

# Boligeie blant husholdninger med lave inntekter

KRISTIN AARLAND  
VIGGO NORDVIK

RAPPORT

NR 15/08



# Boligeie blant husholdninger med lave inntekter

KRISTIN AARLAND  
VIGGO NORDVIK

Norsk institutt for forskning om  
oppvekst, velferd og aldring  
NOVA Rapport 15/2008

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) 2008  
NOVA – Norwegian Social Research  
ISBN 978-82-7894-291-8  
ISSN 0808-5013

Illustrasjonsfoto: ©stock.exchng  
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

Denne rapporten er skrevet på oppdrag fra Husbanken. Hoveddelen av arbeidet med den er gjort av Forsker II Kristin Aarland. Forskningsleder Viggo Nordvik har også deltatt i arbeidet. Gjennom arbeidet har vi hatt glede av å diskutere temaet med Seniorrådgiver Per Åhren i Husbanken. Han har også kommet med kommentarer til et utkast til sluttrapport som gjorde det mulig å bedre rapporten på flere måter. Forsker Lars Grue takkes for å ha lest gjennom et utkast til denne rapporten og kommet med mange gode forbedringsforslag.

*NOVA, oktober 2008*



# Innhold

<b>Sammendrag</b> .....	7
<b>1 Innledning</b> .....	11
<b>2 Eie av bolig – fordeler og ulemper</b> .....	14
2.1 Formuesakkumulering og risiko .....	16
2.2 Stabile boforhold .....	22
2.3 Bolig, bomiljø og områdekvaliteter .....	23
2.4 Indirekte effekter .....	26
2.5 Avrundende kommentarer .....	28
<b>3 Inntekt, ekvivalensinntekt og vekter</b> .....	29
<b>4 Oversikt – boligeiere med lav inntekt</b> .....	36
4.1 Økonomisk situasjon for boligeiere med lav inntekt .....	39
4.2 Boligstandard .....	58
4.3 Mobilitet i lavinntektsutvalget – dynamisk perspektiv .....	62
<b>5 Overganger fra leie til eie</b> .....	71
5.1 Bakgrunn .....	71
5.2 Empiriske funn .....	73
5.3 Forskjeller mellom lavinntektstakere og andre leietakere .....	76
<b>6 Avsluttende kommentarer</b> .....	79
<b>Summary</b> .....	83
<b>Litteratur</b> .....	85



# Sammendrag

Et flertall av norske husholdninger eier selv den boligen de bor i, enten som selveiere eller som andelseiere i borettslag. I denne rapporten undersøker vi i hvilken grad dette også gjelder for ulike grupper av husholdninger med relativt lave inntekter. For å få mer innsikt i mekanismene som leder til at husholdninger med lave inntekter eier bolig, sammenlignes eiere og leietakere med lave inntekter, og vi sammenligner eiere med lave inntekter med de eierne som har høyere inntekter. Denne sammenligningen gir oss også grunnlag for drøftinger av konsekvensene av et valg om å eie bolig. Dette utfyller rapportenes diskusjoner av fordeler og ulemper ved eie av bolig – både generelt og for husholdninger med lave inntekter.

Nesten åtte av ti norske husholdninger er boligeiere. Det er et klart mønster at jo høyere inntektene er, jo større andel av husholdningene eier boligen. I 2004 eide 30 og 54 prosent av husholdningene i nederste og nest nederste decil av inntektsfordelinga selv sin bolig. I de to øverste inntektsdecilene var andelene som eiet 97 og 98 prosent. Disse tallene viser at eiertilbøyeligheten er klart stigende i inntekten – de forteller oss også at ganske mange greier å etablere seg som og å forbli eiere også på relativt lave inntekter.

Kjøp av bolig innebærer for de fleste at store deler av formuen plasseres i et enkelt formuesobjekt. De som har lave inntekter, har oftest mindre marginer i sin privatøkonomi; dette gir en sterkere risikoesponering. De som har kjøpt seg en bolig i løpet av årene forut for 2008 har fått en betydelig gevinst på grunn av den sterke prisstigningen. Dette gjelder også for husholdninger med lave inntekter. Røed Larsen og Sommervoll (2004) viste at i Oslo steg prisene på de minste boligene mye sterkere enn den generelle boligprisstigningen fra 1991 til 2003. De minste boligene er de som i størst grad kjøpes av husholdninger med lave inntekter. Utviklingen framover er mer usikker.

I rapportens kapittel 4 beskriver vi situasjonen for boligeiere med lave inntekter. Vi definerer den nederste fjerdedelen av fordelingen av inntekt per



forbruksenhet som lavinntektstakere. Dette inntektsnivået er noe høyere enn de fattigdomsgrenser som ofte brukes. Gruppen av husholdninger med lave inntekter<sup>1</sup> deles inn i tre typer: barnefamilier, voksne uten barn og pensjonister. Pensjonistene med lave inntekter har en eierandel på samme nivå som befolkningen ellers med 76 prosent, mens voksne uten barn med lave inntekter skiller seg kraftig ut med bare 30 prosent eiere. Barnefamiliene med lave inntekter ligger med 67 prosent, noe under gjennomsnittet.

Hver femte barnefamilie (22 %) med lav inntekt som eier bolig, opplevde boutgiftene som tyngende i 2003. I 2004 hadde denne andelen sunket til 13 prosent. Dette har naturligvis sammenheng med at rentene i 2004 lå 2,4 prosent lavere i 2003 enn i 2004. Blant pensjonistene er det få som rapporterer om svært tyngende boutgifter. En annen indikasjon på presset privatøkonomi er hvorvidt man ligger på etterskudd med regninger. I 2004 svarte 27 prosent av alle barnefamilier som er lavinntektseiere, at de ligger på etterskudd med minst én regning. Pensjonister med lave inntekter som eier sin bolig, har ikke i særlig grad slike problemer. Bare 3 prosent rapporterer at de ligger på etterskudd. Vi merker oss også at innen alle grupper er det en større andel lavinntektsleiere som ligger på etterskudd enn blant lavinntektseierne.

I den norske boligpolitiske debatten definerer man ofte trangboddhet som å bo i en bolig med færre rom enn antall personer i husholdningen. Man regner også ofte enslige i boliger med ett rom som trangbodde. Om lag 15 prosent av barnefamiliene med lave inntekter som eier sin bolig, har mindre enn ett rom per person. Blant dem med inntekt over nedre kvartil i fordelingen av inntekt per forbruksenhet er andelen trangbodde bare 6 prosent. Trangboddheten er noe større blant lavinntektsleiere enn blant eierne. Det er også interessant at nesten ingen (2 %) av dem som var lavinntektseiere i 2003, hadde flyttet over til en leid bolig i 2004.

I kapittel 5 ser vi på faktorer som er med og forklarer overgangene fra leie til eie. Dette gjør vi ved å analysere paneldelen av EU-silc. Datamaterialet

---

<sup>1</sup> Denne gruppen vil vi i rapporten kalle for lavinntektsutvalget. Lavinntekt er i vår rapport definert som det å tilhøre den laveste fjerdedel i fordelingen av inntekt per forbruksenhet, altså å ha en inntekt per forbruksenhet under nedre kvartil. Dette omtales og drøftes nærmere i kapittel 3.

utgjøres av 821 leietakere i 2003. Mobiliteten blant leietakere er ofte ganske høy, og vi finner at 36 prosent har flyttet i 2004. Av disse igjen har 12,3 prosent blitt eiere. De tilsvarende tallene i lavinntektsutvalget er 61,8 og 7,1 prosent.

Vi tester om mekanismene bak overganger fra leie til eie er de samme i lavinntektsutvalget som blant resten av befolkningen. En hypotese om like sammenhenger forkastes klart. Det viktigste funnet er at leietakere med inntekter over nedre kvartil i stor grad flytter over til en eid bolig når de får barn, eller når de går sammen og danner et par. I nederste inntektskvartil finner vi ingen slik signifikant sammenheng. Dette betyr at ulikhetene mellom høy og lav inntekt ikke fullt ut fanges opp bare ved å bruke inntekt som en enkel forklaringsvariabel. Dette resultatet bør ha betydning også for framtidige analyser.

Til slutt i rapporten argumenterer vi for at nå når rentene har steget noe og prisutviklingen framover er usikker, kan tiden være inne for å utvikle fleksible avdragsskjema for startlånene. Vi antyder også at det er gode grunner til å bruke en relativt streng vurdering av betalingsevne når startlån bevilges. Årsaken til dette ligger i det at å binde opp hele sin egenkapital og mer til i bolig, er risikabelt. Husholdninger med lave inntekter har mindre evne til å bære denne risikoen. Dette poenget gjelder generelt, men er nok spesielt viktig i skrivende stund (sensommeren 2008), da vi nå opplever stor usikkerhet om utviklingen av boligprisene framover. Poenget med å foreslå fleksible avdragsskjema er at dette vil fordele likviditetsrisiko bedre over tid.



# 1 Innledning

Det er et politisk mål i Norge at folk skal ha muligheten til selv å eie den boligen de bor i, og at dette skal være mulig også for husholdninger med lave inntekter. I denne rapporten rapporterer vi omfanget av eie av bolig blant husholdninger med lave inntekter, og vi beskriver hvordan husholdninger med lave inntekter som eier sin bolig skiller seg fra leietakere med lave inntekter og fra eiere med høyere inntekter. Vi går blant annet inn på forskjeller i familieforhold, boligøkonomi og i boligstandard. Videre går vi kritisk gjennom argumenter for eie av bolig, både på husholdningsnivå og på et aggregert samfunnsnivå.

En målsetning med rapporten er at den skal gi et empirisk og begrepsmessig grunnlag for en drøfting av boforholdene til lavinntektshusholdninger. Under hvilke betingelser lykkes husholdninger med lave inntekter å etablere seg som eiere, og hvilke risikoer og fordeler innebærer dette? Gjennom beskrivelsene ønsker vi også å skape et referansepunkt for drøftinger av hensiktsmessigheten i utformingen av de enkelte boligpolitiske virkemidler rettet mot husholdninger med lave inntekter.

Noe mer enn 75 prosent av alle norske husholdninger eier den boligen de bor i selv. De eier den enten som selveiere eller i fellesskap med andre i borettslag. Selv om så mye som nesten 25 prosent av norske husholdninger leier bolig, er det på mange måter riktig å si at vi er en nasjon som domineres av eie av bolig. For det første: på et hvert punkt i tiden er det atskillig flere enn 75 prosent av den norske befolkningen som bor i en bolig de selv eier. Årsaken er at eierhusholdninger i gjennomsnitt er større enn det de husholdningene som leier er. For det andre vil de aller fleste på et eller annet punkt i livsløpet oppleve å bli boligeiere. For det tredje vokser en stor andel av alle barn opp i eierhushold. Bare et fåtall går fra å eie til å leie bolig på permanent eller i et langt perspektiv. På denne bakgrunnen studerer vi i denne rapporten både forekomsten av eie av bolig blant husholdninger med lave inntekter og selve overgangene mellom leide og eide boliger.

At mange selv eier den boligen de bor i i Norge er ikke resultatet av historiske tilfeldigheter. Det er også resultatet av en villet politikk. Når man beskriver den norske boligpolitikken bruker man ofte begrepet eierlinja. I den siste boligmeldingen ble det f.eks. brukt uttrykk som: *Leiemarkedet kan dermed representere en fattigdomsfelle* (s. 36), og *For de fleste vil det på lang sikt være best å eie sin bolig*.

Hvis det er fordeler knyttet til eie av bolig er det to viktige årsaker til å interessere seg for boligeie blant husholdninger med lave inntekter. Rene rettferdighetshensyn taler for å stimulere lavinntektstakere til å kunne ta del i disse fordelene. Det andre argumentet er at eierandelene er klart lavest i de lavere decilene av inntektsfordelingen. Om en ønsker å heve den samlede eierandelen kan det derfor være hensiktsmessig å rette virkemidler inn mot nettopp de lave inntektene.

Mange av elementene i den norske boligpolitikken er også rettet inn mot eie og leide boliger. Vår bostøtte behandler i prinsippet boutgifter i eide og leide boliger på samme måte. I flere andre Europeiske land er bostøtten direkte rettet inn som en støtte til dekning av leietakeres boutgifter. Videre er startlånene, som har som målsetning å stimulere til eieretablering, en sentral komponent i boligpolitikken.

Startlåneordningen skal sikre finansiering av eide boliger for husholdninger som kan ha problemer med å sikre finansiering på andre måter. Det samme kan også sies om subprimelånene i USA. Den betydelige forskjellen er at subprimelånene ble gitt med en høyere rente enn det andre oppnår, og de er ikke på samme måte som startlånene en del av en (mer eller mindre) helhetlig boligpolitikk. I deler av rapporten sammenligner vi Norge med USA. Den viktigste årsaken til dette er at etablering som eiere for husholdninger med lave inntekter i ganske stor grad har vært et tema i både offentlig debatt og i forskningen i USA. Selv om det finnes data som kan brukes til egne analyser av Europeiske land som ligner mer på Norge, har vi innen rammene av vårt prosjekt ikke kunne prioritere dette.

Tilpasningen på boligmarkedet på et punkt i tiden avhenger av tidligere tiders valg. Dels gjennom at de fleste har en tilbøyelighet til å bli boende i den boligen man bor i, dels henger det sammen med at de tidligere boligvalgene påvirker formuen. Når man gjør sine valg på boligmarkedet tar en

hensyn til at dette ikke bare er et umiddelbart boligvalg, men også et valg av rammebetingelsene for framtidige valg. Det er altså viktig å fange opp boligkarriere og eie-leievalget som en tidsutstrakt prosess. I de empiriske delene bruker vi derfor paneldataene fra EU-silc. EU-silc er utvalgsundersøkelser om levekår, arbeid og boforhold som gjennomføres i mange Europeiske land. Datainnsamlingene er lagt opp som et panel, dvs. at samme husholdninger intervjues i flere påfølgende år. Da prosjektet ble gjennomført hadde vi bare tilgang på to årganger av disse dataene.

## 2 Eie av bolig – fordeler og ulemper

Eie av bolig kan være fordelaktig eller det kan være ugunstig. Det kan dreie seg om fordeler og ulemper både på det individuelle husholdningsnivået og det kan dreie seg om et mer overordnet samfunnsnivå, dette er ikke alltid det samme. Videre er det viktig å merke seg at vi ikke mener at det finnes noe absolutt og allmenngyldig svar på spørsmålet om hva som er den gunstigste disposisjonsformen til bolig. Eventuelle fordeler og ulemper ved eie av bolig avhenger både av situasjonen på boligmarkedet og av egenskaper ved de enkelte husholdninger. I dette kapittelet går vi gjennom en del av argumentene for (og mot) eie av bolig. Disse argumentene relateres så til de konkrete situasjonene for husholdninger med lave inntekter i dagens norske boligmarked. Når vi er interessert i omfang av eie av bolig blant husholdninger med lave inntekter er det fordi dette faktisk har en betydning for hvordan folk har det. I tillegg vil husholdninger med lave inntekter kunne berøres annerledes av fordelene og ulempene ved eie enn det rikere husholdninger gjør.

I internasjonale sammenligninger ligger de norske eierandelene ganske høyt: i 2001 eide 76,7 prosent av alle hushold sine boliger. Vi refererer her til 2001 fordi vi da hadde en folke- og boligteiling som omfattet alle landets husholdninger. Senere utvalgsundersøkelser indikerer at eierandelen ikke har endret seg særlig fra 2001 fram til i dag. F.eks. fant man en eierandel på 78 prosent i levekårsundersøkelsen fra 2007.

Eierandelene er monotont og ganske sterkt stigende i husholdningenes inntekter. Mye av det samme mønsteret ble observert både i 2001 og i 2004. Tabell 2.1, som er hentet fra Gulbrandsen (2006), illustrerer dette.

*Tabell 2.1: Andel boligeiere etter samlet husholdningsinntekt 2001 og 2004 (deciler).*

Inntektsdecil	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>2001</b>	31	52	60	69	75	83	87	92	93	98
<b>2004</b>	30	54	66	70	78	89	91	95	97	98

I USA er eierandelen med 67,7 prosent noe lavere enn i Norge. Blant de 10 prosent av husholdningene som har de laveste inntektene er eierandelen i USA 10 prosentpoeng høyere enn i Norge. I den øvre delen av inntektsfordelingen er eierandelene i Norge 10 prosentpoeng høyere enn i USA, dette gjelder faktisk for alle de tre høyeste decilene. Eierandelene er altså stigende også i USA. Stigningen er imidlertid svakere enn det vi finner i Norge. Det er mulig at noe av forskjellen i eierandelene blant lavinntekts-husholdninger i Norge og i USA kan forklares av høyere andeler med egen selvstendig bolig blant norske husholdninger med lav inntekt. Med dette mener vi ikke at omfanget av bostedsløshet er så høyt at det setter spor i eierandelene, men bare at flere lavinntektshusholdninger i USA deler bolig eller er inneboende hos andre. Vi har ikke data som kan bekrefte eller avkrefte denne hypotesen. En kan også merke seg at også Storbritannia ligger noe høyere enn Norge på lavinntektseie, men lavere enn USA.

I Storbritannia rapporteres en eierandel på rundt 70 prosent. Blant dem som ligger i nedre inntektskvintil (dvs. de 20 prosentene med lavest inntekt) eier så pass mange som rundt halvparten bolig. Husholdninger i nedre inntektskvintil er en heterogen gruppe. To betydelige grupper er pensjonister og barnefamilier. Disse to gruppernes situasjon, og behov, på boligmarkedet er ganske ulike. Av barnefamiliene med lav inntekt eier tre av ti sin bolig, blant pensjonistene er andelene klart høyere. I årene 2001–2003 var det få som falt ut av eiersegmentet som følge av inntektssvikt. I kapittel 4 vil vi se at mye av disse trekkene kan gjenfinnes også i gruppen av norske lavinntektseiere. Det synes videre som om ganske få britiske husholdninger går over fra å leie til å eie i de periodene hvor de har lav inntekt. Her skiller Storbritannia seg noe fra både Norge og USA.

Det viktigste virkemidlet for å lette overgangen til eie for husholdninger med lave inntekter i Storbritannia<sup>2</sup> er Right-to-buy programmene. Disse gir tildels betydelige rabatter til dem som kjøper en offentlig utleiebolig som de allerede bor i. Videre finnes det i Storbritannia en del ordninger med såkalt shared equity. Altså at folk med lave inntekter kan få kjøpe en del av en

---

<sup>2</sup> Det er selvfølgelig en forenkling når vi snakker om boligpolitikken i Storbritannia. Politikken på dette feltet er ikke lik i Skottland, Wales, Nord-Irland og England.



bolig, ofte kombinert med en opsjon på å kjøpe seg opp. Slike ordninger kan både redusere terskelen for å komme inn i eiersegmentet, og de kan gi en bedre risikoeksponering for husholdninger med lave inntekter enn det fullt eie gir. Disse ordningene går vi her ikke nærmere inn på.

Opplysningene om eierandelene for ulike inntektsgrupper i USA er hentet fra Current Population Survey 2001, Meadows and Rogger (2005) inneholder samme typen opplysninger om Storbritannia.

I resten av kapittelet bruker vi den boligøkonomiske litteraturen som bakteppe for drøftingen av fordeler og ulemper med eie av bolig også for husholdninger med relativt lave inntekter. USA har lenge vært et samfunn med høy andel eide boliger. Fokuset på eie av bolig, også for husholdninger med relativt lave inntekter, har politiske sett blitt styrket gjennom de siste ti årene. Virkemidler som har bidratt i så måte er legale rammer for sub-prime lån<sup>3</sup>, flere ulike lokale tiltak for å hjelpe folk som leier av offentlige aktører til å kjøpe bolig – enten den de leier eller en annen. Et annet virkemiddel er direkte kontanttilskudd til (noen) førstegangskjøpere med lav inntekt. Tilskuddsordningen har fått det noe verdiladede navnet American Dream Downpayment Initiative. De som får støtte gjennom denne ordningen får i gjennomsnitt 5.000 dollar hver, og det er tenkt brukt dels til kjøpskostnader og dels som hjelp til egenkapital.

## 2.1 Formuesakkumulering og risiko

Kjøp av bolig innebærer for de fleste at en binder en stor del av formuen (oftest utgjør boligkjøpet flere ganger egenkapitalen) i et bestemt kapitalobjekt: bolig. For husholdninger med lave inntekter er dette enda mer markert. Denne bindingen kan oppfattes som positiv da bolig historisk sett har vist en god verdiutvikling. Bolig er samtidig en viktig del av forbruket og for noen kan eie gi mer forutsigbare boutgifter enn leie. På den annen side eksponeres hushold med så ubalanserte porteføljer for en betydelig pris- og renterisiko. Nettopp i krysningpunktet mellom disse to forholdene finner man mange av de viktigste, og mest kritiske, spørsmålene knyttet til

---

<sup>3</sup> Vi kommer helt kortfattet tilbake til noen aspekter ved subprimelånene mot slutten av neste delkapittel.

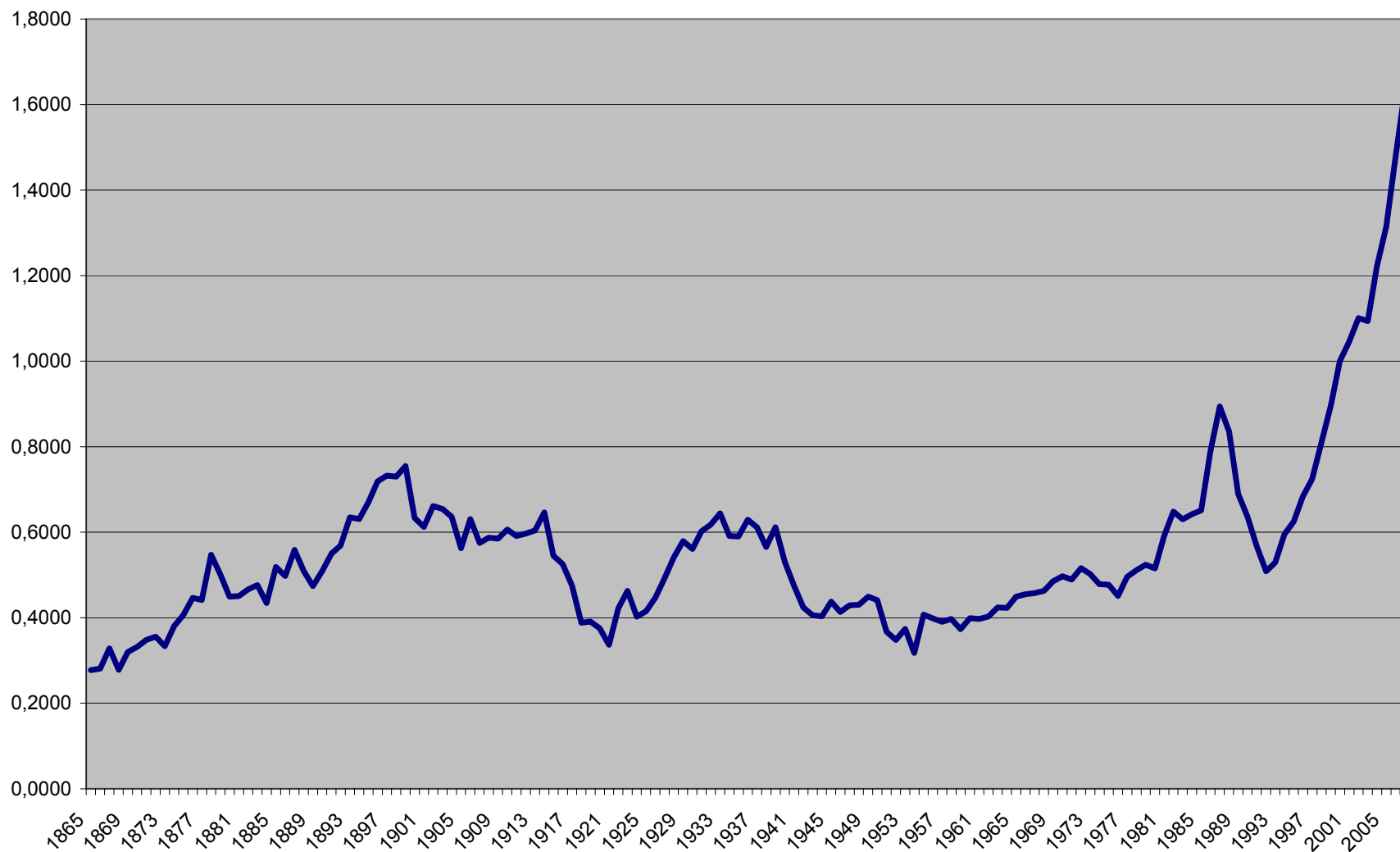
lavinntektseie. Vi drøfter her disse spørsmålene i forhold til husholdninger med lave inntekter spesielt.

Det er en utbredt oppfatning at realverdien på bolig har en stigende trend. Selv om alle kjenner perioder med fall i boligprisene *vet* mange at trenden er stigende på lang sikt. En del av begrunnelse for og retorikken bak satsingen på eierlinja i den amerikanske boligpolitikken de siste 15–20 årene er at folk med lave inntekter skal få del i denne verdistigningen. Kjøp av bolig relateres til Mark Twains berømte investeringsråd: *Buy land, they don't make it anymore*. Den siste norske boligmeldingens omtale av leie av bolig som en fattigdomsfelle bygger nok også på denne typen resonnementer.

Norges Bank har gjort et betydelig arbeid og utarbeidet en boligprisindeks fra 1819 fram til i dag, se Eitrheim og Erlandsen (2003). Datagrunnlaget er av varierende kvalitet slik at presisjonsnivået i indeksen ikke er optimal, det kan nok også være at den statistiske kvaliteten varierer over perioden. Ikke desto mindre; denne prisindeksen gir oss et unikt kvantitativt grunnlag for å vurdere boligmarkedets utvikling over en virkelig lang periode. De nominelle boligprisene i 2007 var om lag 599 ganger høyere enn i 1819. Over denne perioden på 188 år har boligprisene nominelt sett steget med 3,5 prosent i året. Anslagene på den gjennomsnittlige årlige veksttakten i boligprisene er følsomme for start og sluttidspunkt. For eksempel var den 4,0 prosent når vi måler fra 1840 fram til 2007, måler vi fra 1819 til 1993 blir den årlige nominelle veksttakten lik 2,9 prosent. Målt over så lange tidsperioder utgjør disse tilsynelatende små forskjellene svært mye.

Når en betrakter prisvekst over en så lang periode som dette, er det noe vanskelig å få intuisjon på hva som skyldes endringer i pengeverdien og hva som skyldes realendringer i boligprisene. Vi transformerer derfor Norges Banks boligprisindeks over til en realprisindeks. For å gjøre dette bruker vi SSBs konsumprisindeks fra 1865 og framover. Tidsserien for realprisene på bolig blir derfor litt kortere enn serien for den nominelle indeksen. Tidsserien for boligprisene i faste kroner viser vi i figur 2.1:

Figur 2.1 Boligprisene i faste kroner, 1865–2007, Indeks lik 1 i år 2000



Figuren gir et inntrykk av at det er en viss stigende trend i de reelle boligprisene over tid, men at trenden ikke er særlig sterk. Gjennom ganske mange perioder er det ingen slik voksende trend. F.eks. er det en fallende trend fra 1900 fram til tidlig på 1970-tallet. Videre er noe av det aller første en blir slått av når figuren betraktes er at om man generaliserer ut fra de siste 15 årenes erfaringer gjør man en kraftig feilvurdering. Kanskje kan en også si at en direkte overføring av Mark Twains investeringsråd til å gjelde for bolig er noe forhastet? Det er for så vidt også interessant å merke seg at visuell inspeksjon av figuren antyder at en myk landing etter en periode med sterkt stigende boligpriser er en uvanlig hendelse.

For å utfylle bildet av langtidstrenden i de reelle boligprisene beregner vi de årlige vekstratene mellom noen utvalgte tidspunkter. Linjene representerer startpunktet for en periode, mens kolonnene representerer sluttpunktene. F.eks. steg de reelle boligprisene i gjennomsnitt med 3 prosent fra 1865 til 1899, mens den årlige veksttakten over perioden 1865 til 1980 var 0,5 prosent. Tabell 2.2 rapporterer årlige gjennomsnittlige veksttakter over ulike tidsperioder.

*Tabell 2.2 Årlige vekstrater i de reelle boligprisene (målt i prosent)*

	1899	1907	1945	1962	1980	1988	1993	2007
1865	3,0	1,8	0,6	0,4	0,5	0,9	0,5	1,3
1899		- 3,3	- 1,1	- 1,0	- 0,5	0,1	- 0,4	0,7
1907			- 0,7	- 0,6	- 0,2	0,5	- 0,1	1,1
1945				- 0,5	0,7	1,5	0,4	2,1
1962					1,4	2,8	0,9	3,2
1980						6,2	0,2	4,4
1988							- 8,7	3,6
1993								8,4

Tabellen bekrefter vår påstand om at anslag for den langsiktige veksttakten i de reelle boligprisene er svært følsom for hvilket startpunkt man velger. Fra toppen i 1899 tok det nesten hundre år før man fant et like høyt prisnivå i faste kroner, veksttakten fram til 1993 var -0,4 prosent per år. Det er nok likevel riktig å si at tabellen gir inntrykk av at de reelle boligprisene vokser gjennom de fleste perioder. Fra denne observasjonen til en påstand om at de

langsiktige reelle boligprisene over tid vil stige fra det topp-punktet 2007 representerer, er et langt steg.

Om en ikke er alt for uheldig med tidspunkt for kjøp av bolig synes et boligkjøp som å stort sett være en fornuftig investering sett fra en finansiell synsvinkel. Spesielt gjelder dette for perioden etter 1945. Dataene gir imidlertid ikke grunnlag for å si at boligkjøp er en formuesmaskin som husholdninger med lave inntekter også må få tilgang på. For å kunne konkludere på over hvilke perioder det har lønnet seg å investere i egen eid bolig må man gjennomføre mer omfattende analyser hvor man tar hensyn til bl.a. husleier, skatteregler, renteutviklingen og avkastningen på andre alternative kapitalplasseringer.

En kan så spørre seg om prisene på boliger som typisk kjøpes av husholdninger med lave inntekter, beveger seg annerledes enn det generelle boligprisenivået. Dette har betydning for både risiko og formuesutvikling for husholdninger med lave inntekter som etablerer seg som eiere. Vi har flere ganger referert til de politiske tiltakene for å øke eierandelen i USA og analyser og debatt knyttet til denne.<sup>4</sup> Også når det gjelder utviklingen i prisene på boliger som kjøpes av husholdninger er det relevante analyser fra USA.

I sin studie av fire amerikanske storbyer finner Belsky og Duda (2002) at utviklingen for dem som har kjøpt bolig i de lavere prissegmentene gjennom perioden 1982–99 er vel så god som i andre prissegmenter, en lavere andel opplevde verdifall og en større andel har opplevd kraftig prisøkning. De fant imidlertid også at nær en tredjedel faktisk hadde opplevd et visst verdifall. Disse resultatene bekreftes i stor grad av analysene til Case og Marynchenko (2002). Begge peker også på at pris-, og dermed formuesutvikling, er følsom for tidspunkt for kjøp. Ut fra vår analyse av de langsiktige utviklingstrekkene for boligpriser i Norge, er dette ikke overraskende.

I studiene fra USA peker en på at risikoen for husholdninger med lave inntekter som er, eller blir, boligeiere, er større jo dårligere betingelser de har på sine boliglån. Her går en rett inn i kjernen av de så kalte sub-prime-problemene.

---

<sup>4</sup> Det er nok en viss USA-bias i deler av denne rapporten. Årsaken er rett og slett at det der er gjort en god del relevante analyser. Vi mener at vi kan trekke lærdommer som er relevante for norske forhold ut fra denne litteraturen. Vi tror imidlertid ikke at innsikter fra boligmarkedet i USA kan overføre direkte til norske forhold.

Husholdninger som har lave inntekter har ofte(st) mindre marginer i sin privatøkonomi, risikoen for at de ikke skal greie å oppfylle sine betalingsforpliktelser blir dermed større. Når private banker likevel låner ut til dem tar de seg betalt for denne risikoen med noe høyere rente. Dette igjen presser de privatøkonomiske marginene og øker risikoen.

Vi har ikke mange studier i Norge av forskjellen mellom prisutviklingen i ulike segmenter av boligmarkedet. Et unntak er Røed Larsen og Sommervoll (2004). De studerte prisutviklingen på borettslagsboliger forvaltet av OBOS fra 1991 til 2002. I gjennomsnitt steg de nominelle boligprisene med 271 prosent gjennom perioden. Boliger med ett og to rom steg med 346 og 249 prosent, mens den nominelle verdiøkningen på boliger med hhv fire og fem rom var 245 og 191 prosent. En rimelig antakelse er at de minste boligene i større grad enn de største kjøpes av husholdninger med lave inntekter. Gjennom perioden 1991 til 2002 synes altså de boliger som typisk ble kjøpt av husholdninger med lave inntekter i Oslo å ha en kraftigere verdiøkning enn det boliger hadde generelt.

Betrakter man prisutviklingen i både Norge og USA over de siste 10–15 årene har altså husholdninger med lave inntekt stort sett hatt en fordelaktig formuesutvikling som følge av boligkjøp. Figuren 2.1 viser at selv 10–15 år er en for kort periode til å generalisere. F.eks. argumenterer Røed Larsen og Sommervoll for at prisene på de billigste boligene varierer mer over tid enn det boligprisene generelt gjør. Kanskje er det slik at etter en lang periode med prisstigning er de boligene som kjøpes av husholdninger med lave inntekter de mest risikable kjøpene. Når det gjelder USA kan det hende at den gunstige verdiutviklingen faktisk er et direkte resultat av at etterspørselen har blitt stimulert av veksten i sub-prime lånene. Om dette er tilfelle, så er det grunn til bekymring over hva som skjer etter sammenbruddet som har skjedd i sub-prime-markedet.

På en måte kan en si at Startlånene er Norges subprimelån, i den forstand at de er ment å lette eieretablering for husholdninger som er marginale i forhold til å kjøpe seg bolig. En svært viktig forskjell mellom subprime-lånene i USA og de norske startlånene, er at risikoen knyttet til startlån i veldig stor grad bæres av Husbank og kommuner. Videre betaler lånetakerne en lånerente som er lik eller noe lavere enn renten på boliglånene til ordinære

kunder. Så vidt vi har funnet har ikke spørsmålet om hvilke rentebetingelser låntakere med Startlån ville ha fått i en ordinær privatbank, blitt grundig empirisk undersøkt i de gjennomganger/evalueringer som er gjort av startlånordningen.

For den enkelte husholdning er det selvfølgelig en fordel med en ordning som startlånordningen hvor de ikke selv betaler risikopremien som kan knyttes til deres lavere inntekt. På samfunnsnivå har også startlånordningen fordeler foran det å la det vokse fram et subprimemarked. Det kan f.eks. argumenteres for at det norske systemet ikke har samme innebygde risiko for ustabilitet som et system som stimulerer til økte eierandeler gjennom å legge forholdene til rette for et subprime marked.

## 2.2 Stabile boforhold

Ofte regner man det å bo i samme bolig eller boområde over en lengre tidsperiode som en viktig kvalitet i seg selv. Det er ikke nødvendigvis noen sammenheng mellom disposisjonsform og stabiliteten i boforholdene. På det norske boligmarkedet er sammensetningen av tilbudet imidlertid slik at mulighetene for å etablere et langvarig og stabilt boforhold i en leid bolig er begrenset, se f.eks. Nordvik (2004). Problemet ligger dels i et privat leie-tilbud som i stor grad består av boliger som beveger seg mellom eie- og leie-segmentet av markedet. Kommunale utleieryr på den annen side er ofte interessert i høy omløpshastighet i sine boliger slik at de har boliger tilgjengelig ved akutte problemer. Vi har i liten grad langsiktige institusjonelle aktører på leiemarkedets tilbudsside. Om dette gjør det vanskelig for husholdninger med lave inntekter å etablere stabile boforhold, er det selvfølgelig problematisk og et argument for å interessere seg for mulighetene som husholdninger med lav inntekt har for å etablere seg som eiere.

Boligpolitisk sett kan en si at hvis det er et problem at husholdninger med lave inntekter har vansker med å skaffe seg stabilitet i en leid bolig, er det ikke sikkert at den beste løsningen er å hjelpe disse husholdningene til eieretablering. Kanskje er det minst like naturlig å vurdere om, eller hvordan, man kan bidra til å etablere en langsiktig og stabil leiesektor.

I et henseende kan den stabiliteten som boligeie innebærer på husholdningsnivå være et problem på et mer overordnet samfunnsnivå. Mobiliteten

fra regioner med svak økonomisk utvikling til regioner med mangel på arbeidskraft, kan svekkes om det er slik at mange eier sin bolig i den svake regionen. Reduserte boligpriser kan, spesielt om boligeierne har tapsaversjon, skape en form for innelåsning. For å flytte fra en region med arbeidsledighet til en region med mangel på arbeidskraft må en kanskje sitte med en ubrukt bolig, eller realisere et tap. Bekymringer for dette har blitt uttrykt i Storbritannia og i Finland under nedgangskonjunkturen tidlig på 1990-tallet. En annen dimensjon ved dette er at lønnstakere kan svekke sin forhandlingsstyrke om de er boligeiere. En trussel om å flytte mot høyere lønninger er mindre troverdig om man er låst til en eid bolig.

### 2.3 Bolig, bomiljø og områdekvaliteter

Bolig er et realkapitalobjekt som i større eller mindre grad slites ved bruk. Den måten en bruker boligen på påvirker kvaliteten på det å bo i boligen, over tid påvirkes dermed også boligens markedsverdi. Sannsynligvis påvirkes også det framtidige behov for vedlikehold. Slike mekanismer og deres effekt på tilbudet av leide boliger og husleiene ble analysert av Henderson og Ioannides (1983). De viste at det er en *the fundamental rental externality* knyttet til leie av bolig: Den som bor i en bolig kan gjøre en innsats for å holde slitasje nede. Denne innsatsen er ikke observerbar for eieren. For at hun skal være villig til å leie ut, må hun ha en kompensasjon for den ekstra slitasjen, i form av høyere leie. De kaller dette fenomenet for *the fundamental rental externality* fordi at selv om leietaker er villig til å gjøre en innsats for å holde slitasjen nede er denne innsatsen ikke observerbar for utleieren, og leietakeren blir ikke kompensert for dette.

En eier vil i motsetning til leietakeren, selv bære alle konsekvensene av slitasjen på boligen. Konsekvensene vil vise seg ikke bare i form av hvordan det er å bo i boligen, men også i form av framtidige vedlikeholdskostnader og et press nedover på markedsverdien. Kort sagt en eier kan ikke flytte fra konsekvensene av fysisk 'mislighold' av boligen. I eide boliger vil altså innsats for å redusere slitasje og verdien av redusert slitasje påløpe samme person, og disse kan derfor lettere ses i sammenheng. Dette forventes å gi bedre kvalitet på boligmassen, eller en gitt kvalitet kan oppnås til lavere kostnader.



Hansen og Skak (2008) tar for seg et spesielt aspekt ved eiendomsrett til bolig. Om man leier bolig må man be utleieren om lov til å gjøre endringer. Det er heller ikke opplagt hva svaret på et slikt spørsmål vil være. Boligeiere trenger ikke å be om en slik tillatelse. Påpekingen av sammenhengen mellom disposisjonsform og retten til å gjøre tilpasninger og endringer av boligen, og den verdien denne rettigheten har, kan brukes i forståelsen av atferden på boligmarkedet. En empirisk relevant implikasjon er at variasjoner i (intensiteten i) preferansene for tilpasninger av boligen er en av faktorene som forklarer hvorfor noen velger å eie mens andre velger å leie sin bolig.

Eie av bolig kan altså føre til bedre vedlikehold og bedre tilpasning til variasjoner i ønsker om og behov for individuelle tilpasninger av sin bolig. En kan så spørre seg hva disse generelle betraktningene om allmenne fordeler for boligeie har å gjøre med boligeie blant husholdninger med lav inntekt. Det er to svar på dette spørsmålet:

- i. Om det er slik at eie av bolig gir en del spesielle fordeler i forhold til eie er det fordelingspolitisk sett uheldig om de som har de laveste inntektene ekskluderes fra disse fordelene.
- ii. En del av fordelene med eie av bolig er knyttet til ulike former for egeninnsats, i det å ta vare på og tilpasse boligen. Husholdninger med relativt lave inntekter kan ha dette pga. en svak tilknytning til arbeidslivet. Dette kan gi bedre muligheter til å sette inn en innsats i det å ta vare på boligen. Med litt økonomistiske termer kan en si at mange av dem som har lave inntekter også har en lav skyggepris på fritid.

Spørsmålet om hvordan (omfang av) eie av bolig påvirker lokale bomiljøer ble tatt opp av DiPasquale og Glaeser (1999) i sin artikkel med den fascinerende tittelen: *Incentives and social capital: Are homeowners better citizens?* På sett og vis går de ganske langt i å svare bekreftende på sitt spørsmål! Flere andre har også studert sammenhengen mellom eie av bolig, medborgerskap og engasjement i nærmiljøet. Vi går her ikke gjennom denne litteraturen, men bruker arbeidet til DiPasquale og Glaeser for å trekke fram noen viktige mekanismer.

Den grunnleggende tanken hos DiPasquale og Glaeser (1999) er at mange av de handlinger og valg folk foretar påvirker deres lokale bomiljø – både fysisk og sosialt. Denne påvirkningen kapitaliseres inn i både boligpriser

og husleier, videre antar de at denne påvirkningen er kjent av de involverte aktørene. Nabolagsbedringer gir på kort sikt gunstige effekter for beboerne og dette øker verdien av boligene. Boligeiere får dermed et ekstra incitament til å bidra i opprettholdelse og utvikling av nabolaget og den sosiale kapitalen i sitt nabolag. Leietakere vil også på kort sikt nyte godt av et bedret nabolag, men de nyter ikke godt av verdiøkningen på boligene. DiPasquale og Glaeser (1999) går faktisk så langt som å si at når utleier observerer økte kvaliteter i nabolaget vil hun innkassere verdien av dem ved å øke husleien. Dermed forsvinner leietakernes incitament også på kort sikt. Selv om en ikke tror på perfekt kapitalisering i denne forstand, er det likevel klart at eiere har sterkere incitament til å bidra enn det leiere har.

Erfaringer fra dugnader i borettslag og sameier gir en anekdotisk indikasjon på at de mekanismene som DiPasquale og Glaeser (1999) beskriver faktisk påvirker atferden i bomiljøene. Mange har opplevd at når dugnaden settes i gang møter eierne opp, mens de som leier glimrer med sitt fravær. Selvfølgelig kan dette også ha sammenheng med at de fleste leieforhold i Norge er relativt kortvarige.

Det er altså grunn til å tro at boligeiere har et sterkere engasjement for å ta vare på sine boliger og til å bidra i aktiviteter som hever kvaliteten på bomiljøet. Ikke bare den enkelte boligeieren har fordeler av dette. Innsatsen fra en boligeier gir fordeler for andre som bor i samme område, noe som igjen kan gjøre både eie og nyinvesteringer lønnsomt<sup>5</sup>. Kanskje man her kan snakke om positive spiraler. Når en betrakter tabellen 2.1 i kapittel 2 foran, ser en at potensialet for økning av eierandelen er klart størst i de lavere segmentene av inntektsfordelingen. Dette gir oss et ekstra argument for å interessere oss for boligeie for husholdninger med lave inntekter. Slike sammenhenger er en form for indirekte effekter. Vi tar dem likevel opp her på grunn av den nære sammenhengen mellom boligkvalitet og kvalitet på bomiljøet.

---

<sup>5</sup> Det er ingen grunn til å tro at slike sammenhenger er lineære. Mer sannsynlig er det at det eksisterer terskelverdier for eierandeler. Meen and Meen (2003) studerer mekanismer som kan generere slike terskelverdier i lokale boligmarkeder. Dette går vi ikke nærmere inn på her.

Dette er ikke bare teoretisk interessante muligheter. Det finnes indikasjoner på at de også er empirisk relevante. Forskjellene mellom kvaliteten på boliger og bomiljø i de norske drabantbyene og det man finner i andre europeiske land, kan ha sammenheng med disposisjonsform. De norske drabantbyene domineres av borettslagsboliger mens f.eks. de svenske domineres av private og allmenntilgjengelige leieboliger, se f.eks. Hansen (2005).

## 2.4 Indirekte effekter

De nabolageffektene som vi drøftet i forrige kapittel, er typiske eksempler på indirekte effekter. Andre former for indirekte effekter kan være knyttet til barns skoleprestasjoner og utvikling generelt. Det er også mulig at eie kan ha positive effekter på tilknytning til arbeidsmarkedet og helse (inkludert fertilitet). Mange av disse sammenhengene framstår som litt spekulative hypoteser, men likevel kan de representere sammenhenger som er substansielt viktige. Her skal vi bare peke på noen slike mulige sammenhenger. Vi går ikke nærmere inn på de store vanskelige spørsmålene om disse mulige sammenhengene faktisk er betydningsfulle.

Boforholdene utgjør rammene for barns liv og det er mulig at de i ganske stor grad kan påvirke ulike dimensjoner av barns utvikling. Det finnes flere studier som viser en positiv sammenheng mellom det å vokse opp i en bolig som eies av husholdningen og utfall som skolerestater og framtidig eie av egen bolig. Tilsvarende finnes det etter hvert ganske mange studier som viser at barn av boligeiere i mindre grad enn andre ender opp som enslige tenåringsmødre og som mottakere av ulike velferdsordninger. I Galster m.fl. (2007) oppsummeres og refereres mange av disse studiene. Som Galster m.fl. (2007) påpeker, det kan ofte være vanskelig å skille mellom effekter av det å være boligeier, stabil tilknytning til en bolig / et bomiljø og kvaliteten på nabolag. I empiriske studier vil det ikke minst være vanskelig å skille mellom ikke-observerte forskjeller mellom husholdninger som eier og dem som leier og effekten av disposisjonsform – kort sagt det er ikke trivielt å skille mellom seleksjon og kausalitet.

Om det finnes en positiv sammenheng mellom eie av bolig og barns resultater på skolen kan dette gi selvforsterkende effekter. Kvaliteten på skolene kan være stigende i de enkelte elevens innsats og evner – barn lærer

av hverandre. Hvis noen familier som legger sterk vekt på skole når de velger å kjøpe en bolig i et område, kan dette bedre skolekvaliteten og styrke incitamentene for andre som legger vekt på skolekvalitet.<sup>6</sup> Ja det kan faktisk være slik at selv om det ikke er noen substansielle sammenhenger mellom skolekvalitet og forekomst av boligeie, så kan forventninger om dette, og de seleksjonsmekanismene dette genererer, gi en positiv samvariasjon mellom skolekvalitet og hyppigheten av boligeie i nærområdet.

Det finnes hypoteser om at boligeiere i større grad deltar i lokale organisasjoner og knytter sosial bånd i større grad enn leietakere, dette inngår i det som med moderne termer kalles for sosial kapital. Blant dem som er opptatt av dette finner vi igjen DiPasquale og Glaeser (1999). Oppbygging av sosial kapital er en av de nabolagsinvesteringene som DiPasquale og Glaeser antar at eiere bidrar i større grad til enn leietakere. I sine empiriske analyser finner de også at eiere har signifikant større sannsynlighet for å delta i lag og foreninger. Eiere (i USA) går også oftere i kirken (dette tolkes som et positivt bidrag til den sosiale kapitalen). Om det er slik at det å bli eiere stimulerer til slik deltakelse og at sosial kapital er noe å trakte etter, kan det være en idé å stimulere lavinntektshusholdninger til eie fordi dette kan være en effektiv måte å heve den samlede eierandelen på.

En del nyere studier (se f.eks. Lauridsen, 2008) finner at boligeiere scorer bedre enn leietakere på en del helseindikatorer. Lauridsen gjør forsøk på å kontrollere for utvelgelsen, og det svekker styrken i resultatene, men det er fremdeles en viss effekt igjen. Kanskje handler dette om trygghet og selvspekt. Dette er imidlertid et felt hvor en ikke kan si at det enda er etablert noen kjerne av empirisk kunnskap. Litteraturen gir nok ikke grunnlag for å stimulere til økt boligeie av hensyn til folkehelsen.

Et argument som har vært framme er at når folk er boligeiere vil dette kunne fungere som et signal om stabilitet og orden, dermed blir det lettere å skaffe seg lønnsarbeid. Også her kan det være vanskelig å skille mellom område-effekter og effekter av boligeie. Enkelte områder har et ganske negativt rykte knyttet til seg. Samtidig er dette ofte områder med ganske lave

---

<sup>6</sup> Dette resonnementet forutsetter at de er en positiv sammenheng mellom foreldres engasjement i barnas skolegang og barnas innstilling til skolen og de resultatene de oppnår.

andeler boligeiere. Kanskje er dette argumentet mer relevant i andre land enn Norge? Det kan også være grunn til å tro at boligeie har en slag disiplinerende effekt på arbeidstilbudet. Om konsekvensen av svake inntekter i en periode er at en har problemer med å beholde boligen, er det sannsynlig at folk vil strekke seg langt for å skaffe seg arbeidsinntekter. Eventuelle effekter på tilknytning til arbeidsmarkedet vil også kunne virke inn på forbruk av velferdstjenester.

Mange av de effekter som er drøftet her er som påpekt litt spekulative, og det er ikke alltid klart hvilken vei årsakssammenhengene går og om dokumenterte samvariasjoner er resultat av seleksjon eller av årsakssammenhenger. I litteraturen er det imidlertid funnet interessante korrelasjoner som kan danne utgangspunkt for spennende spekulasjoner.

## 2.5 Avrundende kommentarer

Dette kapitlet gir noen argumenter og strukturer som er relevante når en drøfter fordeler og ulemper ved eie for husholdninger med lave inntekter. Analyser av fordeler ved eie på både et individuelt nivå og et aggregert samfunnsnivå, er et forskningsfelt i vekst. I et senere prosjekt er det kanskje et poeng å lese denne litteraturen inn i den norske sammenhengen og å forsøke å analysere dette empirisk. En potensiell fallgrube i en slik analyse er å generalisere fra erfaringene fra de siste ti årene. I ettertidens klare lys er det jo ikke spesielt originalt og vanskelig å si at det etter den lange og kraftige prisveksten vi har opplevd fra 1993 fram til 2007, har det vært økonomisk fordelaktig for de enkelte husholdningene å kjøpe seg en bolig heller enn å forbli leiere.

### 3 Inntekt, ekvivalensinntekt og vekter

Lavinntektshusholdning er et begrep som de fleste av oss har en intuitiv forståelse av. Den helt presise avgrensingen er det vanskeligere å komme fram til. Det er heller ikke sikkert at det er hensiktsmessig å gi en klar og entydig definisjon av hvor grensen mellom lavinntekts- og andre husholdninger er. Likevel er vi nødt til å velge en måte å operasjonalisere begrepet lavinntekts-husholdning på.

Det er vel kjent at den personlige inntektsfordelingen er markert høyreskjev. Gjennomsnittsinntekten ligger over medianen i inntektsfordelingen. Sagt på en annen måte: noen få tjener svært mye, mange har lave inntekter og enda flere ligger i det midlere inntektssjiktet. Dette gjelder helt klart også for inntektene på husholdningsnivå. Det publiseres ikke fullstendig statistikk over inntekts- og formuesfordelingen blant norske husholdninger så ofte. NOS D-301 (SSB, 2004) inneholder imidlertid relativt detaljerte opplysninger om inntekter og formue på husholdningsnivå. Selv om det skjer noen endringer over tid er selve strukturen og grunntrekkene i inntektsfordelingen i stor grad stabil. Så lenge man ikke er interessert i alle detaljer og nyanser vil derfor tall fra 2002 også gi oss innsikt i egenskaper ved inntektsfordelingen som nok gjelder fremdeles.

Den gjennomsnittlige husholdningsinntekten etter skatt var i Norge i 2002 på 333.500 kroner. Om lag 70 prosent av norske husholdninger hadde en husholdningsinntekt som lå under dette gjennomsnittet. Nedre kvartil utgjør 50,1 prosent av gjennomsnittsinntekten. Tilsvarende tall for inntekten per forbruksenhet er en gjennomsnittsinntekt på 226.700 kroner, også her har 70 prosent av husholdningene en inntekt per forbruksenhet som er lavere enn gjennomsnittet. Nedre kvartil<sup>7</sup> for husholdningsinntekt per forbruksenhet er 63,8 prosent av den tilhørende gjennomsnittsinntekten. Disse

---

<sup>7</sup> Det målet på nedre kvartil som brukes her er ikke helt korrekt. Det er egentlig gjennomsnittsinntekten i tredje decil i inntektsfordelingen. Dette brukes fordi det ligger nært nedre kvartil og fordi tallet er lett tilgjengelig i NOS D-310.

tallene bekrefter påstanden overfor om at også fordelingen av husholdningsinntektene er høyreskjev.

Når vi gjør vår operasjonelle avgrensning av hvilke husholdninger som betraktes som husholdninger med lav inntekt, tar vi utgangspunkt i husholdningsinntekten. Vi er jo interessert i boligmarkedsatferden og boforholdene til dem som har lave inntekter. Boligkonsum er en form for felleskonsum innen husholdningen. Det er derfor rimelig å ta utgangspunkt i den inntekten som husholdningen samlet sett disponerer. Vi velger videre å basere analysene på inntekt før skatt. Lavinntekt defineres relativt på den måten at vi regner de husholdningene som vi finner i den nederste fjerdedelen i inntektsfordelingen som å tilhøre lavinntektsgruppen.

En kan argumentere for at inntekt etter skatt er det mest naturlige målet å bruke når vi skal skille mellom lavinntektstakere og andre. Det er jo inntekten etter skatt som er tilgjengelig for å kjøpe nødvendige (og for så vidt også unødvendige) forbrugsgoder. På den måten kan en si at inntekt etter skatt best måler økonomisk evne og konsummuligheter. Grunnen til at vi likevel velger å bruke inntekt før skatt er at inntekt etter skatt påvirkes direkte av valget av eie eller leie av bolig. Lånefinansiering av boligkjøp reduserer skattbar inntekt gjennom rentefradraget. Dette er jo uheldig når vi ønsker oss et inntektsmål som skal brukes for å forklare valg av disposisjonsform. En avveining av disse to forholdene ligger til grunn for valget av å bruke inntekt før skatt. De aller fleste husholdninger som defineres som å tilhøre lavinntektsgruppen når vi baserer oss på inntekt før skatt, ville også ha tilhørt lavinntektsgruppen om vi hadde brukt inntekt etter skatt.

Økonomisk evne til en husholdning bestemmes ikke bare av størrelsen på inntektene, men også av hvilke nødvendige utgifter husholdningen har, noe som igjen henger sammen med husholdningsstørrelsen: Hvor mange personers forbruk skal inntekten finansiere. For å ta hensyn til dette bruker vi inntekt per forbruksenhet. Formue påvirker naturligvis også økonomisk evne, men vi trekker den ikke inn i avgrensingen av hvem som tilhører gruppen av lavinntektshusholdning. I enkelte av analysene i rapporten vil vi imidlertid også trekke inn variasjonen i formue.

Tankegangen bak å bruke inntekt per forbruksenhet, er at en skal sammenligne den materielle levestandarden som en gitt inntekt gir grunnlag for i husholdninger av ulik størrelse og med ulik sammensetning. For illu-

strasjonens skyld kan vi ta utgangspunkt i en sammenligning av en enslig og et par uten barn:

- Hvis begge disse to husholdningene har en inntekt på  $Y$  kroner vil den enslige ha mulighet til et høyere konsum enn dem som lever som par.
- Hvis alt konsum er konsum av rene individuelle goder vil paret måtte ha en inntekt  $2Y$  kroner om de skal oppnå den samme materielle levestandarden som den enslige med en inntekt på  $Y$ .
- Hvis det finnes stordriftsfordeler med å bo sammen kan paret holde en høyere materiell levestandard med en inntekt på  $2Y$  kroner enn det den enslige kan med en inntekt på  $Y$  kroner.
- Hvis det finnes stordriftsfordeler, finnes det et tall  $FE$  som har den egenskapen at ved en inntekt på  $FE \cdot Y$  kan paret ha en like høy materiell levestandard som den enslige med inntekt  $Y$ .  $FE$  vil ligge mellom 1 og 2.

Dette tallet  $FE$  er nettopp det man definerer som antall forbruksenheter. I litteraturen finnes det ulike råd om hvordan en skal beregne  $FE$ , og det er mulig å gjøre dette til gjenstand for egne analyser<sup>8</sup>. I dette prosjektet går vi ikke nærmere inn på dette. Vi velger å definere antall forbruksenheter i en husholdning på samme måten som i den såkalte modifiserte OECD-skalaen: Den første voksne gis vekten 1, neste voksne gis en vekt på 0,5 – barn gis en vekt på 0,3. Litt teknisk kan vi si at for gitt (materiell) levestandard øker inntektsbehov i størrelsen på husholdningen, økningen er imidlertid mindre enn proporsjonal med økningen i antall medlemmer i husholdningen.

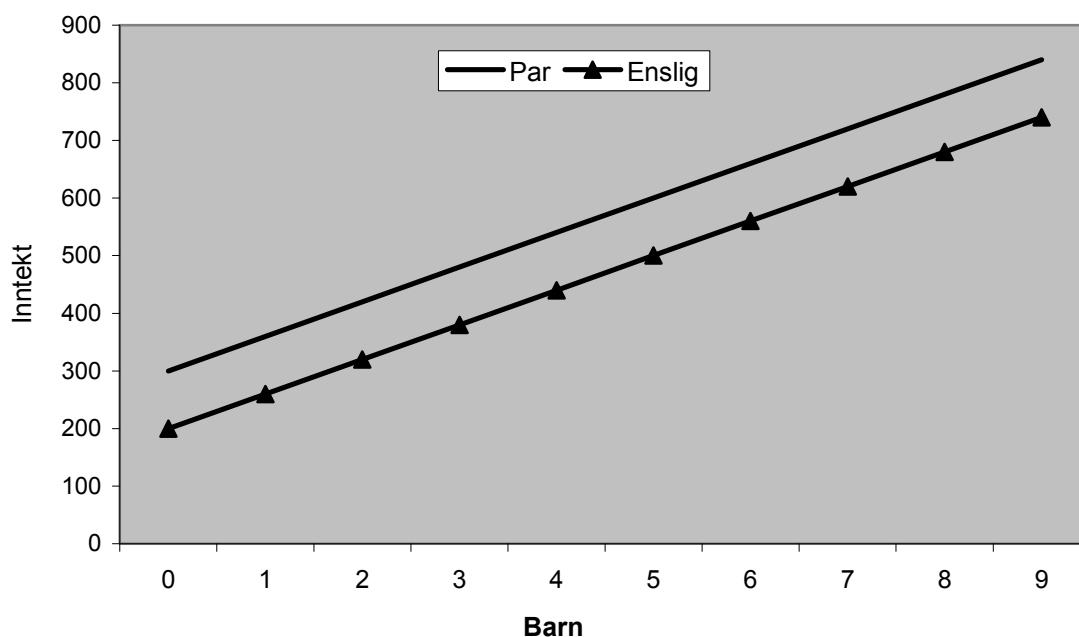
Sammenhengen mellom husholdningsstørrelse, sammensetning og den samlede husholdningsinntekten en husholdning må ha for å oppnå samme ekvivalensinntekt som en enslig med en inntekt på 200.000 kroner, illustrerer vi i figur 3.1. Denne nødvendige inntekten vises separat for enslige og for par, og figuren illustrerer hvordan nødvendig inntekt samvarierer med antall barn i husholdningen. Merk at figuren ikke gir oss empiriske resultater, den illustrerer kun konsekvensene av de antakelsene vi gjør når vi velger å bruke den modifiserte OECD-skalaen.

---

<sup>8</sup> Blant annet er det langt fra opplagt at det er rimelig å la antall forbruksenheter ( $FE$ ) være uavhengig av nivået på inntektene.



Figur 3.1 Nødvendig samlet inntekt for å oppnå en ekvivalensinntekt på 200.000 NOK



Merk at i mange sammenhenger brukes begrepet ekvivalensinntekt for inntekt per forbruksenhet. I denne rapporten vil begge disse to begrepene bli brukt om hverandre. De betyr det samme.

Ekvivalensinntekten kan betraktes som et mål på den potensielle velferden til medlemmene i en husholdning.<sup>9</sup> Velferden til hvert enkelt medlem i husholdningen vil avhenge av hvordan de samlede økonomiske ressursene som husholdningen disponerer blir fordelt mellom hver enkelt av medlemmene. Analysene av levekår for barn i familier med lave inntekter i Sandbæk m.fl. (2004, 2008) gir en interessant (og oppløftende) illustrasjon av betydningen av nettopp dette: De fant at foreldre i familier med lave inntekter legger stor innsats og omtanke inn i å skjerme sine barn for konsekvensene av lav familieinntekt, og at de faktisk til en viss grad også lykkes med dette. Det er altså grunn til å tro at velferden til barn varierer mindre enn det variasjonen i ekvivalensinntekten innen gruppen av barnefamilier tyder på. Hvis barn skjermes for konsekvensene av lav inntekt vil velferden til foreldre variere mer enn det variasjonen i ekvivalensinntekten

<sup>9</sup> Under denne tolkningen kan man med et litt teknisk begrep si at kurvene for enslige og for par i figur 3.1 er en form for iso-velferdskurver.

gir grunnlag for. I dette arbeidet går vi ikke videre inn på spørsmålet om fordeling internt i de enkelte husholdninger.

De empiriske analysene i rapporten gjøres primært på data fra EU-silc, vi bruker de nasjonale filene for årene 2003 og 2004. EU-silc er en innsamling av data om levekår i europeiske land. Gjennom et bredt batteri av spørsmål kartlegges arbeidsmarkedstilknytning, helse, privatøkonomi, boforhold og flere andre temaer. Hvert land samler inn sine egne data og overleverer dem til EUROSTAT. Til de norske datafilene kobles (bl.a.) opplysninger om inntekt, sosialhjelp m.v. til opplysningene fra spørreskjemaene. De norske spørreskjemaene har også noen flere spørsmål enn de som finnes i den europeiske fellesdelen. Utvalgene er noe større enn det som har vært vanlig i de norske levekårsundersøkelsene (Levekår tverrsnitt). I 2003 og 2004 hadde vi henholdsvis 5.742 og 5.938 observasjoner. Av disse ble 5.440 personer intervjuet begge årene.

Data fra EU-silc er en panelundersøkelse, dvs. at samme intervjuobjekt deltar i gjennom flere år. Dataene organiseres slik at intervjupersonene kan følges gjennom hele perioden hvor de er med. Det er et roterende panel i den forstand at det hele tiden fylles på med nye intervjuobjekter slik at nye unge blir en del av dataene, og en får erstattet noe av frafallet. Dette designet gjør EU-silc spesielt godt egnet til studier av boligmarked og boforhold fordi bolig er et varig gode. Det er store tregheter i tilpasningen av boligkonsumet, muligheter på boligmarkedet er sterkt avhengig av tidligere tiders boligvalg og når man velger bolig påvirker man samtidig framtidens valgmuligheter. En annen fordel ligger i tilgjengeligheten til noenlunde like data fra mange europeiske land. I våre analyser utnyttes ikke muligheten til internasjonale komparasjoner. EU-silc-dataene vil nok være en sentral kilde, ikke bare i våre analyser av eie av bolig blant lavinntektshusholdninger, men også i boligforskningen generelt de nærmeste årene.

Noen snitt av fordelingen av ekvivalensinntekt før skatt vises i vises i tabellen 3.1.

Tabell 3.1 Ekvivalensinntekt før skatt

	2003	2004
1. Decil	140.178	142.113
Nedre kvartil	210.172	215.329
Median	288.145	296.392
Øvre kvartil	379.426	391.973
9. Decil	506.350	513.465
Gjennomsnitt	333.563	339.546
N=	5.742	5.938

Ut fra opplysningene i tabellen 3.1 kan man også illustrere forskjellen mellom lavinntekt (slik vi definerer det) og mer tradisjonelle mål på fattigdom. I 2004 var en fattigdomsgrense på 60 prosent av årlig median ekvivalensinntekt lik 178.000 kroner før skatt. Vår lavinntektsgrense (=nedre kvartil) ligger mer enn 20 prosent høyere enn fattigdomsgrensen. I den gruppen vi har valgt å definere som lavinntektsgruppen finner man altså mange som ikke vil falle inn under de vanlige fattigdomsgrensene. Det er to årsaker til at vi velger denne inntektsavgrensningen. For det første er utvalget litt for lite til at vi greier å fange opp variasjonen i boforhold på en statistisk tilfredsstillende måte om vi kun analyserer de 10–12 prosentene som faller under fattigdomsgrensen. Den andre begrunnelsen vår er mer substansiell. Det er interessant å studere eierforholdene til den fjerdedelen av norske husholdninger som har de laveste inntektene og ikke bare for dem som faller under en (mer eller mindre tilfeldig) fattigdomsgrense.

Utvalget for EU-silc-undersøkelsen trekkes fra populasjonen av personer som er 16 år eller eldre. I våre analyser bruker vi husholdning og ikke person som enhet. Sannsynligheten for at en husholdning trekkes ut er lik summen av sannsynligheten for at hver enkelt av personene over 16 år i en husholdning trekkes ut. Store husholdninger vil dermed ha mye høyere trekk sannsynlighet en små husholdninger. For å korrigere for dette veier vi hver observasjon med én dividert på antall personer over 16 år i husholdningen. Vi bruker ingen form for frafallsvekter.

Det å justere for at ulike husholdninger har ulik trekk sannsynlighet, er på ingen måte noen marginal teknisk øvelse. Det kan faktisk ha stor betydning for resultatene. Et eksempel kan illustrere dette. Anta at vi har en populasjon av husholdninger hvor 30 prosent er enslige og at 60 og 10 prosent

består av henholdsvis to og tre personer over 16 år. I et tilfeldig trukket personutvalg vil den forventede andelen personer som bor alene være lik 16,7 prosent, andelen husholdninger med to og tre personer vil være 67,6 og 16,7 prosent. Å anslå andelen én-person husholdninger direkte fra et slikt personutvalg vil altså gi en sterk undervurdering av andelen enslige og en tilsvarende overvurdering av andelen større husholdninger. Ettersom at vi vet at antall personer over 16 år i et hushold varierer med både disposisjonsform, privatøkonomi, forbruksmønster og livsfase, vil vi få skjeve anslag hvis vi ikke korrigerer for at husholdningene har forskjellig trekksannsynlighet.

## 4 Oversikt – boligeiere med lav inntekt

I dette kapittelet presenterer vi noen analyser av boligeie blant husholdninger med lav inntekt. Inntekt måler vi som ekvivalensinntekt for lettere å kunne sammenligne husholdninger med ulik størrelse og sammensetning, se kapittel 3 for detaljer. Vi belyser en rekke faktorer som karakteriserer eierne med lave inntekter. Vi sammenligner boligeiere med lav inntekt med leietakere med tilsvarende inntektsnivå, samt lavinntektseiere med boligeiere i resten av inntektsfordelingen. I framstillingene våre ser vi i liten grad på, de ganske få, leietakerne med høyere inntekter.

Totalt omfatter datamaterialet 5739 husholdninger i 2003 og 5932 husholdninger i 2004. Som basis for inndelingene bruker vi inntekt før skatt. De som har en ekvivalensinntekt på mindre enn nedre kvartil defineres her som å tilhøre lavinntektsutvalget. Nedre kvartil i fordelingen av ekvivalensinntekt, i nominelle kroner, var i 2003 (2004) 210.000 kroner (215.000 kroner). Lavinntektsutvalget omfatter 1429 husholdninger i 2003 og 1478 husholdninger i 2004.

I alle tabellene er andelene vektet med den husholdningsvekten som ble omtalt i kapittel 3, siden vi bruker husholdninger som observasjonsenhet i stedet for enkeltpersoner over 16 år som i datamaterialet vårt – se kapittel 3 for en nærmere beskrivelse. Andelene vil dermed avvike noe fra dem man ville ha fått basert det uveide antall observasjoner innen hver enkelt av kategoriene.

Tabell 4.1. Disposisjonsform 2003 og 2004<sup>1</sup>

Disposisjonsform	Alle	Lav inntekt <sup>2</sup>	Middels og høy inntekt <sup>2</sup>
<b>2003</b>			
Selveier	63 % (4052)	41 % (669)	73 % (3383)
Borettslag, bolig A/S	12 % (615)	12 % (162)	13 % (453)
Leier	25 % (1072)	47 % (598)	14 % (474)
<b>2004</b>			
Selveier	63 % (4174)	42 % (692)	73 % (3482)
Borettslag, bolig A/S	12 % (645)	10 % (150)	13 % (495)
Leier	25 % (1113)	48 % (636)	14 % (477)

<sup>1</sup> Tallene i parentes er antall husholdninger i utvalget.

<sup>2</sup> Lav inntekt er definert som ekvivalensinntekt i første inntektskvartil. Middels og høy inntekt tilsvarer ekvivalensinntekt i andre, tredje og fjerde inntektskvartil.

Tabell 4.1. viser fordelingen av disposisjonsform i datamaterialet vårt. Totalt bor 75 prosent av utvalget i eid bolig, enten i selveid bolig eller i bolig eid gjennom borettslag eller boligaksjeselskap. Det er betydelige forskjeller å spore når vi deler utvalget vårt opp etter inntektsnivå. Som ventet er eierandelen mye lavere for husholdninger med lav inntekt enn for dem med middels og høy inntekt; bare 53 prosent for lavinntektsgruppen mot 86 prosent for middels- og høyinntektsgruppen. Andelene er stabile for de to årene i utvalget vårt. Totalt er det dermed litt over halvparten av lavinntekts-husholdningene som eier sin egen bolig.

Folke- og boligtellingsen fra 2001 viste en eierandel på nesten 77 prosent. Ettersom våre tall for 2003 og 2004 er basert på en utvalgsundersøkelse mener vi at det ikke er korrekt å tolke denne forskjellen på litt mindre enn 2 prosentpoeng som at vi har hatt en nedgang i eierandelen. Andelen boligeiere varierer, som vi ser i tabell 4.2, noe fra landsdel til landsdel.

*Tabell 4.2. Eierandeler etter landsdel i 2003 og 2004. Husholdninger i laveste inntektskvartil.*

	2003	2004
Akershus	50 %	44 %
Oslo	46 %	39 %
Hedmark og Oppland	61 %	62 %
Østlandet ellers	59 %	58 %
Agder og Rogaland	57 %	58 %
Vestlandet	45 %	47 %
Trøndelag	48 %	50 %
Nord-Norge	57 %	53 %

Lavinntektsutvalget er en sammensatt gruppe. Vi har derfor valgt å dele utvalget inn i tre hovedgrupper: Pensjonister, barnefamilier og voksne uten barn. Pensjonisthusholdninger er husholdninger der enten hovedpersonen eller ektefelle/partner er pensjonist, og der det ikke bor noen mindreårige barn. Barnefamilier er husholdninger der det bor barn under 18 år. Voksne

uten barn er da restkategorien for husholdninger der det verken bor mindreårige barn eller pensjonister<sup>10</sup>.

Fordelingen av familietyper i utvalget, samt eierandeler for disse tre gruppene, vises i tabell 4.3. Vi ser at barnefamilier utgjør vel 20 prosent av utvalget, pensjonister utgjør vel en tredel, og restkategorien voksne uten mindreårige barn utgjør litt under halvparten av lavinntektsgruppen. Det er også store variasjoner i eierandelen blant disse tre gruppene. Ikke uventet er eierandelen desidert høyest blant pensjonistene med 76 prosent boligeiere. Det er derimot mer overraskende å finne at to tredeler av barnefamiliene i lavinntektsutvalget faktisk er boligeiere. Dette er betydelig høyere enn for husholdninger med bare voksne uten barn, der kun 30 prosent eier sin bolig. Våre resultater her stemmer godt overens med de mønstrene i eieretableringen gjennom 90-tallet som Sandlie (2008) fant.

*Tabell 4.3. Familietype og boligeierandeler i lavinntektsutvalget*

<b>Familietype</b>	<b>N</b>	<b>Andel utvalg</b>	<b>Andel boligeiere</b>
<b>2003</b>			
Barnefamilier	353	19 %	66 %
Voksne uten barn	594	46 %	30 %
Pensjonister	482	35 %	76 %
<b>2004</b>			
Barnefamilier	410	21 %	67 %
Voksne uten barn	637	48 %	30 %
Pensjonister	431	30 %	76 %

En mulig grunn til at eierandelen er høyere for barnefamilier enn for husholdninger med bare voksne, kan være ulik tilknytning til arbeidsmarkedet for disse to gruppene. Gruppen voksne uten barn består i stor grad av enslige.

<sup>10</sup> Det er verdt å notere seg at klassifiseringen av pensjonisthushold og voksne uten barn vil i noen få tilfeller avhenge av hvem som er trukket ut som hovedperson i utvalgsundersøkelsen. I tilfeller der voksne barn bor sammen med sine pensjonerte foreldre (eller andre pensjonister), vil dette husholdet bli klassifisert enten som pensjonister eller som voksne uten barn, alt etter hvem som er trukket ut som hovedperson i undersøkelsen. I praksis er det snakk om et svært begrenset antall observasjoner og det har ingen innvirkning på våre analyser.

Tabell 4.4. Andel boligeiere i lavinntektshusholdninger etter arbeidsmarkedstilknytning.

	2003	2004
<b>Barnefamilier</b>		
Ingen arbeidstakere	46 %	39 %
Én arbeidstaker	66 %	72 %
To arbeidstakere	85 %	89 %
<b>Voksne uten barn</b>		
Ingen arbeidstakere	27 %	25 %
Én arbeidstaker	32 %	36 %
To arbeidstakere	49 %	57 %
<b>Pensjonister</b>		
Ingen arbeidstakere	76 %	76 %
Én arbeidstaker	100 %	87 %

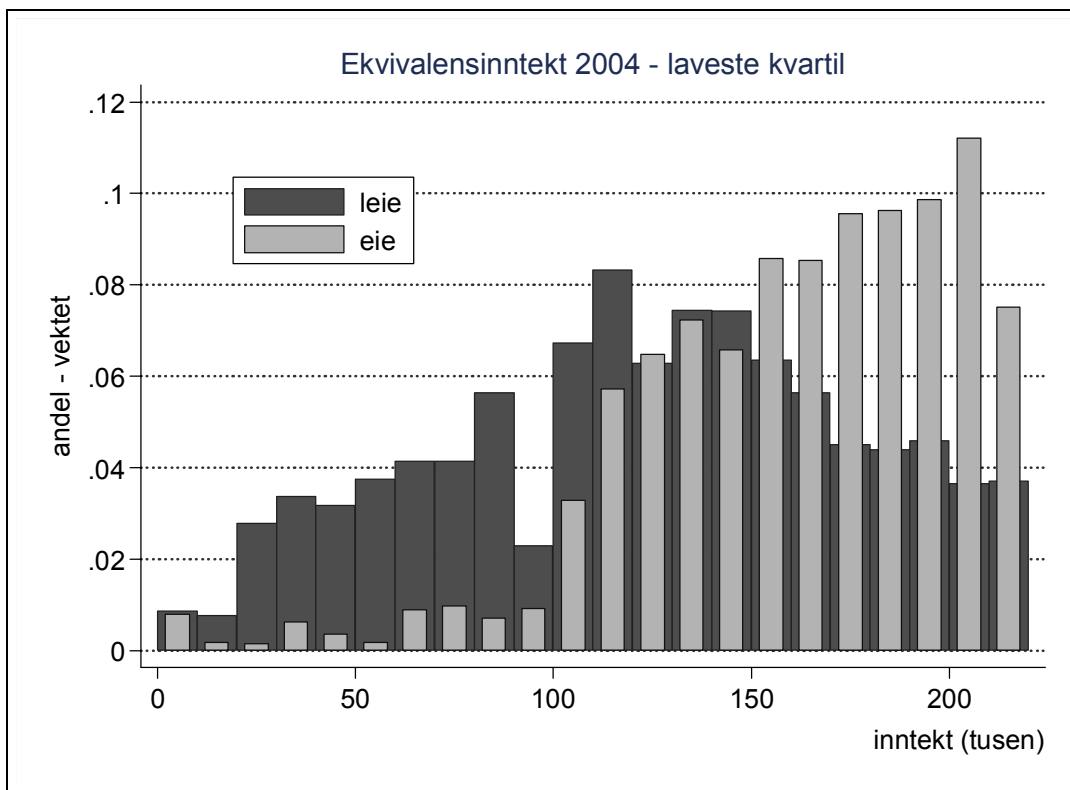
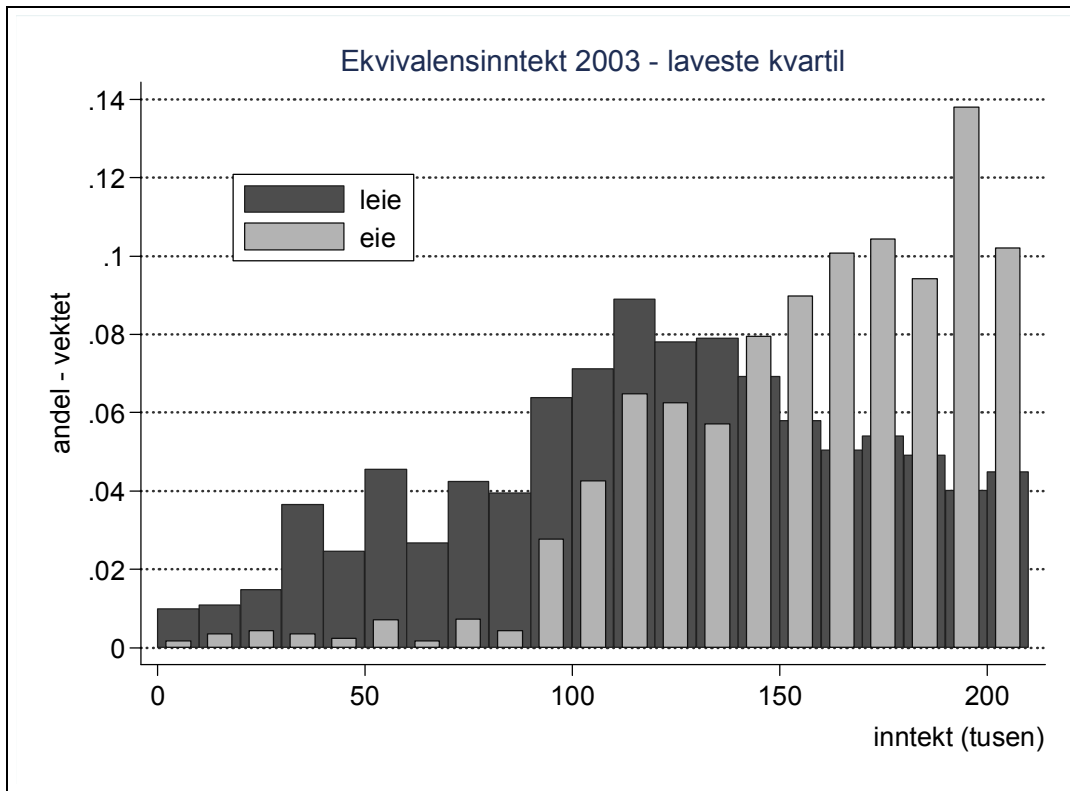
Av tabell 4.4. ser vi at det er en generell tendens til at andelen boligeiere stiger med antallet arbeidstakere i husholdningen. Andelen boligeiere er mer enn dobbelt så høy blant husholdninger med to arbeidstakere enn blant husholdninger der ingen har arbeid som sin hovedbeskjeftigelse. Andelen boligeiere er imidlertid betydelig lavere for voksenhusholdninger enn for barnefamilier uansett antallet arbeidstakere i husholdningen. Det synes dermed ikke å være ulik deltakelse på arbeidsmarkedet som er forklaringen på den store forskjellen i eierandelene blant disse to gruppene. Det kan være at barnefamilier generelt prioriterer boligeie høyere og dermed vil satse mer på å eie sin egen bolig enn voksenhusholdninger med samme inntektsnivå. Det kan også være et uttrykk for at ganske mange av barnefamiliene med lav inntekt ligger midlertidig lavt på en raskt voksende inntektsprofil og at de er i stand til å bli boligeiere på tross av sin lave inntekt i dag på grunn av forventningen om høyere inntekter i fremtiden.

## 4.1 Økonomisk situasjon for boligeiere med lav inntekt

Et springende spørsmål når det gjelder boligeie blant husholdninger med lav inntekt, er nettopp hvordan boligeie påvirker og blir påvirket av deres økonomiske situasjon. Å være boligeier forutsetter økonomiske ressurser for å kunne betjene et boliglån og foreta nødvendig vedlikehold. Samtidig påvirkes familieøkonomien av disposisjonsform i den forstand at boutgifter kan



ugjøre en stor andel av det total husholdningsbudsjettet og dermed gi mindre økonomisk handlefrihet når det gjelder annet forbruk. Inntektsnivå er derfor en spesielt viktig variabel i denne sammenhengen.



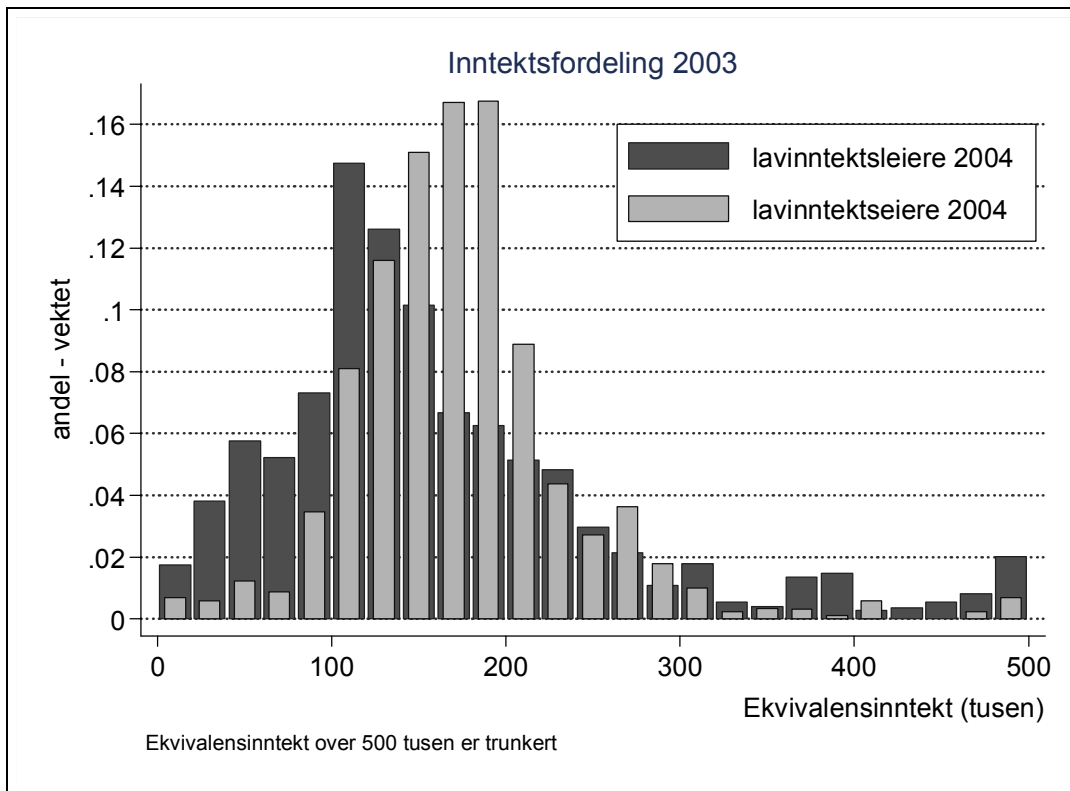
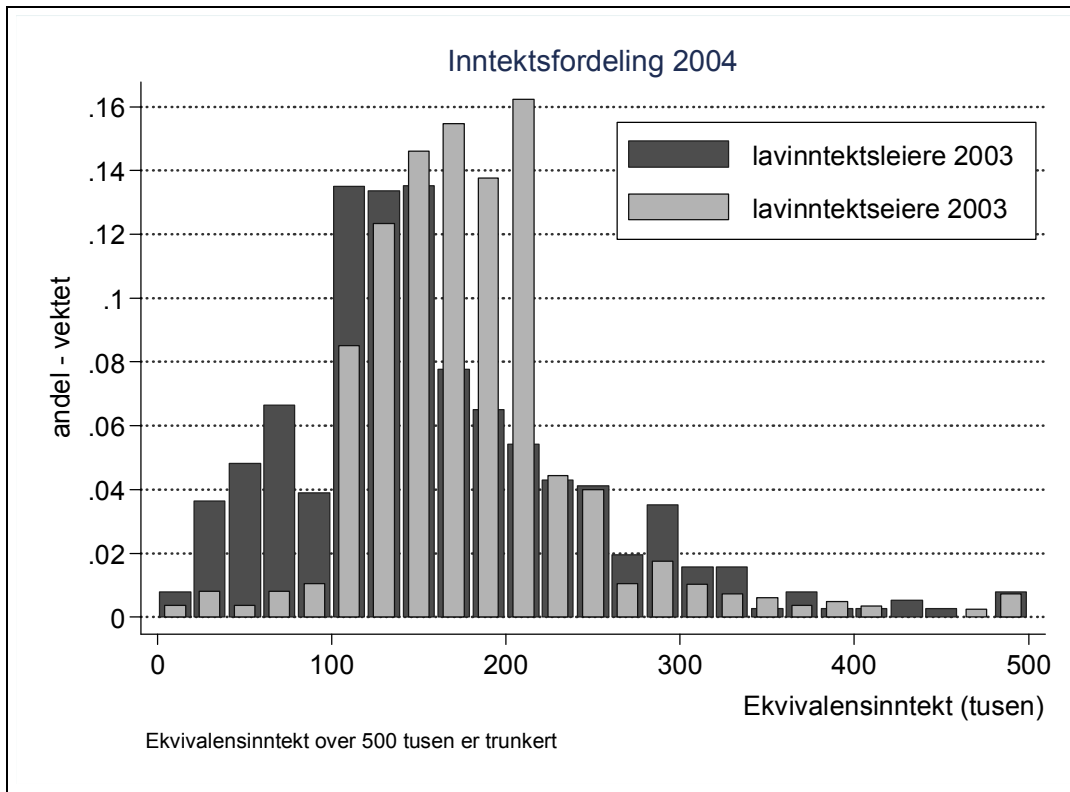
Figur 4.1. Inntektsfordeling for boligeiere og -leiere i laveste inntektskvartil 2003 og 2004.

Figur 4.1. viser inntektsfordelingen for henholdsvis boligeiere og -leiere i laveste inntektskvartil for 2003 og 2004. I begge årene ser vi en klar tendens til at boligeierne har høyere inntekt enn leietakerne siden inntektsfordelingen for boligeierne ligger til høyre for leietakernes inntektsfordeling. Dette viser at det innenfor lavinnteksgruppen er de med høyest inntekt som i størst grad er boligeiere og at det selv innenfor et begrenset utvalg som lavinnteksgruppen vil være et inntektshierarki når det gjelder disposisjonsform.

Figuren viser altså at i både 2003 og i 2004 lå tyngdepunktet i fordelingen av ekvivalensinntekten for eierne med lav inntekt klart til høyre for leierne med lav inntekt. Figurene viser imidlertid et betydelig overlapp mellom eiernes og leiernes inntektsfordeling. Dette henger naturligvis sammen med at selv om inntekt er en viktig forklaringsfaktor bak valg av disposisjonsform, så er det også mange andre faktorer som påvirker dette.

Det kan også være interessant å se på inntektsnivået i to påfølgende år for henholdsvis boligeiere og -leiere. Vi vil se på inntektsdynamikken i mer detalj seinere, men figur 4.2. kan gi en kort oversikt. Vi tar her utgangspunkt i lavinntektsutvalget og undersøker i hvilken grad inntekt i ett år varierer systematisk med disposisjonsformen i foregående eller påfølgende år. Siden boligeie er en langsiktig økonomisk beslutning, vil det være naturlig å forvente at boligeiere ikke bare har høyere inntekter i et gitt observasjonsår, men også i de foregående og påfølgende årene. Dette mønsteret bekreftes i figur 4.2. I øverste del av figuren ser vi at en mye større andel av lavinntekts-husholdningene som leide sin bolig i 2003, hadde svært lave inntekter også i 2004, sammenlignet med dem som eide sin bolig i 2003.

På samme måte ser vi i nederste del av figur 4.2. at blant dem som leide sin bolig i 2004, var det tildels høye andeler som hadde hatt særs lave inntekter også i 2003. Det er imidlertid ikke en helt entydig sammenheng å spore siden inntektsfordelingen for leietakerne viser mer spredning og det også er en større andel observasjoner i den øvre delen av inntektsfordelingen i de andre årene. Likevel synes det å være den generelle tendensen at boligeierne har vedvarende høyere inntekter enn dem som leier sin bolig, i den grad vi kan trekke en slik konklusjon på bakgrunn av observasjon fra bare to år.



Figur 4.2. Inntektsfordeling i påfølgende og foregående år for lavinntektseiere og -leiere.

Når vi finner at de som eier bolig i 2003 gjennomgående har høyere inntekter i 2004 enn dem som leier i 2003, kan dette naturligvis ha sammenheng med at når man når et høyt inntektsnivå blir man både eiere og man holder seg på dette høyere inntektsnivået. Sammenhengen kan også være mer kompleks: På en måte kan en si at inntekten i 2004 er en av årsakene til valg av disposisjonsform ett år tidligere – altså i 2003. Rent logisk sett kan man si at dette virker som et bakvendt resonnement. Poenget er imidlertid at når en gjør beslutninger om kjøp av bolig eller andre varige forbrugsgoder, så vil en ta hensyn til forventet framtidig inntekt. Hvis det da er en positiv korrelasjon mellom forventet og realisert inntekt(sendring) vil en finne at framtidig inntekt er med og predikerer boligvalg.

Sammenhengen kan faktisk også gå motsatt vei. Når man først har kjøpt seg en bolig, vil det å selge den for å flytte innebære betydelige flyttekostnader – både monetære og emosjonelle, se f.eks. Nordvik (2001). For å unngå dette vil mange forsøke å møte inntektsproblemer eller økte utgifter ved å øke arbeidstilbudet. Et eksempel kan være folk som *begynner å kjøre drosje på natta for å beholde sin bolig*. I dette tilfellet er det ikke den høyere inntekten som forårsaker eie av bolig, men faktisk det å eie sin bolig som forårsaker en noe høyere inntekt.

### ***Boutgifter og boligøkonomi***

Et annet viktig spørsmål er i hvilken grad eiere med lave inntekter tynges av de økonomiske forpliktelsene som boligeie innebærer. I den grad lavinntekts-husholdninger strekker seg langt for å bli boligeiere, vil dette reflekteres i høy belåningsgrad på boligene og høye andeler av husholdningsbudsjettet som går til boutgifter. Dette kan medføre økonomisk sårbarhet som gir seg utslag i betalingsproblemer, vansker med å takle uforutsette utgifter og innstramning på konsumet av andre varer og tjenester. Det er relevant å sammenligne både med boligeiere med høyere inntektsnivå og med lavinntekts-husholdninger som leier sin bolig.

Tabell 4.5. viser en oversikt over andelene eiere i utvalget vårt som oppgir å ha lån på boligen sin. Totalt i hele utvalget ser vi at omkring to tredeler oppgir at boligen er belånt, mens vel en tredel eier sin bolig fullt og helt. Blant lavinntektsutvalget er imidlertid situasjonen motsatt; godt over

halvparten oppgir at de eier sin bolig 100 prosent, og under halvparten oppgir at de har lån på boligen. Dette henger naturligvis sammen med det faktum at det er mange pensjonister blant lavinntektshusholdningene, og disse har hatt muligheten til å betale ned sine boliglån gjennom et langt yrkesliv. Faktisk utgjør pensjonistene over 70 prosent av de lavinntektshusholdningene som oppgir at de ikke har lån på boligen sin. I tabell 4.6. viser vi andelene av lavinntektseierne som oppgir at de ikke har boliglån etter demografisk gruppe. Vi ser at barnefamilier og pensjonister representerer de to ekstreme ytterpunktene; 86 prosent av barnefamiliene i lavinntektsutvalget som eier sin bolig i 2003, har boliglån, mens 86 prosent av pensjonistene i samme gruppe som eier sin bolig i 2003, eier den fullt og helt uten boliglån. Husholdninger med bare voksne ligger et sted midt i mellom; 58 prosent av eierne med lave inntekter oppgir å ha boliglån i 2003.

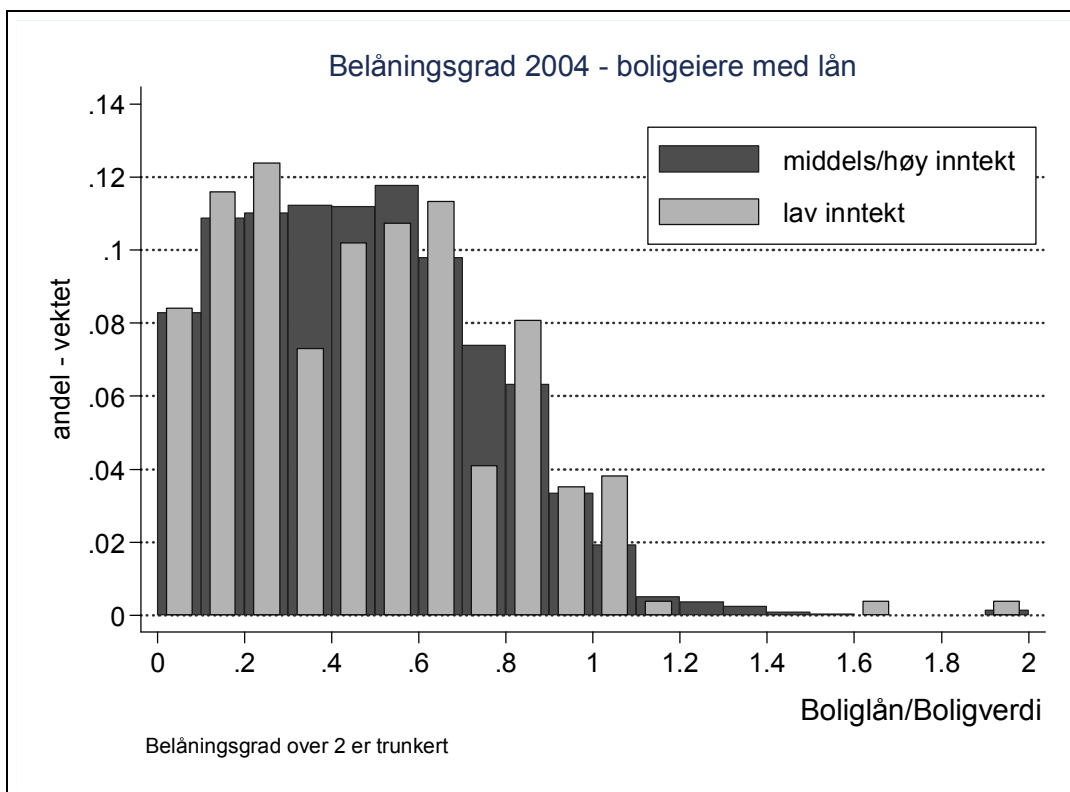
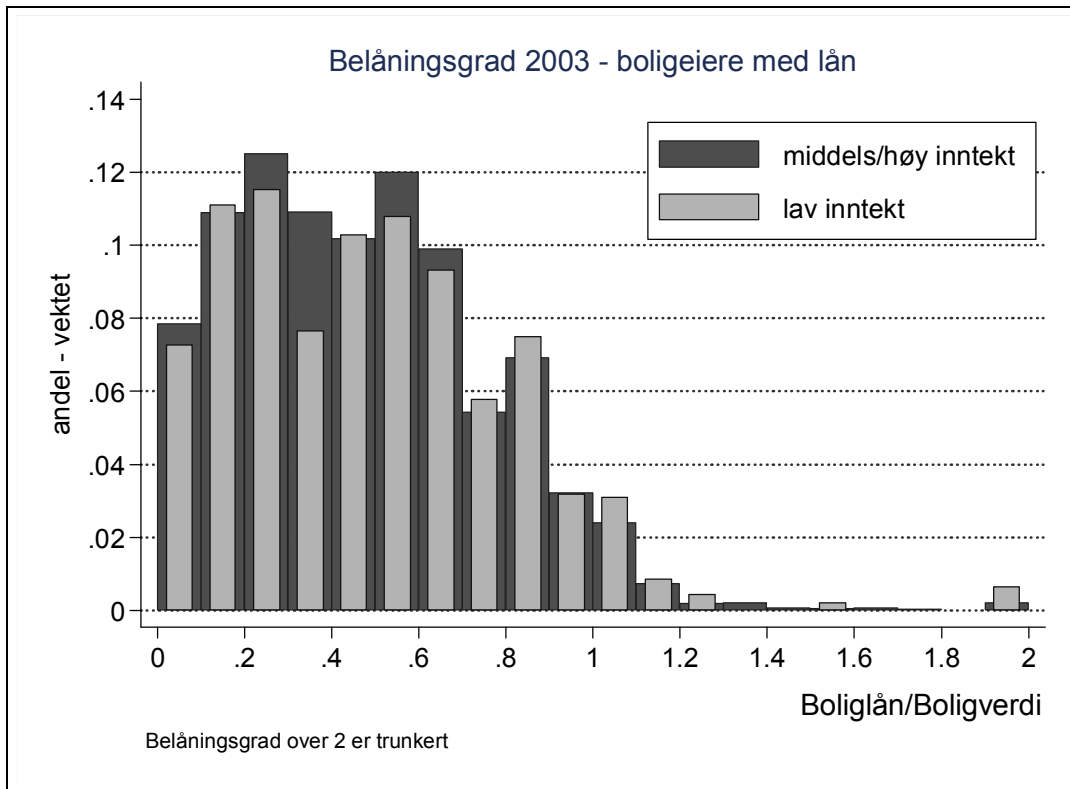
Tabell 4.5. Andelen eiere med og uten boliglån 2003 og 2004.

Eiere	2003		2004	
	Totalt	Laveste inntektskvartil	Totalt	Laveste inntektskvartil
Med boliglån	65 %	42 %	68 %	47 %
Uten boliglån	35 %	58 %	32 %	53 %

Tabell 4.6. Fordeling av boligeiere med og uten boliglån i laveste inntektskvartil 2003 og 2004.

	2003		2004	
	Med boliglån	Uten boliglån	Med boliglån	Uten boliglån
Barnefamilier	86 %	14 %	88 %	12 %
Voksne uten barn	58 %	42 %	57 %	43 %
Pensjonister	14 %	86 %	17 %	83 %

Blant husholdningene som oppgir å ha lån på boligen sin, er det liten forskjell i belåningsgrad på lavinntektshusholdningene og husholdninger med høyere inntekter. Fordelingene vist i figur 4.3. er svært like for begge inntektsgruppene. Det er positivt å se at lavinntektshusholdninger ikke nødvendigvis har høyere belåningsgrad enn hushold med høyere inntekter, siden det innebærer at også de akkumulerer egenkapital i boligen og at boligeie dermed fungerer som en form for sparing for alle inntektsgrupper.



Figur 4.3. Belåningsgrad for boligeiere med lån etter inntektsnivå 2003 og 2004.

I gjennomsnitt steg boligprisene med 12,7 prosent fra 2003 til 2004, prisene på leiligheter steg i samme periode med 13,4 prosent (NEF/Econs prisstatistikk). Likevel ser vi av figur 4.3 at mønsteret i fordelingen av belåningsgrad i disse to årene ikke skiller seg fra hverandre.

En alternativ måte å anslå husholdningenes økonomiske belastning av boligeie, er å sammenligne deres subjektive oppfatning av hvorvidt de samlede boutgiftene oppleves som tyngende eller ei. Siden dette spørsmålet stilles eksplisitt i vårt datamateriale, kan vi sammenligne andelene som oppgir at de opplever sine boutgifter som henholdsvis svært, noe eller ikke tyngende for eierne med ulike inntektsnivå, samt for lavinntektshusholdninger med ulik disposisjonsform. I tabell 4.7. ser vi en oversikt over fordelingen av svarfrekvensene i datamaterialet vårt.

Tabell 4.7. viser at blant boligeierne er det omtrent dobbelt så mange av dem med lav inntekt som oppgir at de opplever sine samlede boutgifter som svært tyngende, sammenlignet med boligeierne med middels eller høy inntekt. Andelene kan likevel ikke karakteriseres som alarmerende høye siden det er snakk om kun 10–13 prosent av lavinntektseierne, og over halvparten av boligeierne med lav inntekt angir at de overhodet ikke opplever de samlede boutgiftene som tyngende. Når det gjelder lavinntektsutvalget ser vi av samme tabell at det er 12 prosent høyere andel som opplever sine samlede boutgifter som svært eller noe tyngende sammenlignet med boligeierne, og en tilsvarende lavere andel av leietakerne som angir at de ikke opplever sine samlede boutgifter som tyngende. Vi ser også at det er relativt færre som oppgir noe eller svært tyngende boutgifter i 2004 enn i 2003.

*Tabell 4.7. Andeler som opplever samlede boutgifter som tyngende eller ei 2003 og 2004.*

	Eiere		Leiere
	Høy/middels inntekt	Lav inntekt	Lav inntekt
<b>2003</b>			
Svært	7 %	13 %	15 %
Noe	38 %	35 %	45 %
Ikke	55 %	51 %	39 %
<b>2004</b>			
Svært	4 %	10 %	16 %
Noe	34 %	36 %	41 %
Ikke	62 %	54 %	43 %

Forskjellen mellom andelene som opplever samlede boutgifter som tyngende i 2003 og i 2004 er egentlig noe overraskende. NEF/Econs Boligbarometer viser at i 2004 lå de gjennomsnittlige rentene som boligeiere betalte om lag 2,4 prosentpoeng lavere enn det de gjorde i 2003, henholdsvis 5,8 og 3,4 prosent.

Det skjuler seg imidlertid relativt store demografiske forskjeller bak disse tallene, og igjen er det pensjonistene som skiller seg ut. Innad i alle tre gruppene ser man at blant boligeierne rapporterer lavinntektseierne boutgiftene som tyngende i større grad enn de med høyere inntekter, og blant lavinntektshusholdningene er det leierne som i størst grad opplever å ha tyngende boutgifter. Imidlertid ser man av tabell 4.8. at det mye lavere andeler av pensjonistene som rapporterer at de har opplever sine samlede

*Tabell 4.8. Andeler som opplever samlede boutgifter som tyngende eller ei 2003 og 2004 etter familietype.*

	Eiere		Leiere
	Høy/middels inntekt	Lav inntekt	Lav inntekt
<b>2003</b>			
<i>Svært</i>			
Barnefamilier	8%	22%	20%
Voksne uten barn	7%	18%	15%
Pensjonister	2%	7%	13%
<i>Noe</i>			
Barnefamilier	49%	47%	60%
Voksne uten barn	34%	42%	47%
Pensjonister	18%	26%	30%
<i>Ikke</i>			
Barnefamilier	42%	31%	20%
Voksne uten barn	59%	41%	39%
Pensjonister	80%	67%	56%
<b>2004</b>			
<i>Svært</i>			
Barnefamilier	5%	13%	19%
Voksne uten barn	4%	14%	18%
Pensjonister	1%	5%	8%
<i>Noe</i>			
Barnefamilier	47%	58%	49%
Voksne uten barn	29%	30%	43%
Pensjonister	18%	26%	24%
<i>Ikke</i>			
Barnefamilier	48%	29%	32%
Voksne uten barn	67%	56%	40%
Pensjonister	80%	69%	68%



boutgifter som svært eller noe tyngende, enn for de andre to gruppene, uavhengig av inntektsnivå og disposisjonsform. Mens over 20 prosent av barnefamiliene i lavinntektsutvalget, både eiere og leiere, opplevde sine samlede boutgifter som svært tyngende i 2003, svarte bare 7 prosent av pensjonist-eierne og 13 prosent av pensjonistleierne i tilsvarende inntektsgruppe det samme. Derimot svarte to tredeler av pensjonisteierne og 56 prosent av pensjonistleierne at de ikke opplevde sine boutgifter som tyngende, sammenlignet med henholdsvis 31 prosent og 20 prosent av de tilsvarende barnefamiliene med lav inntekt.

Blant barnefamiliene med lav inntekt som eier sin bolig, faller andelen som opplever boutgiftene som svært tyngende fra 22 til 13 prosent. Det er naturlig å se dette i sammenheng med den nevnte reduksjonen i boliglansrentene fra 2003 til 2004. Også blant lavinntektseiere i gruppen voksne uten barn ser vi et fall i andelen som opplever boutgiftene som svært tyngende, reduksjonen her er på 4 prosentpoeng. Pensjonister som i større grad bor i nedbetalte boliger har ikke like stor reduksjon fra 2003 til 2004.

Forskjellene i hvordan boutgiftene oppleves kan ha flere årsaker. En naturlig forklaring er at leietakerne med lave inntekter generelt har lavere inntekter enn det eierne med lave inntekter har, jfr. figur 4.1, og at de dermed har en mer anstrengt økonomisk situasjon i utgangspunktet. Det kan også indikere at det er en seleksjon inn i eiersegmentet blant lavinntekts-husholdningene i den forstand at det er de mest disiplinerte og minst økonomisk sårbare lavinntektshusholdningene som blir boligeiere. Med andre ord vil de som har størst forutsetninger for å klare seg som boligeiere, være dem som faktisk blir boligeiere.

Leietakere som i utgangspunktet opplever sine samlede boutgifter som tyngende, vil vegre seg mer for å tre inn i eiersegmentet enn de som ikke opplever slike problemer. Men det kan være vanskelig å skille årsak og virkning her; det er også mulig at det å være boligeier har en viss disiplinerende effekt på husholdningens økonomiske situasjon slik at man kutter i annet forbruk for å dekke utgifter forbundet med boligeie og dermed legger til rette for boligeie gjennom egne økonomiske prioriteringer. Forskjellene mellom de ulike demografiske gruppene henger trolig nært sammen med den høye andelen av pensjonister som eier sin bolig uten boliglån. Dette forklarer imidlertid ikke forskjellene blant leietakerne. Her kan man spekulere i om

pensjonister generelt kan ha lavere forbruk og dermed lettere ser seg i stand til å klare boutgiftene selv på et beskjedent budsjett.

Tabell 4.7. gir dermed en indikasjon på at en noe større andel lavinntektshusholdninger opplever boligeie som økonomisk tyngende enn husholdninger med høyere inntekter, samt at lavinntektsleiere opplever sine samlede boutgifter som noe mer tyngende enn lavinntektseierne. Samtidig viser tabell 4.8. at pensjonistene i lang mindre grad opplever sine boutgifter som tyngende enn barnefamilier og voksenhusholdninger i samme inntektsgruppe. Dette generelle bildet av den økonomiske situasjonen til de ulike gruppene blir bekreftet av andelene som oppgir at de i løpet av det siste året har kommet på etterskudd med én eller flere regninger ved forfall.

Vi undersøker også andelene som oppgir at de har vært ute av stand til å betale husleie, fellesutgifter, boliglån, elektrisitet, kommunale avgifter eller andre lån ved forfall minst én gang i løpet av de siste 12 månedene. Disse andelene er lavere for boligeiere med middels eller høy inntekt (under 10 %) enn for boligeiere med lav inntekt (12–15 %), blant lavinntektsleietakerne er det omtrent en fjerdedel som oppgir at de har hatt slike betalingsproblemer. Også her er det store forskjeller mellom de tre demografiske gruppene. Det er nesten ingen pensjonister som oppgir at de ikke kunne betale sine lån eller andre utgifter ved forfall. Dette har nok igjen en klar sammenheng med at en stor andel av disse har nedbetalte boliger og dermed har forholdsvis lave boutgifter. Blant barnefamiliene med lav inntekt som er eiere, oppgir over en fjerdedel at de opplevde slike betalingsproblemer minst én gang i løpet av det siste året, mens det blant barnefamilier med lav inntekt som leier, er over 40 prosent som bekrefter slike betalingsproblemer. Blant voksenhusholdningene er det også rundt en fjerdedel av dem med lav inntekt som oppgir at de har hatt problemer med å betale en gitt regning det siste året.

Hvis vi sammenligner tallene i tabell 4.7. og 4.8. med dem i tabell 4.9., tyder dette på at mange opplever sine boutgiftene som noe eller svært tyngende selv om de i praksis ikke opplever at de i perioder ikke er i stand til å betale sine regninger ved forfall. Av den grunn kan det være informativt å inkludere flere mål på husholdningenes økonomiske situasjon for å belyse hvordan økonomiske forhold, både subjektivt og objektivt sett, varierer med husholdningens disposisjonsform og sammensetning.

Tabell 4.9. Andeler på etterskudd med minst én regning de siste 12 måneder.

	Eiere		Leiere
	Høy/middels inntekt	Lav inntekt	Lav inntekt
<b>2003</b>			
Barnefamilier	14%	32%	43%
Voksne uten barn	8%	25%	29%
Pensjonister	2%	2%	5%
Totalt	9%	15 %	26%
<b>2004</b>			
Barnefamilier	11%	27%	42%
Voksne uten barn	7%	12%	25%
Pensjonister	0%	3%	4%
Totalt	7%	12 %	24 %

### Sparing og økonomisk utsatthet

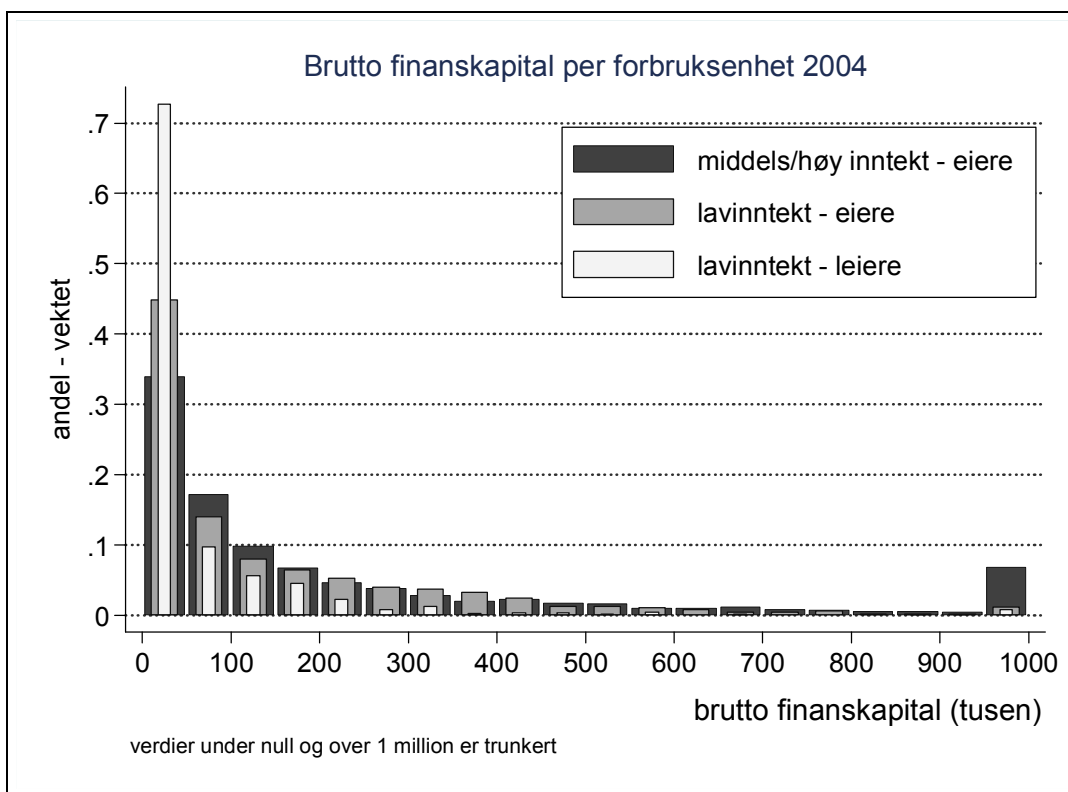
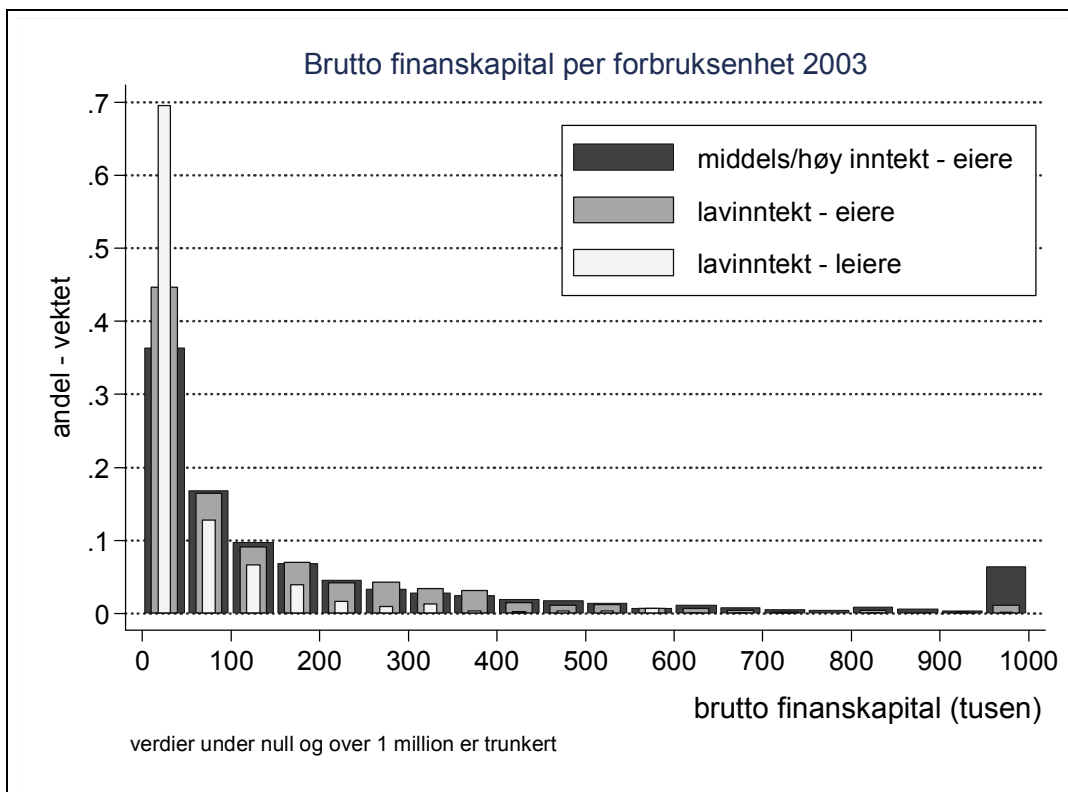
Husholdningenes økonomiske situasjon kan beskrives på ulike måter. Ett mål på økonomisk utsatthet er husholdningens evne til å bygge seg opp en økonomisk buffer i form av egen sparing. Husholdninger med oppsparte midler kan takle uforutsette utgifter eller foreta større innkjøp uten å måtte ty til dyre finansieringsordninger. De kan også i større grad planlegge større innkjøp for å utnytte gode tilbud.

I figur 4.4. viser vi fordelingen av husholdninger etter brutto finanskapital<sup>11</sup> per forbruksenhet for de tre gruppene lavinntektsleiere, lavinntektseiere og boligeiere med middels eller høy inntekt. Grunnen til at vi viser brutto og ikke netto finanskapital er at bruttobeløpet er det som husholdningen vil disponere til enhver tid, og som dermed er tilgjengelig for å betale uforutsette eller planlagte utgifter. I tillegg har vi allerede belyst gjeldssituasjonen for disse gruppene i forrige avsnitt.

Figur 4.4. viser at husholdningenes sparing er høyere for boligeiere med middels eller høy inntekt enn den er for boligeiere med lav inntekt, mens den blant lavinntektsutvalget er høyere for eiere enn for leiere. De største forskjellene finner vi i venstre del av fordelingen. Blant lavinntektshusholdningene som leier sin bolig, er det rundt 70 prosent som har mindre enn 50 000 kroner per forbruksenhet i oppsparte midler. Blant lavinntektseierne er det rundt 45 prosent som har mindre enn 50 000 kr per forbruksenhet i

<sup>11</sup> Brutto finanskapital er summen av bankinnskudd, andeler i aksjefond, enkeltaksjer og andre likvide finansobjekter.

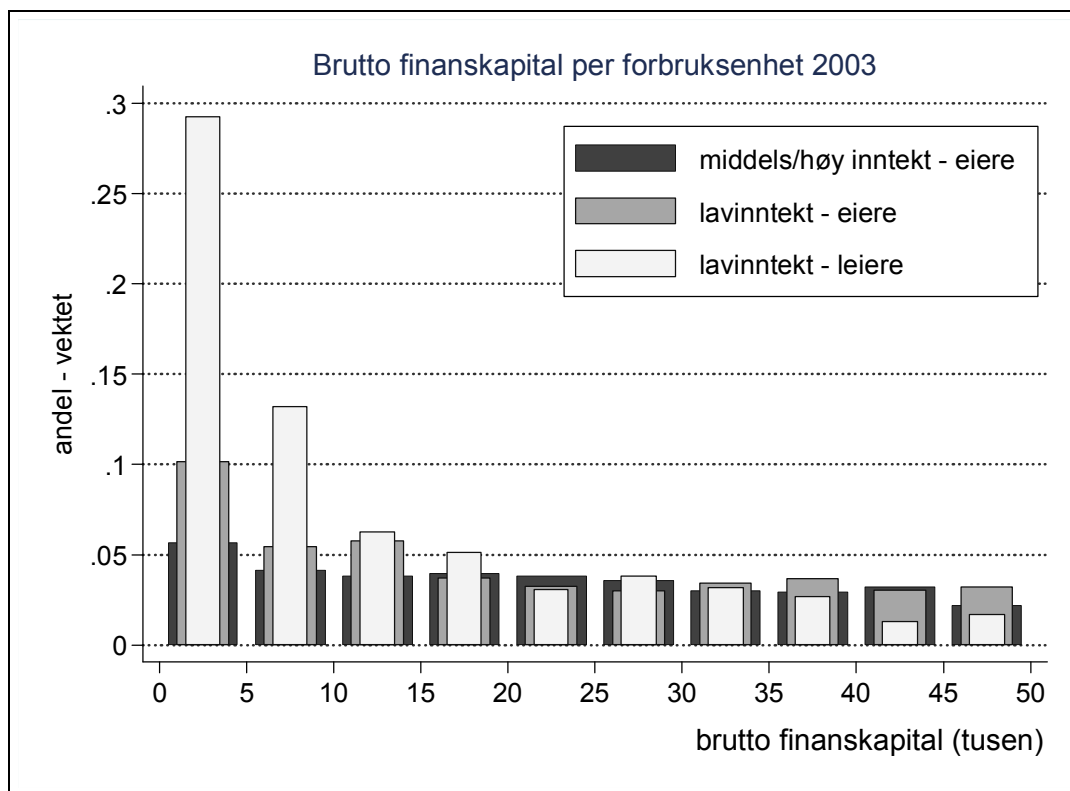
økonomisk buffer, og blant boligeiere med høyere inntekter ligger denne andelen på 36 prosent.



Figur 4.4. Fordeling av brutto finanskapital per forbruksenhet 2003 og 2004.

Ofte tenker man seg at (unge) husholdninger går gjennom en tidssyklus hvor man leier bolig og sparer for å øke sin egenkapital. Etter en tid brukes så denne egenkapitalen til husholdningens første boligkjøp. Illustrasjonene av bruttofinanskapital i figur 4.4 viser, noe overraskende, ikke tydelige spor av at husholdningene går gjennom en slik syklus. Gjennom observasjoner for bare to år er det ikke mulig å trekke endelige konklusjoner. Analyse av de EU-SILC-dataene som vi bruker her vil imidlertid kunne kaste mer lys over sammenhengene mellom spareatferd og eieretablering når data fra årene etter 2004 legges til datasettene. Det som gjør disse dataene så velegnet er panel-designet i datainnsamlingen.

Et mer detaljert bilde av sparesituasjonen til de sparingmessig dårligst stilte husholdningene vises i figur 4.5. Mønsteret i fordelingene av bruttofinansformue blant dem som de laveste formuene, er svært lik i 2003 og 2004, vi har derfor bare tatt med 2003 her. Figuren tar utgangspunkt i den laveste kategorien fra figur 4.3, nemlig husholdninger med brutto finanskapital per forbruksenhet under 50 000 kroner. Andelene vist er andeler av totalpopulasjonen. Vi ser at 29 prosent av lavinntektsleierne faktisk har mindre enn 5000 kroner i oppsparte midler per forbruksenhet, mens totalt 42 prosent har mindre enn 10 000 kroner spart. For boligeierne ser man mye mindre tendens til opphopning på de absolutt laveste sparebeløpene. 10 prosent av lavinntektseierne har mindre enn 5000 kroner i sparing per forbruksenhet, og 16 prosent har mindre enn 10 000 kroner i sparing. De tilsvarende andelene for boligeierne med høyere inntekter er henholdsvis 6 prosent og 10 prosent. Dette viser at det er helst lavinntektsleierne som befinner seg i den mest sårbare økonomiske situasjonen og som dermed vil ha de største vanskelighetene med å takle uforutsette utgifter.



Figur 4.5. Fordeling av laveste kategori brutto finanskapital per forbruksenhet 2003.

Hvis vi utelater pensjonister fra figur 4.4., fører det i all hovedsak til at det for alle tre gruppene er en enda større andel som faller i den laveste sparekategorien. Blant leietakerne med lav inntekt vil nesten 50 prosent ha mindre enn 10 000 kr per forbruksenhet i oppsparte midler, og nær 80 prosent vil ha mindre enn 50 000 kr. Andelen lavinntektseiere med mindre en 50 000 kr per forbruksenhet i oppsparte midler, stiger med 18 prosentpoeng til 63 prosent, og andelen eiere med middels eller høy inntekt i den laveste sparekategorien stiger til 40 prosent.

Bildet presentert i figur 4.4 blir bekreftet av utvalgets egen vurdering av deres evne til å takle en forutsett regning på kroner 3000. Tabell 4.10. viser at omkring 16 prosent av boligeierne med middels eller høy inntekt anså at de ikke ville være i stand til å betale en slik overraskende utgift, mens de tilsvarende andelene for lavinntektshusholdningene var 25 prosent blant boligeierne og hele 45 prosent blant leietakerne. Dette er noe urovekkende tall når det gjelder lavinntektshusholdningene siden et tannlegebesøk, en bilreparasjon eller nye hvitevarer lett kan komme til å overstige nevnte sum, og man

kan vanskelig unngå alle slike utgifter i løpet av et år<sup>12</sup>. Imidlertid er det også her systematiske forskjeller å finne. Kanskje det mest oppsiktsvekkende er at andelen pensjonister som oppgir at de ikke ville klare en uforutsett utgift på 3000 kroner, er like over 20 prosent uavhengig av inntektsnivå og disposisjonsform, mens den varierer mer som forventet for de andre to demografiske gruppene. Blant boligeierne med middels- eller høy inntekt er andelen som ikke ville ha kunnet betale en uforutsett regning på 3000 kroner, rundt 15 prosent, mens den er nærmere 30 prosent blant boligeierne med lav inntekt og hele 50 prosent blant leietakerne med lav inntekt.

Tabell 4.10. *Andeler som ikke kunne betale en uforutsett regning på 3000 kr i 2003.*

	<b>Eiere</b>		<b>Leiere</b>
	<i>Høy/middels inntekt</i>	<i>Lav inntekt</i>	<i>Lav inntekt</i>
Barnefamilier	14 %	27 %	51 %
Voksne uten barn	16 %	30 %	49 %
Pensjonister	22 %	21 %	23 %
<b>Totalt</b>	<b>16 %</b>	<b>25 %</b>	<b>45 %</b>

Det siste målet på økonomisk utsatthet som vi inkluderer her, er i hvilken grad husholdningene oppgir at de ikke har råd til forskjellige varer og tjenester som regnes som nokså vanlige i befolkningen generelt, og hvordan dette varierer med inntektsnivå og disposisjonsform. I tabell 4.11. har vi sammenstilt svarfordelingene på en rekke forbruksspørsmål. Svarene er fra 2003, men andelene fra 2004 er omtrent identiske.

Som det fremgår av tabell 4.11, er det forholdsvis lave andeler av boligeierne med middels eller høy inntekt som oppgir at de forsaker forbruksvarer som PC, bil og nye klær, eller som oppgir at de ikke har råd til å reise på ferie en uke. Det mest oppsiktsvekkende for denne gruppen er kanskje at 7 prosent av barnefamiliene oppgir at de ikke har råd til å reise på en ukes ferie eller kjøpe nye klær. Blant lavinntektsutvalget ser vi imidlertid tildels store

<sup>12</sup> Det kan imidlertid være semantiske forskjeller her siden noen slike utgifter ikke er uforutsette i ordets rette betydning, selv om tidspunktet de inntreffer på, kan sies å være uforutsett. Spørsmålet kan dermed oppfattes slik at det gjelder overraskende utgifter som virkelig er uforutsette og dermed kommer tillegg til dem man allerede har budsjettet med.

utslag på forbruksmønsteret, både blant eierne og leierne, men også her er det store forskjeller mellom de demografiske gruppene. Blant pensjonistene er generelt andelene som oppgir å ikke ha råd til disse varene og tjenestene noe lavere enn for barnefamilier og voksenhusholdninger. Spesielt er pensjonistenes andeler lavere når det gjelder å ikke ha råd til PC eller bil. Her bør man imidlertid ta høyde for at behovet for PC og bil sannsynligvis er lavere blant pensjonister enn blant de andre to gruppene slik at det ikke oppleves som en økonomisk forsakelse å ikke ha dem.

For barnefamilier og voksenhusholdninger er det imidlertid store forskjeller på eiere og leietakere med lave inntekter når det gjelder PC og bil. Barnefamilier er de som i størst grad oppgir å ikke ha råd til PC med omkring én av ti lavinntektseiere og en fjerdedel av lavinntektsleierne. Muligens er behovet også størst i denne gruppen siden PC ofte brukes i forbindelse med barnas skolearbeid. Voksenhusholdningene er de som i størst grad oppgir å ikke ha råd til bil, hele 40 prosent blant leietakerne med lav inntekt.

Når det gjelder det å eie PC kan vi merke oss at Sandbæk (2008) fant en interessant utvikling fra 2003 til 2006. I 2003 hadde barnefamilier med lav inntekt signifikant mindre sannsynlighet for å eie PC enn barnefamilier med høyere inntekt. Tre år etter, i 2006, var denne forskjellen nesten helt utvisket. Selv om noe færre lavinntektsfamilier hadde PC var forskjellen ikke lenger statistisk signifikant forskjellig fra null. En kan også merke seg at andelene av barnefamiliene med lav inntekt som i vårt utvalg sier de ikke har råd til PC, ligger på samme nivå som dem som i Sandbæk (2008) rapporterte at de ikke hadde PC i 2003.

Andelene som oppgir å ikke ha råd til ferie eller nye klær er generelt høyere enn for PC og bil, men samtidig er forskjellene mindre, både mellom gruppene og disposisjonsform. Barnefamiliene er de som i størst grad ikke har råd til ferie eller nye klær, med over en fjerdedel av lavinntektseierne og over en tredel av lavinntektsleierne, men for eksempel rundt 20 prosent av pensjonistene som leier sin bolig, oppgir også at de ikke har råd til disse godene.



Tabell 4.11. Andeler som oppgir at de ikke har råd til diverse varer og tjenester 2003.

	Eiere		Leiere
	Høy/middels inntekt	Lav inntekt	Lav inntekt
<i>Ikke råd til PC</i>			
Barnefamilier	1 %	10 %	24 %
Voksne uten barn	3 %	5 %	15 %
Pensjonister	2 %	3 %	7 %
<i>Ikke råd til bil</i>			
Barnefamilier	1 %	6 %	29 %
Voksne uten barn	4 %	15 %	40 %
Pensjonister	0 %	5 %	6 %
<i>Ikke råd til en ukes ferie<sup>1</sup></i>			
Barnefamilier	7 %	28 %	39 %
Voksne uten barn	5 %	24 %	26 %
Pensjonister	2 %	14 %	22 %
<i>Ikke råd til nye klær<sup>1</sup></i>			
Barnefamilier	7 %	26 %	33 %
Voksne uten barn	4 %	21 %	25 %
Pensjonister	3 %	9 %	19 %

<sup>1</sup> Disse spørsmålene blir kun stilt til dem som oppga at det var litt, noe eller svært vanskelig å få endene til å møtes med sin inntekt. Andelene tilsvarer likevel andelene av hele utvalget og ikke andelene av dem som besvarer spørsmålet.

## Oppsummering

Vi kan oppsummere denne delen i et par hovedpunkter. Når det gjelder husholdningenes økonomiske situasjon, vil det naturligvis være slik at husholdninger med middels og høy inntekt er bedre stilt enn husholdninger med lav inntekt. Dette reflekteres i noe høyere andeler som rapporterer vanskeligheter med å møte de økonomiske forpliktelsene som boligeie innebærer blant lavinntektseierne enn blant resten av boligeierne. Imidlertid er det nokså beskjedne andeler av lavinntektseierne som rapporterer store økonomiske vanskeligheter.

Mange lavinntektseiere sitter på nedbetalte boliger, og for dem med boliglån er ikke belåningsgraden nevneverdig høyere enn for eierne med middels og høy inntekt. Dette er svært oppløftende med tanke på formuesakkumulering over tid og tyder på at lavinntektshusholdningene har en egenkapitalgrad i boligen på lik linje med dem med mye høyere inntekter. I det henseende kan myndighetenes fokus på boligeie som den beste disposisjonsformen for de aller fleste hushold, være berettiget. Man må imidlertid

ta høyde for at over halvparten av disse boligene ble kjøpt ganske mange år tilbake i tid og dermed under økonomiske betingelser og forhold som i varierende grad avviker fra dem vi observerer i vårt datamateriale. Spesielt blant pensjonistene i utvalget vårt er det grunn til å tro at deres inntektsnivå på tidspunktet da de ble boligeiere, var betydelig høyere enn det som rapporteres i 2003 og 2004.

Når det gjelder lavinntektseiere og egenkapital slik det framtrer i våre analyser, må en også se dette i lys av at boligprisene gjennom ganske mange år før 2003 hadde steget ganske kraftig. Fra 1998 til 2003 steg boligprisene i gjennomsnitt med 52,4 prosent, mens økningen fra 1993 til 2003 var på hele 157,4 prosent. Selvfølgelig har dette påvirket egenkapitalen til de som kjøpte bolig gjennom denne perioden. Det er langt fra sikkert at resultatene kan generaliseres til 2008 og de nærmeste årene etter dette.

Det er mye større forskjeller å spore når vi sammenligner boligeiere og leietakere med lav inntekt. I alle sammenligningene vi har foretatt, er det lavinntektsleierne som fremstår som den gruppen som har de svakeste økonomiske ressursene, og som også har flest vanskeligheter med å takle både boutgifter og andre levekostnader. Her er det spesielt gruppen voksne uten barn som er overrepresenterte. Dette er verdt å merke seg med tanke på å stimulere til høyere boligeierandeler blant lavinntektshusholdninger. Å kjøpe bolig er en langsiktig beslutning som reflekterer husholdningens økonomiske situasjon over tid og ikke bare på et bestemt tidspunkt. At lavinntektseierne som gruppe synes å takle sin situasjon greit, bør derfor ikke nødvendigvis tas til inntekt for at alle lavinntektshusholdninger snarest mulig bør bli boligeiere. Spesielt gjelder dette når man sammenligner på tvers av såpass ulike demografiske grupper som barnefamilier og pensjonister – førstnevnte i begynnelsen eller midten av sin boligkarriere og sistnevnte i avslutningsfasen. Dessverre tillater ikke datamaterialet vi har tilgjengelig, å analysere dette viktige poenget i mer detalj siden noen av undergruppene har få observasjoner. I konklusjonene til slutt vil vi derfor skissere noen potensielle tilnærminger som kanskje kan være mer fruktbare for å identifisere sårbare grupper på boligmarkedet og deres potensial for boligeie.

## 4.2 Boligstandard

I tillegg til å analysere den økonomiske situasjonen, er det viktig å fokusere på boligstandard som boligeiere med lav inntekt oppnår i eiersegmentet. En av årsakene til at mange tilstreber boligeie til tross for begrensede økonomiske midler kan nettopp være at man anser eierboliger for å ha en høyere standard enn man kunne ha oppnådd på leiemarkedet. Samtidig betyr begrensede midler nødvendigvis begrensede valgmuligheter, både på eiemarkedet og leiemarkedet. Et viktig spørsmål i denne sammenhengen er derfor om boligeiere med lav inntekt har en høyere boligstandard enn boligleiere med lav inntekt.

Gulbrandsen (2006) fant at vedlikeholdsaktiviteten i leide boliger var klart lavere enn i eide boliger. Samtidig ble det rapportert om større udekket behov for vedlikehold i leieboernes boliger. Det er også vel kjent at sammensetningen av massen av leide boliger skiller seg fra massen av eide boliger langs mange andre dimensjoner også. Innslaget av eneboliger er klart lavere i leiemassen. Det er også klart lavere andeler store boliger i massen av leide boliger enn i massen av eide boliger.

Det er mange måter å måle boligstandard på. Datamaterialet vårt gir anledning til å bruke ett subjektivt og ett objektivt mål, henholdsvis egen vurdering av problemer med boligen/bomiljøet og trangboddhet. Husholdningens egen vurdering av boligstandard er konstruert ut fra seks spørsmål som ble stilt til alle i utvalget. Tre av spørsmålene evaluerte indre kvaliteter ved boligen slik som råte, fukt og daglys, mens de resterende tre evaluerte ytre faktorer slik som støy fra naboer eller trafikk/industri, støv, lukt eller annen forurensning og problemer med kriminalitet, vold eller hærverk i nærmiljøet. Trangboddhet er definert som å ha færre enn ett rom per person i husholdningen. Dette målet er mye brukt i den internasjonale litteraturen om boligstandard. I en norsk sammenheng definerer man ofte også enslige som bor i boliger med kun ett rom som trangbodde. I slutten av dette kapittelet viser vi forekomsten av dette også.

I tabell 4.12. viser vi en oversikt over andelene som opplever minst ett problem med boligens indre eller ytre kvaliteter. Oversikten viser både andeler totalt og for de ulike demografiske gruppene. Generelt kan man si at det er flere som opplever ytre problemer med boligen enn indre problemer. Det er påfallende liten forskjell mellom boligeiere etter inntektsnivå når det gjelder

ytre problemer ved boligen. Noe flere eiere med lave inntekter rapporterer om standardproblemer inne i boligene. En vesentlig høyere andel leietakere rapporterer problemer både inne og ute. Dette gjelder også leietakere med middels og høy inntekt (ikke vist). Et viktig skille når det gjelder rapporterte problemer som mål på boligstandard går ved disposisjonsform, der det er jevnt over lavere andeler boligeiere enn leietakere som opplever sine boforhold som problematiske. Boligeiere med lav inntekt har en noe høyere subjektiv boligstandard enn leietakere med tilsvarende lavt inntektsnivå.

Tabell 4.12. Andeler som oppgir å ha ulike problemer med sin bolig 2003 og 2004.

	Eiere		Leiere
	Middels/høy inntekt	Lav inntekt	Lav inntekt
<b>2003</b>			
<i>Problemer inne<sup>1</sup></i>			
Barnefamilier	10%	19%	21%
Voksne uten barn	9%	19%	20%
Pensjonister	8%	10%	15%
Totalt	9%	15%	19%
<i>Problemer ute<sup>2</sup></i>			
Barnefamilier	18%	16%	28%
Voksne uten barn	20%	26%	34%
Pensjonister	16%	19%	27%
Totalt	19%	20%	32%
<b>2004</b>			
<i>Problemer inne<sup>1</sup></i>			
Barnefamilier	10%	13%	23%
Voksne uten barn	8%	10%	22%
Pensjonister	5%	10%	13%
Totalt	8%	11%	21%
<i>Problemer ute<sup>2</sup></i>			
Barnefamilier	17%	16%	26%
Voksne uten barn	22%	23%	33%
Pensjonister	15%	18%	15%
Totalt	19%	19%	29%

<sup>1</sup>Problemer inne er definert som å ha problemer med råte, fukt eller dårlig lys i boligen

<sup>2</sup>Problemer ute er definert som å ha problemer med støy, forurensning eller kriminalitet/hærverk i nærområdet.

Når det gjelder forskjeller mellom de ulike demografiske gruppene, er det blant pensjonistene vi finner de laveste andelene med problemer med boligen sin, uavhengig av disposisjonsform og inntektsnivå. Som det er blitt kommentert tidligere i dette kapittelet, kan dette ha sammenheng med at

pensjonistenes boliger i større grad enn for de andre gruppene vil reflektere deres tidligere og ikke nåværende økonomiske situasjon. Imidlertid ser man de generelle tendensene som ble beskrevet over, i alle de tre gruppene. Når det gjelder problemer inne, er det flest barnefamilier som opplever dette. Dette kan skyldes at deres behov er noe annerledes enn for de andre gruppene, for eksempel når det gjelder muligheter for lek og skolearbeid for barna. Barnefamilier kan også ha større fokus på innemiljøet på grunn av bekymringer omkring barnas helse. Det er flest voksenhusholdninger som opplever problemer med utemiljøet. En medvirkende årsak kan være at barnefamilier i større grad vil unngå områder med mye trafikk, støy og dårlig utemiljø på grunn av barna, og dermed i mindre grad flytter til slike nabolag.

Vårt andre mål på boligstandard er trangboddhet. En husholdning er definert som trangbodd hvis det er mindre enn ett rom per person i husholdningen, eksklusivt kjøkken, bad og gang. Det viser seg imidlertid at husholdninger som bor trangt etter denne definisjonen ikke nødvendigvis selv opplever seg som trangbodde. Gulbrandsen (2006) fant f.eks. at halvparten av dem som bodde trangt svarte at deres bolig er passe stor. Resultatene bør tolkes deretter. For eksempel vil et par med et lite barn som bor i en leilighet med bare ett soverom etter definisjonen være trangbodde selv om mange barn sover på foreldrenes soverom uansett i sitt første leveår. Det blir heller ikke korrigert for boligens størrelse når man definerer trangboddhet. Dermed vil to søsken som deler ett stort soverom være mer trangbodde enn to søsken som har hvert sitt rom som er halvparten så stort. Altså: trangboddhet er ett mål på kvaliteten på et boforhold, det er imidlertid ikke et perfekt mål.

Trangboddhet, slik vi har definert det her, er nærmest utelukkende et problem blant barnefamilier. Det er ingen pensjonisthusholdninger i utvalget som oppgir at de har færre enn ett rom per person til disposisjon, og også blant voksenhusholdningene er andelene svært lave – kun i overkant av 1 prosent av voksenhusholdningene med lav inntekt er trangbodde. Dette skyldes tildels at det er en del enslige i disse to gruppene, og enslige kan per definisjon ikke være trangbodde<sup>13</sup>. Blant barnefamiliene ser vi av tabell 4.13.

---

<sup>13</sup> En person som bor alene vil minimum ha et kombinert sove- og oppholdsrom til disposisjon, hvilket betyr at det er minst ett rom per person i alle énpersonhusholdninger.

at inntekt er tilsynelatende viktigere enn disposisjonsform når det gjelder andelen trangbodde – kun 6 prosent av boligeierne med middels eller høy inntekt bor trangt, mens 15 prosent av boligeierne med lav inntekt og rundt 20 prosent av boligeierne med lav inntekt gjør det samme. Overgang til eie synes altså ikke å være en strategi for å komme seg bort fra trangboddhet.

Vi ser dermed at det blant pensjonister og husholdninger med bare voksne ikke er noen forskjell på eiere og leiere med lav inntekt når det gjelder trangboddhet. For barnefamilier kan man derimot se at det er en noe høyere andel av leietakerne enn eierne med lav inntekt som er trangbodde.

*Tabell 4.13. Andeler barnefamilier som bor trangt 2003 og 2004.*

	Eiere		Leier
	Middels/høy inntekt	Lav inntekt	Lav inntekt
<b>2003</b>	6%	15%	18%
<b>2004</b>	6%	16%	21%

Som nevnt foran blir også enslige som bor i en bolig med kun ett rom i noen sammenhenger regnet som trangbodde. I tabellen 4.13b viser vi derfor hvor stor andel disse utgjør av de gruppene som vi analyserer her. Av naturlige årsaker finner vi ingen aleneboende i gruppen barnefamilier.

*Tabell 4.13b. Andeler enslige voksne uten barn og pensjonister som bor trangt 2003.*

	Eiere		Leier
	Middels/høy inntekt	Lav inntekt	Lav inntekt
Voksne uten barn	1 %	5 %	26 %
Pensjonister	3 %	0,3 %	4 %

Tabellen avslører at det er blant de voksne leietakerne uten barn med lav inntekt, vi finner det klart største innslaget av enslige som bor i boliger med bare ett rom. Hele 26 prosent av de leiende lavinntektstakerne i denne gruppen er enslige som leier en bolig med bare ett rom. Vi finner også noen enslige pensjonister i boliger med ett rom, men det er ikke mange. Som for barnefamilier er mønstrene i 2003 og 2004 så pass like at vi her nøyer oss med å presentere tallene for 2003.

### 4.3 Mobilitet i lavinntektsutvalget – dynamisk perspektiv

Boligkjøp er en langsiktig investering som foretas på grunnlag av husholdningens økonomiske evne over tid og ikke bare i ett enkelt år. Både nivået på og variasjonen i inntekten fra år til år er derfor sentrale variable når man vil analysere boligkarrierer. Lavinntektshusholdninger defineres i vår analyse nettopp på grunnlag av sin lave inntekt i ett enkelt år. Med utgangspunkt i våre data fra 2003 og 2004 vil vi i dette avsnittet analysere inntektsmobiliteten i utvalget vårt for å få et bedre inntrykk av økonomisk utsatthet over tid, spesielt for lavinntektshusholdninger. I tillegg vil vi se nærmere på mobilitet inn i og ut av gruppen av eiere med lave inntekter for å belyse kjennetegn ved husholdninger som trer inn i eller ut av denne gruppen.

#### *Inntektsmobilitet*

Lavinntektshusholdningene er definert som de husholdningene som tilhører laveste inntektskvartil i det enkelte år. Tabell 4.14. viser i hvilken grad lavinntektshusholdninger befinner seg i laveste inntektskvartil i begge observasjonsårene våre. Som det fremgår av tabellen, er det relativt høy grad av inntektsstabilitet, men også en del mobilitet. Av alle husholdningene som befant seg i laveste inntektskvartil i 2003, er 81 prosent fortsatt i laveste inntektskvartil i 2004. For husholdningene i de tre øverste inntektskvartilene i 2003, befinner 93 prosent seg fortsatt i den øvre delen av inntektsfordelingen i 2004.

Tabell 4.14. *Transisjonsmatrise – lavinntektsutvalget 2003 og 2004.*

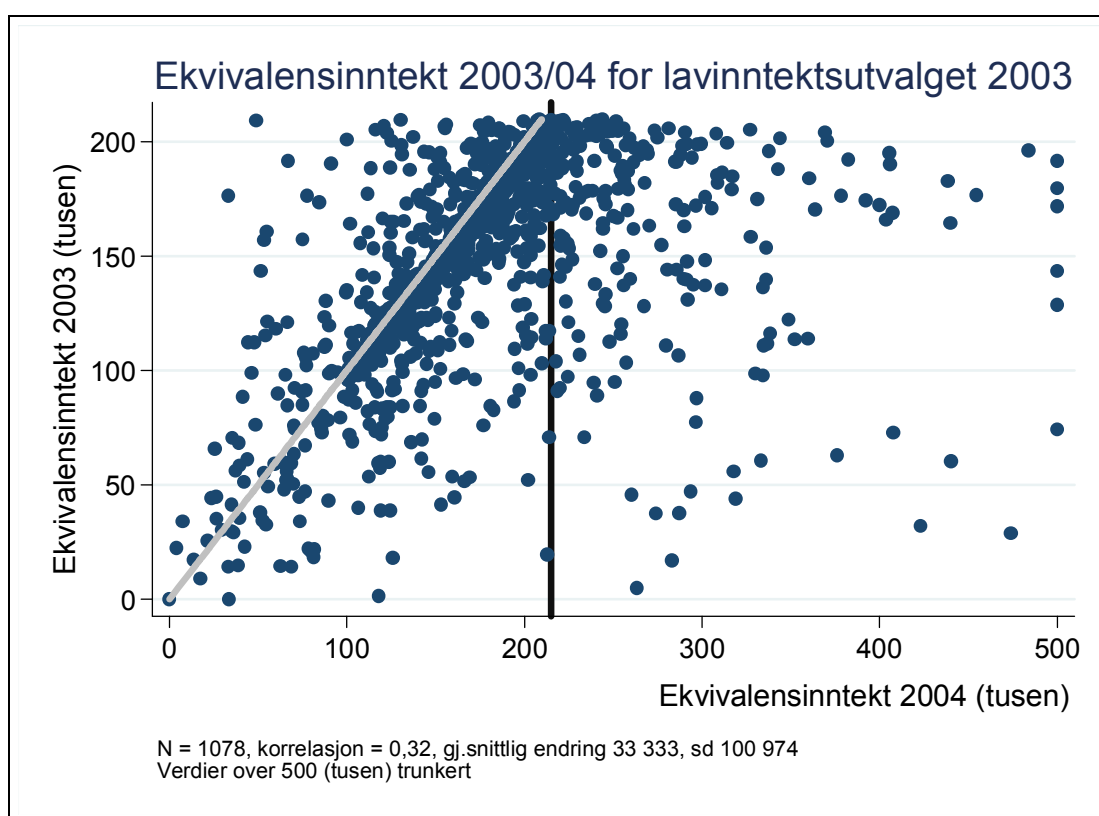
		Inntekt 2004	
		Middels/høy	Lav
Inntekt 2003	Middels/høy	93 %	7 %
	Lav	19 %	81 %

N = 4559 husholdninger. Andelene er vektet.

Omlag 7 prosent av dem som i 2003 tilhørte det høyere eller midlere inntektssegmentet (det vil si en inntekt per forbruksenhet/ekvivalensinntekt som er høyere enn nedre kvartil) hadde i 2004 'falt ned i' inntektsfordelingens nedre fjerdedel – altså det lavere inntektssegmentet i 2004. Her må vi huske

at det øvre og midlere segmentet per definisjon er tre ganger så stort som det lavere segmentet<sup>14</sup>. Dette betyr at når 7 prosent faller ned så utgjør disse 'nykommerne' rundt 20 prosent av lavinntektssegmentet i 2004.

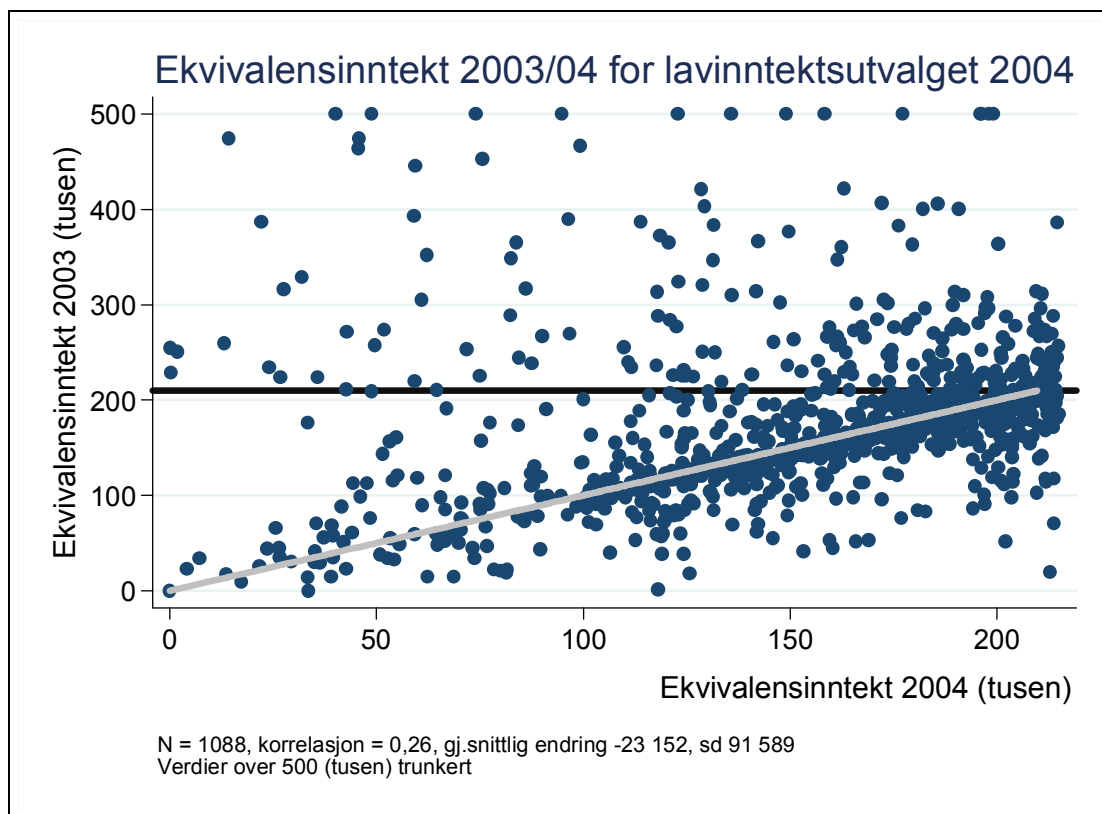
Et mer komplett bilde kan vi få av å sammenstille inntektene for de to årene i en figur. I figur 4.6. har vi derfor tatt i utgangspunkt i husholdningene som i de respektive årene er definert som lavinntektsutvalget. Figuren viser deres ekvivalensinntekt året de var definert som lavinntektshusholdning, samt deres ekvivalensinntekt i det andre året.



Figur 4.6. Ekvivalensinntekt 2003 og 2004 for lavinntektshusholdninger i de respektive år.

<sup>14</sup> Det lavere inntektssegmentet består av de 25 prosent husholdningene som har de laveste inntektene per forbruksenhet. De øvrige segmentene av inntektsfordelingen utgjør dermed 75 prosent av alle husholdninger: Altså er antall husholdninger i de høyere og midlere inntektssegmentene tre ganger så stort som antallet hushold i det lavere segmentet.





Figur 4.7. Ekvivalensinntekt 2003 og 2004 for lavinntektsusholdninger i de respektive år.

De grå diagonale linjene representerer samme ekvivalensinntekts i begge årene<sup>15</sup>. Vi ser at det er en høy konsentrasjon av observasjoner rundt de grå diagonale linjene i figurene 4.6 og 4.7, noe som tilsier at de fleste husholdningene opplever små variasjoner i inntekten fra 2003 til 2004. Vi ser imidlertid at i øverste panel er det flere observasjoner litt til høyre for den grå diagonale linjen, noe som betyr at de fleste hadde litt høyere inntekt i 2004 enn i 2003, og som bekreftes av den gjennomsnittlige inntektsøkningen på 33 333 kroner. I nederste panel ser man det motsatte; det er litt flere husholdninger som ligger over den grå diagonale linjen og hadde høyere inntekter i 2003 enn i 2004, i samsvar med en gjennomsnittlig inntektsreduksjon på 23 152.

Den svarte vertikale linjen i figuren 4.6 representerer lavinntektsgrensen for 2004 slik at alle observasjonene til venstre for denne linjen utgjør de 81 prosent av lavinntektsusholdningene som også i 2004 er definert som

<sup>15</sup> Ekvivalensinntektene er i nominelle verdier.

lavinntektshusholdninger. På samme vis representerer den svarte horisontale linjen i den figur 4.7. lavinntektsgrensen for 2003, og 79 prosent av dem som var lavinntektshusholdninger i 2004, var også dette i 2003. Det er imidlertid tildels store endringer i inntektsnivået for noen husholdninger. Som fotnotene i figuren 4.6 og 4.7. sier, er korrelasjonen mellom inntekten i de to årene kun 0,32 og 0,26, hvilket må betegnes som lavt. Bildet som tegnes, tyder dermed på at det er tildels store variasjoner i inntekt fra ett år til neste hos et mindretall av husholdningene. Dette har naturligvis betydning for den enkelte husholdnings evne til å være boligeier ettersom det i et boligkarrieresperspektiv er stor forskjell på å ha lav inntekt i ett enkelt år og å ha vedvarende lav inntekt.

### *Inntreden: Husholdninger som blir lavinntektseiere*

Som vi har sett i foregående avsnitt, er det relativt høy grad av stabilitet når det gjelder hvem som defineres i hvilken inntektsgruppe i 2003 og 2004. Likevel er det omlag 7 prosent som faller ned i lavinntektsgruppen fra 2003 til 2004. Formålet med dette avsnittet er å identifisere husholdningene som blir lavinntektseiere fra 2003 til 2004.

Tabell 4.15. gir en oversikt over hvilken inntekts- og disposisjonsstatus de husholdningene hadde i 2003 som var boligeiere og hadde ekvivalensinntekt i laveste kvartil i 2004. Vi ser at det store flertallet, 77 prosent, også var boligeiere med lav inntekt i 2003. Av dem som trer inn i denne gruppen, var over fire av fem i utgangspunktet boligeiere med høyere inntekter, mens færre enn én av fem var leietaker med lav inntekt som ble boligeier. For de fleste er det dermed en reduksjon i ekvivalensinntekten som gjør at de kommer inn blant lavinntektseierne. Dette kan være verdt å merke seg i et tiltaksperspektiv der fokus ofte er på å legge tilrette for at leietakere med lav inntekt skal kjøpe seg egen bolig – disse representerer kun et lite mindretall av dem som faktisk blir lavinntektseiere.

*Tabell 4.15. Lavinntektseiere 2004 etter inntekt og disposisjonsform i 2003.*

<b>Status 2003</b>	
Middels/høy inntekt – eier	19 %
Middels/høy inntekt – leier	0 %
Lav inntekt – eier	77 %
Lav inntekt – leier	4 %

N=636. Andelene er vektet.

Det kan være flere grunner til at ekvivalensinntekten synker i en husholdning. Både endringer i husholdssammensetningen og endringer i inntektsnivået til hvert enkelt husholdningsmedlem, eller en kombinasjon av de to, kan forårsake en reduksjon i ekvivalensinntekten slik at husholdningen faller ned i nederste inntektskvartil.

Når det gjelder endringer i husholdningssammensetningen, kan det å få barn være en medvirkende årsak til at ekvivalensinntekten faller<sup>16</sup>. På samme vis kan det at hjemmeboende barn blir myndige, slik at de nå regnes som voksne husholdsmedlemmer, også forårsake en reduksjon i ekvivalensinntekten. Andre voksne med lav eller ingen inntekt som flytter inn i husholdningen, vil naturligvis også redusere husholdets ekvivalensinntekt. For eksempel kan et nyetablert samliv der den innflyttende parten har lav inntekt, og muligens også har barn, føre til lavere ekvivalensinntekt for den opprinnelige husholdningen<sup>17</sup>. Det er nettopp dette samspillet mellom inntektsnivåer og hvor mange personers konsum som skal finansieres av inntektene, vi ønsker å fange opp når vi velger å bruke ekvivalensinntekten som inntektsbegrep i våre beskrivelser og analyser.

Inntektsreduksjon hos de enkelte husholdningsmedlemmene kan være knyttet til endringer i arbeidsforhold som overgang til deltidsarbeid, permisjon<sup>18</sup> eller arbeidsledighet, eller overgang fra full- eller deltidsarbeid til studier, pensjonering eller trygd. Noen av disse innebærer at antallet yrkesaktive i husholdningen reduseres. I forbindelse med et samlivsbrudd vil det som oftest være en kombinasjon av endring i husholdningens sammensetning og endring i totalinntekt som reduserer husholdets ekvivalensinntekt. I den grad den utflyttende part har inntekt av en viss størrelse, vil ekvivalensinntekten synke for den gjenværende delen av husholdningen.

---

<sup>16</sup> Kapittel 3 gir en detaljert oversikt over hvordan ekvivalensinntekt beregnes.

<sup>17</sup> Hvorvidt et nyetablert samliv fører til en økning eller reduksjon i ekvivalensinntekt, vil avhenge av hvem som regnes som den opprinnelige husholdningen, og hvem som flytter inn til hvem. Hvis i eksempelet ovenfor det i stedet er den andre parten som flytter inn til en ny partner med lav inntekt, som muligens også har barn, vil denne husholdningen oppleve en økning i ekvivalensinntekt.

<sup>18</sup> For eksempel tar mange foreldre ut permisjon i ett år med 80 prosent lønn i løpet av barnets første leveår.

Det er imidlertid vanskelig å finne entydige sammenhenger i data-materialet vårt når det gjelder grunner til at husholdningenes ekvivalens-inntekt synker fra 2003 til 2004 slik at de blir definert som lavinntektseiere i 2004. I tabell 4.16. viser vi fordelingen for de mest aktuelle forklaringene som er nevnt ovenfor. Det er imidlertid viktig å ha i mente at det bare er 155 husholdninger som beveger seg inn i lavinntektseiersegmentet i den aktuelle perioden, og det er vanskelig å trekke klare konklusjoner på grunnlag av et såpass begrenset utvalg. Av samme grunn viser vi bare aggregerte andeler i stedet for å presentere separate analyser for hver demografisk gruppe.

Tabell 4.16. Mulige årsaker til at husholdninger blir lavinntektseiere i 2004.

	A. Inntreden i lavinntektseier-segmentet	B. Ikke inntreden i lavinntektseier-segmentet
<i>Endringer i husholdets sammensetning</i>		
Flere barn	5%	4%
Flere voksne	9%	5%
<i>Endringer i husholdets samlede inntekt</i>		
Færre yrkesaktive	20%	13%
Færre heltidsarbeidere	34%	29%
Flere måneder arbeidsledig	4%	5%
Mindre barnetrygd/kontantstøtte	22%	15%
	N=155	N=3783

Som det fremgår av kolonne A i tabell 4.16, synes de demografiske faktorene å være mindre viktig enn de økonomiske som mulige forklaringer på hvorfor noen husholdninger ender opp i lavinntektseiersegmentet. Relativt få av husholdningene som blir lavinntektseiere, opplever endringer i sin demografiske sammensetning som potensielt reduserer deres ekvivalensinntekt. Når det gjelder økonomiske forklaringer, er en reduksjon i antallet voksne som arbeider heltid, den viktigste årsaken til at husholdninger blir lavinntektseiere. Dette gjelder omlag en tredel av de aktuelle husholdningene. Andre viktige forklaringer er at det er færre utarbeidende voksne i husholdet, samt at husholdet mottar mindre offentlig støtte til mindreårige barn. Rundt 20 prosent av de aktuelle husholdningene opplever slike endringer. En økning i omfanget av arbeidsledighet i husholdet er derimot mindre viktig i utvalget vårt – kun 4 prosent av husholdningene opplever dette. Man kan ikke

generalisere dette siste funnet til å si at inntreff av arbeidsledighet ikke er en betydningsfull risikofaktor for å falle ned i lavinntektssegmentet. Vi kan kun si at dette ikke var en kvantitativt betydningsfull faktor i en bestemt tidsperiode (i 2003–2004) når arbeidsledigheten var på et relativt lavt nivå.

Et viktig spørsmål er hvorvidt det er mulig å predikere lavinntektseierskap basert på demografiske og/eller økonomiske endringer som beskrevet ovenfor. Er for eksempel det å oppleve en reduksjon i antallet utarbeidende eller heltidsarbeidende voksne i husholdet ensbetydende med å falle ned i lavinntektseiersegmentet? I kolonne B i tabell 4.16 viser vi derfor andelen husholdninger som opplever disse endringene, men som *ikke* blir lavinntektseiere. Generelt kan vi si at omfanget av de aktuelle økonomiske og demografiske endringene er noe mindre blant husholdninger som *ikke* blir lavinntektseiere enn blant dem som faktisk blir det, og forskjellene er størst for de økonomiske faktorene. Likevel opplever for eksempel 29 prosent å ha færre voksne heltidsarbeidere i 2004 sammenlignet med 2003 uten at dette forårsaker en inntektsreduksjon som er stor nok til at de faller under den lavinntektsgrensen som vi bruker i denne rapporten. Dette antyder at nevnte økonomiske endringer ikke nødvendigvis er ensbetydende med en inntreden i lavinntektseiergruppen, men de gjør tilsynelatende husholdninger noe mer sårbare for denne typen statusendring.

### ***Uttreden: Husholdninger som ikke lenger er lavinntektseiere***

Andelen lavinntektseiere som trer ut av denne gruppen fra 2003 til 2004 ligger også på 20 prosent, jf. tabell 4.17. Dette utgjør totalt 144 husholdninger i vårt utvalg. Av disse forblir det store flertallet (86 %) boligeiere, men med høyere inntekt, mens resten fortsetter å ha lav inntekt og går over til å bli leietakere.

**Tabell 4.17. Lavinntektseierne 2003 etter inntekt og disposisjonsform i 2004**

<b>Status 2004</b>	
Middels/høy inntekt – eier	17 %
Middels/høy inntekt – leier	0 %
Lav inntekt – eier	80 %
Lav inntekt – leier	2 %

N=625. Andelen er vektet.

I tabell 4.18 utforsker vi noen mulige årsaker til at husholdninger trer ut av lavinntektseiersegmentet fra 2003 til 2004. I kolonne A ser vi at det igjen er de økonomiske faktorene som dominerer. Mindre omfang av arbeidsledighet utmerker seg som den viktigste faktoren. 23 prosent av husholdningene som trådte ut av lavinntektseiersegmentet hadde totalt sett færre måneder med arbeidsledighet i 2004 enn i 2003. 15 prosent hadde flere voksne yrkesaktive i 2004 enn i 2005, og 12 prosent hadde flere heltidsarbeidere. 11 prosent mottok mer statlig støtte for mindreårige barn.

I kolonne B i tabell 4.18 ser vi de tilsvarende andelene blant lavinntektseierne som forble lavinntektseiere også i 2004. Vi ser at disse andelene er betydelig lavere enn de tilsvarende tallene i kolonne A for husholdningene som trer ut av lavinntektseiersegmentet. Andelene i kolonne A er mellom to og seks ganger andelene i kolonne B. Dette har stor betydning for muligheten til å predikere uttredden fra lavinntektseiersegmentet. I denne sammenheng vil det for eksempel si at en positiv økonomisk utvikling for husholdet i form av mindre arbeidsledighet og større deltakelse på arbeidsmarkedet, vil øke sannsynligheten for at husholdet kommer seg ut av lavinntektseiergruppen. Dette indikerer også at tiltak som øker arbeidsmarkedsaktiviteten blant lavinntektseiere, kan være med på å flytte disse husholdningene ut av dette sårbare eiersegmentet og dermed bidra til at de får en mer stabil boligsituasjon.

Tabell 4.18. Mulige faktorer som påvirker uttredden fra lavinntektseiersegmentet.

	A. Uttreden fra lavinntektseiersegmentet	B. Ikke uttredden fra lavinntektseiersegmentet
<i>Endringer i husholdets sammensetning</i>		
Færre barn	5%	1%
Færre voksne	5%	2%
<i>Endringer i husholdets samlede inntekt</i>		
Flere yrkesaktive	15%	7%
Flere heltidsarbeidere	12%	2%
Færre måneder arbeidsledig	23%	9%
Mer barnetrygd/kontantstøtte	11%	4%
	N=144	N=481

Vi har i dette delkapittelet betraktet inntektsdynamikk og samspillet mellom disposisjonsform og denne dynamikken i en toårsperiode. Gjennomgangen

viser at relativt få faller ut av eiersegmentet av markedet som følge av inntektssvikt. Noen flere, men fremdeles ganske få, beveger seg over fra leie til å bli eiere når husholdninger beveger seg fra lavinntekts- til høyere segmenter i inntektsfordelingen. Hovedinntrykket er at inntektsendringer fra ett år til et annet kun i liten grad fører til endringer i boligmarkedstilpasningen. Likevel vil observasjoner bare i to etterfølgende år i begrenset grad kunne fange opp de dynamiske sammenhengene. Når flere årganger av paneldata fra EU-silc etter hvert blir tilgjengelige, åpner det seg store muligheter til bredere og mer nyanserte analyser av den boligpolitisk sett viktige transformasjonsfasen mellom eie og leie. Ikke minst vil slike dynamiske analyser kunne kaste lys over hvordan husholdninger som er sårbare på eiermarkedet på grunn av inntektsvariasjoner tilpasser seg på boligmarkedet.

# 5 Overganger fra leie til eie

## 5.1 Bakgrunn

De aller fleste opplever på et eller annet punkt i livsløpet å ta skrittet over i en bolig som de selv, eller noen andre i husholdningen, eier, se Langsether og Sandlie (2006). Det er også relativt uvanlig at folk flytter fra en eid til en leid bolig. I løpet av et år flytter godt under 10 prosent av alle eiere, av dem som flytter er det 18,7 prosent som flytter til en leid bolig (se Nordvik, 2004). En betydelig andel av flyttingene fra eid til leid bolig skjer i forbindelse med midlertidig fravær og oppbrudd fra parforhold. Disse forholdene sett i sammenheng gjør at det er av spesiell interesse å studere hvilke faktorer som forklarer flyttingene fra en leid til en eid bolig. I Aarland og Nordvik (2009) utviklet og estimerte vi en økonometrisk modell for disse overgangene<sup>19</sup>. I dette kapitlet refererer vi de viktigste funnene, for utfyllende detaljer viser vi til paperet.

Hensikten med dette prosjektet er å studere eie av bolig blant lavinntektshushold. Når vi skal studere overgangene mellom eie og leie må vi ta hensyn til den nære sammenhengen mellom det å flytte fra en bolig og det å velge en eid bolig. Med teknisk økonometriske termer må vi ta hensyn til at flytting og valg av disposisjonsform er simultane beslutninger. Vi modellerer dette ved å estimere en bivariat probitmodell. Det vil si at sannsynlighetene for at leietakere flytter og for at de velger å flytte til en eid bolig, estimeres som to simultane ligninger.

Teoretiske modeller for valg av disposisjonsform avhenger av forholdet mellom bokostnadene i eide og i leide boliger og av husholdningens ressurstilgang. Ressurstilgangen i en verden med perfekte kredittmarkeder vil være lik formue inkludert (nåverdien av) den framtidige inntektsstrømmen – dette

---

<sup>19</sup> Denne artikkelen ble skrevet som en del av prosjektet boligkarrierer for lavinntektshusholdninger som er finansiert under det strategiske instituttprogrammet Vanskeligstilte på boligmarkedet – et dynamisk perspektiv som Husbanken finansierer. Artikkelen publiseres i første nummer av Housing Studies i 2009.



oppsummeres underbegrepet permanent inntekt. Ut fra dette velger forskere som gjør empiriske studier av valg av disposisjonsform sine operasjonaliseringer av disse størrelsene og bruker dem i sine spesifiseringer. Ikke sjelden viser det seg at effekten av (den relative) bokostnaden og permanent inntekt ikke gir signifikante bidrag til å forklare eie-leievalget, eller at den estimerte effekten er klart svakere enn forventet. Dette får enkelte (som f.eks. Jones, 1995) til å avvise at disse variablene er viktige faktorer bak valg av disposisjonsform. Det er selvfølgelig mulig at denne konklusjonen er korrekt. Vi mener imidlertid at dette ikke testes ved hjelp av de modellene som påstår at de har gjort det. Årsaken ligger i hvordan de teoretiske begrepene bokostnad og permanent inntekt blir operasjonalisert.

Det teoretiske begrepet bokostnaden for en gitt bolig er definert som differansen mellom det en har disponibelt til annet forbruk uten bolig og det en kan disponere til annet forbruk når en bor i den gitte boligen, gitt at formuen holdes uendret. I modeller for eie-leievalget ønsker en å bruke bokostnaden for å forklare de valg som gjøres. I en verden med usikkerhet betyr dette at det er den forventede bokostnaden som er den relevante størrelsen. Dette reiser mange spørsmål om forventningsdannelse og risikopremier. Kort sagt bokostnaden er en kompleks størrelse som er vanskelig å observere. En ofte brukt operasjonalisering er at man bruker summen av rente etter skatt, et påslag for driftskostnader og en eiendomsskattesats minus et mål for (forventet) verdistigningstakt. Denne operasjonaliseringen fanger opp de viktigste dimensjonene av bokostnaden, men den er ikke sammenfallende med den.

Teoretisk sett er permanentinntekten lik nåverdien av formue inkludert inntekter over livsløpet lagt ut som en annuitet over livsløpet. I empiriske anvendelser brukes ofte en variant av den såkalte Goodman-Kawai-proseduren, denne består av to skritt:

- i. Man kjører en regresjon med inntekten i et år som avhengig variabel og et sett av forklaringsvariable. Det er vanlig å transformere inntekten ved å bruke dens naturlige logaritme. I praksis er ofte sett av forklaringsvariable i regresjonen svært omfattende.
- ii. Neste skritt består så i å bruke den estimerte regresjonsligningen til å predikere et inntektsnivå. Enten bruker man så denne prediksjonen direkte som et mål for den permanente inntekten eller så bruker man

den som basis for å lage en inntektsprofil som så brukes for å lage et anslag på den permanente inntekten. Residualene (differansen mellom faktisk observert og den predikerte inntekten) defineres så som transitorisk inntekt.

Den teoretiske permanentinntekten og GK-målet kan være to ganske så ulike størrelser når man betrakter enkeltpersoner, på husholdningsnivå kan forskjellene være enda større. På samme måte som for bokostnaden er det naturligvis usikkerhet knyttet til permanentinntekten. Hvordan permanentinntekten påvirker atferden i boligmarkedet avhenger av hvordan både husholdninger og kredittinstitusjoner forholder seg til denne usikkerheten. Vi vil understreke at en påpeking av disse problemene er noe annet enn en avvisning av det teoretiske begrepet permanent inntekt som en av determinantene bak husholdningers atferd på boligmarkedet.

Her reises kun noen problemer ved forholdet mellom teoretiske og empiriske studier av atferden på boligmarkedet. Mer grundige analyser av dette bør tas opp i andre sammenhenger. Poenget med disse drøftingene av bokostnad og permanent inntekt er todelt: Vi ønsker for det første å understreke at valget av hvordan begrepene operasjonaliseres er en viktig del av empiriske studier av valg av disposisjonsform, og at dette valget krever en god del omtanke. Videre ønsker vi å påpeke at de tradisjonelle operasjonaliseringene ikke kan brukes til konklusive avvisninger av de teoretiske begrepens relevans.

## 5.2 Empiriske funn

Som i kapittel 4 bruker vi data fra EU-silc undersøkelsene i estimeringene av modellen. EU-silc er et roterende panel, det betyr at en stor del av de husholdene som intervjues i ett år, også intervjues i det påfølgende året. Når vi estimerer vår modell bruker vi alle observasjoner av husholdninger som var leietakere i 2003 og som er med i datainnsamlingen i 2004. Dette gir oss totalt 821 observasjoner. Av dem tilhørte 46 prosent (340 observasjoner) den nedre fjerdedel av fordelingen av inntekt per forbruksenhet, altså dem som vi definerer som lavinnteksgruppen.

Av dem som leide bolig i 2003 hadde 36,1 prosent flyttet til en annen bolig i 2004. Andelen som hadde blitt eiere i 2004 var 12,3 prosent. Blant dem som i 2003 tilhørte lavinntektsgruppen var mobiliteten høyere og andelen som flyttet inn i et eierforhold lavere, 61,8 prosent hadde byttet bolig og 7,1 prosent hadde blitt eiere.

I ligningen for sannsynligheten for flytting mellom 2003 og 2004 inngår egenskaper ved boforholdet i 2003 så som trangboddhet og boligproblemer inne og ute, indikatorer for sammensetningen av husholdningen og endringer i denne, utdanning, helsetilstand og tidligere flytteaktivitet. I ligningen for eie inngår den samme typen opplysninger om sammensetningen av husholdningen, helse og utdanning. I tillegg bruker vi inntekts- og formuesopplysninger, regionale boligpriser og en indikator for om (noen i) husholdningen tidligere har eid sin bolig. Den estimerte modellen føyer data relativt bra i den forstand at en test klart forkaster en hypotese om at flytte- og eierbeslutningene er uavhengige av settet av forklaringsvariable.<sup>20</sup>

I de empiriske studiene av overganger fra leie til eie prøvde vi ut to analytiske strategier. Først estimerte vi et modellsett hvor effekten av de økonomiske ressursene husholdningen har til disposisjon fullt ut fanges opp av inntekts- og formueskomponenter. Deretter delte vi datamaterialet i to grupper: dem med lavere inntekter og dem midlere og høyere inntekter. Dette siste gjorde vi for å undersøke om effekten av andre variable også varierer med inntekten. Vi begynner her med å referere viktige resultater fra den versjonen hvor inntektseffekten antas å fange opp hele forskjellen mellom lavinntektstakere og andre. Deretter ser vi på resultatene fra de separate estimeringene.

I den typen ikke-lineære modeller avhenger effekten av en variabel av nivået på de andre forklaringsvariablene. Når vi rapporterer effekter her gjør

---

<sup>20</sup> Vi testet også en hypotese om at de to ligningene like gjerne kan estimeres hver for seg. Også denne hypotesen ble klart forkastet. Når vi estimerer dem sammen får vi rendyrket og skilt effekten av f.eks. helse på hhv. mobilitet og disposisjonsform. I de estimerte modellene påvirker svak helse ikke tilbøyeligheten for leietakere til å gå over til eie – gitt at de flytter, men det reduserer flyttetilbøyeligheten. Hadde vi ikke kontrollert for mobilitet ved simultan estimering hadde vi (feilaktig) konkludert med at svak helse signifikant reduserer tilbøyeligheten til å velge eie.

vi dette for variasjoner rundt gjennomsnittet for de andre forklaringsvariablene. Merk videre at vi i framstillingen her stort sett kun kommenterer de marginale effektene som er signifikant forskjellige fra null, når ikke-signifikante effekter kommenteres sies det eksplisitt.

**Inntektseffekter:** Formue, finansielle inntekter og private overføringer påvirker ikke sannsynligheten for overgang fra leie til eie signifikant – estimerte koeffisienter er også svært små. Sannsynligheten for overgang fra leie til eie er signifikant stigende i løpende inntekt (dvs. summen av yrkes- og trygdeinntekter), økningen er imidlertid ikke sterk. Én prosents inntektsøkning øker sannsynligheten med 0,06 prosentpoeng. Øker inntekten per forbrukenheter fra 131.000 kroner til 148.000 kroner (dette tilsvarer en økning på et standardavvik) øker sannsynligheten for overgang til eie med 2,8 prosentpoeng. Dette er atskillig lavere enn den inntektseffekten som er funnet i tilsvarende studier fra andre land.

**Utdanning:** Om noen i husholdningen har høyere utdanning ligger sannsynligheten for overgang til eie 6,4 prosentpoeng høyere enn om høyeste utdanning er på videregående nivå. Om høyeste utdannelse er på grunnskolenivå er overgangssannsynligheten 4 prosentpoeng lavere enn for dem med videregående skole, denne effekten er imidlertid ikke signifikant forskjellig fra null. Sannsynligvis fanger dette opp variasjoner i forholdet mellom løpende inntekt og forventet inntektsutvikling. Således fanger utdanningsdummyene opp aspekter ved permanentinntekten som ikke fanges opp av løpende inntekt.

**Svakheter med boligen øker flyttetilbøyeligheten:** Flyttetilbøyeligheten er fallende i antall rom per person med ettstandardavvik fra gjennomsnittet på 1,9, så faller sannsynligheten for flytting med 6,5 prosentpoeng. Om det er råte, fukt eller dårlige lysforhold innendørs øker flyttetilbøyeligheten med vel 8 prosentpoeng. Begge disse to effektene er signifikante. Bomiljøproblemer som støy, forurensing og trafikkplager har ingen signifikant effekt.

**Parstatus har stor betydning:** Anskaffelse av en ny partner øker flyttetilbøyeligheten med hele 48 prosentpoeng, eiersannsynligheten øker med 7 prosentpoeng. Oppbrudd fra parforhold øker flyttesannsynligheten med 22 prosentpoeng. Blant husholdninger hvor det ikke er noen endring i antall voksne ser vi også at enslige har 9 prosent høyere flyttesannsynlighet enn det

par har. Disse ganske sterke sammenhengene er jo egentlig ikke veldig oppsiktsvekkende. Det dreier seg jo om hendelser som er direkte knyttet til flytting. Ingen av disse hendelsene/statusene påvirker eiersannsynligheten i særlig grad.

**Barn påvirker husholdningenes beslutninger:** Å få (flere) barn øker flyttesannsynligheten for leietakere med 16 prosentpoeng. Å ha barn som går på skolen gjør familiene mindre tilbøyelig til å flytte – reduksjonen er på nesten 11 prosentpoeng. Økning i antall barn og det å ha førskolebarn øker sannsynligheten for overgang fra leie til eie med 13 og 7 prosentpoeng. Når vi finner at det å ha barn over skolealderen ikke påvirker sannsynligheten for å gå over fra leie til eie, mens det å ha førskolebarn øker den, er nok dette resultatet av en seleksjonseffekt. De som fremdeles er leietakere når de har skolebarn har en mindre underliggende tilbøyelighet til å eie.

I en empirisk analyse av det slaget som vi rapporterer her er det naturligvis også en god del interessante ikke-resultater: Blant de variablene som ikke påvirker sannsynlighetene for overgang fra leie til eie signifikant, finner vi helsestatus, opplevd arbeidsledighet, regionale variasjoner i boligprisnivået og det å ha eid bolig tidligere. Hvorvidt disse handler om at vi estimerer modellene på et relativt lite sett av observasjoner eller om det handler om grunnleggende strukturer, er det vanskelig å konkludere entydig på. Vi tror imidlertid ikke at 810 observasjoner er for lite antall til å avsløre strukturer, dette støttes av spesifikasjonstestene.

### 5.3 Forskjeller mellom lavinntektstakere og andre leietakere

Ut fra de resultatene som er referert overfor er det fristende å konkludere med at i Norge påvirkes (tidspunktet for) overgang fra eie til leie sterkt av familiedemografiske hendelser. Husholdningenes økonomi spiller en viss rolle, men betydningen er ikke stor. Våre estimeringer av separate modeller for husholdninger som tilhører den laveste fjerdedelen av fordelingen av inntekt per forbruksenhet, nyanserer dette bildet. For det første viser en Chow-test at en hypotese om at sammenhengene mellom leie–eie overgang, mobilitet og forklaringsvariablene er uavhengige av inntektsnivå, må forkastes.

Modellene estimert på lavinntekts- og høyere/midlere inntektsutvalgene viser en del betydelige, og betydningsfulle, forskjeller.

Blant dem som ikke tilhører lavinntektsutvalget er den estimerte inntektskoeffisienten i ligningen for overgang fra leie til eie, som forventet, signifikant positiv. I lavinntektsutvalget derimot gir ikke løpende inntekt noe signifikant bidrag til forklaringen av variasjon i eieroverganger. Dette er overraskende, kanskje handler det om at det eksisterer noen terskelverdier for etablering som eiere. Selv om vi observerer at en del som tilhører lavinntektsutvalget faktisk etablerer seg som eiere kan slike terskelverdier forklare den insignifikante inntektseffekten her.

I de estimeringene som ble gjort på hele utvalget fant vi at både det å få en partner og det å få et barn (til) økte på mobilitet og sannsynligheten for overgang fra leie til eie. Mye av dette finner vi også blant dem med inntekter per forbruksenhet over nedre kvartil. I lavinntektsutvalget er det annerledes. Det er ingen signifikante effekter på sannsynligheten for overgang til eie i slike situasjoner for husholdninger i lavinntektsutvalget. Evnen til å tilpasse seg til endrede boligbehov synes altså å være mindre hos dem som har relativt lave inntekter.

En annen slående forskjell finner vi når det gjelder effekten av sparing og av å ha opplevd perioder med arbeidsledighet. Ingen av disse faktorene forklarer eierovergangene for dem som har en inntekt per forbruksenhet over nedre kvartil. I nedre kvartil finner vi at sparing signifikant påvirker sannsynligheten for etablering som eier. To mulige effekter kan forklare dette. For det første kan det være slik at husholdninger som har et sterkt ønske om å etablere seg som eiere nettopp derfor har høyere sparetilbøyelighet. For det andre kan en viss sparing fungere som signal om økonomisk ansvarlighet, og dermed gjøre det lettere å få lån – selv om inntektene skulle være relativt lave. Å ha opplevd perioder som arbeidsledig reduserer sannsynlighet for overgang til eie for lavinntektstakere. Kanskje er det slik at en lav inntekt gjør en overgang til eie til en marginal beslutning, det at inntekten er usikker som følge av perioder med ledighet kan da være det som fører til utsetting av eieretablering. Et slikt utfall kan følge av usikkerhetsbetraktninger i den enkelte husholdningen, og det kan være at banker tenker på denne måte.

Konklusjonen på gjennomgangen her er at det er kvalitative forskjeller på sammenhengen mellom mobilitet, overgang fra leie til eie og forklaringsfaktorene. Med dette mener vi at ulikhetene mellom folk med lave inntekter per forbruksenhet ikke fanges opp av en eller et sett av inntektskoeffisienter. Når vi f.eks. finner at husholdninger i laveste fjerdedel av fordelingen av inntekt per forbruksenhet har mindre evne til å tilpasse seg til endrede behov i husholdningen, er det kanskje ingen stor overraskelse – vi mener likevel at det er boligpolitisk viktig informasjon. Resultatene her antyder også at man i studier av lavinntektstakernes eieretablering kanskje bør gå enda lengre i nærstudier av nettopp disse gruppene.

## 6 Avsluttende kommentarer

Denne rapporten er først og fremst deskriptiv, og den gir informasjon om utbredelse av boligeie blant husholdninger med lave inntekter og om situasjonen for husholdninger som opplever dette. Vi avrunder rapporten med noen aktuelle spekulasjoner om boligpolitiske virkemidler. Videre vil vi peke på noen forskningsmessig aktuelle temaer knyttet til eie av bolig blant husholdninger med lave inntekter.

Mange eier sine boliger selv om de har relativt lave inntekter. Gjennom de siste 15 årene har det stort sett vært gunstig å tre inn som eiere. Sommeren 2008 har prisstigningen stoppet opp, samtidig har vi opplevd en betydelig vekst i rentene på lån til boligformål. Det er nok riktig å si at risikoen for et fortsatt fall i boligprisene er til stede. Dette igjen betyr at en del husholdninger med lave inntekter kan komme opp i en marginal privatøkonomisk situasjon. Situasjonen kan sies å ha noen likhetspunkter med situasjonen i USA. Likevel er nok forskjellene vel så betydelige. Den viktigste forskjellen ligger i at mange husholdninger med lave inntekter i USA har finansiert sine boligkjøp med subprime lån. Disse lånene er utformet slik at låntakere med lave inntekter oppfattes som mer risikable, og at låneinstitusjoner priser denne risikoen. Denne typen prisdiskriminering er ikke særlig utbredt i Norge, vi har videre også startlånordningen som sikrer en god del husholdninger med lave inntekter ganske lave renter.

Det kan imidlertid være en del husholdninger som nå kan oppleve likviditetspress og vansker med å betale de løpende boutgiftene. Merk at selv om vi har hatt en periode med fall i boligprisene, er nok ikke forekomsten av negativ egenkapital særlig stor. Likevel, kombinasjonen av fallende boligpriser og presset likviditet kan skape store problemer i lang tid framover for husholdninger. I denne situasjonen bør man utvikle en boligpolitisk beredskap.

Private banker har utviklet rammelån med en fleksibel avdragsprofil. Om det viser seg at betalingsproblemer blir utbredt blant husholdninger med startlån bør det vurderes å utvikle mer fleksible avdragprofiler for disse lånene



også. Det bør vurderes, men en må huske at utsettelse av avdrag ikke er en løsning med bare gunstige aspekter. De utsatte avdragene må på et eller annet tidspunkt betales. Betaler man avdrag tidlig etter boligkjøp bygger man opp en buffer av egenkapital som gjør det lettere å takle svingninger i både boutgifter og inntekter senere. Disse forholdene må veies opp mot fordelene med at noen som ellers ikke hadde greid å beholde boligen sin faktisk kan greie det med en fleksibel avdragsstruktur.

Vi argumenterer her altså for at det kan være høyere risiko knyttet til inntreden som boligeier nå enn det har vært gjennom de siste 10–15 årene. Dette mener vi er et argument for å være litt strengere i kredittvurderingene. Når det gjelder startlån er det kommunene som står for kredittvurderingene. Disse bør utnytte lokal kunnskap om bolig- og arbeidsmarkedet når de vurderer lånesøknader. Å avvise (flere) lånesøknader er selvfølgelig ikke en populær politikk. Det kan likevel være nødvendig å stramme noe inn.

De dataene som er utnyttet i dette prosjektet (2003- og 2004-årgangene av EU-silc) har ikke i særlig grad blitt benyttet i boligforskningen i Norge. EU-silc dataene har mange relevante opplysninger om både boforhold og boligøkonomi og har et ganske stort antall observasjoner, og kan med fordel utnyttes mer intensivt i videre studier. Spesielt bør man utnytte de mulighetene som finnes til å gjøre analyser av den tidsutstrakte tilpasningen på boligmarkedet. Dette kan analyseres atskillig mer presist etter hvert som flere årganger av EU-silc blir tilgjengelig. Et felt hvor kunnskapen er spinkel er hvordan endringer i sammensetningen av husholdninger påvirker deres boligkarrierer, også dette fortjener mer grundige studier.

Eu-silc dataene samles inn i de aller fleste europeiske landene. Kjernen i datasettene er de samme i alle landene. De er dermed en unik kilde til å gjøre internasjonale komparative studier av boforhold og boligøkonomi. Både nordiske studier og studier som trekker inn flere europeiske land vil kunne gi oss lærdom som er relevant for den videre utviklingen av den norske boligpolitikken.

Spesielle undersøkelser av hvordan boligpolitiske virkemidler som bostøtte, startlån og boligtilskudd til etablering virker inn på boligkarrierer, bør også gjøres. Hvis dette skal gjøres ved hjelp av EU-silc data må vi få koblet til disse opplysningene. Det burde være mulig. Det er også interessant å

undersøke eventuelle langsiktige effekter på eieretablering av det å bli tildelt kommunal bolig for en periode. Innen rammene av den SIPen som NOVA gjennomfører for Husbanken vil en del av disse problemstillingene bli tatt opp.

Et siste tema som framstår som en naturlig videreføring av denne rapporten om boligeie blant husholdninger med lave inntekter, er fordelene med boligeie, for husholdningen samlet og for barn spesielt og på et overordnet samfunnsnivå. En slik studie bør innledes med en omfattende litteraturstudie, og den bør sannsynligvis knyttes til den voksende litteraturen om sosial kapital.



# Summary

More than 75 percent of all Norwegian households are owner-occupiers – either as free-holders or as owner of co-ops. The incidence of home ownership is highest in the upper segments of the income distribution. In the two lowest deciles of the income distribution the share of home owners are respectively 30 and 50 percent, while it is as high as 97 and 98 percent in the two highest income deciles. Hence, the ownership propensity is increasing in income. Hence, homeownership is also not uncommon in the lower segments of the income distribution.

Over the last fifteen years home prices in Norway have shown a remarkable growth. It has also been shown that prices for small owner-occupied units in Oslo has grown stronger than home prices generally. This probably means that low-income households over this time period have gained strongly from entry into owner-occupation in financial terms. This is, however, not a conclusion that can be generalised to any time and housing market.

Among low-income families with children 22 percent described housing expenses as a heavy burden. In the group of owning low-income households with at least one retired person only 7 percent regard housing expenses as a heavy burden. Interestingly enough, we find that when it comes to the share of households who have experienced that they had not been able to pay their bills on time it are the low-income renters who experience the largest incidence. A natural interpretation is that there is a tendency that the low-income households with a good capacity for economising with their resources are over-proportionally selected into owner-occupation.

There are good reasons to believe that owner-occupation has advantageous effects both at the household level and at a societal level. Still our advice is that the housing policy authorities right now should be careful with allocations of credit for increased homeownership among low-income households. The prime reason is that we are now probably going into a period of uncertain future development of both interest rates and home

prices. Households with low incomes have lower capacity to handle risk than the average household has.

The report concludes that from a housing policy perspective it is important to enable households to adjust their housing consumption to variations in need over time. It is not obvious that the Norwegian housing market as it is today offers this possibility to households with (permanent or temporarily) low incomes. Not all low-income households gain access into home-ownership. Furthermore, there is a thin supply of long term rental contracts, both in the private and public rental sector.

# Litteratur

Belsky, E. S. and M. Duda (2002a). "Anatomy of the Low-Income Homeownership Boom in the 1990s." *Low-Income Homeownership: Examining the Unexamined Goal*. N. P. Retsinas and E. S. Belsky eds. Washington D.C., The Brookings Institution: 15–63.

Belsky, E. S. and M. Duda (2002b). "Asset Appreciation, Timing of Purchases and Sales, and Returns to Low-Income Homeownership." *Low-Income Homeownership: Examining the Unexamined Goal*. N. P. Retsinas and E. S. Belsky, eds. Washington D.C., The Brookings Institution: 208–238.

Case, K. and M. Marynchenko (2002). "Home Price Appreciation in Low- and Moderate-Income Markets." *Low-Income Homeownership: Examining the Unexamined Goal*. N. P. Retsinas and E. S. Belsky, eds. Washington D.C., The Brookings Institution: 239–256.

DiPasquale, D. and Glaeser, EL. (1999). 'Incentives and social capital: Are homeowners better citizens?' *Journal of Urban Economics*, 45:354–384.

Eitrheim Ø. og S.K. Erlandsen (2003). 'Home Price indices for Norway 1819–2003, i Historical monetary statistics for Norway 1819–2003 Eitrheim, Ø, JT Klovland og JF Qvigstad /red,)

Galster G, D. Marcotte, MM. Mandell, H. Wolman and N. Augustine (2007). 'The Impact of Parental Homeownership on Children's Outcomes during Early Adulthood', *Housing Policy Debate* 18 (4), 785–827.

Gulbrandsen, L. red. (2006). *Bolig og levekår 2004*, NOVA rapport, 3/06.

Hansen, T. og I. Brattbakk (2005). *Endringsprosesser i norske drabantbyer*, Skriftserie 6 fra Byggforsk.

Hansen, J.D. and M. Skak (2008). Adaptation investments and homeownership, *Journal of Housing Economics*, 17 (1), 102–115.

Henderson, J. V and Ioannides, Y.M. (1983). 'A Model of Housing Tenure Choice', *American Economic Review*, 73, 98–113.

Jones, LD. (1995). 'Testing the Central Predictions of Housing Tenure Transitions Models', *Journal of Urban Economics*, 38, 50–73.

Langesether, Å. og H.C. Sandlie (2006). *Hva sier loven – hva tror folk – En kartlegging av befolkningens kunnskap om husleieloven*, NOVA-Rapport 6/06.

- Lauridsen, J. (2008). Is there a relationship between home ownership and income-related health inequality? Paper presentert på Workshop in Housing Economics Wien Feb 2008.
- Meadows and Rogger (2005). 'Low-income homeowners in Britain: Descriptive analysis', Research report 251, Department of Work and Pensions.
- Meen, D. and G. Meen (2003). 'Social behaviour as a basis for Modelling the Urban Housing Market' *Urban Studies*, Vol. 40, No. 5/6, 917–37.
- Nordvik, V (2001). 'Moving Costs and the Dynamics of Housing Demand' *Urban Studies*, 19 (3), 519–533.
- Nordvik, V. (2004). 'Moving Patterns in the Greater Oslo Region – Some Evidence From a Cross-Section', *Journal of Housing and the Built Environment*, 19, 343–366.
- Røed Larsen og Sommervoll (2004). 'Rising inequality of housing: evidence from segmented house price indices' *Housing, Theory and Society*, 21 (2), 77 – 88.
- Sandbæk, Mona red. (2004). *Barns levekår – Hva betyr familiens inntekt*, NOVA Rapport 11/04.
- Sandbæk, Mona red. (2008). *Barns levekår – Familiens inntekt og barns levekår over tid*. NOVA Rapport 7/08.
- Sandlie Hans Christian (2008), *To må man være – Om ungdoms boligetablering på 1990-tallet*. NOVA Rapport 9/08, Avhandling godkjent for Dr.polit graden UiO.
- SSB (2004). Inntekts- og formuesstatistikk for husholdningener 2002, nos D-310.
- Stortingsmelding 23 (2003–2004). Om Boligpolitikken.
- Aarland K. og Nordvik V. (2009). 'On the Path to Homeownership: Money, Family Composition, and Low Income Households', Kommer i *Housing Studies*.