

Bolig som velferdsgode og markedsvare i en storbykontekst – en analyse av boforhold og vanskeligstilthet

Housing as a social right and market commodity in an urban context – an analysis of disadvantaged housing conditions

Siri Myrøld Osnes

Rådgiver, NOVA, Oslomet

sirimyro@oslomet.no

Sammendrag

I denne artikkelen undersøkes ulikhetsskapende mekanismer i det norske boligmarkedet gjennom å analysere hvordan indikatorer på boforhold for vanskeligstilte varierer mellom storbyer og resten av landet i 2001 og 2015. Artikkelen gir en gjennomgang av litteraturen over utviklingen i boligmarkedet. Første del omhandler teoretiseringer av boligens skiftende rolle i velferdsstaten, og den økende vektleggingen av bolig som markedsvare på bekostning av dens funksjon som velferdsgode. Andre del tar for seg hvordan den urbane dimensjonen spiller en avgjørende rolle: Særegne trekk ved urbane boligmarkeder i pressområder i stadig vekst, kombinert med utvikling i storbyers styring og næringsgrunnlag, forsterker og bidrar til større forskjeller mellom by og land.

Litteraturgjennomgangen videreføres av en empirisk analyse av hvordan indikatorer på boforhold for vanskeligstilthet varierer mellom storbyer og resten av landet og over tid. Indikatorene som anvendes her, er lav inntekt, trangboddhet og høy gjeldsbelastning. Datamaterialet er SSB sine levekårsundersøkelser fra 2001 og 2015 (EU-SILC). I analysen blir lineære sannsynlighetsmodeller benyttet for å undersøke en «storbyeffekt» på indikatorene for boforhold knyttet til vanskeligstilthet. I tillegg analyseres samspillet mellom utvalgte uavhengige variabler for å undersøke om storbyeffekten er ulik for forskjellige grupper i utvalget.

Hovedfunnene indikerer at enkelte grupper på landsnivå er blitt mer utsatt langs flere av indikatorene på boforhold for vanskeligstilthet. Analysen viser en generell storbyeffekt, både i 2001 og i 2015. En noe svakere generell storbyeffekt viser seg imidlertid å tildekke en mer markant storbyeffekt for enkelte grupper i perioden som undersøkes. Samlet antyder analysene en utvikling mot et tydeligere stratifisert boligmarked.

Nøkkelord

boforhold, vanskeligstilte, boligmarked, by og land, velferdsgode, markedsvare

Abstract

In this article, mechanisms of inequality in the Norwegian housing market are investigated through an analysis of how measurements of disadvantaged housing conditions vary between urban and non-urban contexts in 2001 and 2015. The article presents a review of the literature on the development in the housing market. First, theories on housing's changing role within the welfare state, and the increasing emphasis on housing as a market commodity rather than as a social right, are investigated. Second, effects of the urban dimension are investigated: specific characteristics of urban housing markets in areas of continuous urbanisation, combined with developments in urban planning and the urban economic base, are reinforcing differences between urban and non-urban areas.

The literature review is followed by an empirical analysis of how measurements of disadvantaged housing conditions vary between large cities and the rest of the country in 2001 and 2015. The applied measurements of disadvantaged housing conditions are low income, crowded housing, and household debt. The data are Living Conditions Survey from Statistics Norway (SSB) from 2001 and 2015 (EU-SILC). Linear probability models are applied to investigate a separate urban effect on housing conditions. Interactions between independent variables are also analysed in order to examine different urban effects for different groups in the sample.

The main findings suggest that specific groups at the national level are more exposed to disadvantaged housing conditions in 2015 than in 2001. The analysis demonstrates a separate urban effect in both 2001 and 2015. A slight decrease in the overall urban effect turned out to conceal a more distinct urban effect for specific groups. Taken together, the analysis points to a development of a more clearly stratified housing market.

Keywords

housing conditions, housing markets, social right, market commodity, urban housing

Introduksjon

Boligen er en helt sentral del av folks liv og hverdag. Det er der man tilbringer store deler av sin tid, og det utgjør en av de største utgiftene man har i løpet av livet. Dette tydeliggjør boligens *dobbelte* karakter (Bengtsson, 2001); den fungerer som et hjem, og karakteriseres som et *velferdsgode*, samtidig som boligen kan fungere som en form for sparing og dermed som et formuesobjekt og en *markeds vare*.

I tråd med disse forutsetningene har forholdet mellom bolig, velferdsstat og marked i norsk kontekst variert over tid. Norsk boligpolitikk har endret karakter fra en universell til en selektiv tilnærming siden etterkrigstiden frem til i dag (Sørvoll, 2011; Stamsø, 2009). Med den *boligsosiale vendingen* på 1990- og 2000-tallet (Sørvoll, 2011) ble dagens markedsrettede boligpolitikk konsolidert, sammen med en bred politisk oppslutning rundt målet om at flest mulig skal eie sin egen bolig. Dagens boligpolitikk retter seg i hovedsak mot dem som faller utenfor det private og eierdominerte boligmarkedet, med behovsprøvde boligsosiale virkemidler rettet mot vanskeligstilte. De siste tiårene har den selektive boligpolitikken vedvart, samtidig som boligpriser over hele landet, og særlig i storbyene, har steget betraktelig (SSB, 2021), parallelt med gjeldsbelastningen blant norske husholdninger (OECD, 2019).

I denne artikkelen gis en gjennomgang av litteraturen over utviklingen i boligmarkedet. Første del tar for seg teoretiseringer som omhandler boligens skiftende og komplekse rolle i velferdsstater – som både et velferdsgode og en markeds vare. Andre del tar for seg hvordan disse tendensene utspiller seg særlig markant i urbane kontekster og fører til større forskjeller mellom by og land.

Målet med artikkelen er å undersøke ulikhetsskapende prosesser i boligmarkedet. Virkemidlene i dagens boligpolitikk retter seg som nevnt i hovedsak mot vanskeligstilte grupper. I offentlige dokumenter blir vanskeligstilte ofte definert som «personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon på egen hånd» (Sørvoll & Aarseth, 2015, s. 40). Gjennomgangen av litteraturen etterfølges av en empirisk analyse av forskjeller mellom storbyer og resten av landet i indikatorer for vanskeligstilthet, fra 2001 til 2015. Her undersøkes endringen i sammensetningen av dem som er utsatt for vanskeligstilthet i boligmarkedet, og hvordan variasjonen i utsatthet for vanskeligstilthet mellom storbyer og resten av landet har endret seg over tid. Analysens utfallsvariabel er et mål på vanskeligstilthet som innebærer å ha lav inntekt, bo trangt og/eller ha høy gjeldsbelastning. I analysen er en geografisk lokalisingsvariabel som skiller ut storbyer fra resten av landet, den mest sentrale forklaringsvariabelen. Analysen har som mål å gi innsikt i mekanismer som bidrar til å skape vanskeligstilthet i boligmarkedet.

Bolig – fra velferdsgode til markedsvare

Til tross for at bolig blir ansett som en del av velferdsstaten, skiller bolig seg fra velferdsstatens øvrige komponenter og har blitt referert til som «the wobbly pillar of the welfare state» (Torgersen, 1987). I de øvrige dimensjonene (som utdanning, helse og pensjons- og trygdeordninger) er produksjon og distribusjon av tjenester i større grad knyttet til rettigheter og skjermet fra markedsmekanismene (Stamsø, 2009). Boligen har altså tydeligere trekk som *markedsvare* enn de øvrige velferdsdimensjonene.

I perioden før 1980 var boligpolitikken basert på en idé om *universalisme*, der boligens karakter som velferdsgode ble vektlagt i større grad enn dens karakter som markedsvare: Bolig ble ansett som «et nødvendig velferdsgode, eller en sosial rettferdighet, som [...] skulle fordeles i tråd med befolkningens behov» (Sørvoll, 2016, s. 191). Stamsø (2009) viser, med referanse til Esping-Andersens (1990) velferdsregimetypologi, at den norske boligpolitikken i etterkrigstiden frem til 1980-tallet entydig kunne plasseres innenfor et sosialdemokratisk velferdsregime. I etterkant av dereguleringen av det norske finans- og boligmarkedet fikk boligpolitikken tydeligere liberale kjennetegn, og markedet fikk en større betydning. Tranøy (2008) hevder at dereguleringen førte med seg en *rekommodifisering* av boligen; oppfatningen om at boliger var en markedsvare og et investeringsobjekt, og ikke bare et nødvendig velferdsgode – og dermed hadde potensial til å fungere som et spekulasjonsobjekt – ble mer utbredt.

Den økende vektlegging av markedsaspekter ved boligen har ført til stigende boligpriser og voksende boligformuer. Ronald og Dewilde (2017) viser til to sentrale dimensjoner av ulikhet som følge av voksende boligformuer og -priser. Den første dimensjonen omhandler forskjeller *mellom* generasjonene knyttet til ulike muligheter til å opparbeide seg boligformue, som en konsekvens av hvorvidt man har entret boligmarkedet på et prisgunstig tidspunkt eller ikke. Den andre dimensjonen handler om forskjeller *innad* i generasjonene, hvor utsiktene blir stadig dårligere for vanskeligstilte og dem med minst ressurser. Ronald (2018) hevder også at det skjer et samspill mellom disse dimensjonene av ulikhet; når noen i etablerergenerasjonen mottar foreldrehjelp i forbindelse med boligkjøp, mens andre ikke gjør det, forsterker dette ulikheten som eksisterer mellom og innad i generasjonene.

Når boligmarkedet dereguleres og boligen i større grad fungerer som en vare og et investeringsobjekt, blir også koblingene til det globale finansielle systemet tettere. Denne tendensen har blitt omtalt som *finansialiseringen av boligen* (Aalbers & Christophers, 2014), og det fremheves hvordan moderne økonomier er avhengig av en vekst som er forankret i boliggjeld og boligkreditt, og som på samme tid bidrar til at lokale boligmarkeder blir ustabile som følge av tette koblinger til flyktige kapitalbevegelser.

I en europeisk kontekst blir de deregulerte boligmarkedene referert til som *ulikhetsmaskiner* (Stephens mfl., 2015). Som følge av boligprisveksten er andelen boligeiere blant yngre synkende, og denne trenden har blitt omtalt som fremveksten av en «Generation Rent» (Ronald, 2018). Siden stadig færre unge har råd til å etablere seg på boligmarkedet, blir unge boende lenger hjemme hos foreldrene enn tidligere. Det har ført til en *re-familisering* hvor familieressurser blir viktigere og unge er mer avhengig av foreldrehjelp enn tidligere (Flynn, 2020; Bohle & Seabrooke, 2020). Det er ikke bare unge som er mer utsatt enn tidligere i deregulerte boligmarkeder, men også mulighetene for lavinntektsgrupper i boligmarkedene i vestlige land har også forverret seg, både absolutt og relativt til mellominntektsgrupper (Dewilde & De Decker, 2016). Maclennan og Miao (2017) hevder at deregulerte boligmarkeder gir muligheter for økende formuekonsentrasjon. I tillegg hevder de, med referanse til Piketty (2014), at boligmarkedene representerer et potensial for at kapitalinntekter vokser raskere enn den øvrige økonomien over tid, drevet av stigende boligpriser og voksende

boligformuer. Generelt peker disse tendensene mot at deregulerte boligmarkeder og stigende boligpriser bidrar til å skape nye skillelinjer mellom og innad i generasjonene, og bidrar til dårligere boforhold for dem med minst ressurser, enten det er i form av inntekt, formue eller familieressurser.

I en norsk kontekst gjør lignende tendenser seg gjeldende. De siste tiårene har vært preget av en enorm prisvekst, kombinert med en parallell vekst i husholdningers boliggjeld (SSB, 2021; OECD, 2019). Finanstilsynet har uttrykt bekymring for at stor gjeld og høye boligpriser utgjør en trussel for den økonomiske og finansielle stabiliteten (Finanstilsynet, 2019b). Som kjent spilte boligmarkedet og boligprisene en sentral rolle i den norske bankkrisen fra 1987 til 1993 (Aamo, 2019). Boligprisveksten har bidratt til en mer ulik fordeling av muligheter i boligmarkedet. Husholdningers kjøpekraft har i snitt økt, men fordelingen av kjøpekraft er svært ulik (Lindquist & Vatne, 2019). Videre har andelen som eier sin egen bolig blant lavinntekts-husholdninger, avtatt siden 1990-tallet (Sørvoll & Nordvik, 2020), og senere sunket fra 39 prosent i 2003 til 29 prosent i 2016 (Revold mfl., 2018). I tillegg har den totale andelen som leier boligen sin, økt de senere årene (Revold & Arnesen, 2021).

Den kraftige prisveksten innenfor konteksten av de nordiske velferdsstatene skaper noen særegne utfall. Tranøy med flere (2020) argumenterer for at kombinasjonen av en universell velferdsstat, et deregulert boligmarked med høy prisvekst og en befolkning med høy gjeldsgrad fører til to selvforsterkende prosesser: økende *stratifisering* og *refamilisering*. De kaller dette for *bolig- og velferdsparadokset*: Til tross for likhetsfremmende velferdssystemer har boligprisene steget, og forskjellene mellom generasjonene – mellom dem som har opparbeidet seg boligformuer over tid, og de yngre, som ikke besitter slike ressurser – har økt, og dermed gjort foreldrehjelp viktigere.

Betydningen av boligformuer som familieressurser i norsk kontekst blir fremhevet av flere forskere. Nordvik og Åhrén (2017) påpeker fordelingsimplikasjoner og forskjeller mellom og innad i generasjonene som en følge av boligprisvekst. Med kraftig boligprisvekst hevder de at tidspunktet for inntreden i boligmarkedet har blitt avgjørende for opparbeiding av boligformuer, samtidig som gapet mellom leietakere og boligeieres formuer og fremtidsutsikter i boligmarkedet har blitt mye større siden 1990-tallet. Også Sandlie og Gulbrandsen (2015) påpeker at den massive boligprisveksten har bidratt til økende boligformuer blant norske husholdninger. De hevder at en slik utvikling har ført til at stadig flere bruker sin boligformue til å bistå barn finansielt på veien inn i eiemarkedet, noe som bidrar til å forsterke ulikheter mellom og innad i generasjonene. I dag utgjør kapital i form av boligformuer den største delen av husholdningers formuer (Grøtting, 2019). I en studie over tre generasjoner viser Galster og Wessel (2019) fordelingsimplikasjoner som følge av opparbeidede boligformuer. De finner et tydelig mønster i besteforeldrenes bosituasjon og effekter på barnebarnas sannsynlighet for å eie en bolig, og prisen på boligen. Forfatterne bruker dereguleringen av boligsektoren som et naturlig eksperiment og finner at det er økonomiske faktorer, som arv og gaver, som dominerer når det gjelder overføringer mellom generasjonene. En sentral innsikt fra studien er hvordan opparbeidede boligformuer har spilt en viktig rolle i å reprodusere sosial ulikhet på tvers av flere generasjoner.

Bolig og storbyens press

Parallelt med velferdsstatlige og boligpolitiske omreguleringer er byene i stadig vekst som følge av både tilflytting og innvandring. Med sitt brede tilbud av både utdannings- og arbeidsmarkedsmuligheter, samt et mangfold av kulturtilbud, oppleves storbyer av mange som attraktive. Stordriftsfordeler og agglomerasjonsdynamikker bidrar til at en rekke politiske, administrative, sosiale, økonomiske og produktive aktiviteter samles i byer, noe som

gir økte muligheter for arbeidsdeling og kollektive tiltak og investeringer (Scott & Storper, 2015; Wessel & Barstad, 2016). Mange vestlige byer gjennomgikk i løpet av 1970-tallet en periode med avindustrialisering, og som en konsekvens fikk tjenesteøkonomien og kunnskapsbaserte næringer en mer dominerende plass i disse post-industrielle byene. Urbanisering og befolkningsvekst bidrar til å øke presset i storbyer, samtidig som globalisering og endrede økonomiske og næringsmessige forhold påvirker den sosioromlige sammensetningen og styringen og utviklingen av byene (Sassen, 1991; Harvey, 1989).

Storbyer skiller seg fra mindre urbane områder ved at urbane boligmarkeder karakteriseres av sin knapphet og sine begrensninger i tilgangen på areal (Barlindhaug, 2012). Maclennan (2012) påpeker hvordan kompleksiteten i boligmarkedene reflekteres i de mange variasjonene i boligers størrelse, stiler og fasiliteter. I tillegg spiller den geografiske lokasjonen en rolle: tilgjengelighet og nærhet til arbeid, fritidsaktiviteter og tjenester. Samtidig er boligen fysisk låst til et geografisk punkt, men lokaliseringen er relativ, og kan endres over tid. Disse egenskapene, kombinert med at boliger varer lenge (de har lang holdbarhet), gjør boligen til en vare som er iboende risikofull; eierne av en bolig kan risikere verdireduksjon (men også forvente stigning) av grunner som er helt utenfor deres kontroll. Raskt skiftende og ikke-lineær etterspørsel spiller dermed ofte ut i en kontekst med treg respons på tilbudssiden (Maclennan, 2012). Slike særegne trekk ved urbane boligmarkeder antas å skape et enda sterkere press både på boligpriser og boforhold, og det er i storbyene vi ser den største ulikheten og det største presset i boligmarkedet. Inntektsulikheten i storbyer og hovedsteder i store deler av Europa har økt de siste tiårene, og storbyene er preget av mer intern segregering (Musterd mfl., 2017).

Norske storbyer kjennetegnes i dag av en høy befolkningsvekst som skaper pressområder med vekst i boligprisene, press på utbygging og tjenestetilbudet. Samtidig preges storbyer av stor ulikhet og interne forskjeller, og det er i storbyene vi finner både dem med lavest og høyest levekår, og en overrepresentasjon av personer med de største og mest sammensatte levekårsutfordringene (Brattbakk mfl., 2016). Det innebærer at *oppnopning* av levekårsproblemer på *individnivå* er en utfordring i storbyer. I tillegg er opphopningsproblemer på *områdenivå* mest fremtredende i storbyene: etnisk og sosioøkonomisk segregering, gentryfisering og nabolageffekter bidrar til å konsentrere de ressursvake i geografisk avgrensede områder (Brattbakk mfl., 2016).

Oslo er kjent som er en by preget av store forskjeller, og har blitt referert til som «ulikhetens by» (Ljunggren, 2017). Det er også i Oslo-området vi har observert den sterkeste boligprisveksten, hvor boligprisene fra sitt laveste i 1993 har mer enn åttedoblet seg frem til i dag (SSB, 2021). Den såkalte sykepleierindeksen har vist at en enslig sykepleier med gjennomsnittlig inntekt har svært få muligheter i det etter hvert veldig dyre eiemarkedet i Oslo (Lund, 2018; Eiendom Norge, 2021). Avindustrialiseringen av Oslo i løpet av 1980-tallet førte til en periode med økende inntektsulikhet, og deretter en periode med økende økonomisk segregering og polarisering. En effekt av avindustrialiseringen er at ulike grupper har fått ulike muligheter til å velge hvor de skal bo; husholdninger i de øvre inntektssjiktene har fått overtaket i konkurransen om det urbane rom (Wessel, 2015). Ulikhet og segregering i det urbane landskapet reflekteres også i den markedsbaserte og kommersielle byutviklingen, eksemplifisert gjennom en byutvikling som har som mål å gjøre Oslo til en attraktiv by og tiltrekke seg ressurser både i form av mennesker og investeringer (Andersen & Skrede, 2017). I forskningen på norske storbyer er det nettopp Oslo som har blitt viet mest oppmerksomhet, og samtidig er det i Oslo de mest markante utfordringene finnes. Den markedsorienterte boligpolitikken gjør at boligmarkedet i Oslo fremstår som svært deregulert og eierdominert i en europeisk komparativ kontekst, noe som betyr at fordelingen av

godene i boligmarkedet i større grad bestemmes ut fra kjøpekraft og dermed bidrar til en geografisk segregering etter inntekt og formue (Sørvoll mfl., 2020).

Flere studier har pekt på fordelingsimplikasjoner som følger av boligprisutviklingen i Oslo. Den generelle økningen i kjøpekraften er som tidligere nevnt svært ulikt fordelt mellom inntektsgruppene, og denne utviklingen har også en tydelig geografisk dimensjon; kjøpekraften er høyere blant de øverste persentilene og lavere blant de lave persentilene i Oslo sammenlignet med de andre storbyene og resten av landet (Lindquist & Vatne, 2019). Svekket kjøpekraft for enkelte grupper kan bety at boligeierskap er forbeholdt en mindre gruppe enn ellers (Lindquist & Vatne, 2019). I den tidligere nevnte studien av boforhold på tvers av generasjonene viser Galster og Wessel (2019) at effekten av å ha besteforeldre som har bodd i Oslo, er særlig sterk på barnebarnas bosituasjon dersom besteforeldrene har bodd i en stor og/eller dyr bolig i Oslo. Boligformuer opparbeidet som følge av særskilte forutsetninger som har eksistert i Oslos boligmarked, spiller altså en avgjørende rolle i å reprodusere ulikhet på tvers av generasjoner.

En annen storbyutfordring som gjør seg særlig gjeldende i Oslo, er leiemarkedets virkemåter. Norske storbyer har ikke en allmenn offentlig utleiesektor, og leiemarkedet har en *dualistisk* karakter. Det innebærer at det selektive og behovsprøvde offentlige leiemarkedet er skjermet fra det private leiemarkedet (Kemeny, 2001, 2006). Den offentlige boligsektoren i Oslo beskrives som den mest residuale, behovsprøvde og markedsstyrte boligsektoren i Europa (Sørvoll, 2019). Leiesektoren er forbeholdt dem som ikke har råd til å etablere seg på eiemarkedet, eller som et midlertidig stoppested før etableringen. I en kontekst med deregulerte boligmarkeder kan markedsmekanismene derfor slå sterkere ut i urbane områder og forsterke forskjellene mellom by og land. I en markedsbasert boligpolitikk er markedskjeder den underliggende mekanismen, og bygger på en antakelse om at nye boliger vil skape en kjede ved å frigjøre andre boliger i markedet. Turner og Wessel (2019) viser at leiemarkedet i Oslo fungerer lite effektivt i forhold til disse antakelsene. Mer enn halvparten av ledige boliger blir overtatt av noen som ikke etterlater seg noen bolig, og mange førstegangskjøpere etablerer seg rett i eiemarkedet og hopper over leiemarkedet. Funnene deres antyder at det over tid er blitt vanskeligere å etablere seg på boligmarkedet for dem som ikke mottar støtte fra familien. Studien understreker de utfordringene som oppstår i en urban kontekst med en markedsorientert boligpolitikk; et markedsrettet boligsystem i storbyene gir de ressursvake få muligheter i en situasjon med uelastisk boligtilførsel og begrensede mobilitetsmønstre, uten muligheter for selvbygging – til forskjell fra mer spredtbygde strøk (Turner & Wessel, 2019).

For å oppsummere har vi sett at omleggingen av den velferdsstatlige boligpolitikken og dereguleringen av bolig- og kredittmarkedene har ført med seg en økt vektlegging av boligens karakter som en markedsvarer. Dette har i sin tur ført til en påfølgende vekst i boligprisene, og dermed også voksende boligformuer og husholdningsskjuld. Samtidig er storbyene i stadig vekst, og som følge av globalisering, omlegging av byers økonomi og næringsgrunnlag, og en endret rolle for offentlig sektor, ser man i økende grad markedsorienterte former for styring i post-industrielle byer. Særegne trekk ved de urbane boligmarkedene bidrar til ytterligere press. En sentral antakelse er at samspillet mellom disse prosessene bidrar til å skape dårligere forutsetninger for dem med minst ressurser i storbyene sammenlignet med resten av landet, og dermed bidrar til større forskjeller i boforhold.

Valg av variabler, metode og data

Målet med artikkelen er å undersøke ulikhetsskapende prosesser i boligmarkedet. Litteraturgjennomgangen etterfølges av en empirisk analyse av endringer i hvordan indikatorer på

vanskeligstilthet varierer mellom storbyer og resten av landet fra 2001 til 2015. Artikkelenes mål er ikke å observere bakenforliggende drivkrefter bak observerte mønstre, men i stedet vil den empiriske analysen fungere som et mer *indirekte* grunnlag for refleksjoner rundt prosesser og endringer i boligmarkedet, med et mål om å gi innsikt i mekanismene som skaper vanskeligstilthet.

Vanskeligstilthet blir her operasjonalisert som å ha *lav inntekt*, i tillegg til å være *trangbodd* og/eller ha *høy gjeldsbelastning* (for andre definisjoner av vanskeligstilte, se Thorsen, 2017). Det er en operasjonalisering som tar hensyn til aspekter ved den fysiske boligstandarden og samtidig vektlegger økonomiske aspekter ved boforhold gjennom mål på inntekt og gjeldsbelastning. Til tross for at forholdstallmetoden og residualmetoden ofte blir benyttet som mål på boutgifter innen boligforskning (Barlindhaug & Astrup, 2012; Normann, 2017; Sandlie, 2013), er en stadig økende gjeldsbelastning blitt en viktig indikator på boforhold, og kan derfor fungere som et viktig mål på økonomiske aspekter ved boforhold. Høy gjeldsbelastning defineres som husholdninger med total gjeld lik tre ganger samlet inntekt (eller mer) før skatt (Thorsen, 2017). Samtidig er det en svakhet at gjeld som mål på boforhold for vanskeligstilte er mer relevant for eiere med boliglån enn leietakere. Videre legger det å ha lav inntekt begrensninger på handlingsrommet i boligmarkedet, og det er derfor et sentralt mål på boforhold. Den mest etablerte definisjonen på lav inntekt er 60 prosent eller lavere av medianinntekt etter skatt (Thorsen, 2017). Siden inntekt varierer geografisk og det derfor blir tatt til orde for å anlegge et regionalt perspektiv på fattigdom (Langørgen mfl., 2003), benyttes ulike lavinntektsgrenser for storbyene og resten av landet. I denne operasjonaliseringen av vanskeligstilthet fungerer trangboddhet som et mål på uegnet fysisk boligstandard, og defineres som at antall rom er lavere enn antallet personer som bor i husstanden, eller at én person bor på ett rom, i tillegg til at boligens størrelse er under 25 kvm (Thorsen, 2017). Von Simson og Umblijs (2019a) fremhever at denne definisjonen av vanskeligstilte er enkel å implementere og følge over tid, og at kriteriene om lav inntekt, trangboddhet og høy gjeldsbelastning er kjent som viktige faktorer for boforhold. Samtidig har definisjonen blitt kritisert, og Monkerud med flere (2018) argumenterer for heller å bruke en *kapabilitetstilnærming*, som sier noe om individers/husholdningers *muligheter* til å oppnå tilfredsstillende boforhold.

En geografisk lokaliseringsvariabel er den mest sentrale forklaringsvariabelen. Den skiller mellom de største byene (Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger) og resten av landet. Videre kontrolleres sammenhengen mellom geografisk lokalisering og boforhold for mulige bakenforliggende forhold som kan påvirke sannsynligheten for å være vanskeligstilt. Med stigende boligpriser legger inntekten større begrensninger på husholdningers handlingsrom i boligmarkedet. Inntekt er derfor inkludert som forklaringsvariabel i analysen av trangboddhet og gjeldsbelastning, og blir målt som inntektsrang i persentiler. I tillegg vektet inntektsvariabelen etter husholdningsstørrelse (SSB, 2010; OECD, udatert). Utdanningsnivå er tett knyttet opp til individers ressurser, og det er påvist en sammenheng mellom utdanningsnivå og risikoen for å være vanskeligstilt (von Simson & Umblijs, 2019a). Utdanningsnivå er derfor inkludert som en kontrollvariabel. I tillegg er disposisjonsform, som skiller mellom leietakere og boligeiere (selveiere og borettslagseiere), inkludert som en kontrollvariabel. Som nevnt er det norske boligmarkedet dominert av boligeiere, mens leiemarkedet er forbundet med midlertidighet og har en overrepresentasjon av vanskeligstilte. Boforhold er også betinget av livsfase og alder, og andelen som er utsatt for å være vanskeligstilt, er høyere blant yngre (Strand, 2013; Thorsen, 2017). I tillegg har utviklingen i boligmarkedet- og politikken gitt dem som entret markedet på et tidligere tidspunkt, muligheten til å opparbeide seg større boligformuer (Galster & Wessel, 2019; Ronald &

Dewilde, 2017). Siden alder antas å ha en ikke-lineær effekt på boforhold, inkluderes den som en dummyvariabel med alderskategorier. Respondenter som er under 18 år, eller som er registrert bosatt i foreldrenes husholdninger, fjernes fra utvalget, og i tillegg kontrolleres det for om respondentene er studenter. Boligmarkedet er en kostnadskrevende arena å være alene i (Sandlie, 2008), og sivilstatus er derfor inkludert som en kontrollvariabel. Variabelen skiller mellom enslige og dem som er i parforhold. Tidligere forskning har også vist at de med innvandrerbakgrunn er overrepresentert blant dem med lav inntekt og blant vanskeligstilte (Thorsen, 2017; von Simson & Umblijs, 2019a). En kontrollvariabel som skiller mellom respondenter med innvandrerbakgrunn (førstegenerasjon) og dem som er født i Norge, er derfor inkludert. Til slutt er også kjønn inkludert for å kontrollere for eventuelle forskjeller mellom menn og kvinner når det gjelder boforhold.¹

I analysen benyttes lineære sannsynlighetsmodeller for å undersøke effekten av å bo i storbyene på indikatorene for vanskeligstilthet. Samlemålet på vanskeligstilte i boligmarkedet er konstruert som en additiv indeks basert på indikatorene for lav inntekt, trangboddhet og høy gjeldsbelastning. Samtlige av indikatorene er dikotome og blir undersøkt i separate modeller, der storbyens effekt på det å ha lav inntekt, bo trangt, ha høy gjeldsgrad, i tillegg til storbyens effekt på indeksen for det å være vanskeligstilt vil undersøkes. Lineære sannsynlighetsmodeller er en effektiv metode i regresjonsanalyser med dikotome utfallsvariabler, og det er en fordel at tolkningen av koeffisientene er intuitive og kan tolkes substansielt som prosent økning i sannsynlighet (Hellevik, 2009; Mood, 2010). Siden det er mulig å anta at effekten av å bo i en storby kan være ulik for forskjellige grupper, inkluderes derfor interaksjonsledd for å undersøke samspill mellom variablene for storbyeffekten i egne modeller. I analysen og tolkningen av modellene vil det legges vekt på de endringene fra 2001 til 2015 som er signifikante.²

Dataene som er benyttet i analysen, er fra SSB sine surveyundersøkelser *Levekårsundersøkelsen 2001 – Tverrsnitt Tema: Boforhold* og *Levekårsundersøkelser EU-SILC, 2015*.^{3, 4} Opplysninger om inntekt, utdanning, innvandringskategori, familie og om man bor i tettbygd eller spredtbygde strøk, er koblet på fra registerinformasjon (Vågane, 2002; Revold & Holmøy, 2016).

En mulig feilkilde i datamaterialet kan være det at variabelen for gjeldsbelastning fra 2001 er basert på selvrapporterte beløp, mens informasjonen i 2015 er hentet fra gjeld rapportert i selvangivelsen, for eksempel ved at selvrapportert gjeld er underrapportert. Videre er det en svakhet at målet på vanskeligstilte mangler indikatorer på ustabilitet for leieboere. Leiesektoren er av størst omfang i byene, og problemene knyttet til leiesektoren er kanskje større i byene enn ellers. En indikator som ikke tar høyde for det, kan stå i fare for å undervurdere forskjellene mellom storbyene og resten av landet. Levekårsundersøkelser er godt egnet til å beskrive boforhold for store befolkningsgrupper, men undergrupper som avviker fra gjennomsnittet, kan være underrepresentert (Sandlie & Grødem, 2013). En utfordring

1 Se Myrold Osnes (2020, s. 48–56) for en mer utfyllende beskrivelse av valg av mål på vanskeligstilthet og forklaringsvariabler.

2 Se Myrold Osnes (2020) for en mer utfyllende beskrivelse av metode (s. 57–61) og for en presentasjon av variablene med fordelinger etter år og geografisk inndeling (s. 64–78).

3 Dataene er samlet inn av Statistisk sentralbyrå (SSB). De er tilrettelagt og stilt til disposisjon i anonymisert form av NSD – Norsk senter for forskningsdata. Verken SSB eller NSD er ansvarlig for analysen av dataen eller de tolkninger som er gjort her.

4 Levekårsundersøkelsen 2018 (EU-SILC) var ikke klar på det tidspunktet masteroppgaven som denne artikkelen er basert på, ble skrevet.

i denne analysen er nettopp at vanskeligstilte i boligmarkedet kan utgjøre en slik gruppe. Denne utfordringen gjelder særlig for analyser av grupper i storbyene, der undergruppene i utvalget blir små. Videre er det en svakhet at utvalgene er for små til å skille mellom de ulike storbyene, siden dette kunne bidratt til å nyansere eventuelle forskjeller mellom Oslo og de mindre storbyene.

Endring i utsatthet for vanskeligstilthet fra 2001 til 2015

I tabell 1 presenteres lineære sannsynlighetsmodeller med indikatorene på boforhold for vanskeligstilthet i 2001 og 2015. Fra analysen kan vi identifisere en storbyeffekt både i 2001 og i 2015. Det å bo i en norsk storby øker altså sannsynligheten for å ha lav inntekt, for å bo trangt, for å ha høy gjeldsbelastning og for å være definert som vanskeligstilt i boligmarkedet – sammenlignet med å bo i resten av landet. Dette gjelder både i 2001 og i 2015, utenom storbyeffekten på det å ha lav inntekt, som har falt bort i 2015. Vi ser også at sannsynligheten for å bo trangt i storbyen har avtatt noe fra 2001 til 2015. Storbyeffekten på å ha høy gjeldsbelastning har derimot økt i perioden som undersøkes, men endringen er ikke signifikant. Effekten av å bo i en storby på sannsynligheten for å være vanskeligstilt har også avtatt noe fra 2001 til 2015, men nedgangen er ikke signifikant. Samlet ser den gjennomsnittlige storbyeffekten ut til å ha avtatt noe i perioden som blir undersøkt.

Tabellen viser videre at leietakere i snitt er mer utsatt langs indikatorene for vanskeligstilthet i 2015 enn i 2001, relativt til boligeiere. Det å være leietaker var i 2001 forbundet med høyere sannsynlighet for å ha lav inntekt, bo trangt og være vanskeligstilt, sammenlignet med boligeiere. I 2015 har imidlertid sannsynligheten for at en leietaker har lav inntekt, økt fra 15,8 til 26,4 prosent, og sannsynligheten for å bo trangt har økt fra 6,7 til 12,5 prosent, når alt annet er holdt likt. I tillegg har sannsynligheten for å være vanskeligstilt økt fra 2,6 til 7,2 prosent for leietakere. Det å være leietaker ser altså i større grad ut til å være knyttet til høyere sannsynlighet for dårlige boforhold i 2015 enn i 2001 sammenlignet med dem som er boligeiere, noe som antyder at forskjellene mellom leietakere og boligeiere har økt. Samtidig ser vi at sammenhengen mellom å leie og høy gjeldsbelastning har avtatt, noe som kan antyde at det anvendte målet på vanskeligstilthet i større grad fanger opp boligeiere enn leietakere.

Vi kan også se en tydelig alderseffekt på indikatorene for vanskeligstilthet, der de under 35 år har gjennomgående høyere sannsynlighet for å ha lav inntekt, bo trangt, ha høy gjeldsbelastning og være vanskeligstilt, sammenlignet med referansegruppen, nemlig foreldregenerasjonen, de mellom 50 og 64 år. Dette er ikke i seg selv overraskende siden vi vet at lønn øker med alder (Askvik, 2020), at yngre oftere bor trangt (von Simson & Umblijs, 2019b), og at gjeld avtar med nedbetaling over flere år. Analysen viser imidlertid at sannsynligheten for dem under 35 har økt langs *alle* indikatorene på boforhold fra 2001 til 2015. Blant unge har sannsynligheten for å ha lav inntekt økt fra 4,1 til 12,7 prosent, for å bo trangt fra 5 til 8,2 prosent, og for å være vanskeligstilt fra 3,1 til 9,4 prosent, relativt til foreldregenerasjonen – igjen når alt annet er holdt likt. En særlig økning ser vi for sannsynligheten for høy gjeldsbelastning, som har steget fra 4,3 til 21,7 prosent. Den kraftige boligprisveksten i kombinasjon med lave renter har ført til at mange unge påtar seg større gjeldsbelastning enn tidligere, og sammenlignet med foreldregenerasjonen. Samlet ser det ut til at det å være ung i boligmarkedet i 2015 utgjorde en større risiko langs alle indikatorene på boforhold knyttet til vanskeligstilthet sammenlignet med i 2001.

Vi ser også at enslige i boligmarkedet i større grad enn tidligere er utsatt for å ha høy gjeldsgrad og være vanskeligstilte. I 2001 hadde ikke det å være enslig noen signifikant effekt på å ha høy gjeldsgrad, men i 2015 ser vi at enslige hadde 7,5 prosentpoeng høyere

Tabell 1. Lineære sannsynlighetsmodeller for indikatorer på boforhold i 2001 og 2015

	Lav inntekt		Trangbødd		Høy gjeldsbelastning		Vanskeligstilt på boligmarkedet	
	2001	2015	2001	2015	2001	2015	2001	2015
Geografisk lokalisering								
Storby (ref: resten av landet)	0,041*** (0,013)	0,003 (0,009)	0,051*** (0,011)	0,029*** (0,006)	0,024** (0,010)	0,042*** (0,010)	0,022*** (0,007)	0,012* (0,006)
Disposisjonsform Leietaker (ref: boligeiere)	0,158*** (0,015)	0,264*** (0,012)	0,067*** (0,013)	0,125*** (0,009)	-0,108*** (0,012)	-0,268*** (0,014)	0,026*** (0,008)	0,072*** (0,009)
Aldersgruppe (ref: mellom 50 og 64 år) Under 35 år	0,041*** (0,016)	0,127*** (0,012)	0,050*** (0,014)	0,082*** (0,010)	0,043*** (0,013)	0,217*** (0,015)	0,031*** (0,009)	0,094*** (0,009)
Mellom 35 og 49 år	-0,017 (0,015)	0,022** (0,010)	0,024** (0,013)	0,023*** (0,008)	0,035*** (0,012)	0,066*** (0,012)	-0,008 (0,008)	0,005 (0,008)
Over 65 år	0,123*** (0,017)	0,020*** (0,011)	-0,053*** (0,015)	-0,024*** (0,008)	-0,034** (0,015)	-0,051*** (0,012)	-0,010 (0,010)	-0,014 (0,008)
Sivilstatus Enslig (ref: par med/uten barn)	0,161*** (0,012)	0,158*** (0,021)	-0,006 (0,011)	0,005 (0,007)	0,015 (0,010)	0,074*** (0,011)	0,034*** (0,007)	0,067*** (0,006)
Utdanningsnivå	-0,018*** (0,003)	-0,031*** (0,002)	0,001 (0,003)	0,002 (0,002)	0,002 (0,003)	0,017*** (0,003)	-0,001 (0,002)	-0,005*** (0,002)
Kjønn (ref: menn)	0,014 (0,011)	0,034*** (0,008)	-0,027*** (0,009)	-0,011** (0,006)	0,020** (0,009)	-0,031*** (0,009)	-0,019*** (0,006)	-0,008 (0,006)
Innvandrer (ref: født i Norge)	0,072** (0,027)	0,018 (0,018)	0,049** (0,022)	0,049*** (0,013)	0,002 (0,022)	-0,000 (0,020)	0,015 (0,015)	0,005 (0,013)
Student	0,293*** (0,022)	0,236*** (0,015)	0,112*** (0,019)	0,066*** (0,011)	0,040** (0,018)	0,019 (0,018)	0,179*** (0,012)	0,164*** (0,011)
Inntekt			-0,001*** (0,000)	-0,001*** (0,000)	-0,001*** (0,000)	-0,002*** (0,000)		
Konstantledd	0,055*** (0,019)	0,121*** (0,014)	0,099*** (0,018)	0,053*** (0,012)	0,078*** (0,018)	0,161*** (0,019)	0,005 (0,010)	0,019* (0,010)
N	2988	5831	2988	5831	2988	5831	2988	5832
R ²	0,268	0,339	0,115	0,161	0,042	0,175	0,145	0,175

Standardfeil i parentes

*** $p < 0,01$, ** $p < 0,05$, * $p < 0,1$ Koeffisienter er markert med **uthevet skrift** der endringen fra 2001 til 2015 er signifikant.

sannsynlighet for å ha stor gjeldsbelastning sammenlignet med de som er i parforhold. Enslige har også noe høyere risiko for å være vanskeligstilte i 2015 enn i 2001, med en økning fra 3,4 til 6,7 prosent, relativt til dem som lever i parforhold.

De foreløpige funnene fra sannsynlighetsmodellene indikerer et mer stratifisert boligmarked på landsbasis i 2015 enn i 2001, der vi ser at noen grupper er mer utsatt for indikatorene på vanskeligstilthet enn tidligere. I en kontekst med et deregulert boligmarked og stigende boligpriser kan det se ut til at det særlig er de som er under 35 år, de som er leietakere, og de som er enslige, som er blitt mer utsatt for dårlige boforhold på landsbasis. Disse funnene er i tråd med en rekke av de bekymringene som er knyttet til forskjellene som oppstår *mellom* og *innad* i generasjonene i dagens boligmarked (f.eks. Tranøy mfl., 2020; Flynn, 2020; Sandlie & Gulbrandsen, 2015; Nordvik & Åhrén, 2017). Unge i dag møter et boligmarked det er vanskeligere å etablere seg i enn tidligere generasjoner. Som en konsekvens har unges boforhold forverret seg relativt til foreldregenerasjonen langs alle de undersøkte indikatorene på boforhold. Bekymringene retter seg også mot de forskjellene som oppstår *innad* i generasjonene, hvor de med minst ressurser blir mer utsatt. Det å være alene i en ressurskrevende arena som boligmarkedet ser ut til å være vanskeligere i 2015 enn i 2001. I tillegg har forskjellene mellom leietakere og boligeiere økt betydelig. Leiemarkedet er forbundet med ustabilitet og dårligere boforhold, og er i hovedsak forbeholdt dem som ikke kommer inn på eiemarkedet, eller som et midlertidig stoppested. Med voksende boligpriser i et eierdominert boligmarked har terskelen for å gå over fra leiemarkedet til eiemarkedet blitt ytterligere hevet, samtidig som leietakeres boforhold ser ut til å forverre seg.

Ulik effekt for ulike grupper i storbyene?

Vi har sett at den generelle storbyeffekten på indikatorene for vanskeligstilthet har avtatt noe fra 2001 til 2015. Samtidig har vi sett at noen grupper på landsnivå er mer utsatt for boforhold knyttet til vanskeligstilthet i 2015. Her undersøkes hvorvidt storbyeffekten er ulik for forskjellige grupper i storbyene, og om dette har endret seg fra 2001 til 2015. I tabell 2 presenteres modeller med interaksjonsledd med effekten for unge, leietakere, innvandrere, enslige, lavtutdannede og de med lav inntekt i storbyene på de ulike indikatorene for vanskeligstilthet.

Tabellen viser at unge i storbyene i 2001 hadde høyere sannsynlighet for å ha lav inntekt sammenlignet med unge i resten av landet, men at denne effekten er borte i 2015. Storbyene er, som vi har sett, blitt områder med svært høye boligpriser, og det er mulig at unge med lav inntekt ikke lenger i like stor grad enn tidligere har muligheter til å etablere seg i storbyenes boligmarked. Når det gjelder sannsynligheten for høy gjeldsbelastning, var det ingen signifikant forskjell mellom unge i storbyene og i resten av landet i 2001. I 2015 ser vi at forskjellene mellom unge i storbyene og i resten av landet har økt; unge i storbyene har 7,4 prosentpoeng høyere sannsynlighet for stor gjeldsbelastning sammenlignet med unge i øvrige deler av landet.

Det norske boligmarkedet er som kjent preget av en høy eierandel, og den største andelen av leietakere finner vi i storbyene. I 2001 ser vi at leietakere i storbyene ikke skilte seg signifikant fra leietakere i resten av landet for noen av indikatorene på boforhold. I 2015 ser vi derimot at leietakere i storbyen i snitt har 6,3 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å bo trangt og 3,6 prosentpoeng for å være vanskeligstilt. Det er kun endringen i sannsynlighet for å være vanskeligstilt som er signifikant. Mønsteret kan likevel antyde at boforholdene til leietakere i storbyene har forverret seg noe fra 2001 til 2015 relativt til leietakere i resten av landet.

Tabell 2. Storbeyeffekten for grupper i utvalget

	Lav inntekt ¹		Trangbodd ²		Høy gjeldsbelastning ²		Vanskeligstilt på boligmarkedet ¹	
	2001	2015	2001	2015	2001	2015	2001	2015
Ung i storbyen	0,073*** (0,026)	-0,011 (0,019)	0,008 (0,022)	0,011 (0,015)	0,017 (0,021)	0,074*** (0,024)	0,024* (0,015)	0,006 (0,015)
Leietaker i storbyen	0,036 (0,029)	0,021 (0,021)	0,024 (0,024)	0,063*** (0,017)	-0,051** (0,024)	-0,035 (0,027)	-0,011 (0,016)	0,036** (0,016)
Innvandrer i storbyen	-0,032 (0,053)	0,051 (0,032)	-0,033 (0,045)	0,085*** (0,026)	-0,013 (0,044)	0,112*** (0,040)	-0,030 (0,030)	0,090** (0,025)
Enslig i storbyen	-0,003 (0,025)	-0,028* (0,017)	0,060*** (0,022)	0,011 (0,013)	-0,000 (0,021)	0,010 (0,021)	0,032** (0,014)	-0,001 (0,013)
Lav utdanning i storbyen	-0,020 (0,039)	0,016 (0,023)	0,021 (0,034)	0,032* (0,019)	-0,034 (0,033)	-0,011 (0,029)	-0,005 (0,022)	0,014 (0,018)
Lav inntekt i storbyen			0,018 (0,024)	0,039** (0,015)	0,037 (0,024)	0,085*** (0,024)		
N	2988	5831	2988	5831	2988	5831	2988	5832

Standardfeil i parentes

*** $p < 0,01$, ** $p < 0,05$, * $p < 0,1$ Koeffisienter er markert med **uthevet skrift** der endringen fra 2001 til 2015 er signifikant.¹Kontrollert for disposisjonsform, alder (annengradsledd), utdanning, sivilstatus, kjønn, innvandrerbakgrunn, student²Kontrollert for disposisjonsform, inntekt, alder (annengradsledd), utdanning, sivilstatus, kjønn, innvandrerbakgrunn, student

Videre ser vi av tabell 2 at det å ha innvandrerbakgrunn i storbyen ikke skilte seg signifikant fra å ha innvandrerbakgrunn i resten av landet for noen av indikatorene på boforhold i 2001. Resultatene fra 2015 tegner et annet bilde, og vi ser at innvandrere i storbyen har høyere sannsynlighet langs flere av indikatorene: 8,5 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å bo trangt, 11,2 prosentpoeng for høy gjeldsbelastning og 9 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å være vanskeligstilt – sammenlignet med innvandrere i resten av landet. Det å ha innvandrerbakgrunn ser altså ut til å gi høyere sannsynlighet for boforhold knyttet til vanskeligstilthet i en storbykontekst i 2015 enn det gjorde i 2001.

Den urbane dimensjonen, i form av en separat storbyeffekt, gjorde seg altså gjeldende både i 2001 og i 2015. En noe svakere «generell» storbyeffekt har vist seg å tildekke en mer markant effekt for enkelte grupper i storbyene. Unge under 35 år har på landsbasis blitt mer utsatt for vanskeligstilthet. Unge i storbyen går inn i et boligmarked med enda høyere boligpriser, og er igjen mer utsatt for høy gjeldsbelastning sammenlignet med unge i resten av landet. Finanstilsynet (2019a) har uttrykt bekymring for den høye gjeldsgraden blant unge. I tillegg er leietakere i snitt blitt mer utsatt for alle indikatorene på boforhold, og samtidig ser storbyeffekten ut til ytterligere å marginalisere leietakere i storbyen, som i 2015 er mer utsatt for å være vanskeligstilt sammenlignet med leietakere i resten av landet. For de med innvandrerbakgrunn er storbyeffekten særlig markant, og i storbyene er denne gruppen blitt betydelig mer utsatt for boforhold knyttet til vanskeligstilthet sammenlignet med de med innvandrerbakgrunn i resten av landet. Samtidig vet vi at storbyene er preget av stor intern ulikhet (Wessel, 2015; Brattbakk mfl., 2016), og det eksisterer derfor antakeligvis også store forskjeller innad i gruppene i storbyene som er undersøkt her.

Avsluttende diskusjon

Den norske boligmodellen har blitt karakterisert som vellykket fra mange hold (Sørvoll, 2011), blant annet fordi det store flertallet har fått ta del i en velstandsvekst i form av stadig voksende boligformuer. Fortsatt boligprisvekst i en kontekst av deregulerte boligmarkeder virker imidlertid å bidra til å forsterke ulikhet mellom og internt i generasjoner. Samtidig bidrar storbyen til ytterligere å forsterke forskjellene.

Hvordan samspillet mellom disse ulikhetsdimensjonene kommer til å utspille seg fremover, er verdt å følge med på. Dersom ulikheten mellom generasjonene fortsetter å øke, og dersom disse forskjellene fører til økende familisering i boligmarkedet, vil dette i sin tur bidra til å forsterke forskjeller innad i fremtidige generasjoner. Bare i perioden 2015–2021 har prisene for hele landet steget med 34 prosent, og i Oslo med hele 50 prosent (SSB, 2021). De som er under 35 år, befinner seg i dag i et enda mer *finansialisert* boligmarked enn i 2015, hvor de er mer utsatt for å påta seg en større gjeldsbyrde. En slik utvikling kan føre til at foreldrehjelp og boligformuer blir enda mer avgjørende for boforholdene og bosituasjonen til fremtidige generasjoner, noe som igjen vil bidra til å forsterke ulikheten mellom og innad i generasjonene.

Et relatert sett med utfordringer gjelder det mulige samspillet mellom familisering og innvandrerbakgrunn. Med stigende boligpriser har familisering blitt viktigere, og samtidig påvirker tidligere generasjoners boligsituasjon barnebarnas fremtidige bosituasjon (Galster & Wessel, 2019). Analysene viste at de med innvandrerbakgrunn i storbyene er betydelig mer utsatt for vanskeligstilthet i 2015. Et samspill mellom disse tendensene kan begrense mulighetene i boligmarkeder for dem med innvandrerbakgrunn ytterligere i årene som kommer. Mange med innvandrerbakgrunn har ikke tilgang på opparbeidede boligformuer fra tidligere generasjoner. Familiseringstrenden kan dermed bidra til å skape tydeligere skiller mellom innvandrerbefolkningen og majoritetsbefolkningen i boligmarkedet.

Til slutt er det verdt å bemerke den observerte økte forskjellen i boforhold mellom leietakere og boligeiere. Det har blitt hevdet at økende ulikhet vil ta form av større forskjeller mellom leietakere og boligeiere (Maclennan & Miao, 2017; Nordvik & Åhrén, 2017). I norsk kontekst blir leiemarkedet ansett som et midlertidig «stoppested» før man etablerer seg i eiemarkedet. Dersom forskjellene mellom leietakere og eiere fortsetter å øke, samtidig som boligprisene stiger, vil terskelen for at leietakere trer inn på eiemarkedet, heves ytterligere. Samtidig vet vi at det blir stadig flere leietakere i det norske boligmarkedet. En konsekvens kan være at boligmarkedet blir tydeligere *dualisert*, slik at overgangen fra leiemarkedet til eiemarkedet blir vanskeligere. Her spiller den urbane dimensjonen en særlig avgjørende rolle; i storbyene finnes det begrensede muligheter for de ressursvake som er «låst» til leiemarkedet (Wessel & Turner, 2019). Økende forskjeller mellom leietakere og boligeiere tydeliggjør behovet for en mindre residual leiesektor. Ikke minst utgjør det en utfordring for det overordnede målet i norsk boligpolitikk om «velfungerende boligmarkeder».

Om artikkelen

Artikkelen er en omarbeidet versjon av masteroppgaven *Geografiske variasjoner i boforhold: En kvantitativ studie av boligen som velferdsgode og markedsvare i en storbykontekst* (Myrold Osnes, 2020). Takk til Terje Wessel, som var veileder for masteroppgaven, og til to anonyme fagfeller for kommentarer på utkast til artikkelen.

Referanser

- Aalbers, M.B., & Christophers, B. (2014). Centring Housing in Political Economy. *Housing, Theory and Society*, 31(4), 373–394. <https://doi.org/10.1080/14036096.2014.947082>
- Andersen, B., & Skrede, J. (2017). Planning for a sustainable Oslo: The challenge of turning urban theory into practice. *Local Environment*, 22(5), 581–594. <https://doi.org/10.1080/13549839.2016.1236783>
- Askvik, T. (2020). *Alder og yrke påvirker lønnsgapet*. Statistisk sentralbyrå. <https://www.ssb.no/arbeid-og-lonn/artikler-og-publikasjoner/alder-og-yrke-pavirker-lonnsgapet>
- Barlindhaug, R. (2012). Urbane boligmarkeder. I B.I. Nordahl (red.), *Boligmarked og boligpolitikk* (s. 193–210). Akademika.
- Barlindhaug, R., & Astrup, K. (2012). *Housing Affordability: En drøfting av begreper og beregninger av indikatorer* (notat nr. 110). NIBR. <https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/bitstream/handle/20.500.12199/2430/2012-110.pdf?sequence=1>
- Bengtsson, B. (2001). Housing as a Social Right: Implications for Welfare State Theory. *Scandinavian Political Studies*, 24(4), 255–275. <https://doi.org/10.1111/1467-9477.00056>
- Bohle, D., & Seabrooke, L. (2020). From asset to patrimony: The re-emergence of the housing question. *West European Politics*, 43(2), 412–434. <https://doi.org/10.1080/01402382.2019.1663630>
- Brattbakk, I., Nyhus, O.H., Andersen, B., Reichborn-Kjennerud, K., & Iversen, J.M.V. (2016). *Storbyfaktoren: Storbyens særlige sosiale og økonomiske utfordringer* (Arbeidsforskningsinstituttets rapportserie 13). Arbeidsforskningsinstituttet.
- Dewilde, C., & De Decker, P. (2016). Changing Inequalities in Housing Outcomes across Western Europe. *Housing, Theory and Society*, 33(2), 121–161. <https://doi.org/10.1080/14036096.2015.1109545>
- Eiendom Norge. (2021). *Sykepleierindeksen H2 2022*. <https://eiendomnorge.no/aktuelt/blogg/sykepleierindeksen-h2-2021>
- Esping-Andersen, G. (1990). *The three worlds of welfare capitalism*. Polity Press.
- Finanstilsynet. (2019a). *Boliglånsundersøkelsen 2018*.
- Finanstilsynet. (2019b, juni 4). *Finansielt utsyn – Juni 2019*. Finanstilsynet. <https://www.finanstilsynet.no/nyhetsarkiv/pressemeldinger/2019/finansielt-utsyn---juni-2019/>

- Flynn, L.B. (2020). The young and the restless: Housing access in the critical years. *West European Politics*, 43(2), 321–343. <https://doi.org/10.1080/01402382.2019.1603679>
- Galster, G., & Wessel, T. (2019). Reproduction of social inequality through housing: A three-generational study from Norway. *Social Science Research*, 78, 119–136. <https://doi.org/10.1016/j.ssresearch.2018.12.016>
- Grøtting, M.W. (2019). *Report: Generation, Inheritance, and Wealth* (NOVA Notat 7). Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring, OsloMet.
- Harvey, D. (1989). From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, 71(1), 3–17. <https://doi.org/10.1080/04353684.1989.11879583>
- Hellevik, O. (2009). Linear versus logistic regression when the dependent variable is a dichotomy. *Quality & Quantity*, 43(1), 59–74. <https://doi.org/10.1007/s11135-007-9077-3>
- Kemeny, J. (2001). Comparative housing and welfare: Theorising the relationship. *Journal of Housing and the Built Environment*, 16, 53–70. <https://doi.org/10.1023/a:1011526416064>
- Kemeny, J. (2006). Corporatism and Housing Regimes. *Housing, Theory and Society*, 23(1), 1–18. <https://doi.org/10.1080/14036090500375423>
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2020). *Alle trenger et trygt hjem: Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021–2024)*.
- Langørgen, A., Mogstad, M., & Aaberg, R. (2003). *Et regionalt perspektiv på fattigdom* (Økonomiske analyser 4). SSB. <https://www.ssb.no/inntekt-og-forbruk/artikler-og-publikasjoner/et-regionalt-perspektiv-paa-fattigdom>
- Lindquist, K.-G., & Vatne, B.H. (2019). Husholdningenes kjøpekraft i boligmarkedet. *Tidsskrift for boligforskning*, 2(1), 6–22. <https://doi.org/10.18261/issn.2535-5988-2019-01-02>
- Ljunggren, J. (red.). (2017). *Oslo: Ulikhetenes by*. Cappelen Damm akademisk.
- Lund, A. (2018). Den norske sykepleierindeksen. *Tidsskrift for boligforskning*, 1(1), 67–73. <https://doi.org/10.18261/issn.2535-5988-2018-01-05>
- Maclennan, D. (2012). Understanding Housing Markets: Real Progress or Stalled Agendas? I *The SAGE Handbook of Housing Studies* (s. 5–26). SAGE Publications.
- Maclennan, D., & Miao, J. (2017). Housing and Capital in the 21st Century. *Housing, Theory and Society*, 34(2), 127–145. <https://doi.org/10.1080/14036096.2017.1293378>
- Monkerud, L., Astrup, K. & Nordvik, V. (2018). *Omfanget av vanskeligstilte på boligmarkedet* (notat nr. 18) NIBR. <https://hdl.handle.net/20.500.12199/5914>
- Mood, C. (2010). Logistic Regression: Why We Cannot Do What We Think We Can Do, and What We Can Do About It. *European Sociological Review*, 26(1), 67–82. <https://doi.org/10.1093/esr/jcp006>
- Musterd, S., Marcińczak, S., van Ham, M., & Tammaru, T. (2017). Socioeconomic segregation in European capital cities. Increasing separation between poor and rich. *Urban Geography*, 38(7), 1062–1083. <https://doi.org/10.1080/02723638.2016.1228371>
- Myrøld Osnes, S. (2020). *Geografiske variasjoner i boforhold: En kvantitativ studie av boligen som velferdsgode og markedsvare i en storbykontekst* [masteroppgave, Universitetet i Oslo]. DUO Vitenarkiv. <http://urn.nb.no/URN:NBN:no-87111>
- Nordvik, V., & Åhrén, P. (2017). Bring it Back in. *Housing, Theory and Society*, 34(2), 159–166. <https://doi.org/10.1080/14036096.2017.1295614>
- Normann, T.M. (2017). *Hvordan måle boutgiftsbelastning? En diskusjon av forholdet mellom inntekter og utgifter til bolig* (Notater 6). Statistisk sentralbyrå.
- OECD. (2019). *Household accounts—Household debt*. OECD.
- OECD. (udatert). *What are equivalence scales?* OECD. <https://www.oecd.org/economy/growth/OECD-Note-EquivalenceScales.pdf>
- Piketty, T. (2014). *Capital in the Twenty-First Century* (A. Goldhammer, overs.; 1. utg.). Harvard University Press.
- Revolv, M.K., & Arnesen, P.K. (2021, 23. mars). *Andelen leietakere øker*. Statistisk sentralbyrå. <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/andelen-leietakere-oker>

- Revolv, M.K., & Holmøy, A. (2016). *Levekårsundersøkelsen EU-SILC 2015. Tema: boforhold, utsatthet og uro for lovbrudd. Dokumentasjonsnotat* (Notater 3). Statistisk sentralbyrå.
- Revolv, M.K., Sandvik, L., & With, M.L. (2018). *Bolig og boforhold – For befolkningen og utsatte grupper* (Notat 13). Statistisk sentralbyrå.
- Ronald, R. (2018). 'Generation Rent' and Intergenerational Relations in The Era of Housing Financialisation. *Critical Housing Analysis*, 5(2), 14–26. <https://doi.org/10.13060/23362839.2018.5.2.439>
- Ronald, R., & Dewilde, C. (2017). Why Housing Wealth and Welfare? I R. Ronald & C. Dewilde (red.), *Housing Wealth and Welfare* (s. 1–34). Edward Elgar.
- Sandlie, H.C. (2008). *To må man være: Om ungdoms boligetablering på 1990-tallet* [doktoravhandling]. Institutt for sosiologi og samfunnsgeografi, Det samfunnsvitenskapelige fakultet, Universitetet i Oslo.
- Sandlie, H.C. (2013). Boutgifter og gjeldssituasjon. I H.C. Sandlie & A.S. Grødem, *Bolig og levekår i Norge 2012*. Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring. <https://doi.org/10.7577/nova/rapporter/2013/14>
- Sandlie, H.C., & Grødem, A.S. (2013). *Bolig og levekår i Norge 2012* (NOVA rapport 14). Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring. <https://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/Komp/Bolig%20og%20levekar%20i%20Norge%202012.pdf>
- Sandlie, H.C., & Gulbrandsen, L. (2015). Housing Market and Family Relations in a Welfare State. *Critical Housing Analysis*, 2(1), 74–81. <https://doi.org/10.13060/23362839.2015.2.1.178>
- Sassen, S. (1991). *The global city: New York, London, Tokyo*. Princeton University Press.
- Scott, A.J., & Storper, M. (2015). The Nature of Cities: The Scope and Limits of Urban Theory. *International Journal of Urban and Regional Research*, 39(1), 1–15. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12134>
- SSB. (2010). *Variabeldefinisjon. Lavinntekt, OECD-ekvivalensskala. Metadata*. <https://www.ssb.no/a/metadata/conceptvariable/vardok/3364/nb>
- SSB. (2021). *Tabell 07230*. Statistikkbanken. <https://www.ssb.no/statbank/table/07230/tableViewLayout1/>
- Stamsø, M.A. (2009). Housing and the Welfare State in Norway. *Scandinavian Political Studies*, 32(2), 195–220. <https://doi.org/10.1111/j.1467-9477.2008.00223.x>
- Stephens, M., Lux, M., & Sunega, P. (2015). Housing: Asset-Based Welfare or the 'Engine of Inequality'? *Critical Housing Analysis*, 2(1), 22–31. <https://doi.org/10.13060/23362839.2015.2.1.173>
- Strand, A.H. (2013). Vanskeligstilte på boligmarkedet. I H.C. Sandlie & A.S. Grødem, *Bolig og levekår i Norge 2012*. Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.
- Sørvoll, J. (2011). *Norsk boligpolitikk i forandring 1970–2010: Dokumentasjon og debatt* (16/2011). Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring. https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/bitstream/handle/20.500.12199/3361/4799_1.pdf?sequence=1
- Sørvoll, J. (2016). Norsk boligpolitikk 1970–2015: Sosialdemokratiets såreste punkt? *Arbeiderhistorie*, 2016, 186–207.
- Sørvoll, J. (2019). The Dilemmas of Means-tested and Market-oriented Social Rental Housing: Municipal Housing in Norway 1945–2019. *Critical Housing Analysis*, 6(1), 51–60. <https://doi.org/10.13060/23362839.2019.6.1.460>
- Sørvoll, J., & Nordvik, V. (2020). Social Citizenship, Inequality and Homeownership. Postwar Perspectives from the North of Europe. *Social Policy and Society*, 19(2), 293–306. <https://doi.org/10.1017/s1474746419000447>
- Sørvoll, J., Nordvik, V., & Magnusson Turner, L. (2020). Bostedssegregasjon og politiske strategier: Erfaringer fra Norge og Oslo. *Samfunnsøkonomen*, (3), 65–78.
- Sørvoll, J., & Aarseth, M.F. (2015). *Vanskeligstilte på det norske boligmarkedet – En kunnskapsoversikt* (NOVA-rapport 13/15). Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring, HiOA. <https://distriktssenteret.no/wp-content/uploads/2021/02/Vanskeligstilte-pa-det-norske-boligmarkedet-NOVA.pdf>
- Thorsen, L.R. (2017). *Vanskeligstilte på boligmarkedet* (Rapporter 6). Statistisk sentralbyrå.

- Torgersen, U. (1987). Housing: The Wobbly Pillar under the Welfare State. *Scandinavian Housing and Planning Research*, 4(sup1), 116–126. <https://doi.org/10.1080/02815737.1987.10801428>
- Tranøy, B. (2008). Bubble, Bust and More Boom: The Political Economy of Housing in Norway. *Comparative European Politics*, 6(3), 325–345. <https://doi.org/10.1057/cep.2008.14>
- Tranøy, B.S., Stamsø, M.A., & Hjertaker, I. (2020). Equality as a driver of inequality? Universalistic welfare, generalised creditworthiness and financialised housing markets. *West European Politics*, 43(2), 390–411. <https://doi.org/10.4324/9781003157182-5>
- Turner, L.M., & Wessel, T. (2019). Housing market filtering in the Oslo region: Pro-market housing policies in a Nordic welfare-state context. *International Journal of Housing Policy*, 19(4), 483–508. <https://doi.org/10.1080/19491247.2018.1540740>
- von Simson, K., & Umblijs, J. (2019a). Vanskeligstilte på boligmarkedet – dynamikk og tilstandsavhengighet. *Tidsskrift for boligforskning*, 2(2), 84–111. <https://doi.org/10.18261/issn.2535-5988-2019-02-05>
- von Simson, K., & Umblijs, J. (2019b). *Boforhold og velferd* (Rapport 2019: 2). Institutt for samfunnsforskning.
- Vågane, L. (2002). *Samordnet levekårsundersøkelse 2001 – tverrsnittundersøkelsen: Dokumentasjonsrapport* (Notater 56). Statistisk Sentralbyrå. <https://www.ssb.no/sosiale-forhold-og-kriminalitet/artikler-og-publicasjoner/samordnet-levekaarsundersokelse-2001-tverrsnittundersokelsen>
- Wessel, T. (2015). Economic segregation in Oslo: Polarisation as a contingent outcome. I T. Tammaru, M. van Ham, S. Musterd & S. Marcińczak (red.), *Socio-Economic Segregation in European Capital Cities: East Meets West* (s. 132–155). Routledge.
- Wessel, T., & Barstad, A. (2016). Urbanisering og urbanisme. I I. Frønes & L. Kjølørød (red.), *Det norske samfunn* (7. utg., s. 61–86). Gyldendal Akademisk.
- Aamo, B.S. (2019). Boligmarkedet som kilde til finansielle kriser. *Tidsskrift for boligforskning*, 2(2), 67–74. <https://doi.org/10.18261/issn.2535-5988-2019-02-02>