betale en slik regning, hvordan ville du da forsøke å få tak i pengene?**
- Få eller låne av slekt eller venner 1,
 Bruke kredittkort..... 2,
 Trekke på lønnskotokreditt..... 3,
 Ta opp forbrukslån uten sikkerhet..... 4,
 Låne med sikkerhet i bolig 5,
 Vet ikke 6,
56. **Har du i løpet av siste året benyttet tilbud om finansieringsbistand eller betalingsutsettelse ved større innkjøp?**
- Ja 1
 Nei..... 2
 Ubesvart 3
57. **Hvor stort beløp dreide det seg om?**

1-5