

# To må man være

Om ungdoms boligetablering på  
1990-tallet

*Hans Christian Sandlie*

RAPPORT

NR 9/08



# To må man være

## Om ungdoms boligetablering på 1990-tallet

Hans Christian Sandlie

Dr.polit-avhandling.  
Institutt for sosiologi og samfunnsgeografi  
Universitetet i Oslo.

Norsk institutt for forskning om  
oppvekst, velferd og aldring  
NOVA Rapport 9/2008

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 978-82-7894-285-7  
ISSN 0808-5013

Illustrasjonsfoto: © stock.xchng  
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

Ting tar tid. Denne avhandlingen ble påbegynt allerede høsten 1999, men av ulike grunner har arbeidet strukket seg utover den planlagte tidsrammen. Dette betyr blant annet at avhandlingens datamateriale kun strekker seg frem til 2001. Utviklingen etter dette blir imidlertid kort beskrevet i avslutningskapittelet. Avhandlingsarbeidet har foregått ved Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring (NOVA). I utgangspunktet ble doktorgradsprosjektet finansiert av Norges forskningsråd, under forskningsprogrammet Bolig og levekår, mens avslutningsarbeidet primært har gått på bekostning av familieliv og fritid.

Det er mange jeg skylder en takk for at denne avhandlingen til slutt ble fullført. Først og fremst en stor takk til Lars Gulbrandsen og Terje Wessel, som har vært veilederne mine. Deres kommentarer og innspill har vært grundige og nyttige. Lars fortjener også en takk for at jeg har kunnet fullføre avhandlingsarbeidet ved NOVA. Uten hans innsats for at det har vært prosjekter jeg har kunnet arbeide med, er det ikke sikkert denne avhandlingen hadde blitt ferdig.

Jeg vil videre takke NOVA for at de tålmodig har lagt forholdene til rette på en slik måte at det har vært mulig å gjennomføre dette prosjektet. Kolleger ved NOVA, spesielt de som har tilhørt «boliggruppa», har bidratt til oppmuntring og inspirasjon. Tale Hellevik må særlig takkes for et hyggelig kontorfellesskap tidlig i avhandlingsarbeidet, og Åsmund Langsether for et godt og hyggelig faglig samarbeid de senere årene. En takk også til biblioteket og IT-gruppa, som alltid har levert tjenester av høy kvalitet.

Frode Berglund fortjener en takk for at han har vært en faglig inspirasjon og aldri har mast om når avhandlingen skulle være ferdig. Han har også lest og kommentert deler av det siste utkastet til avhandlingen. Jeg vil også takke Trond Petersen for at han gjorde et utenlandsopphold ved UC Berkeley mulig, og hans innsats for at oppholdet ble begivenhetsrikt både faglig og privat.

For venner og familie har nok dette prosjektet vært en belastning. De fortjener en takk for at de har holdt ut og vært til stede da jeg trengte en avkobling. Til sist vil jeg rette en spesiell takk til Tori og guttene mine. Tori

for at hun har vært mitt anker gjennom hele prosjektet. Sigurd, Johannes og Kristian for at de har vært en viktig påminnelse om at livet kan inneholde både større og enklere gleder enn avhandlingsarbeid. De er alle tre et vitnesbyrd om at tiden har blitt brukt til annet et avhandlingsarbeid. Nå skal de for første gang i livet nyte godt av en far som ikke bruker fritiden til å tenke eller jobbe med en avhandling.

*NOVA, 2008*

Hans Christian Sandlie

# Innhold

<b>Sammendrag</b> .....	7
<b>1 Innledning</b> .....	9
Tema og bakgrunn .....	9
Ulike forklaringer på sosial endring .....	11
Problemstillinger .....	12
Avhandlingens disposisjon .....	13
<b>2 Boligetablering – teoretisk rammeverk</b> .....	16
Valg og handlingssituasjon .....	16
Livsløp og boligvalg .....	20
Statens rolle på boligmarkedet .....	28
Verdier og kulturell endring .....	37
Oppsummering .....	39
<b>3 Begrepet boligkonsum – en begrepsavklaring</b> .....	41
Boligvalg .....	41
Definering av boligkonsum .....	42
Valg av indikatorer .....	44
Oppsummering .....	54
<b>4 Data og metode</b> .....	56
Kohortanalyse .....	56
Datagrunnlag .....	57
Måleproblemer .....	59
Statistiske analyseteknikker .....	61
<b>5 Utvikling i livsløp, boligsektor og verdiorientering</b> .....	63
Forlenget ungdomsfase .....	63
Velstandsvekst i boligsektoren .....	65
Økt materialisme .....	70
Oppsummering .....	74
<b>6 Egen bolig for første gang</b> .....	76
Boligetablering og statusoverganger .....	76
Utflytting fra foreldrehjemmet .....	80
Etablering i leid bolig .....	83
Begrunnelser for å leie .....	85
Boligstørrelse blant unge leieboere .....	87
Oppsummering .....	93
<b>7 Det første boligkjøpet</b> .....	94
Etablering i egen eid bolig .....	94
Familieetablering .....	96
Husholdenes økonomiske ressurser .....	100
Etableringshjelp .....	103
Boligstørrelse blant unge boligeiere .....	112
Oppsummering .....	121

<b>8 Gjeld og gjeldsrisiko</b> .....	123
Boligverdi og kjøpstidspunkt .....	125
Verdivekst og husholdenes vurdering av pris- og renteutvikling .....	128
Økonomisk situasjon i norske hushold .....	131
De unge husholdenes gjeldssituasjon .....	132
Egenkapital .....	134
Gjeld i forhold til inntekt og boligens verdi .....	135
Gjeldssituasjonen i ulike hushold .....	139
Utleiemuligheter .....	144
De unges vurdering av egen økonomisk situasjon .....	145
Oppsummering .....	146
<b>9 Boligønsker og faktisk boligkonsum</b> .....	148
Foretrukket og faktisk konsumnivå .....	148
Livsløpstilpasninger .....	150
Konsumpreferanser og verdiorienteringer .....	154
Oppsummering .....	161
<b>10 Oppsummering og konklusjon</b> .....	163
De unges boligetablering på 1990-tallet .....	164
De unges boligøkonomi .....	166
Tradisjonelle boligpreferanser .....	168
Stor kontinuitet i etableringsmønsteret .....	170
Utviklingen fram til i dag og fremover .....	173
<b>Summary</b> .....	177
<b>Referanser</b> .....	179
<b>Tabellvedlegg</b> .....	193

# Sammendrag

Bolig og boligetablering har en sentral plass i nordmenns livsprosjekt. På slutten av 1990-tallet ble det pekt på viktige endringer i de unges boligetablering. Sammenlignet med tidligere generasjoner, var unge i mindre grad etablert på boligmarkedet som eiere og de bebodde mindre boliger. Mens disse endringene ofte blir sett i sammenheng med endrede boligpreferanser og høye boligpriser, argumenterer Sandlie i denne avhandlingen for å se de unges boligetablering i et livsløpsperspektiv.

Hovedgrunnlaget for den empiriske analysen er tre surveyundersøkelser utført i 1992, 1997 og 2001. Hver gang er nasjonsrepresentative utvalg blitt intervjuet (ca. 3000 ved de to første undersøkelsene og ca. 2000 ved den siste). Med utgangspunkt i en kohortanalyse, viser doktoranden hvordan de unges boligetablering er nært knyttet til utdanningsløp, yrkeskarriere og etablering med egen familie. Til tross for forholdsvis store endringer i livsløpsmønstre og utviklingen på boligmarkedet, er det forbausende stor grad av kontinuitet i de unges ønsker og valg på boligmarkedet. Den største endringen i de unges boligetablering på 1990-tallet var at de utsatte tidspunktet for det første boligkjøpet. Dette henger i stor grad sammen med en forlenget etableringsfase, der de unge også utsetter familieetableringen. Fremfor å velge en tradisjonell strategi der man allerede i ung alder velger langsiktige forpliktelser gjennom å slå seg til ro og etablere egen familie, velger moderne ungdom i større grad en mer fleksibel etableringsstrategi der de i liten grad ønsker å inngå langsiktige forpliktelser tidlig i livsløpet. I en ungdomsfase der de unge har vekt på utdanning og fleksibilitet, vil leieboligen oftest være å foretrekke. Når tiden derimot var inne for å etablere seg med egen familie, kjøpte ungdom ved årtusenskiftet bolig i like stor utstrekning som tidligere generasjoner. Sammenlignet med tidligere generasjoner, gir imidlertid kombinasjonen av stabile boligpreferanser og utsatt boligetablering en situasjon der de unge må leve en lengre periode av livet med lavere boligkonsum enn ønsket. En balanse mellom ønsket og faktisk boligkonsum ble ved årtusenskifte nådd i 40-årsalderen, mens dette ble nådd i 30-årsalderen på begynnelsen av 1990-tallet.



Det teoretiske utgangspunktet for analysen er hentet fra økonomisk sosiologi. Avhandlingen forsøker å kombinere individuelle valg og kontekstuelle rammevilkårene for disse valgene. Ut fra Colemans modell for sosiale forklaringer, forsøker doktoranden å beskrive hva som ligger til grunn for at samfunnsaktører handler som de gjør og hvilke mekanismer som etablerer, opprettholder og endrer aktørenes handlingsmønstre.

# 1 Innledning

## Tema og bakgrunn

Bolig har en sentral plass i våre liv. Å ha et trygt sted å bo har mye å si for den generelle velferden til en person eller en familie. Boligen skal ikke bare gi ly mot vær og vind, den skal også være et hjem der vi kan skjerme oss fra omgivelsene og bruke som base for deltakelse og integrasjon i samfunnet. Videre står boligen sentralt i et hvert husholds økonomi; både som utgiftspost og som spareprosjekt. Å etablere seg som boligeier er et viktig og stort økonomisk løft for et hushold, som vil være av stor betydning for husholdets levekår. Bolig inngår også som et viktig element i relasjonene mellom ulike generasjoner innen den enkelte familie, både som støtte til etablering og som en del av arveoverføringer. Store deler av folks privatøkonomi er altså knyttet til boligkonsumet, og fordi det ligger så store verdier i bolig har boligfordelingen også mye å si for formuesfordelingen i samfunnet. På grunn av store gevinst- og tapsmuligheter, kan en skjev boligfordeling i neste omgang være skyld i at økonomiske ulikheter forstørres.

Samlet sett har levekårsutviklingen i etterkrigstiden vært preget av forbedring i materielle levekår fra en generasjon til den neste i samtlige livsfaser (Skrede 1999). Utviklingen i boligsektoren fulgte i stor grad den samme velstandsutviklingen. Ved årtusenskiftet eide omkring 80 prosent av alle norske hushold sin bolig, og så mange som 10 prosent eide en bolig i tillegg til den boligen de selv bodde i (Nordvik og Gulbrandsen 2001). Nordmenn bor også i stadig større boliger. Ifølge beregninger utført av Dagfinn Ås (1996), var gjennomsnittsboligen i Norge 88 kvadratmeter i 1973. Dette var da en kraftig forbedring sett i forhold til årene like etter krigen. I 1995 hadde gjennomsnittsboligen vokst til 112 kvadratmeter. Dette er store boliger i internasjonal målestokk. I europeisk sammenheng er nordmenn de som oftest bor i småhus – som for eksempel enebolig, rekkehus og tomannsbolig – som de eier selv (Andersen 2001).

På begynnelsen av 1990-tallet representerte imidlertid utviklingen i de yngste generasjonenes levekår et lite brudd med denne generelle utviklingen (Skrede 1994). Det tok blant annet lenger tid før de unge ble selvfor-sørgende. Dette bruddet ble det også funnet spor av i de unges boligkonsum.

Ved årtusenskiftet kom det flere studier som pekte på endringer i hvordan de unge etablerte seg på boligmarkedet (se f.eks. Gulbrandsen 1999a; Andersen 2001; Gulbrandsen og Sandlie 2000; Løwe 2001, Løwe 2002a). Sammenlignet med tidligere generasjoner, var unge hushold i mindre grad etablert på boligmarkedet som eiere og de bebodde mindre boliger. Det ble reist spørsmål om de unge maktet det økonomiske løftet boligetableringen innebar (se f.eks. St.meld. nr. 49 (1997-98)). Som så ofte før, ble det hevdet at en hel generasjon var i ferd med å stenges ute fra boligmarkedet (jf. Gulbrandsen 2002). Høye og stigende boligpriser ble sett på som et hinder for at unge skulle klare å etablere seg uten etableringsstøtte. Problemet med høye boligpriser ble ytterligere forsterket ved at de unge tok lengre utdanning og ofte møtte boligmarkedet med høye studielån.

Endringene på boligmarkedet og i de unges boligetablering har skjedd parallelt med mer generelle samfunnsendringer. Perioden etter andre verdenskrig har i stor grad vært preget av velstandsvekst, og det blir hevdet at unge som har vokst opp med denne velstandsveksten og har utviklet preferanser for postmaterielle verdier (Inglehart 1997). Dette betyr at de i større grad vektlegger opplevelser og selvrealisering, som for eksempel reiser og kulturaktiviteter, fremfor en søken etter materielle goder. Ut fra en slik teori kan endringene i de unges boligetablering på 1990-tallet ses i lys av endrede boligpreferanser (Stafseng 2001). Det å binde opp kapital i en bolig blir nedprioritert i en fase av livet der fokus rettes mot reiser og egenutvikling.

Fremtredende sosiologer har også hevdet at det tradisjonelle industrisamfunnet er blitt erstattet av et risikosamfunn (se f.eks. Beck 1992; Giddens 1991), der økende individualisering og medfølgende individuell risiko er sentrale kjennetegn. Det blir blant annet hevdet at risikosamfunnet har satt velferdsstaten under press (Giddens 1994), og med økt vekt på individuell valgfrihet har velferdspolitikken gått i retning av å bli mer markedsstyrt. Selv om risikosamfunnet primært blir kjennetegnet av økt individualisering, utelukker ikke Beck (1992) at ulike risiki også kan forsterke klassesituasjonen i et samfunn. Velstående mennesker har i mange tilfeller mulighet til å unngå eller redusere usikkerhet, som fattige er nødt til å akseptere. Det er likevel en mulighet for en «boomerang effekt», siden risikienes sideeffekter ofte vender tilbake.

Teorien om risikosamfunnet passer tilsynelatende godt med den ovenfor nevnte bekymringen for de unges boligetablering. I kjølvannet av

liberaliseringen av boligmarkedet på 1980-tallet, kan beslutningen om å kjøpe bolig oppfattes som en svært risikofylt avgjørelse (Bjerke og Dyb 2005). På et fritt boligmarked er det opp til den enkelte å bestemme nivået på eget boligkonsum. Prisveksten gir på den ene siden løfter om god avkastning, men på den annen side medfører de store etableringskostnadene at man blir sårbar for utviklingen i rentenivå og boligpriser. Hushold med høye inntekter vil i utgangspunktet ha bedre vilkår for å møte økte renteutgifter, men de vil likevel bli rammet av en slik konjunkturedgang ved at boligformuen blir mindre verdt.

## Ulike forklaringer på sosial endring

Avhandlingens tema er endringene i de unges boligetablering på 1990-tallet. Det teoretiske utgangspunktet for analysene er et livsløps- og generasjonsperspektiv. Det finnes etter hvert en stor mengde av studier der flytting og ulike boligvalg har blitt analysert ut fra en slik livsløpstilnærming (se f.eks. Clark og Onaka 1983, Kendig 1984, Dieleman og Clark 1996, Mulder 1993 og Mulder m.fl. 1998, 1999). Slike studier er også gjennomført på norske forhold (f.eks. Gulbrandsen 1993 og Nordvik og Medby 2002). Felles for denne typen analyser er at de tar utgangspunkt i klassisk livsløps-teori, som peker på at endringer i boligvalg og boligpreferanser er en konsekvens av utviklingen en husholdning går igjennom i løpet av livet (f.eks. i forhold til familie og arbeidsmarkedet).

Livsløp dreier seg om hvordan livets gang blir strukturert (Elder 1974). Begrepet omfatter både en biologisk basert livssyklus og at livets løp blir organisert av historiske og sosiale forhold. Et livsløp formes av et komplisert samspill mellom historisk gitte samfunnsmessige betingelser og individuelle forutsetninger. Tanken er at mennesket utvikler seg gjennom livet i ulike faser<sup>1</sup>, og at denne utviklingen vil påvirkes av hvilken historisk tid og sosial struktur denne utviklingen skjer innenfor. Et sentralt spørsmål i forhold til endringer i de unges etableringsmønstre på boligmarkedet, vil være i hvilken grad disse endringene kan knyttes til hvordan livsløpet i ulike fødselskohorter

---

<sup>1</sup> Livsløpsperspektivet må ikke forveksles med livssyklus- eller stadietenking, der man legger et mer standardisert livsløp til grunn for analysen. Livsløpsperspektivet postulerer ikke et bestemt antall stadier i rekkefølge, men «åpner for det store mangfoldet av kombinasjoner av ulike livsfaser som finnes» (Thorsen 1992:30).

er organisert og hvordan denne livsløpsorganiseringen eventuelt har endret seg mellom ulike fødselskohorter.

Ifølge livsløpsteorien vil økonomiske, kulturelle og sosiale mønstre kunne kobles til individuelle og samfunnsmessige endringer. Dette betyr at tidsintervallet slike endringer betraktes i forhold til, kan måles på tre ulike nivåer; tid på individnivå målt ved en persons alder, tid på aggregert nivå målt ved fødselskohort eller tid på samfunnsnivå målt ved historisk periode. De ulike nivåene gir videre grunnlag for tre ulike tolkninger av aldersforskjellene i en befolkning (se f.eks. Myklebost 1995); *livsløpseffekter*, *generasjons-* eller *kohorteffekter* og *periodeeffekter*. Livsløpseffekter forutsetter at folk endrer seg over livsløpet. Ulike livssituasjoner gjennom livet betyr at vi vil ha andre mål og verdier i tilværelsen og andre handlingsbetingelser som ung enn vi har som voksen. Generasjonseffekter forutsetter derimot at vi har forholdsvis like verdier og likt handlingsmønster gjennom livet. Endrede handlingsmønstre er knyttet til endrede handlingsbetingelser mellom ulike fødselskohorter. Periodeeffekter er aldersforskjeller som ikke er forbundet med livsfase eller fødselskohort. Endrede handlingsmønstre blir her knyttet til omveltende hendelser i historien, slik at periodeeffekter mer eller mindre vil påvirke hele befolkningen. Endringene i rammebetingelsene på boligmarkedet eller «boligkrisen» på slutten av 1980-tallet og begynnelsen av 1990-tallet, kan tenkes å være eksempler på slike omveltende begivenheter.

Livsløpsstudier vil være en nyttig metode for å frembringe kunnskap om endringer og stabilitet i verdi- og handlingsmønstre mellom ulike aldersgrupper. Livsløpseffekter skaper stabilitet i mønstrene på samfunnsnivå, mens generasjonseffektene vil føre til en gradvis endring etter hvert som eldre fødselskohorter avløses av yngre. Individuell endring opprettholder altså sosial stabilitet, mens individuell stabilitet over livsløpet skaper endring på samfunnsnivå. Sosial endring skjer som en følge av at yngre kohorter kontinuerlig beveger seg inn i og setter preg på den voksne verden. Periodeeffekter gir derimot muligheter for en rask samfunnsendring der retningen ikke er gitt på forhånd, men bestemmes av begivenhetene.

## Problemstillinger

Både livsløps- og generasjonsperspektivet vil være sentrale i en forståelse av de unges boligetablering på 1990-tallet. Livsløpsperspektivet vil være viktig fordi både behov og ønsker knyttet til bolig, og mulighetene til å få disse innfridd

vil variere med ulike livsfaser. Individuelle ressurser og posisjoner kan opparbeides eller aktiviseres på ulike livsarenaer, og posisjon og ressurser på én arena vil være med å påvirke posisjon og valgmulighetene på andre arenaer. En persons posisjon på boligmarkedet må derfor ses i sammenheng med hvilken posisjon han eller hun har på andre arenaer i livet (f.eks. i forhold til arbeidsmarkedet og familiesituasjon). Generasjonsperspektivet er viktig for å kunne identifisere og forklare endrede etableringsmønstre mellom ulike kohorter. Samfunnsendringer kan påvirke rammebetingelsene for de unges boligetablering, og føre til nye livsløpstilpasninger av boligkonsum.

Med utgangspunkt i dem som var i etableringsfasen ved årtusenskiftet, vil avhandlingens første hovedtema være å gi en nærmere beskrivelse av de unges boligetablering. Hvilke forhold har betydning for de unges etablering på boligmarkedet? Hva kjennetegner de unges boligkonsum? Dette boligkonsumet kan beskrives på flere måter (en nærmere beskrivelse av begrepet boligkonsum vil bli gitt i kapittel 3), men sentrale spørsmål vil være knyttet til når de flytter hjemmefra. Eier eller leier egen bolig? Hvilke økonomiske konsekvenser har det om de etablerer seg som eiere eller leietakere?

Avhandlingens andre tema vil være å se nærmere på eventuelle endringer i de unges boligetablering på 1990-tallet; hvilke forhold kan forklare disse endringene? I noen sammenhenger vil det være interessant se disse endringene i et lengre tidsperspektiv enn 1990-tallet, men hovedfokuset i analysene vil ligge på denne perioden. På den ene siden vil det være viktig å gi en nærmere beskrivelse av hvordan boligetablering har endret seg mellom ulike fødselskohorter. På den annen side vil det være viktig å se nærmere på årsakene til disse endringene. Maktet de unge ved årtusenskiftet å etablere seg som boligeiere på egen hånd til tross for høye og stigende boligpriser? Skjedde denne etableringen i så fall med for stor risiko i forhold gjeldsbyrden de påtok seg? Er det mulig å identifisere nye boligpreferanser blant de unge ved årtusenskiftet, sammenlignet med tidligere kohorter? Og i hvilken grad henger disse boligpreferansene eventuelt sammen med endringer i mer generelle verdiorienteringer blant unge?

## Avhandlingens disposisjon

I neste kapittel presenteres avhandlingens teoretiske rammeverk. Boligetablering og endring i etableringsmønstre vil her drøftes ut fra en forklaringsmodell som ofte benyttes innenfor økonomisk sosiologi. Modellen

tar utgangspunkt i markedsaktørenes individuelle valg, men det er viktig at disse valgene må forstås ut fra de kontekstuelle rammevilkårene for disse valgene. I avhandlingen er det særlig tre faktorer i de unges handlingssituasjon som vektlegges; de unges ønsker, oppfatninger og muligheter i forhold til bolig vil variere gjennom livsløpet (1), de politiske rammevilkårene for boligmarkedet vil påvirke de unges ønsker, oppfatninger og muligheter på dette markedet (2) og de unges ønsker og oppfatninger omkring egen bolig-situasjon kan være påvirket av mer generelle verdiorienteringer (3).

I kapittel 3 gis en nærmere presentasjon av avhandlingens avhengige variabel; boligkonsum. Bolig er et sammensatt forbruksgode, og begrepet er diffust med mange dimensjoner som tilskrives ulik mening i ulike faglige sammenhenger. Kapittelet gir en kort introduksjon i dette mangfoldet, samt en begrunnelse for hvilke indikatorer som er relevante for avhandlingens analyser.

Kapittel 4 inneholder en presentasjon og diskusjon av avhandlingens datagrunnlag. Det legges spesiell vekt på datamaterialets kvalitet og anvendelighet i forhold til avhandlingens problemstillinger.

I kapittel 5 presenteres utviklingen de siste tiårene som kan ha betydning for de unges handlingssituasjon på boligmarkedet (jf. kapittel 2). Det blir også antydning hvilken betydning disse generelle utviklingstendensene kan ha for de unges boligetablering.

Boligetablering kan forstås som en prosess som foregår i flere trinn, der utflytting fra foreldrehjemmet er første fase og etablering i en mer permanent og eid bolig er siste og avsluttende fase. I kapittel 6 foretas en analyse av den første fasen der de unge flytter hjemmefra og inn i egen bolig for første gang. Et sentralt fokus for analysene er tidsplasseringen av denne utflyttingen og varigheten av denne fasen der de unge som oftest bor i en leid bolig. Hvilke endringer skjedde i de unges etableringsmønster på 1990-tallet?

I kapittel 7 rettes fokus mot det første boligkjøpet. Hvilke egenskaper har betydning for de unges etablering som boligeiere, og hvilke endringer skjedde i denne etableringen på 1990-tallet?

Etablering som boligeier har stor betydning for de unges økonomi. Boligkjøp er for de fleste den største enkeltinvestering man gjør i livet, og bolig utgjør som oftest den viktigste komponenten i husholdenes samlede formue. Boligkjøpet må imidlertid som oftest lånefinansieres, og tidspunkt og lånestørrelse kan påvirke husholdenes likviditetsbelastning i mange år. Et

viktig spørsmål er om unge boligeiere viser for stor risikovillighet når det gjelder å sette seg i gjeld for å oppnå boligdrømmen og ta del i det spareprosjektet bolig kan være. I kapittel 8 gis en nærmere beskrivelse og analyse av de unge boligeiernes gjeld og gjeldsrisiko på 1990-tallet.

I kapittel 9 er det boligpreferanser og forholdet mellom ønsket og faktisk boligkonsum som står i fokus. (Mis)forholdet mellom ønsket og faktisk boligkonsum blir her vurdert ut fra et livsløpsperspektiv. I tillegg vil variasjon i boligpreferansene ses i sammenheng med variasjon i mer generelle verdiorienteringer i befolkningen. Henger for eksempel en misnøye med nivået på eget boligkonsum sammen med moderne materialistiske verdiorienteringer?

I det avsluttende kapittel 10 oppsummeres resultatene av analysen. Resultatene vurderes og drøftes i forhold til avhandlingens teoretiske utgangspunkt og problemstillinger.



## 2 Boligetablering – teoretisk rammeverk

### Valg og handlingssituasjon

Temaet for denne avhandlingen berører en klassisk problemstilling innenfor samfunnsvitenskapen, og den angår kjernen i alt samfunnsliv; hvordan forklare endring og stabilitet i sosiale mønstre? Det har vært delte oppfatninger om hvordan denne problemstillingen best kan besvares. Diskusjonen har blant annet dreid seg om hva som gir størst innsikt av enten å analysere aktørenes rasjonelle valg eller å sette søkelyset på de institusjonelle rammene som aktørene handler innenfor. Avhengig av hvilket hovedfokus som velges, knyttes sosial endring enten til at aktørene frivillig har valgt nye handlingsmønstre eller til at aktørene motvillig har blitt «presset» inn i dem (se f.eks. Gambetta 1987)<sup>2</sup>.

Forklaringsmodeller med ensidig fokus på enten aktørenes valg eller institusjonelle rammevilkår, gir imidlertid et skjevt bilde av virkeligheten. Økonomiske modeller som tar utgangspunkt i at mennesker nyttemaksimerer sier for eksempel lite om hvilke motiver som ligger bak rangering og valg av handling. Markedsatferd er som oftest på én eller flere måter innvevd i andre sosiale forhold, som danner en sosial kontekst for våre valg (Grannovetter og Swedberg 1992). Dette betyr at valg av bolig ikke kan forklares med referanse til individuelle motiver alene. Boligvalg er en sosial handling som vil være orientert ut fra andre markedsaktørers atferd og mening (jf. Weber 1978)<sup>3</sup>. Selv om det ligger subjektive motiver bak våre boligvalg, vil disse motivene altså være preget av hvilke referansegrupper vi har.

---

<sup>2</sup> De to perspektivene har også blitt sett på som et hovedskille mellom økonomisk og sosiologisk teori; der økonomi bare handler om hvordan mennesker gjør rasjonelle valg, mens sosiologi bare handler om at mennesker ikke har noen valg å ta (Duesenberry 1960). I realiteten er forskjellene mellom de to disiplinene noe mer nyanserte, selv om det er riktig å si at sosiologer og økonomer kan være fundamentalt uenige om hva som er motivene for våre valg (Esping-Andersen 1994).

<sup>3</sup> Weber (1978:4) definerer en sosial handling på følgende måte; *Action is 'social' insofar as its subjective meaning takes account of the behavior of others and is thereby oriented in its course.*

Modeller som tar utgangspunkt i strukturelle forhold blir derimot ofte statiske, og de gir lite rom for individuelle handlingsalternativer. I mediene omtaler av de unges problemer på boligmarkedet, knyttes disse problemene gjerne til abstrakte fenomener og endringer på samfunnsnivå. Hovedforklaringen på endrede etableringsmønstre blant unge er som oftest høye boligpriser. En slik forklaring tar imidlertid ikke innover seg at det i utgangspunktet er enkeltaktørenes valg som skaper, opprettholder eller endrer bomønstre og nivået på boligprisene. Boligmarkedet blir kontinuerlig formet av de husholdene som skifter bolig i en tregt foranderlig boligmasse (Kendig 1984). Selv om boligprisene har vært høye og stigende, må det med andre ord ha vært hushold som har vilje og evne til å kjøpe disse boligene. Det er lite trolig at det kun er unge med økonomisk hjelp hjemmefra som har bidratt til prisstigningen. Gjennom mediene kan man ofte få inntrykk av at boligprisene i Norge de siste årene har vokst til himmels nærmest løsrevet fra fundamentale, økonomiske forhold. Dette er ikke tilfellet. Et hovedfunn fra en fersk masteroppgave ved Norges Handelshøgskole, er at 75 prosent av boligprisutviklingen i Norge de siste 15 årene i hovedsak kan forklares ut fra inntektsutvikling og rentenivå (Harreschou og Økland 2007).

Det teoretiske utgangspunktet for analysene i denne avhandlingen er hentet fra nyere økonomisk sosiologi, der en har forsøkt å etablere forklaringsmodeller som inkluderer både individuelle valg og kontekstuelle rammevilkår for disse valgene (se f.eks. Coleman 1992; Grannovetter og Swedberg 1992; Hedström og Swedberg 1998; Hedström 2005). Perspektivet argumenterer for at samfunnsvitenskapelige forklaringer må beskrive hva som ligger til grunn for at samfunnsaktører handler som de gjør og hvilke mekanismer<sup>4</sup> som etablerer, opprettholder og endrer aktørenes handlingsmønstre. Utgangspunktet for denne typen forklaringsmodeller er aktørenes individuelle valg. Disse valgene blir ikke definert som rasjonelle i betydning at aktørene forsøker å nyttemaksimere ut fra veldefinerte handlingsalternativer. Som oftest forutsettes det derimot en mer begrenset rasjonalitet, der aktørene forsøker å velge den beste løsningen for seg og sine.

Hedström (2005) argumenterer for at aktørenes valg er betinget av aktørenes ønsker (desires), oppfatninger (beliefs) og muligheter (opportunities). Et ønske er et uttrykk for det aktøren ønsker å oppnå og en

---

<sup>4</sup> Slike mekanismer skal ikke forstås som «sosiale lover» med egenskaper tilsvarende naturlover, men som en del av handlingsbetingelsene i en gitt situasjon.

oppfatning defineres som et utsagn om virkeligheten som aktøren holder for sann, mens muligheter er de handlingsalternativene som er tilgjengelige for aktøren<sup>5</sup>. I sammenheng med boligvalg, vil for eksempel ønsket om og valget av disposisjonsform være avhengig av hvilke oppfatninger de unge har av fordeler og ulemper ved de ulike disposisjonsformene. Folk vil sannsynligvis foretrekke den disposisjonsformen som antas å være mest fordelaktig i deres livssituasjon, og de vil velge den mest fordelaktige disposisjonsformen innenfor de mulighetsbeskrankingene de har.

Når det gjelder aktørenes handlingssituasjon eller kontekstuelle rammevilkår, kan disse deles inn i to nivåer; et mikro- og et makronivå (Willekens 1991). Mikrokonteksten består hovedsakelig av aktørens inntekts- og livssituasjon. Her vil for eksempel arbeids- og familiesituasjonen være av stor betydning; ikke minst i forhold til boligvalg og -etablering. Makrokonteksten består av sosiale, kulturelle og økonomiske forhold, som bestemmer den historiske konteksten en person lever i. I utgangspunktet kan mikrokonteksten påvirkes av enkeltpersonen (f.eks. gjennom endring i yrkessituasjon og familiesituasjon), mens det er få muligheter for en direkte påvirkning på makrokonteksten. Det er likevel mulig å tenke seg at makrokonteksten blir indirekte påvirket gjennom at våre valg virker inn på denne konteksten. Endringer i gjeldende boligpolitikk som skjer som en følge av endrede handlingsmønstre på boligmarkedet kan være et eksempel på dette.

En ofte referert forklaringsmodell på sosial endring som kombinerer individuelle valg med kontekstuelle handlingsbetingelser, er utviklet av den amerikanske sosiologen James S. Coleman (1990). Modellen viser hvordan forhold på makronivå på et gitt tidspunkt påvirker enkeltaktørens handlinger, og hvordan disse handlingene genererer nye mønstre på makronivå på et senere tidspunkt (se figur 2.1). Sosiale mønstre blir etablert og opprettholdt gjennom aktørens handlinger, samtidig som aktørens handlinger er påvirket av de sosiale mønstrene som utgjør handlingssituasjonen<sup>6</sup>. Modellen

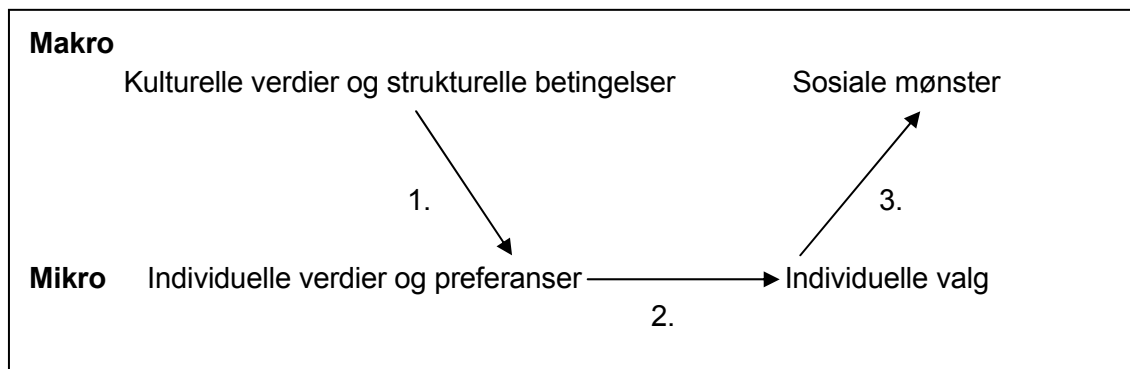
---

<sup>5</sup> Dette er handlingsalternativer som eksisterer uavhengig av aktørens tro på dem, men for at de skal ha betydning for et valg må de naturligvis være kjent for aktøren.

<sup>6</sup> Dette gir med andre ord en dialektisk tilnærming til samfunnsliv der aktører og strukturer blir betraktet som gjensidig konstituerende motsatser, ikke bare motsatser med virkninger én vei. Modellen har slik sett visse likhetstrekk med samfunnsforståelsen vi finner igjen i Giddens' (1984) struktureringsteori og Bourdieus (1995) metodologiske relasjonisme.

består av tre elementer; strukturelle og kulturelle fenomener som virker inn på individuelle forestillinger, og individuelle tanke- og valgmønstre som i neste omgang virker tilbake på de strukturelle forholdene. Hovedpoenget er at analysene må omfatte mer enn enkeltstående deler, som for eksempel et ensidig fokus på enten individuelle valg eller struktur.

Figur 2.1: Colemans (1990) modell for sosial forklaring.



For å forstå endringer og stabilitet i etableringsmønstre på boligmarkedet, tilsier Colemans modell at man må studere koblingene mellom (i) strukturelle og kulturelle forhold i samfunnet, (ii) individuell motivasjon og aktørens handlinger og (iii) utfallene disse handlingene gir. Videre er det nødvendig å identifisere et sett av mekanismer som kan spesifisere koblingen mellom samfunnsforhold og individuelle valg. Hedström og Swedberg (1998) har pekt på tre slike sentrale sett av mekanismer i Colemans modell: Det første settet av mekanismer de peker på er situasjonsbestemmende mekanismer (situational mechanisms). I forbindelse med boligvalg kan et husholds posisjon i livsløpet, gjeldende politiske og økonomiske rammevilkår for boligmarkedet og mer generelle kulturelle orienteringer blant unge være eksempler på slike mekanismer. For det andre definerer de ett sett av mekanismer som påvirker og former aktørens handlinger (action-formation mechanisms). Dette er mekanismer som ligger til grunn for aktørens valg og handlinger (f.eks. ønsker, oppfatninger og muligheter på boligmarkedet)<sup>7</sup>. Det tredje settet av mekanismer er mekanismer som fører til endringer på samfunnsnivå (transformational mechanisms). Ut fra en idé om at folk flest vil velge den optimale løsningen for seg og sine, er poenget her at en gitt

<sup>7</sup> Ut fra en idé om at folk flest vil velge den optimale løsningen for seg og sine, er det for eksempel et poeng at en gitt kombinasjon av ønsker, oppfatninger og muligheter genererer én bestemt handling.

kombinasjon av ønsker, oppfatninger og muligheter genererer én bestemt handling. Mange aktører i mer eller mindre samme handlingssituasjon vil med andre ord føre til et bestemt sosialt mønster, og dersom mange nok opplever de samme endringene i denne handlingssituasjonen, vil dette føre til endringer i det sosiale mønsteret.

Avhandlingens analyser tar altså utgangspunkt i at etableringsmønsteret blant unge på boligmarkedet, må studeres i lys av kontekstuelle og individuelle forhold som ligger forut for dette mønsteret<sup>8</sup>. Dette innebærer at en forklaring på nye etableringsmønstre må beskrive både hvilke strukturelle endringer som ligger forut for endringene i bomønster og hvordan unge hushold har tilpasset seg disse strukturelle endringene. Hushold velger bolig ut fra egne ønsker, oppfatninger og muligheter, men valget blir påvirket av husholdets sosiale kontekst. Handlingssituasjoner er som oftest svært komplekse, slik at de må forenkles i en anvendbar forklaringsmodell. I forklaringsmodellen som benyttes her, er det særlig tre elementer i de unges handlingssituasjon på boligmarkedet som blir vektlagt. For det første antas det at de unges ønsker, oppfatninger og muligheter i forhold til bolig vil variere gjennom livsløpet. For det andre vil de politiske rammevilkårene på boligmarkedet påvirke de unges handlingsbetingelser (altså hvilke ønsker, oppfatning og muligheter de unge har på dette markedet). For det tredje er det mulig at de unges ønsker og oppfatninger omkring egen boligsituasjon er påvirket av mer generelle verdiorienteringer.

## Livsløp og boligvalg

Et viktig poeng for å inkludere livsløpsperspektivet i analysen av boligvalg, er at ønsker, oppfatninger og muligheter vil endres gjennom livet. Familieetablering og lønnsvekst kan for eksempel fremme nye ønsker og behov i forhold til bolig, og de gir andre muligheter for å få ønskene og behovene tilfredsstilt. Videre har vi både en sosial og personlig horisont for våre liv; vi høster erfaringer fra egne og andres valg, og vi planlegger våre liv ut fra fremtidige forventninger. Ulike faser av livsløpet vil derfor være preget av tidligere erfaringer, nåværende relasjoner og fremtidige forventninger (Thorsen

---

<sup>8</sup> Dette gir imidlertid et metodologisk problem, siden koblingen mellom mikro- og makronivå er vanskelig å studere empirisk. Dette kommer vi tilbake til under måleproblemer i kapittel 4.

2002). I sammenheng med bolig, betyr dette at boligvalg kan knyttes til enkeltindividenes og husholdenes biografi.

I en livsløpsanalyse er det vanlig å skille mellom to typer hendelser (Myklebost 1995); episoder og overganger. Overganger er planlagte hendelser det ofte knyttes sosiale forventninger til, som for eksempel fullføring av utdanning og inngåelse av samboerskap eller ekteskap. Episoder er derimot mer tilfeldige hendelser som ikke er normativt regulert på samme måte; for eksempel en skilsmisse, arbeidsledighet eller at livsledsageren dør. Over lang tid vil slike hendelser kunne kobles sammen til ulike hendelses-historier eller livsbaner (trajectories)<sup>9</sup>. Men livsløpet kan også betraktes over kortere perioder. Da snakker en gjerne om sosiale overganger, og etableringsfasen vil være et eksempel på en slik overgang.

Et livsløp består av en serie gjensidig relaterte livsbegivenheter. Gjennom livet går vi inn og ut av ulike statuser eller roller, og det er i overgangen mellom slike roller livsløpet utvikles og endrer retning. Variasjon i tidspunktet («timing»), varigheten og rekkefølgen av slike begivenheter, samt variasjon i hvordan man synkroniserer flere parallelle roller og statusoverganger, vil strukturere ulike livsløpsmønstre (Elder 1985)<sup>10</sup>. Tidspunkt, varighet og rekkefølge av ulike overganger kan endres, dersom sosiale forhold knyttet til de enkelte overgangene endrer seg (Hagestad 1991). For eksempel fører ønsker og krav om høyere utdanning til at utdanningen avsluttes i høyere alder nå enn tidligere. Konsekvensen av lengre utdanning kan være å måtte flytte fra

---

<sup>9</sup> Det er ikke avklart hva som på norsk er den beste oversettelsen av «trajectory» (jf. Myklebost 1995). «Bane» er nok det mest vanlige, men det har en litt uheldig konnotasjon i retning av en snorrett bane. Dette passer for eksempel ikke for dem som går mer på kryss og tvers gjennom livet. Derfor kan også «sti» og «løype» være gode alternativer. Enkelte ganger benyttes også «karriere», og en kan da snakke om delkarrierer som f.eks. yrkeskarrierer eller familiekarrierer. Men for mange vil nok karrierebegrepet virke uvant og misvisende – ikke minst i forhold til arbeidsledighet eller skilsmisse.

<sup>10</sup> Et viktig poeng i forbindelse med timing eller aldersplassering av en del overganger, er at de kan reverseres og skje flere ganger. Eksempler på slike overganger er utflytting fra og tilbakeflytting til foreldrehjemmet (se Texmon 1995), fullføring og gjenopptagelse av utdanning, samt etablering og oppløsning av parforhold. Første barn, første jobb og første boligkjøp er derimot eksempler på overganger som ikke kan reverseres. Det er likevel viktig å understreke at reversering av en overgang ikke nødvendigvis kan sammenlignes med annullering. Det kan for eksempel stilles andre forventninger til skilte enn til personer som ikke har opplevd samliv.

foreldrehjemmet til studiestedet, noe som muligens innebærer at flere flytter hjemmefra før utdanningen er avsluttet nå enn tidligere. Samfunnsmessige endringer kan med andre ord føre til endringer i den enkelte overgang og i forholdet mellom overgangene.

Flyttebeslutninger og valg av bolig vil som oftest være nært knyttet til sentrale roller og statusoverganger i livsløpet. Parallelle statusroller kan derfor betraktes som en viktig side av et husholds sosiale kontekst. Denne handlingskonteksten er med på å forme husholdenes mål og verdier, og i hvilken grad disse verdiene og målene kan etterleves og oppnås. Retningen i yrkeskarrieren vil for eksempel være avgjørende for en persons inntekt og oppsparte ressurser, og inngåelse av samboerskap eller ekteskap vil både påvirke husholdets ressurser og husholdets behov. Roller og statusoverganger som endrer husholdenes ønsker, behov og muligheter på boligmarkedet, kan med andre ord betraktes som en sentral del av husholdenes handlingsbetingelser i forhold til deres boligvalg (Mulder 1993).

### *Boligetablering*

Etableringsfasen er kjennetegnet ved at det skjer en rekke viktige endringer i de unges liv, og fasen betraktes gjerne som den mest avgjørende i henhold til hvilken retning et livsløp vil få.

Fasen beskriver overgangen mellom ungdomsfasen der de unge bor hjemme hos sine foreldre til voksenalderen der de som oftest er etablert med egen familie og eget hjem. Utdanning, jobb, familieetablering, kjøp av bolig og andre varige forbruksgoder blir vurdert som viktige milepæler på denne overgangen mot en uavhengig, selvstendig og selvforsørgende tilværelse. Dette er endringer som innebærer skifte av status til for eksempel student, yrkesaktiv, aleneboer, partner, forelder eller selveier, og overganger som gjerne også markerer nye rettigheter og plikter for de unge.

Boligetablering står sentralt i etableringen som voksen. Det å flytte å ut av foreldrehjemmet er gjerne den viktigste markeringen for løsrivelse og selvstendighet i de unges liv (Mulder og Manting 1994). Videre er det første boligkjøpet en viktig markering for en etablering med eget hjem (Frønes 2004). Begge disse hendelsene henger nært sammen med overganger i forhold til utdanning, jobb og familieetablering. Tidspunktet for når vi flytter hjemmefra henger for eksempel sammen med når vi starter et utdanningsløp

eller en yrkeskarriere, og det første boligkjøpet er nært knyttet til etableringen av et eget hjem med egen familie.

Tradisjonelt har man i norsk boligforskning benyttet et begrep om boligetablering til stifting av langvarige boforhold, og som oftest i betydningen kjøp og eie av bolig (f.eks. Gulbrandsen og Hansen 1985; Øistensen 1998; Langsether m.fl. 2003). I dette ligger det at en person først regnes som etablert på boligmarkedet når han eller hun har kjøpt bolig, og at boforholdet må antas å skulle være av langvarig karakter<sup>11</sup>. Etter hvert har det blitt vanligere å betrakte boligetablering som en prosess, der etableringen skjer gjennom flere trinn (f.eks. Gulbrandsen m.fl. 1992; Holm 2001; Gulbrandsen og Sandlie 2003). Etableringsprosessen deles da opp i ulike faser, der utflytting fra foreldrehjemmet og anskaffelse av mer varig bolig utgjør ytterpunktene. Mellom disse ytterpunktene kan en tenke seg mange ulike boligkarrierer (eller nærmere bestemt etableringskarrierer). Det vanligste er å ha ett eller flere midlertidige boforhold bak seg før man etablerer seg mer stabilt og langvarig<sup>12</sup>. Omfanget, varigheten av og ikke minst arten av disse midlertidige boforholdene vil blant annet avhenge av rollestatus på parallelle livsløpsarenaer (f.eks. om man er student og aleneboende eller yrkesaktiv og etablert med familie). Det sentrale i en slik mellomfase er ikke antall boliger eller bosettinger, men at boforholdene er ment å være midlertidige og at de i hovedsak er bestemt av tidsbegrensede forhold (f.eks. at man er under utdanning, er midlertidig ansatt o.l.)<sup>13</sup>. En mer varig etablering kan i prinsippet skje både ved kjøp av egen

---

<sup>11</sup> Det er likevel ikke en hvilken som helst bolig som har tilfredsstilt kravet om selvstendig boligetablering. Det har også vært lagt inn forventninger om en viss minimumsstandard (Gulbrandsen og Hansen 1985).

<sup>12</sup> En stabil bosituasjon vil ofte ha som kjennetegn at den er tilpasset brukerens behov, samtidig som brukeren har full råderett med hensyn til å bestemme hvor lenge vedkommende kan bo i nettopp denne boligen.

<sup>13</sup> Mens man kan regne flytting fra foreldrehjemmet som den første fasen i en prosess frem mot stabil etablering, vil slike formålsbestemte midlertidige boforhold kunne utgjøre en slags mellomfase («overgangsbolig»). Lengde, sted og tid vil blant annet bestemmes ut fra formål som utdanning og midlertidig jobb. En slik mellomfase mellom flytting fra foreldrehjemmet og stabile langsiktige boforhold, vil kunne bestå av et boforhold eller flere. Det sentrale i en slik mellomfase er ikke antall bosettinger, men at de alle er ment å være midlertidige og i hovedsak bestemt av tidsbegrensede forhold. Dette vil også prege boforholdet. Ofte vil den unge i et slikt midlertidig boforhold stille mindre krav til standard og størrelse enn i den grad boforholdet er beregnet å vare over tid.



bolig og ved å inngå en langsiktig leiekontrakt. I Norge har imidlertid det å være leietager i økende grad blitt en kortvarig overgangsstatus, før man foretar sitt første boligkjøp (Langsether m.fl. 2003; Langsether og Sandlie 2006). Det kan derfor synes rimelig å hevde at boligetablering i dagens Norge, i det minste av permanent karakter, fremdeles er ensbetydende med å kjøpe og eie bolig.

### *Institusjonalisering og individualisering*

Livsløpsmønstrene i et samfunn vil være betinget av historisk kontekst (Rindfuss m.fl. 1987). Samfunnet har for det første formelle regler som legger konkrete føringer på individets livsløp gjennom ulike aldersbestemmelser (f.eks. myndighetsalder, seksuell lavalder, lengde på obligatorisk skolegang osv.). Videre vil et samfunn også ha mer eller mindre sterke normer for hva som anses passende og akseptabelt i forhold til tidspunkt for, rekkefølge på og varighet av de ulike livsløpsovergangene (Fauske 1996). Styrken på de ulike faktorene og hvilke faktorer som har størst innflytelse på individenes livsløp vil variere, både i forhold til den enkeltes livssituasjon og mellom ulike samfunn.

I den grad kulturelle og sosiale forhold skaper klare forventninger til livsløpsutviklingen og en sterk alderssammenheng i forhold til når ulike statusoverganger inntreffer, kan livsløpet sies å være institusjonalisert eller kronologisert (Kohli og Meyer 1986). Forventningene formidles da som mer eller mindre standardiserte livsløp, eller normalbiografier, for hvordan overgangen til voksenlivet bør løses. I løpet av de siste tiårene kan det imidlertid synes som om vi har fått en større differensiering i forhold til aldersplassering, varighet og rekkefølge av de ulike statusovergangene. Dette gjelder ikke minst i forhold til etableringsfasen, som ser ut til å ha blitt en lengre og mer individualisert periode av livet (Buchmann 1989; Frønes 2004).

Individualiseringstendensene blir gjerne knyttet til en samfunnsutvikling i retning av det Ulrich Beck og Anthony Giddens har definert som refleksiv modernitet (se f.eks. Beck 1992; Giddens 1991; Beck, Giddens og Lash 1994). Det moderne samfunnet er blant annet preget av en generell velstandsvekst, større tilgang til utdanning og større mobilitet på arbeidsmarkedet. I tillegg er det moderne samfunnet i mindre grad preget av normstyring og sosial kontroll. Denne utviklingen har gitt folk flest økt individuell frihet og økt risiko. Folk har med andre ord større valgfrihet, men det er også

knyttet større usikkerhet til utfallet av deres valg. Med mindre vekt på tradisjoner, blir overgangen til voksenlivet beskrevet som mer individuelt bestemt og nærmere knyttet til når de unge opplever seg selv som selvstendige og selvforsørget (Arnett og Taber 1994). I denne sammenhengen blir uavhengighet i forhold til bolig og økonomi antatt å være svært betydningsfullt for det å oppfatte seg som voksen. Dette betyr ikke at de unge må eie egen bolig. Det sentrale er at de flytter tidlig hjemmefra for å disponere egen bolig.

Mindre standardiserte livsløp kan utgjøre en særlig utfordring for unge mennesker. Til tross for tilsynelatende økt individualisering i det moderne samfunnet, er det delte meninger om hvor omfattende og dyptgripende disse tendensene er. I sin doktoravhandling om ungdom og individualisering, peker Krange (2004) på at vi kan betrakte individualisering ut fra tre ulike nivåer; det institusjonelle, det individuelle og det kulturelle. Han mener det kan være rimelig å hevde at vi har fått et mer individualisert samfunn ut fra at det moderne samfunnets institusjoner ikke forholder seg til klasse og struktur på samme måte som tidligere. Individualisering ser også ut til å ha blitt en del av de unges kulturelle virkelighet, siden de unge gjerne oppfatter seg selv som individualiserte. På bakgrunn av egne og andres empiriske studier, stiller han seg imidlertid tvilende til både at unge velger sin framtid uten å være preget av en sosial struktur og at kjønn, bosted og klasse ikke lenger virker styrende på folks handlinger og identiteter. Krange mener derfor det kan være grunn til å tro at unge mennesker i dag strever med en form for «falsk bevissthet»<sup>14</sup>. Individualisering kan være en kilde til nye muligheter og erfaringer, men differensieringen innebærer ikke nødvendigvis noen utjevningssprosess i forhold til sosial bakgrunn. Ungdom føler seg med andre ord friere enn de faktisk er, og de bærer selv ansvaret når de ikke lykkes.

Det kan altså diskuteres på hvilke områder vi finner støtte for individualiseringstenen. Dette gjør det mulig å argumentere for en kombinasjon av teoriene om institusjonaliserte og individualiserte livsløp (Thorsen 2002). Argumentene som støtter individualiseringsteorien er blant annet at moderne

---

<sup>14</sup> Furlong og Cartmel (1997) kaller denne falske bevisstheten for modernitetens *epistemologiske feilslutning*. Når individualistiske verdier fremheves i forhold til de kollektive tradisjonene, er det blitt vanskeligere se at strukturelle forhold fremdeles legger føringer på våre muligheter i livet.

liv er mindre tradisjonsbundne enn tidligere. Det som taler for institusjonaliseringsteorien er fremveksten av velferdsstaten, som både har sikret manges liv og på samme tid har gjort livene mer ordnet, forutsigbare og kontrollerte. Livsløp kan på den ene siden betraktes som institusjonaliserte av sosiale reguleringer; for eksempel i forhold til økte krav og ønsker om høy utdanning. På den annen side er disse reguleringene mer eller mindre frivillige, slik at de er åpne for individuelle valg. For eksempel kan de unge velge tradisjonelt med tidlig yrkesetablering fremfor lang utdanning. Spørsmål om individualisering og institusjonalisering bør spesifiseres og diskuteres i forhold til en bestemt kontekst.

Spørsmålet om våre livsløp er blitt mer standardiserte eller mer differensierte i de siste tiårene, har også stor betydning for de unges boligetablering. Med standardiserte livsløp kan vi forvente en rimelig klar sammenheng mellom alder og de unges boligbehov og boligønsker. Dersom livsløpene er blitt mer differensierte, vil denne alderssammenhengen derimot være mer kompleks. Dette betyr nødvendigvis ikke at de unges boligønsker og boligbehov er mindre knyttet til ulike livsbegivenheter, men at aldersplasseringen, varigheten og rekkefølgen av disse livsbegivenhetene har blitt mer differensiert og individuelt bestemt.

### ***Nye etableringsstrategier og endrede familiemønstre***

En sentral statusovergang med stor innflytelse på livsløpet, ikke minst i forhold til boligetablering og boligkarrieren, er familieetablering. Parallelt med at samfunnet har utviklet seg fra å være sterkt preget av struktur og tradisjon til et mer moderne samfunn preget av individuelle valg, har det også blitt hevdet at unge velger nye etableringsstrategier og endrede familiemønstre (se f.eks. Mulder og Manting 1994; Stigen 1998). Det er særlig to strategier det antas at ungdom velger mellom når de flytter hjemmefra: Den første strategien er tradisjonell og går ut på å slå seg til ro og etablerere seg med egen familie, mens den andre og moderne strategien går ut på å opprettholde en større individuell frihet og fleksibilitet ved å utsette denne etableringen.

Et viktig skille mellom de to etableringsstrategiene kan knyttes til ulike nivåer av forpliktelse, både i forhold til familie og bolig. Ekteskap er for eksempel mer forpliktende enn samboerskap, og det å bli foreldre vil innebære større forpliktelser enn å leve uten barn. På samme måte kan ulike disposisjonsformer til bolig innebære ulik grad av forpliktelse. Å være

boligeier vil som oftest innebære større forpliktelser enn å være leietaker, blant annet på grunn av de økonomiske og langsiktige forpliktelsene et boliglån innebærer<sup>15</sup>. Videre er det rimelig å forvente en sterk korrelasjon mellom forpliktelsene i et hushold og dette husholdets boligsituasjon (jf. Mulder og Manting 1994). En tradisjonell etableringsstrategi innebærer at folk er villige til å gjøre langsiktige forpliktelser i forhold til både familie og bolig. Den moderne strategien vil derimot være vanligst hos dem som for en periode velger å prioritere lang utdanning og yrkeskarriere fremfor familie og hjem. Kostnadene ved lange studier (både økonomiske og sosiale) blir gjerne sett på som et midlertidig offer unge gjør for å oppnå en bedre situasjon på sikt (Schneider og Lysgaard 1953; Ramsøy 1978).

Som en følge av at flere flytter hjemmefra for å ta fatt på lange studier, mener Mulder og Manting at vi kan forvente at stadig flere velger en mer fleksibel etableringsstrategi med utsatt tidspunkt for etablering i egen familie og kjøp av egen bolig. Det er viktig å understreke at det her er snakk om en midlertidig utsettelse, og ikke endrede preferansemønstre. Studier av norske ungdommers boligpreferanser, viser for eksempel at unge ofte har tradisjonelle preferanser som er sterkt preget av konsummønsteret til sine foreldre (se f.eks. Ekne Ruud 2001).

Forventningene om økt utbredelse av den fleksible etableringsstrategien, passer godt med beskrivelser av det moderne mønsteret i norsk familieetablering (Noack 1996). Dette mønsteret er karakterisert av at familieetablering skjer senere i livsløpet, er preget av større mangfold, har mer diffuse overganger og er mer langstrakt enn hva som karakteriserer den tradisjonelle måten å etablere familie på. Familie- og samlivsformene har også blitt mer mangfoldige (Leira 2003). I etterkrigstidens fremstillinger av familien blir ofte familiemønstrenes stabile trekk fremhevet. Normene om det monogame og livslange ekteskapet ble holdt i hevd, og ekteskapet legitimerte både samliv og foreldreskap. Familieetablering fulgte stort sett et gitt forløp; forlovelse var varsel om ekteskap, og barna skulle komme innenfor ekteskapets rammer. Begrepet «familie» var lenge ensbetydende med én bestemt familietype; den kjønnsdifferensierte kjernefamilien<sup>16</sup>. De siste tiårene har det imidlertid

---

<sup>15</sup> På grunn av den midlertidige karakteren, kan leie av hybel kan nærmest betraktes som det motsatte av å etablere seg.

<sup>16</sup> Denne familietypen var for eksempel basis for «indeksfamilien»; standardfamilien i ulike offentlige økonomiske beregninger (Ellingsæter og Leira 2004).

skjedd en overgang fra denne sterkt kjønnsdifferensierte modellfamilien til en mer moderne familiemodell der begge foreldre er yrkesaktive. En annet kjennetegn ved moderne samlivsformer er at de oppleves som mer ustabile enn mer tradisjonelle samliv (Noack 2004). Selv om mange utsetter tidspunktet for ekteskap og familieetablering, har samboerskap til en viss grad erstattet ekteskapet som samlivsform for unge mennesker. Utbredelsen av samboerskap har ført til at enkelte starter samlivet tidligere enn hva som var tilfellet for de generasjonene der de aller fleste giftet seg uten først å ha bodd sammen. Tidligere samlivsstart kan imidlertid også føre til at flere opplever samlivsbrudd. Sammenlignet med tidligere, har samlivsbrudd blitt mer vanlig både blant samboende og gifte (Noack 2004).

Tendensene til utsatt familieetablering, større mangfold og ustabilitet i ulike samlivsformer vil også ha betydning for de unges behov, ønsker og valg i forhold til bolig. En forlenget studenttilværelse kan for eksempel føre til at unge i økende grad har behov for fleksible boligløsninger, som primært er tilpasset livssituasjonen som aleneboende student. Når de unge først begynner en yrkeskarriere og etablerer seg med familie, vil imidlertid behovet og ønskene for en større bolig og mer stabil boligsituasjon bli større. Med to inntekter i husholdet bedres også mulighetene for å få disse behovene og ønskene innfridd. Mindre grad av stabilitet i samlivet bryter derimot opp de unges boligkarrierer. Kombinasjonen av høye etableringskostnader (f.eks. utgifter til studielån og boliglån) og usikker samlivssituasjon, kan derfor føre til at unge par går noen runder med seg selv før de eventuelt tar skrittet med å stifte felles hjem i en eid bolig.

## Statens rolle på boligmarkedet

Det er vanskelig å diskutere bolig og boligvalg uten samtidig å diskutere velferdsstaten og dens direkte og indirekte påvirkning på tilbudet og etterspørselen av bolig (Kemeny 1992). Organiseringen av boligmarkedet utgjør en viktig ramme for husholdenes boligkarriere. I tillegg til livsløpsmønstre, vil derfor forholdene på boligmarkedet ha en stor betydning for husholdenes boligpreferanser og boligkonsum (Mulder og Wagner 1998). Staten og boligpolitikken former rammevilkårene for boligsektoren, som igjen danner et viktig fundament for hvordan husholdningene etablerer seg og eventuelt innfrir sine boligpreferanser. Boligmarkedet og de reguleringene som gjelder for dette markedet, konstituerer slik sett en ekstern mulighets-

struktur for husholdenes boligvalg. Markedet tilbyr et sett av alternativer som den enkelte husholdning må justere seg etter når den skal foreta sine valg. På et boligmarked med få offentlige reguleringer, vil det i stor grad være opp til husholdene selv å velge hvilket nivå og type boligkonsum de ønsker innenfor de rammene ressursene deres tillater. Dette gir sannsynligvis en større variasjon mellom ulike boligkarrierer, sammenlignet med hva et regulert marked gir rom for.

Nordmenns høye boligkonsum er i stor grad et resultat av en ønsket boligpolitikk. Den sentrale målsettingen i norsk boligpolitikk har vært at flest mulig skal eie sitt eget hjem, enten som individuell selveier eller sammen med andre som andelseier i borettslag. Denne eierlinjen har stått fast, selv om rammebetingelsene på boligmarkedet i betydelig grad har blitt endret. De første tiårene etter krigen var boligsektoren preget av statlig intervensjon gjennom strenge reguleringer av og store overføringer til norske husholdningers boligkonsum. Ulike offentlige ordninger som rentefradrag, skattefordeler og subsidierte låneordninger gjorde det svært gunstig å eie egen bolig. Med få unntak var det også sammenhengende oppgangskonjunkturer og vedvarende inflasjon; om prisstigningen spiste opp mye av de nominelle lønnsøkningene, spiste den også opp bolig gjelden. Boligsektoren fungerte på denne måten nærmest som en sikker «karrierevei» i etterkrigstiden Norge (Gulbrandsen 1993).

Statens rolle i boligsektoren vil altså være med å påvirke hva som er ønskelig og hva som er mulig å oppnå for de unge på boligmarkedet. På den ene siden kan for eksempel en svært fordelaktig eierpolitikk ha vært med å fremme sterke preferanser for store selveierboliger. På den annen side kan imidlertid frisleppet av markedskreftene med påfølgende prisvekst ha gjort det vanskeligere for unge å gjennomføre et boligkjøp ut fra egne ressurser.

## *Velferdsstat og boligpolitikk*

I Norge har boligpolitikken vært og er en viktig del av velferdspolitikken. Hovedtanken i velferdspolitikken har vært å veve et sikkerhetsnett for alle (Kjølsrød 2003), og gjennom hele etterkrigstiden har det eksistert en rekke ulike støtteordninger for å sikre den generelle boligforsyningen og en god bolig til alle. Det offentlige har hatt et ansvar for at alle har et sted å bo<sup>17</sup>.

---

<sup>17</sup> I sosialtjenesteloven (§3-4) er det for eksempel definert at alle kommuner har plikt til å sørge for at deres innbyggere har et sted å bo, så sant de ikke er i stand til å skaffe seg bolig selv.

I velferdsforskningen har Esping-Andersen (1990) vært en ivrig talsmann for at ulike velferdsstater eller velferdsregimer kan kategoriseres ut fra hvilken grad ulike sosiale goder er dekommodifisert<sup>18</sup>. Dekommodifisering innebærer at velferdsstaten beskytter ulike sosiale goder fra markedskreftene. Ifølge Esping-Andersen er dekommodifisering mest utbredt i den *sosialdemokratiske* velferdsmodellen i Skandinavia. Offentlige tjenester er her langt på vei universelle og trygdene ligger på et forholdsvis høyt nivå. Ved siden av denne modellen, definerer han også to andre velferdsmodeller; den *liberale* og den *korporative* eller *konservative*. I den liberale velferdsmodellen står markedsløsningene sentralt, både direkte gjennom subsidiering av private velferdsordninger og indirekte gjennom et beskjedent offentlig tilbud. Den korporative/konservative modellen har derimot relativt romslige trygdeutbetalinger, men de gis på bakgrunn av tidligere yrkesaktivitet. Tjenestetilbudet er også begrenset, og omsorg overlates i stor grad til familien.

Da Esping-Andersen definerte velferdsmodellene, vurderte han ikke eksplisitt statens boligpolitikk. Det har senere blitt pekt på at boligpolitikk er annerledes enn andre former for velferdspolitik, siden boligforsyning er nært knyttet til markedet (Bengtson 1995). Dette gjelder også innenfor den sosialdemokratiske velferdsmodellen. Staten skal først og fremst være en tilrettelegger på boligmarkedet (Bengtson 1995). I utviklingen av norsk boligpolitikk har man for eksempel i stor grad forsøkt å balansere rollene til staten, markedet og selvhjelp best mulig. Boligpolitikken befinner seg derfor et sted mellom en offentlig velferdspolitik og markedspolitik, og de politiske beslutningene vil bare være én av mange faktorer som får konsekvenser for endringer i boligsektoren og på boligmarkedet. Andre avgjørende faktorer kan være endringer i mer generelle økonomiske, sosiale og politiske forhold (Pugh 1993). Siden bolig både er en individuell markedsvare og en sosial rettighet som det offentlige i større eller mindre grad garanterer for, har bolig noen unike trekk som velferdsgode (se f.eks. Torgersen 1987; Bengtson 1995). Boligpolitikkenes primære mål er å gi korrektiv til markedet, slik at utfallet blir mer akseptabelt enn hva som hadde vært situasjonen uten denne politikken (Bengtsson 1998).

Samfunnsøkonomisk er det vanlig å legge til grunn at målene for en økonomisk politikk kan oppsummeres i to punkter (NOU 2002:2); effektiv

---

<sup>18</sup> Dekommodifisering viser til at offentlige kilder til velferd sørger for samfunnsmedlemmene ikke er prisgitt markedet (Esping-Andersen 1990:22).

bruk av knappe ressurser og rettferdig fordeling. Argumenter om effektivitet og rettferdighet danner gjerne utgangspunktet for diskusjoner omkring offentlig inngrep på ulike markeder. I økonomisk teori er det for eksempel vanlig å anta at for store offentlige overføringer forstyrrer incitamentene til effektiv fordeling etter marginal nytte<sup>19</sup>. Det samme gjelder også private inngrep i prisdannelsen, som for eksempel etablering av monopoler eller konkurransebegrensende avtaler. En offensiv boligpolitikk med høyt subsidiert boligkonsum, vil kunne føre til at husholdene velger et høyere boligkonsum enn hva de ville valgt i et «fritt marked» hvor preferansene for marginal nytte antas å være førende. Ut fra dette perspektivet er altså effektiv ressursbruk mest sannsynlig dersom markeder overlates til seg selv.

Betingelsene for en slik markedsløsning er imidlertid mange og strenge, og det er ikke sannsynlig at de oppfylles i praksis. Offentlige tiltak er derfor nødvendige for å oppnå økonomisk effektivitet. Statlig intervensjon i boligsektoren indikerer for eksempel en bristende tillit til markedets evne til å heve og bevare en god boligstandard for hele befolkningen (Rødseth 1987, Siksiö 1991). Betingelsene for at boligmarkedet skal være effektivt, må derfor sees i sammenheng med hvordan boligmarkedet faktisk fungerer. Myndighetene må som oftest regulere markedet for å oppnå et ønsket resultat. Selv om markedet kan være en effektiv måte å fordele ulike goder mellom mange ulike samfunnsmedlemmer (tilbud og etterspørsel), blir ikke denne fordelingen nødvendigvis oppfattet som rettferdig. Staten må derfor prioritere mellom de ønskene en har med hensyn til økt effektivitet («en stor kake å fordele») og bedre fordeling («rettferdig fordeling av kaka»). Hensynet til rettferdig fordeling kan for eksempel gjøre det berettiget å gripe inn i prismetanismen selv om det fører til redusert økonomisk effektivitet.

Forsøket på å forene økonomisk effektivitet og rettferdig fordeling gir en dualisme i boligpolitikken, siden virkemidlene i politikken må fungere i dette grenselandet mellom marked og velferd. Ulf Torgersen (1987) har stilt spørsmål ved om boligpolitikken makter denne balansegangen, og han karakteriserer boligpolitikken som velferdsstatens vaklende pilar («The Wobbly Pillar»). Poenget hans går i hovedsak ut på at boligpolitikk skiller seg

---

<sup>19</sup> I forhold til effektivitet er for eksempel økonomer vanligvis opptatt av de kaller Paretoeffektivitet (NOU 2002:2). Dette oppnås når ingen kan få det bedre uten at andre får det verre. Man legger til grunn folks egne subjektive vurderinger av «bedre» og «verre» slik de kommer til uttrykk i deres egne handlinger.



fra andre velferdsområder, og at et isolert perspektiv på selve velferdsaspektet derfor vil by på store problemer. Velferdsordninger skal sørge for forsyningen av ulike goder, tjenester og ressurser slik at befolkningen får et liv «uten skrikende mangler» (Ibid.:117). Dersom et hushold får offentlig støtte til anskaffelse av egen bolig, er det ikke lett å foreta justeringer i takt med eventuelle forbedringer i økonomien. Støtten fingraderes ikke etter løpende behov. Problemet kan blant annet knyttes til at bolig både er konsum og investering. Når staten gir lånesubsidier eller annen støtte til kjøp av bolig, kan dette i neste omgang føre til at husholdene legger seg opp en boligformue.

Fra en offensiv boligpolitikk der staten intervenerte boligmarkedet med målsettinger om omfordeling av boliger (Bliksvær 1995), er boligpolitikken i dag i større grad lagt opp til at staten skal legge til rette for et velfungerende boligmarked (NOU 2002:2).

### *Politiske virkemidler*

For å oppnå sine boligpolitiske mål benytter staten seg av ulike virkemidler (Nordvik 2005)<sup>20</sup>. Disse kan grovt sett deles inn i *boligjuridiske* og *boligøkonomiske* virkemidler. Boligjuridiske virkemidler tar sikte på å oppnå de boligpolitiske målene gjennom bruk av lover og regler. Ulike lover (som f.eks. plan- og bygningsloven, husleieloven og borettslovene) beskriver for eksempel generelle regler for hvordan myndighetene ønsker at boligsektoren skal fungere.

Boligøkonomiske virkemidler er derimot tiltak som har til hensikt direkte eller indirekte å påvirke markedsaktørenes vurdering av hva som er økonomisk fordelaktig å foreta seg, eller å påvirke de økonomiske konsekvensene av ulike boligvalg. Økonomisk støtte til boligkjøp, boutgifter og boligbygging, er eksempler på slike boligøkonomiske virkemidler. Men de boligjuridiske virkemidlene er ment å skulle regulere markedet, er de boligøkonomiske virkemidlene først og fremst ment som tiltak for å korrigere markedet<sup>21</sup>.

---

<sup>20</sup> Nordvik (1995) gir en mer utførlig diskusjon av hvordan ulike virkemidler bidrar til å oppfylle mål i boligpolitikken.

<sup>21</sup> I dag benyttes boligøkonomiske virkemidler primært som incitament til boligbygging og sikre gode boliger til vanskeligstilte. Boligsubsidiene formidles i stor grad av Husbanken, og består blant annet av bostøtte og lånetilskudd.

De boligjuridiske virkemidlene har en viktig rolle i å definere eiendomsrettighetene på boligmarkedet (jf. Block 1994). Eiendomsretten definerer hvem som kan bruke en vare eller tjeneste, og hvem som kan kreve profitt eller fortjeneste ved salg eller utleie av denne varen eller tjenesten. Med tanke på at bolig som oftest er den største enkeltinvestering en husholdning gjør i livet og at den utgjør den største komponenten i deres formue, vil reguleringen av eiendomsrettighetene til ulike boliger legge føringer på husholdningenes boligpreferanser. Slike reguleringer vil være bestemmende for hvem og hvordan boligen kan brukes, og hvilke rettigheter man har til fortjeneste på boligen. En vid eller begrenset bruksrett eller salgsrett, vil for eksempel gjøre det henholdsvis mer eller mindre attraktivt å eie eller leie ulike boligtyper (Kemeny 1992, Elsinga og Hoekstra 2004).

Ved siden av definerte og målrettede boligøkonomiske virkemidler, legger også statens generelle skatte- og subsidieringspolitikk viktige føringer på et husholds boligpreferanser. Strukturen i denne politikken vil motivere til noen handlinger og være demotiverende i forhold til andre handlinger (Block 1994). Skattesubsidiene er knyttet til fordelaktig inntektsbeskatning av avkastningen på egen bolig. Dette gjør det gunstig å eie og investere i bolig. Kort og skjematisk gjør disse privilegiene det mulig for hushold som uansett ville kjøpt bolig å øke sitt konsum (Wessel 1996a).

De boligpolitiske virkemidlene kan være *selektive* og *generelle*<sup>22</sup>. Generelle virkemidler er virkemidler som benyttes for å påvirke boligtilbudets størrelse, sammensetning, kvalitet eller pris – uavhengig av hvem som bor i boligene. Selektive virkemidler er derimot virkemidler som brukes for å påvirke boligens utforming, pris eller hvordan boligkonsumet er fordelt mellom ulike sosiale grupper. Den avgjørende forskjellen mellom generelle og selektive virkemidler er tildelingskriteriene; de selektive virkemidlene er knyttet til karakteristika ved beboerne og eventuelt boligen (Åhrén 1992). Det settes med andre ord visse krav til at enkelte karakteristika skal være til stede for at støtte skal utløses. I de aller fleste tilfeller vil disse kjennetegnende indikere en form for behov, slik at det er vanlig å definere de selektive ordningene som behovsprøvede.

Boligpolitikken har etter hvert blitt mer selektiv, blant annet ved at de økonomiske virkemidlene primært brukes til å sørge for at svake grupper

---

<sup>22</sup> Bachke (2003) beskriver også ytterligere to dimensjoner for boligpolitiske virkemidler Disse definerer om virkemiddelet er boligrettet eller personrettet, samt om støtten gis som lån eller tilskudd.

oppnår akseptabel boligstandard. De boligpolitiske målene har de siste 10 til 20 årene endret seg fra at det skulle være et offentlig ansvar for å sørge for boligforsyningen, til at det offentlige primært skal ha et ansvar for fordelingen av boliger til utsatte grupper (Kiøsterud 2005). Med utgangspunkt i en slik utvikling, har Harløe (1995) argumentert for at boligpolitikken har beveget seg fra å være basert på en «massemodell» til hovedsaklig å være basert på en «residualmodell».

Denne overgangen til økt bruk av selektive virkemidler har også betydning for de unges boligetablering. I de første par tiårene etter andre verdenskrig ble yngre og ikke helt unge husholds etableringsbehov ivaretatt gjennom den generelle boligsubsidieringen og den øvrige tilretteleggingen av boligproduksjonen. Senere ble det gjennomført ambisiøse og mer målrettede støtteordninger (f.eks. utjevningsslån og rentetrappsystem), men disse ordningene hadde i beste fall ingen virkning for de unges boligetablering (Johannesen 2003). I dag eksisterer det ingen generelle støtteordninger for unges boligetablering. Dette betyr at unge i utgangspunktet er overlatt til sine egne ressurser og eventuelt den hjelpen de får hjemmefra, så fremt de ikke ha spesielle behov som gir rett til offentlig støtte. Parallelt med nedbyggingen av ulike støtteordninger, har det derfor blitt hevdet at forskjellen mellom de som får hjelp hjemmefra og de som ikke får slik hjelp vil bli større<sup>23</sup>.

### ***Markedsliberalisering og risiko***

Liberalisering og kommersialisering av boligmarkedet gjør boligetablering mer følsomt overfor samfunnsøkonomien generelt. Konjunkturutviklingen er en avgjørende faktor både i forhold til bokostnadene og i forhold til de unges muligheter til å betjene disse kostnadene. På et fritt marked vil det derfor være knyttet usikkerhet til konsekvensene av et boligvalg, slik at boligetablering vil være forbundet med større risiko enn hva som er tilfellet på et strengere regulert boligmarked (Jaeger m.fl. 2001). Stigende boligpriser vil kunne gi gode gevinstmuligheter for de som makter å etablere seg som eier, mens fallende boligpriser og stigende renteutgifter vil kunne føre til store økonomiske tap for dem som ikke makter å betjene låneutgiftene. Slike konjunktursvingninger har også vært en del av det norske boligmarkedet de

---

<sup>23</sup> Denne påstanden fremmes jevnlig blant ulike markedscommentatorer (se f.eks. Dokk Holm 2007).

siste par tiårene<sup>24</sup>. Selv om boligprisene har vært stigende de siste 10-15 årene, skal vi ikke lenger tilbake enn til «kriseperioden» mellom 1988 og 1993 for å finne et boligmarked preget av fallende priser, høyt rentenivå og høy arbeidsledighet. Det var riktig nok få som kom ut i en helt akutt boligkrise<sup>25</sup>, men for dem det gjaldt var konsekvensene store og alvorlige.

Sett i lys av den økonomiske usikkerheten som er knyttet til det å bli boligeier, har enkelte tatt til ordet for å knytte boligvalg og boligetablering til beskrivelser av risikosamfunnet (Ford m.fl. 2001; Bjerke og Dyb 2005)<sup>26</sup>. Poenget er at husholdenes opplevelse av boligmarkedet kan knyttes til deres erfaringer av boligpriser og rentenivå, samt forventet og faktisk utvikling i disse. Husholdene har fått en større grad av valgfrihet på bolig- og kredittmarkedet, men de er også i større grad sårbare for utilsiktede konsekvenser av disse valgene. Ford m.fl. (2001) har pekt på to grunner til at boligkjøp kan tenkes innenfor rammen av risikosamfunnet: For det første er kredittmarkedet en del av en større globaliseringsprosess og den usikkerheten som er knyttet til denne. Utviklingen i det globale finansieringsmarkedet kan for eksempel skape en risiko for boligeiere, både i form av usikkerhet i tilgangen på kreditt og i form av de løpende kostnadene for kreditt (se også Pugh 1993). For det andre kan usikkerhet boligeiere er utsatt for på andre områder av livet skape risiko i forhold til deres boligkarriere. Eksempler her er blant annet usikkerhet på arbeidsmarkedet og usikkerhet knyttet til samlivsbrudd.

Boligeiere vil altså i ulik grad være utsatt for risiko<sup>27</sup>. Noe av risikoen vil som nevnt kunne avledes av økonomiske konjunkturer og samfunnsforhold

---

<sup>24</sup> Men det har riktignok bare vært én stor bølge, og det var nedgangsperioden på slutten av 1980-tallet.

<sup>25</sup> I de verste kriseårene ble for eksempel under halvannen promille av norske selveierboliger solgt på tvangsauksjon (Gulbrandsen 1994).

<sup>26</sup> Ford m.fl. (2001) mener imidlertid at vi ikke bør være helt ukritiske til denne beskrivelsen, siden beskrivelsen av risikosamfunnet på mange måter kan leses som den seneste tilveksten i en lang rekke av forsøk på å begrepsfeste moderne mønster i sosioøkonomisk endring.

<sup>27</sup> Leieboere kan også være utsatt for risiko gjennom usikkerhet knyttet til leieforholdet. Mange norske leieboere har for eksempel midlertidige leiekontrakter på under 3 år og mange har ikke kontrakt over hodet (Langsæther og Sandlie 2006a). Videre er kunnskapsnivået om bestemmelsene i husleieloven lav både blant utleiery og leieboere (Langsæther og Sandlie 2006b). Dette indikerer en risiko både i forhold til å inngå avtaler som ikke er innenfor lovens rammer og i forhold til å inngå lovlige avtaler der partene ikke kjenner til konsekvensene av avtalen.

som den enkelte eier bare må tilpasse seg. Noen risikoformer vil være knyttet til boligen som sådan, mens andre former vil være knyttet til egenskaper ved det enkelte hushold og til endringer av slike egenskaper. De fleste risiko vil være individuelt betinget og manifestere seg på mikronivå, men de vil også kunne aggregeres til risiko på samfunns- eller makronivå. I en situasjon der stadig flere unge blir boligeiere, vil en slik vekst representere en ekspansjonsrisiko knyttet til det å eie bolig. Grovt sett kan vi skille mellom minst fire ulike typer risiko som boligeiere kan være utsatt for; *verdirisiko*, *utgiftsrisiko*, *inntektsrisiko* og *husholdsrisiko*. Verdirisiko, eller prisrisiko, er knyttet til prisutviklingen på boligmarkedet. Prisfall vil redusere egenkapitalen boligeiere har knyttet opp i boligformuen, dette medfører risiko for negativ egenkapital (spesielt blant relativt ferske eiere). Dette er en type risiko som vil kunne forsterkes av risikoen for å betale for høy pris for en bestemt bolig<sup>28</sup>. Utgiftsrisiko er en type risiko som ofte henger nært sammen med verdirisiko, siden det ofte vil være en sammenheng mellom økte renter (økte bokostnader) og fallende boligverdi. Slik risiko øker med økende finansiell eksponering, men utgiftsrisiko kan også skyldes økte kostnader på andre nødvendige utgifter ved å bo (f.eks. energiutgifter og skatt). Inntektsrisiko er knyttet til at alle personer og hushold kan stå i fare for å få redusert sin inntekt (f.eks. som følge av arbeidsledighet, sykdom eller uførhet). I denne forbindelse kan bortfall eller endring av offentlige støtteordninger være viktig. Med husholdsrisiko menes risiko for endringer av husholdningens sammensetning, som i neste omgang øker risikoen for ikke lenger å kunne eie egen bolig. Slik husholdsendring fører ofte til inntektsreduksjon. Mens pardannelse øker muligheten for å være boligeier, vil samlivsbrudd øke risikoen for igjen å bli leieboer.

Selv om velferdsstaten ofte blir sett på som en mulig katalysator for ulike typer av risiko en kan møte gjennom et typisk livsløp, kan også statlig intervensjon være forbundet med en viss risiko (Taylor-Gooby m.fl. 1999). Statlig intervensjon kan forårsake skader som er uforutsigbare og vanskelig å kontrollere. Som nevnt, kan for eksempel offentlig støtte til boligkjøp føre til at staten subsidierer støttemottakernes boligformue. Risikosamfunnet er også assosiert med mindre tillit til ekspertise (jf. Giddens 1991). Mange har derfor liten tro på at det offentlige vet best for folk flest, slik at de har liten tillit til offentlig regulering. Samlet sett gjør dette det vanskelig for velferdsstaten å

---

<sup>28</sup> En boligeier vil aldri kjøpe en andel av en boligprisindeks, men en konkret bolig som senere vil kunne følge en annen verdiutvikling enn den generelle prisindeksen.

møte de ambivalente kravene og utfordringene i risikosamfunnet. På den ene siden kan det for eksempel tenkes at mange unge ønsker en mer aktiv og hjelpende stat i forhold til problemene i boligetableringen, men på den annen side ønsker sannsynligvis de samme ungdommene stor frihet i forhold til å ta del i den økonomiske gevinsten på boligmarkedet.

Risiko er en nødvendig side av ulike investeringer. Risikobetraktninger kan imidlertid tenkes å ha ulike utfall i forhold til de unges boligetablering. For det første kan forventninger om prisfall på boligmarkedet eller økte rentekostnader føre til at unge ikke våger eller makter å gjennomføre et boligkjøp. For det andre kan derimot forventninger om prisvekst og gode avkastningsmuligheter føre til at de er villig til å ta en større gjeldsbelastning enn hva de ellers ville gjort, siden prisvekst vil redusere gjeldsbelastningen.

## Verdier og kulturell endring

Innenfor samfunnsvitenskaplige forklaringsmodeller er det vanlig å vise til ulike skillelinjer, når en skal forklare variasjon i en befolknings holdninger og atferd. Hovedsakelig vises det enten til strukturelle eller kulturelle skillelinjer (se f.eks. Knutsen 1985). I den strukturelle skillelinjemodellen forklares variasjon i befolkningens holdninger og atferd som et uttrykk for sosial tilhørighet. Det er med andre ord snakk om sosiale kjennetegn som indikerer aktørenes posisjon i en sosial struktur (f.eks. bosted, alder, kjønn, utdanning og inntekt). Den kulturelle skillelinjemodellen tar derimot utgangspunkt i befolkningens kulturelle orienteringer. Her har verdier som hva folk oppfatter som grunnleggende mål for tilværelsen og riktige midler for å nå disse målene, pekt seg ut som særlig interessante (Hellevik 1996).

Tradisjonelt har man innenfor boligforskningen vært mest opptatt av den strukturelle skillelinjemodellen, og ulike forbruksmønstre har som oftest blitt tolket som uttrykk for enten klasse- og lagdelingsforhold (se f.eks. Kurz og Blossfeld 2004, Rex og Moore 1967, Saunders 1990, Wessel 1998) eller alderseffekter (se f.eks. Dieleman og Clark 1996; Mulder 1993; Gulbrandsen 1993). Sammenhengen mellom boligvalg og sosial struktur blir som oftest forklart ut fra en generell prosess, hvor det antas at ulike forbruksmønstre avspeiler ulik fordeling av ressurser mellom forskjellige sosiale grupper.

Med overgangen til et mer moderne samfunn, blir det imidlertid hevdet at forskjellene mellom sosiale grupper i mange sammenhenger blitt mindre markerte (Hellevik 1996). Nye livsløp og livsstilsmønstre, samt økende grad

av sosial mobilitet, har fått stadig flere samfunnsforskere til å benytte seg av den kulturelle skillelinjemodellen for å studere variasjoner i folks meninger og atferd. En særlig toneangivende teori om verdier og kulturell utvikling, er framsatt av den amerikanske statsviteren Ronald Inglehart (1977, 1990). Hans hypotese er at etterkrigstidens raske økonomiske utvikling og velferdsstatens ekspansjon, har ført til at yngre generasjoner har utviklet andre verdiprioriteringer enn det vi finner blant eldre generasjoner.

Poenget er at de ulike generasjonene har opplevd ulike formative erfaringer, som skaper vedvarende forskjeller i verdiprioriteringer mellom generasjonene. Eldre generasjoner som har opplevd en utrygg oppvekst er gjerne opptatt av materielle verdier, hvor økonomisk og fysisk trygghet er sentrale mål for livet. Etterkrigsgenerasjonene har derimot hatt en ungdomstid preget av velstand og fred, og de tar tilfredsstillende av grunnleggende trygghetsbehov for gitt. Disse generasjonene har derfor i større grad blitt opptatt av mer «postmaterielle» verdier som selvutfoldelse, livskvalitet, menneskelig fellesskap og personlig utvikling. Overgangen fra materielle til postmaterielle verdier skal ikke tolkes som et skifte mellom to ytterpunkter, men som et skifte av prioriteringer. Dette betyr at postmaterialister ikke vurderer økonomisk og fysisk trygghet negativt, men til forskjell fra materialister gir de høyere prioritet til selvutfoldelse og livskvalitet (Inglehart 1997). Når det gjelder boligetablering, kan en økt utbredelse av postmaterielle verdier føre til endrede boligpreferanser blant ungdom. Fremfor å binde store pengebeløp opp i en stor bolig, kan det for eksempel tenkes at ungdom i større grad ønsker fleksible boligløsninger for å frigjøre penger til reiser og andre typer forbruk (jf. Stafseng 2001).

Studier fra Norge viser at utbredelsen av postmaterielle verdier økte i omfang frem til midten av 1980-tallet, men da stoppet denne tendensen opp (Hellevik 1993). Deretter har vi hatt en vekst i en annen form for materialistisk verdiorientering enn den trygghetssøkende materialismen Inglehart beskriver. Hellevik (2003) mener at en oppvekst i det som kan karakteriseres som materiell overflod, ser ut til å ha stimulert til en kortsiktig og nytelsesorientert materialisme. Denne verdiorienteringen går ofte sammen med økte opplevde behov for økonomiske ressurser til ulike anskaffelser og forbruk. I en boligsammenheng kan dette bety at ungdoms krav til egen boligetablering vokser. Dersom de ikke makter å innfri disse kravene, vil også gapet mellom ønsket og faktisk boligkonsum vokse. Det kan derfor tenkes at ungdom ved årtusenskiftet opplevde en større grad av misnøye med egen boligetablering,

sammenlignet med hva ungdom opplevde tidligere. En slik utvikling kan også tolkes innenfor rammene av risikosamfunnet, men dette handler om en annen form for risiko enn den Beck og Giddens beskriver. De beskriver risikosamfunnet primært ut fra hvordan det er knyttet usikkerhet til aktørens valg, mens det her i større grad er snakk om usikkerhet knyttet til aktørens referanserammer. Med for store forventninger til hva en passende bolig skal være, kan mange unge stå i fare for ikke å få disse forventningene innfridd. Resultatet kan bli en form for relativ deprivasjon, der unge hushold opplever det som urettferdig at de ikke har den samme boligstandarden som dem som etablerte seg på et tidligere tidspunkt nyter godt av (Brekke og Sommervoll 2002). Her vil med andre ord de unges valg av referansegruppe være viktig.

## Oppsummering

Hvordan unge etablerer seg på boligmarkedet vil avhenge av flere forhold. På den ene siden vil boligvalget være betinget av ungdommens ønsker, oppfatninger og muligheter på boligmarkedet, men på den annen siden vil handlingssituasjonen deres være formet av de kontekstuelle rammevilkårene unge lever under. I modellen som utgjør utgangspunktet for avhandlingens analyse, er det tre dimensjoner i de unges handlingssituasjon som vektlegges: For det første antas det at boligpreferanser og boligvalg vil være påvirket av husholdets posisjon i livsløpet. For det andre blir det antatt at de politiske rammevilkårene for boligetablering legger viktige føringer på de unges preferanser og valgmuligheter. For det tredje forventes det at ungdommens ønsker til og oppfatninger av egen boligsituasjon vil være påvirket av deres mer generelle verdiorienteringer.

Disse dimensjonene involverer ulike mekanismer som kan virke i ulike retninger; de kan både motvirke og styrke hverandre. Ulike hendelser i ungdommens liv kan for eksempel ha ulik betydning for deres boligetablering, og større variasjon i aldersplassering, varighet og rekkefølge av slike hendelser vil også bety større variasjon i de unges boligetablering. Det er særlig valgene i forhold til utdanning og familieetablering som er viktige for de unges boligetablering. Lang utdanning vil sannsynligvis føre til utsatt familieetablering, og med det også en utsettelse av tidspunktet for det første boligkjøpet. Perioden som aleneboende student vil som oftest være en overgangsperiode der de unge ønsker fleksible og midlertidige boligløsninger, mens etablering med egen familie gjerne innebærer ønsker om et mer stabilt



og langvarig boforhold. Mindre stabilitet i ulike samlivsformer kan bety at mange unge mener det er forbundet med for stor økonomisk risiko til å kjøpe bolig sammen, slik at de utsetter boligkjøpet til de opplever samlivet som trygt. En nærmere beskrivelse av endringer i de unges etableringsfase vil bli gitt i kapittel 5.

Endringer i boligpolitikken de siste tiårene kan også ha stor betydning for de unges boligetablering på slutten av 1990-tallet. På den ene siden kan markedsliberalisering og nedbygging av ulike støtteordninger, bety at de unge ikke maktet eller våget å etablere seg som boligeiere. Høye og stigende boligpriser betyr at etableringskostnadene blir store, og usikkerhet i forhold til fremtidig inntekt, rente- og prisnivå betyr at boligkjøp er forbundet med stor risiko. På den annen side betyr stigende boligpriser og en politikk som innebærer gunstige økonomiske betingelser for boligeiere at boligkjøp er svært gunstig og attraktivt. Mange unge kan derfor være villige til å strekke seg svært langt med hensyn til gjeldsbelastning for å ta del i en slik formuesoppbygging. Boligkjøpet kan med andre ord resultere i en form for «boomerang-effekt», der ønsket om profitt blir snudd til økonomiske tap.

Når det gjelder endring og variasjon i ungdoms verdiorienteringer, er det rimelig å forvente at disse kan ha betydning både for unges boligpreferanser og for hvordan de vurderte egen boligsituasjon på 1990-tallet. En overgang i prioritering fra materielle til postmaterielle verdier kan for eksempel ha gitt nye boligpreferanser blant unge. Fremfor å søke økonomisk og fysisk trygghet gjennom boligkjøp, kan det tenkes at ungdom i større grad ønsket økonomisk frihet til å reise og bruke penger på annen type forbruk. Med en utbredt materialistisk verdiorientering blant ungdom, kan det derimot tenkes at unge stiller høye materielle krav til egen boligetablering. Et redusert boligkonsum kan derfor ha ført til at unge i økende grad er misfornøyde med egen boligsituasjon.

# 3 Begrepet boligkonsum – en begrepsavklaring

## Boligvalg

Bak et valg av bolig eller en beslutning om å flytte ligger det som oftest en vurdering av en rekke problemstillinger som en person eller en husholdning må tenke igjennom; hvor ønsker man å bo? Hvilken størrelse og standard har husholdningen behov for eller er ønskelig? Hvor lenge regner man med å bli boende i den nye boligen? Skal man eie eller leie? Hvilket servicetilbud har man behov for eller er ønskelig i nabolaget? Hvilke ønsker og forventninger opplever man i forhold til boligens symbolske sider (f.eks. i forhold til sosial identitet og tilhørighet)? Dette mangfoldet av ulike dimensjoner som ligger til grunn for et boligvalg, gir med andre ord stort rom for ulike definisjoner og bruk av ulike variabler for å vurdere boligkonsum. I dette kapittelet vil derfor avhandlingens avhengige variabler presenteres og diskuteres; hvordan måle de unges boligkonsum eller boligvalg?

Boligvalg og flyttebeslutninger er knyttet til ulike behov og ønsker for egen boligsituasjon, og variasjonen i ønsker og krav som stilles til boligen og dens beliggenhet henger videre sammen med enkeltpersonens og familiens utviklingssyklus (Kjølsrød 1981). Boligkonsum kan derfor betraktes i forhold til demografiske behov og normer for «passelig boligkonsum» for husstander av ulik størrelse eller i ulike livsfaser. Boligkonsumet er imidlertid ikke bare et uttrykk for tilpasningen mellom ønsket boligsituasjon og endringer i familiestruktur og -størrelse. Bolig er også en viktig økonomisk investering for et hushold, og valg av bolig vil derfor være nært knyttet til husholdets inntektsnivå og husholdets vurderinger i forhold til alternativ bruk av inntekten; for eksempel ønsker i forhold til annen type forbruk eller sparing, samt hvordan man vurderer alternative investeringers utbyttmuligheter og regler for beskatning.

Hvilket tidsperspektiv vi har i forhold til en aktuell bolig, vil også være med å avgjøre hvilket konsumnivå som er ønskelig og som faktisk velges. Det er knyttet store transaksjonskostnader til det å bytte bolig (både økonomiske og psykososiale), og hensynet til disse kostnadene vil legge føringer på hva slag bolig som er ønskelig og hvilke typer bolig vi velger. Jones (1987) mener

derfor det er nyttig å skille mellom midlertidige og mer permanente boligløsninger. Midlertidige boliger er særlig benyttet når man er student, mens en mer permanent bolig først blir aktuell når man skal etablere seg med egen familie. Unge aleneboende studenter har et annet praktisk behov og en annen tidshorisont i forhold til sin bolig enn hva som er tilfelle blant barnefamilier. Mens singel- og studenttilværelsen forventes å være midlertidig og derfor krever en mer fleksibel boligløsning, ligger det som oftest forventninger om en mer varig og stabil bolig- og livssituasjon når man etablerer seg med familie (jf. Mulder og Manting 1994; se også diskusjon om ulike etableringsstrategier i kapittel 2).

## Definering av boligkonsum

Bolig er et komplekst forbruksgode, og begrepet boligkonsum er diffust med mange dimensjoner som tilskrives ulik mening i ulike faglige sammenhenger. I økonomiske analyser av forbruk, vil for eksempel forbruk defineres som de økonomiske utgiftene en husholdning eller en enkelt person har for å skaffe seg ulike varer og tjenester. Det vil derfor være en hjørnestein i økonomiske analyser at man er i stand til å sette en pengeverdi på de tjenestene (både praktiske og symbolske) en bolig yter (Røed Larsen 2002). Økonomene opererer gjerne med ulike kostnadsbegrep, som for eksempel *alternativkostnader* og *transaksjonskostnader*. Begge disse begrepene benyttes også i forhold til boligkonsum. Alternativkostnader viser til at når man bruker penger på et gode, må man bruke mindre på andre varer og tjenester. Ressursene en husholdning bruker på bolig har med andre ord en alternativ bruk, eller en alternativ kostnad. Dette betyr for eksempel at om en ung husholdning velger å bo i en dyr leilighet på vestkanten av Oslo, fremfor en rimeligere leilighet på østkanten, så har denne husholdningen høyere alternativkostnader for å bo enn hva en husholdning som velger det motsatte. Å bo i en sentralt beliggende leilighet til samme pris som man kunne fått et mindre sentralt beliggende hus for, er et annet eksempel på høye alternativkostnader for å bo. Transaksjonskostnader anvendes i forbindelse med husholdningenes flytting og skifte av bolig, og inkluderer ikke bare økonomiske utgifter. Ved siden av de økonomiske kostnadene ved å flytte, inkluderes også mer psykososiale momenter; for eksempel at barn må skifte barnehage eller skole, man må etablere nytt sosialt nettverk osv. Psykososiale kostnader og gevinster er imidlertid vanskelig å tallfeste.

Problemet med å vurdere boligkonsum utelukkende ut fra hvor store utgifter eller kostnader et hushold har ved å bo, er at dette vil dekke over de ulike motivene som ligger til grunn for dette boligkonsumet. Den økonomiske definisjonen får frem hva folk er villig til å betale for sine boligvalg, men den er mindre nyttig til å definere hvilke boliger som faktisk velges (jf. Franzen, Hirsch Zerillo 1994). Fra et sosiologisk ståsted vil det derfor være mer interessant å betrakte disse boligvalgene som et biprodukt av andre sosiale mekanismer, og det er disse mekanismene som vil forme og bestemme mengden, innholdet og mønsteret i vårt forbruk. Ulike hushold vil for eksempel ha ulike praktiske behov i forhold til boligtype og tillegge ulike boliger ulik symbolsk mening. Ut fra et slikt praktisk og symbolsk perspektiv på forbruk vil man med andre ord være mer opptatt av å få kunnskap om hvilke boliger som velges og konsumeres, fremfor kun en betraktning omkring de utgiftene og kostnadene disse boligvalgene medfører.

I et forsøk på å gå utover en slik dikotomi mellom de materielle og symbolske sidene ved forbruk, har Warde (1992) argumentert for at forbrukeren orienterer seg etter minst tre ulike verdier eller dimensjoner i sitt forbruk; *bytteverdi*, *bruksverdi* og *symbolverdi*. Bytteverdien viser til kostnadene ved å skaffe seg en gjenstand, altså dens pris. Denne verdien refererer til den mest vanlige prosessen i et marked, hvor kjøp og salg blir vurdert ut fra tilbud og etterspørsel. Bruksverdien viser derimot til selve bruken av en vare. Det vil si at dette aspektet ved forbruk viser til den praktiske nytte varen har. Når det gjelder klær beskytter de mot vær og vind, mens mat er et nødvendig næringsmiddel. Forbruk rettet mot bruksverdien er med andre ord rettet mot tilfredsstillende av ulike praktiske behov. Symbolverdien til en vare er knyttet til livsstil, sosial status, identitet og opplevelser. Det som gjør at varen har et symbolsk aspekt er at den står for noe og betyr noe som strekker seg utenfor deres bokstavelige eller fysiske egenskaper. I den grad det er symbolsk enighet i et samfunn, vil likevel symbolverdiene i stor grad kunne gjenspeiles i bytteverdiene.

Warde peker selv på at forbruk av bolig er et spesielt godt eksempel på forbruk som er orientert etter disse tre verdiene<sup>29</sup>. Bolig har for det første en høy bytteverdi. Dette betyr at bolig er dyrt å kjøpe, men også at man kan få

---

<sup>29</sup> I Norge har Dagfinn Ås (1993) gjort et tilsvarende skille i hvordan folk vurderer egen bolig; bolig som investeringsobjekt, bolig som praktisk bruksgjenstand og bolig som hjem.

mye igjen for den ved et eventuelt salg. Boligen har også en viktig bruksverdi. Den skal for eksempel passe til ulike aktiviteter som husholdet ønsker skal foregå der<sup>30</sup>. Symbolverdien viser til boligen som et hjem med alt det innebærer av ulike symbolske og emosjonelle aspekter. Hvordan en person eller et hushold vurderer og velger ut fra disse verdiene (og forholdet mellom dem), vil selvsagt variere. Priser går opp og ned, og folk har både ulike muligheter og preferanser til å betale forskjellig for ellers like boliger. En bolig kan også ha ulik praktisk verdi for ulike husholdstyper; f.eks. har barnefamilier og aleneboende ulike praktiske behov til sin bolig. Videre vil ulike hushold tillegge boligen symbolske betydning ulik vekt. Enkelte vil for eksempel være villige til å betale mye for å bo i en liten bolig, bare boligen har rett beliggenhet<sup>31</sup>.

## Valg av indikatorer

Et begrepspar som utgjør basisbegreper innen internasjonal boligforskning er *bolig* og *hushold* (Kemeny 1992). Mens hushold gjerne er definert som alle dem som bor i samme bolig, er det som oftest en større bredde og variasjon i hvilke aspekter ved en bolig som inkluderes i definisjonen av boligbegrepet. Disse begrepene kan betraktes hver for seg, men som oftest benyttes de i kombinasjon med hverandre. Begrepene brukes blant annet for å danne nye begreper som «romslighet» og «trangboddhet» når boligstørrelse og husholdsstørrelse ses i sammenheng, eller «disposisjonsformer» når begrepene kombineres i forhold til eierstatus til bolig<sup>32</sup>. Å bo handler imidlertid ikke bare om boliger, husholdene som bor i boligene eller samspillet mellom husholdene og boligene. Det handler også om de sosiale konsekvensene av å bo, som for eksempel reiseavstand til arbeid, skole, barnehage og andre sosiale serviceinstitusjoner.

---

<sup>30</sup> Boligens bruksverdi kan imidlertid også vise til dens beliggenhet, blant annet ved at reiseavstand til arbeid, skole eller andre offentlige servicetilbud er en viktig side ved det å bo.

<sup>31</sup> Etnologen Berg (1999) fant for eksempel i en intervjuundersøkelse blant beboere i Ullevål Hageby at flere av beboerne pekte på at de muligens både hadde behov for og kunne valgt å bo i en større bolig et annet sted i byen, men at den sosiale tilhørigheten til dette bomiljøet var viktigere enn det praktiske behovet.

<sup>32</sup> I mangel av et godt norsk ord tilsvarende det engelske uttrykket *tenure*, som beskriver forholdet mellom eier og bruker av en bolig, brukes her uttrykk som disposisjonsform eller eierform. Dette er de norske begrepene som vanligvis benyttes.

Kemeny (1992) har anbefalt tre dimensjoner som er særlig viktig å inkludere i studier av boligkonsum og ulike aspekter ved å bo. Disse dimensjonene er *boligtype* (f.eks. størrelse, boligkvalitet og disposisjonsform), *boligens lokalisering* (f.eks. kjennetegn ved lokalmiljøet, transport, kommunikasjon og nabolag) og *kjennetegn ved husholdet* (f.eks. familietype, sosioøkonomisk status). I denne avhandlingens analyser er det fire aspekter ved det å bo som vil være sentrale i beskrivelsen av boligkonsum; *boligstørrelse*, *boligøkonomi*, *disposisjonsformer* og *bosted*.

### ***Boligstandard og -størrelse***

Boligstandard handler om de fysiske egenskapene ved en bolig. Disse egenskapene utgjør de materielle sidene ved boforholdene til et hushold. I en levekårssammenheng vil boligstørrelse, hustype, boligutstyr, boligens alder og miljøegenskaper (både i og utenfor boligen) være relevante egenskaper ved boligstandard. Hva som er en egnet bolig for et gitt hushold er imidlertid vanskelig å definere. Selv om det stilles ulike krav i ulike lovbestemmelser og i ulike støtteordninger til bolig (f.eks. bostøtteordningen) som kan tolkes som normer for hva som er en egnet bolig, finnes det samlet sett ingen norsk bolignorm (jf. Gulbrandsen og Hansen 1985). Folks oppfatninger av eget boligbehov vil også variere. Ulike grupper ønsker og velger bolig ut fra sin private situasjon, ikke minst på boligmarkedet. Preferansene til førstegangsetablerere vil for eksempel kunne skille seg fra dem som allerede er inne på boligmarkedet. For sistnevnte gruppe vil en endring i boligsituasjon ofte være knyttet til endringer i størrelse og standard, mens førstegangsetablererne i større grad vil være tilfreds med å ha sin egen bolig. Gulbrandsen og Hansen (1985) fant for eksempel at den viktigste begrunnelsen for å bytte bolig blant de i alderen 20 til 24 år (både hjemmeboere og de som hadde flyttet hjemmefra), var ønsket om å «bo for seg selv». Hvilken kvalitet og størrelse den første boligen skulle ha, varierte.

Av et stort antall mulige indikatorer som kan beskrive den enkeltes boligkonsum, vil hovedvekten i denne avhandlingen legges boligstørrelse og på antall rom (utenom kjøkken o.l.) i boligen. Antall rom er en viktig indikator på boligstørrelse når det gjelder hvordan boligen fungerer i det daglige for et hushold. I tillegg setter også tilgangen på boligopplysninger i datamaterialet en viktig begrensning for hvilke sider av boligstandard som kan beskrives. Det kunne også vært mulig å benytte hustype, som særlig i de mest urbaniserte

områder av landet vil være et viktig aspekt ved boligkarrierer. Dominansen av småhus på landsbasis er imidlertid et argument for å begrense seg til antall rom som indikator på boligkonsum. Ofte er det også en sterk sammenheng mellom romantall og boligtype. I et husholdningsutvalg fra Norsk Gallup høsten 1992 fant for eksempel Gulbrandsen (1993) at gjennomsnittet av eneboliger besto av fem rom og blokkleiligheter av tre rom.

Et alternativ til å benytte antall rom som mål på boligstørrelse, kunne vært å benytte antall kvadratmeter. Problemet med denne variabelen er imidlertid at det finnes flere ulike definisjoner av hvordan dette skal måles (f.eks. nettoareal, bruttoareal og boareal), slik at det er vanskelig å vite hvilken størrelse intervjupersonene eventuelt har lagt til grunn for sitt svar. Ved å bruke antall rom er det også mulig å knytte boligkonsumet direkte til behov, for eksempel uttrykt gjennom antall personer i husholdningen. En ofte brukt normativ målestokk for forholdet mellom boligstørrelse og husholdsstørrelse, er trangboddhetsnormen. Den tradisjonelle måten å definere trangboddhet på er å si at alle hushold som enten bor i en bolig med ett rom eller som har færre rom enn antall personer er trangbodde (jf. Nordvik 2006).

## *Boligøkonomi*

I en bred analyse av boligvalg og boligpreferanser vil en nærmere beskrivelse av hva det koster å bo være viktig. De økonomiske aspektene ved boligvalget kan karakteriseres ved samlebetegnelsen boligøkonomi (Gulbrandsen 1993). Boligøkonomi kan betraktes ut fra to sentrale begreper; *bokostnader* og *boutgifter*. Mens bokostnaden er et kostnadsmål som tar hensyn til både alternativkostnaden<sup>33</sup> ved å binde egenkapital opp i bolig og hvordan et boligkjøp kan påvirke husholdenes formue, er boutgifter et uttrykk som brukes om de kontante utbetalingene en husholdning har i tilknytning til boligen gjennom en viss periode. Boutgiftene angir med andre ord den likviditetsmessige belastningen en husholdning har ved å bo i en bestemt bolig (Nordvik og Paus 1996). Denne belastningen er de netto utgiftene husholdningen må dekke gjennom året som følge av det boligvalget den har gjort. Boutgiftene kan reflektere de ulike måtene et hushold skaffer seg en

---

<sup>33</sup> Bokostnaden defineres som verdien av det en må gi avkall på av andre goder for å bruke en bolig i en bestemt periode. For leietakere er bokostnaden det samme som husleien. Bokostnaden for en selveier uttrykker hvor mye det koster å eie og bruke boligen i en periode i forhold til om en hadde vært uten egen bolig i den samme perioden.

bolig på, og de vil variere over tid etter hvordan priser, kvalitet, tilgjengelighet og sosial aksept for disse faktorene varierer. Boutgiftene for et enkelt år avhenger av husholdets avdragsplan (renter på gjenstående gjeld og størrelse på avdrag). Boligkjøp vil som oftest være helt eller delvis finansiert med lån, slik at renteutgiftene faller etter hvert som man betaler ned gjeld. Dette betyr at mens boutgiftene for identiske boliger kan variere mellom ulike hushold, så vil bokostnadene for identiske boliger derimot i prinsippet være lik (dvs. om man ser bort fra forskjeller som eventuelt følger av ulik marginalsatt eller ulike rentesatser).

Selv om det historisk sett har vært knyttet viktige boligpolitiske målsettinger til boutgiftsbegrepet, som for eksempel målet om at boutgiftene ikke skulle overstige 20 prosent av lønnen til en gjennomsnittlig industriarbeider (Kiøsterud 2005), har den boligpolitiske relevansen av slike målsettinger blitt mindre de senere årene. Med økt vekt på fri prisdannelse i boligmarkedet er det ikke lenger hensiktsmessig å stille krav om at alle skal kunne bo i en «rimelig bolig», siden betalingsevne og betalingsvilje vil være viktige konkurranseforutsetninger i etterspørselen etter bolig. Det er likevel et politisk ansvar å sørge for at de som av ulike grunner ikke klarer seg selv på boligmarkedet får den nødvendige bistand til å oppnå og opprettholde en god bolig. Boutgiftsbegrepet er derfor et viktig grunnlag for beslutninger i forbindelse med tildeling av offentlige ytelser som sosialhjelp, bostøtte og boligtilskudd (se f.eks. Nordvik og Paus 1996; Gulbrandsen og Pedersen 2003; Nordvik m.fl. 2006; Pedersen og Sandlie 2006).

Problemstilling, tidsrom og -horisont vil være bestemmende for hvordan spørsmålet om «hva det koster å bo» bør forstås. Bokostnadsbegrepet er for eksempel mest meningsfylt når man ser på en lengre periode enn ett år (Nordvik og Paus 1996). Hvis en for eksempel tar utgangspunkt i et normalt år i eierperioden, så er forskjellen mellom bokostnad og boutgift for det første at boutgiftene inkluderer renter bare på lånekapital, mens man i bokostnaden også inkluderer renter på egenkapitalen. For det andre inkluderer boutgiftene som oftest avdrag på lån, mens man i bokostnaden anser dette som sparing<sup>34</sup>. Boutgiftene fokuserer som nevnt på det husholdningene må betale gjennom bruk av inntekt eller formue (for eksempel i form av bankinnskudd). Det første kontantutlegget er den egenkapitalen en setter inn

---

<sup>34</sup> For mange boligeiere vil de årlige boutgiftene derfor mer være et uttrykk for hvordan de har valgt å spare, enn for hva det virkelig koster dem å bo.



i boligen ved kjøpet. Deretter kommer de løpende boutgiftene, som omfatter driftsutgifter, vedlikehold, netto skatter (minus skattefradrag), samt renter og avdrag på lån. For det tredje inkluderer ikke boutgiftene verdiutvikling på boligen, mens dette er et viktig ledd i bokostnaden. Forskjellen mellom de to begrepene er imidlertid ikke bare et spørsmål om hvilke utgifter som man til slutt tar med, men hvordan en periodiserer utgiftene. Enkelte år kan boutgiftene være høyere enn bokostnadene, mens de andre år kan være lavere. Dette avhenger av nivået på egenkapital, lån og utviklingen på prisene i boligmarkedet. Betraktes hele eierperioden under ett, i tillegg til at det tas hensyn til inn- og utbetalinger ved kjøp og salg, vil imidlertid nåverdien være lik. Inkluderes tidspunktene for kjøp og salg, kommer også egenkapital og verdinedgang med i boutgiftene.

Kritikere har pekt på at boligformuen er bundet opp i boligene og derfor ikke kan sammenlignes med andre og mer likvide former for kapital (se f.eks. Kemeny 1981; Ball 1983; Forrest 1983). Boligformuen kan med andre ord kun forstås som «penger på papiret», der verdien ikke lar seg realisere i kontanter<sup>35</sup>. De fleste boligeiere vil som oftest måtte selge og kjøpe bolig i det samme markedet, slik at fortjenesten på salget av den gamle boligen går til å dekke kostnadene ved å kjøpe den nye.

Selv om slike endringer i boligformuen ikke nødvendigvis realiseres direkte i kontanter, kan de likevel påvirke husholdenes finansielle sparing, deres forbruk og de betingelsene de kan oppnå på kredittmarkedet (Nordvik og Paus 1996). Det er mulig å tenke seg flere måter boligeiere kan realisere sin boligformue på. For det første vil nedbetaling av gjeld og en eventuell verdistigning utgjøre et viktig bidrag til de unge boligeiernes egenkapital, når de senere eventuelt skal bytte til en større og dyrere bolig (Lui 1995). For det andre vil boligformuen kunne realiseres ved at man tar opp et større lån enn det man trenger ved bytte av bolig, slik at egenkapitalen som ligger i den gamle boligen kan benyttes til andre formål enn boligkonsum. Alternativt kan de som ikke bytter bolig refinansiere eller ta opp lån med sikkerhet i nåværende bolig, for eksempel i forbindelse med vedlikehold eller forbedring av nåværende bolig eller når man skal skaffe seg andre og dyre forbruksoder

---

<sup>35</sup> En innvending mot dette perspektivet kan imidlertid være at boligeieren har et valg om han eller hun vil realisere boligformuen i kontanter, for eksempel ved å selge boligen og bli leieboer. Gevinsten på et slikt salg vil avhenge av hvor mange som velger å gjøre det samme; dersom mange vil selge, vil sannsynligvis prisene falle.

(f.eks. bil, båt og hytte). Det er rimelig å tro at det å stille boligen som sikkerhet for lån vil være en forholdsvis utbredt måte å realisere boligformuen på. I en undersøkelse fra 2006 viser for eksempel Gulbrandsen (2007) at andelen i den norske befolkningen som kunne tenke seg å låne med sikkerhet i boligen, har økt fra 6 prosent i 1991 til 36 prosent i 2006. En tredje mulighet til å realisere boligformuen er å redusere boligkonsumet ved at man kjøper en rimeligere bolig enn den man selger. Denne formen vil nok være mest aktuell for eldre hushold som i stor grad vil være gjeldsfrie, men selv blant disse husholdene er en slik konsumreduksjon lite vanlig (se Gulbrandsen og Langsether 2003a; Gulbrandsen 2007)<sup>36</sup>. En fjerde form for realisering av boligformue vil være å leie ut deler av egen bolig. Såkalte sokkelboliger er for eksempel et vanlig innslag i det norske utleiemarkedet (Nordvik 1996; Lappegård og Nordvik 1998; Langsether m.fl. 2003). Dette dreier seg i hovedsak om utleie av leilighet eller enkeltrom i en eneboligs sokkeletasje eller i andre deler av et hus, hvor eieren selv bor i resten av huset. For unge hushold kan slik utleie være en tilgang til ekstra inntekter, som gjør det mulig å redusere høye boliggifter og eventuelt fremskynde realiseringen av eneboligdrømmen.

Siden boligformuen bare delvis vil realiseres innenfor livsløpet til eieren, vil et femte og sannsynligvis det mest utbredte alternativet for realisering av boligformuen gå gjennom arv og forskudd på arv<sup>37</sup>. På bakgrunn av de høye og voksende boligformuene blant norske hushold, har det tidligere vært knyttet store forventninger til betydningen av denne støtten i forhold til de unges boligetablering og formue (jf. Øverbye 1988; Forrest m.fl. 1990; Hippe og Øverbye 1990). Det er likevel mye som tyder på at forventningene

---

<sup>36</sup> I 2001 oppga totalt sett omkring 10 prosent av norske hushold at de er villige til å bruke deler av boligformuen på seg selv i alderdommen (Gulbrandsen og Langsether 2003a). Denne andelen var synkende med stigende alder, slik at de som var eldst var minst villige til å bruke boligformuen på seg selv.

<sup>37</sup> Det er også mulig å tenke seg et sjettede alternativ, som til nå har vært et lite utbredt fenomen i Norge; der eldre hushold inngår en avtale med en finansinstitusjon hvor husholdet får utbetalt en form for pensjon mot at finansinstitusjonen overtar boligen når eieren dør (Barlindhaug 2003). I 2005 lanserte imidlertid Sparebanken Bien en slik type boliglån kalt Littextra, der banken stiller kreditt til rådighet mot pant i boligen og beløpet skal ikke betales tilbake før kunden dør eller flytter permanent ut av boligen (se [http://www.aftenposten.no/forbruker/pengetenedine/bankog\\_forsikring/article1128333.ece](http://www.aftenposten.no/forbruker/pengetenedine/bankog_forsikring/article1128333.ece)). Det stilles ikke krav til høy inntekt, men det settes et tak ved at man ikke kan låne mer enn 30 prosent av boligens verdi.

til arvens betydning har vært overdrevne (Gulbrandsen 1996). Selv om det sammenlignet med tidligere er noen flere som arver i dag, er det likevel lite som tyder på at arven øker i størrelse (Gulbrandsen og Langsether 2002). Videre betyr en økt forventet levealder at de aller fleste vil motta arv etter at de har vært gjennom etableringsfasen (Gulbrandsen og Langsether 2003b). De unges behov for etableringsassistanse kan likevel føre til at flere mottar forskudd på arv. Dette kan eventuelt skje ved at foreldrene gir av oppspart formue, eller ved at arv fra besteforeldre videreformidles som forskudd på arv til barna. Undersøkelser viser også at foreldrene har vilje til å gi slik hjelp om barna skulle trenge den, og omfanget av slik hjelp er svakt økende (se f.eks. Løwe 1995; Hellevik 2005).

I denne avhandlingen vil boligøkonomi analyseres med utgangspunkt i bokostnader. Interessante mål i forhold til akkumulering av boligkapital vil blant annet være å se boliginvesteringene i forhold til husholdenes gjeld. Førstegangskjøpere vil som oftest være i en annen situasjon enn andre boligkjøpere, siden de i utgangspunktet har liten egenkapital. Husholdenes gjeld kan ses i forhold til husholdenes boligformue og inntekt. Ved å vurdere gjeldens størrelse i forhold til boligformuen vil vi kunne si noe om husholdenes formuessituasjon, samt indirekte vurdere deres muligheter til å rette opp en eventuell finansiell ubalanse gjennom et salg av boligen. Forholdet mellom husholdenes gjeld og inntekt vil derimot kunne si noe om deres evne til å betjene gjelden. Videre vil vi ved å sammenligne opplysninger om kjøpesum og antatt salgssum ut fra kjøpstidspunktet, kunne si noe om den årlige avkastningen av boliginvesteringene. Sentrale variabler i analysene vil være brutto og netto boligformue, årlig verdistigning på boligen siden kjøpstidspunktet og husholdenes gjeld i forhold til boligens verdi og husholdenes samlede inntekt.

### *Disposisjonsformer*

En helt sentral dimensjon i hvordan man velger å bo, er hvordan man velger å disponere egen bolig. Unge kan velge å disponere en bolig på ulike måter; bo hjemme, leie eller eie. Disse tre disposisjonsformene indikerer ulik grad av selvrådighet over bolig: Eierboligen gir for eksempel stor selvrådighet, men den vil gjerne være liten og dyr; bo hjemme er rimeligere og man får tilgang til større bolig, men den gir mindre selvrådighet.

Forskjellene mellom å eie og leie egen bolig kan i hovedsak summeres opp i tre ulike faktorer; *rettigheter og plikter, finansielle aspekter og kontekstuelle forskjeller*. For det første har boligeiere en større disposisjonsrett i forhold til egen bolig, sammenlignet med hva som er tilfellet for leietakere. Videre er vedlikeholdsansvaret større for boligeiere enn for leietakere. Mens boligeiere må regne med vedlikeholdsutgifter, kan leietakere i stor grad overlate disse kostnadene til utleier<sup>38</sup>. Boligeieren har i utgangspunktet derfor flere rettigheter, men også flere plikter i form av sitt eieransvar. Basert på rettighetene i eierformen, blir denne generelt sett forbundet med frihet, uavhengighet og ansvar. Den britiske sosiologen Peter Saunders (1990) har for eksempel argumentert for at eierpreferanser har sitt utspring i et eierinstinkt og et ønske om å markere eget territorium; vi har med andre ord et naturlig behov for å være «herre i eget hus» og for å ha en langsiktig og forutsigbar boligsituasjon. Ifølge Saunders kan eierskap til egen bolig dekke dette behovet for en grunnleggende trygghet, følelse av frihet og selvfølelse. I hvilken grad eierformen eller leieformen faktisk gir størst «frihet» for det enkelte hushold, vil imidlertid kunne variere med ulike livsfaser (jf. Mulder og Manting 1994). Unge husholdninger eller husholdninger som regner med å flytte i nær fremtid vil for eksempel muligens foretrekke leieformen, blant annet fordi dette gir mindre langvarige forpliktelser<sup>39</sup>.

Finansielt sett er som nevnt boligeieren både en forbruker og en investor. Boligeieren investerer i bolig med personlig formue og lånt kapital. Denne investeringen kan akkumuleres i en stigende boligformue, men den innebærer også en risiko gjennom usikkerhet knyttet til utviklingen i boligpriser og rentenivå (Ford, Burrows og Nettleton 2001; Elsinga og Hoekstra 2004; Nordvik 2004a). Siden leieformen mangler en slik kapitalrisiko, kan dette betraktes som et argument for at det å leie er forbundet med større sikkerhet enn å eie bolig. Nordvik (2001) har imidlertid argumentert for at dersom man befinner seg i en stigende boligkarriere, vil det å kjøpe bolig

---

<sup>38</sup> Leieboere har et ansvar for det daglige ettersynet av boligen (f.eks. i forhold til vannkraner, dørlåser, kontakter og brytere i det elektriske anlegget osv.), men det er utleier som har hovedansvaret for vedlikehold og utbedring av eventuelle feil (Langsether og Sandlie 2006b).

<sup>39</sup> Det er også indikasjoner på dette i norske studier, som viser at leieboligen i økende grad brukes som en overgangsbolig mellom to eierboliger (f.eks. ved samlivsbrudd) eller i perioden fra man flytter hjemmefra til man kjøper sin første bolig (se f.eks. Langsether m.fl. 2003; Langsether og Sandlie 2006a).

kunne være en forsikring mot fremtidige boligpriser. Poenget er at boligformuen vil være en viktig egenkapital ved fremtidige boligkjøp, og størrelsen på denne egenkapitalen vil i stor grad variere med prisen på en fremtidig bolig. Dersom boligprisene skulle stige, vil disse prisene kunne møtes med økt egenkapital i egne boligverdier. Skulle derimot boligprisene synke og verdien på egenkapitalen synke, kan dette kompenseres med at prisen på en fremtidig bolig også faller.

Det er også store transaksjonskostnader forbundet med å bli boligeier, og det er vanlig å peke på to ulike måter disse kostnadene kan påvirke et boligvalg (Medby 2002). For det første kan personer som planlegger å flytte, eller tror de kommer til å flytte i nær fremtid, velge en bolig der flyttekostnadene er lave. Dette vil som oftest være en leid bolig. For det andre kan flyttekostnadene påvirke boligvalget ved at de som flytter, velger en bolig som de regner med at de ikke trenger å flytte fra før etter lang tid. Slike vurderinger kan for eksempel være bakgrunnen for at mange unge kjøper en bolig som de i utgangspunktet mener er for dyr eller for stor; de gjør dette fordi at man i fremtiden skal kunne ha et høyt boligkonsum uten å måtte pådra seg store flyttekostnader (Nordvik og Medby 2002). Det kan altså tenkes at et hushold strekker seg litt lenger økonomisk for å slippe unna med én flytting fremfor flere<sup>40</sup>. Denne typen vurderinger kan også føre til at yngre hushold utsetter boligkjøpet, nettopp fordi de er i en livsfase hvor de ennå ikke har lagt langsiktige planer for resten av livet. Transaksjonskostnadene gjør altså eierformen mindre fleksibel enn leieformen, slik at det å eie egen bolig ikke vil være så attraktiv for hushold som regner med å flytte i overskuelig fremtid. Det å bo til leie vil derfor i større grad være å foretrekke for mange av dagens unge aleneboende som ennå ikke har etablert seg i et stabilt samboerforhold<sup>41</sup>, sammenlignet med de som har etablert familie (Mulder og Wagner 1998, Mulder og Smits 1999).

En kontekstuell faktor som vil ha stor betydning i forhold til hvor attraktivt det er å være boligeier fremfor leieboer eller omvendt, er gjeldende boligpolitikk. Dette gjelder både i forhold til forskjeller i juridisk beskyttelse

---

<sup>40</sup> Personer som nettopp har skiftet bolig kan dermed midlertidig ha et høyere forbruk enn ønsket i påvente av fremtidig familieførøkelse.

<sup>41</sup> For mange unge (både aleneboende og samboende) vil også nåværende geografiske oppholdssted være midlertidig. Flytting kan for eksempel være planlagt når man avslutter utdanning og skal begynne i fast arbeid eller når man skal ha barn.

innenfor de ulike disposisjonsformene og i forhold til subsidier og finansielle ordninger som gir fordeler til én av disposisjonsformene. I Norge har det for eksempel lenge vært bred politisk enighet om boligpolitikkenes overordnede mål; nordmenn flest skal helst eie egen bolig, enten som individuelle selveiere eller som borettslavere. Dette har blant annet ført til en statlig skatte- og subsidieringspolitikk (f.eks. gjennom gunstige låne- og støtteordninger) som har gjort det svært gunstig og attraktivt å være boligeier.

Når det gjelder eierskap i forhold til egen bolig, vil det i avhandlingens analyser ikke differensieres mellom selveiere og andelseiere i borettslag. Dette skillet var viktigere for noen tiår tilbake, da andelsleilighetene blant annet var prisregulerte og de ikke kunne omsettes fritt. Kategorien «andelseier» har til en viss grad skiftet karakter i kjølvannet av liberaliseringen i boligsektoren og den har i større grad blitt en disposisjonsform på linje med selveie. Sammenlåingen av de to eierkategoriene er likevel ikke helt uproblematisk. Som nevnt har det vært forholdsvis store endringer over tid innad i kategoriene. Til tross for større likhet mellom andels- og selveierboliger, eksisterer det fremdeles enkelte forskjeller mellom de to eierkategoriene<sup>42</sup>. I tillegg er det store geografiske variasjoner i hvor vi finner de ulike eierboligene. Andelsboliger er først og fremst et fenomen i landets største byer, der andelsboligen ofte også vil fungere som en etableringsbolig for unge mennesker. Denne geografiske variasjonen blir med andre ord tildekket ved å slå sammen de to eierkategoriene.

## *Bosted*

Å velge bolig handler ikke bare om å ta stilling til størrelse, kostnad og disposisjonsform i forhold til boligen, men også om å velge lokalisering i forhold til studiested, arbeidsplass og ulike kommersielle og offentlige tjenestetilbud som butikker, skoler og barnehage (Lundgren 1987). Når en husholdning skal velge bolig forholder den seg som oftest ikke til et stort nasjonalt eller regionalt boligmarked, men til flere mindre lokale boligmarked. En husholdning som ønsker å etablere seg i Oslo, vil naturligvis ikke forholde seg

---

<sup>42</sup> Hovedskille mellom selveie og andelseie vil som oftest være at selveiere kan selge til hvem de vil, mens andelseierne ofte er bundet av forkjøpsbestemmelser. I tillegg er det også oftest en forskjell i finansiering; eller individuelle og felles lån. Det er også en forskjell i at man ikke trenger å betale dokumentavgift (2,5 prosent av kjøpssummen) ved kjøp av andelsbolig.

stort til boligmarkedene i andre norske byer. Videre vil husholdet som oftest ha en formening om hvor det ønsker å bo i Oslo, slik at alle bydelene ikke vil være aktuelle i jakten etter en bolig. Husholdene vil med andre ord avgrense seg til et aktuelt boligmarked med spesielle forventninger og ønsker i forhold til boligens fysiske og sosiale beliggenhet. Analytisk kan vi si at det lokale boligmarkedet er der husholdene former sine mer eller mindre realistiske preferanser i forhold til boligøkonomi, bokkvalitet, boligkvalitet og hverdagsliv (Siksiö 1991). Lokale boligmarked kan være svært forskjellige fra hverandre, blant annet i forhold til boligstørrelse, disposisjonsformer og boligpriser. Velger man for eksempel å etablere seg i hovedstaden, vil dette gi visse muligheter eller begrensninger for husholdets boligvalg. Det er for eksempel flere utleieboliger og færre selveierboliger, det er flere mindre boliger (blokker, bygårder etc.) og boligprisene er en god del høyere enn resten av landet. Med andre ord vil en etablering i Oslo øke sannsynligheten for at en husholdning konsumerer en mindre bolig til høyere pris enn hva som muligens ville vært tilfelle ellers i landet, og man vil kanskje konsumere denne boligen til leie.

Det kan diskuteres om bosted er en avhengig eller uavhengig variabel i en analyse av boligvalg og boligetablering, siden de andre dimensjonene i boligvalget vil henge nært sammen med boligens lokalisering. Valg av bosted kan derfor både være en forklaring på konsumet og en del av dette konsumet. I avhandlingens analyser vil bosted primært brukes som uavhengig variabel, eller som forklaringsvariabel i forhold til de unges boligvalg og boligpreferanser. En viktig grunn til dette er at jeg her ikke er så interessert i hvorfor de har valgt å bo der de bor, men hva dette bostedsvalget betyr for deres boligkonsum.

## Oppsummering

Ut fra problemstillingen om hvordan ulike fødselskohorter har etablert seg på boligmarkedet, vil utvelgelsen av avhengig variabel være av stor betydning. Vurderer vi for eksempel boligkonsum ut fra boutgifter vil stigende boligpriser og stigende renter indikere økt konsum<sup>43</sup>. Samtidig vil imidlertid en nedgang i boligstørrelse og flere leietakere i de yngste aldersgruppene være en indikator på en konsumnedgang. Dette tilsynelatende paradokset kan

---

<sup>43</sup> Prisvekst vil imidlertid også føre til at bokostnadene synker for de som er boligeiere.

tolkes som et uttrykk for at det koster mer å konsumere samme type bolig som tidligere, eller at man får mindre bolig for en tilsvarende boutgift som tidligere.

Boligvalg og flytting vil som oftest være et spørsmål om «match» og «mismatch»; hushold som planlegger å bytte bolig ønsker å «matche» deres boligsituasjon til behov og ønsker. Et husholds ønsker og behov i forhold til bolig og mulighetene til å få disse behovene og ønskene innfridd vil variere sterkt over tid. Det er derfor rimelig å anta at den optimale eller ideelle boligen for et hushold også varierer over tid. Fra et økonomisk perspektiv vil begrepet om «mismatch» kunne anvendes til analyser av ulike boligstrategier og kostnader ved disse. Behovene for ulik boligstandard i ulike livsfaser, samt økonomiske premisser for ulike valg, vil danne rammen for en forståelse av optimale strategier på boligmarkedet. Flyttekostnader vil være et argument for at en husholdning vil tåle et visst avvik mellom den ideelle boligen og den boligen man allerede bor i.

Fra et sosiologisk synspunkt kan begrepet om mismatch også anvendes i en bredere sammenheng. Dersom vi forutsetter at match ikke bare betyr en optimal løsning innenfor gitte økonomiske forutsetninger for et hushold, kan det også eksistere kulturelle normer for når man er i match og mismatch. Disse kulturelle definisjonene har endret seg raskt i løpet av de siste tiårene (Frønes 2003). I den første perioden etter krigen kunne for eksempel en treroms leilighet være ansett som en passende livsløpsbolig for en kjernefamilie, mens den i dag sannsynligvis først og fremst blir vurdert som en passende etableringsbolig for unge barnefamilier. For dagens barnefamilier vil normen være at barna skal ha eget rom. I tillegg ønsker man gjerne en bolig over flere etasjer, slik at barna kan utfolde seg i en etasje som ikke forstyrrer de voksne. De unge vil sannsynligvis etablere boligpreferanser og vurdere eget boligkonsum ut fra hvilke normer som er gjeldende for et akseptabelt konsumnivå. Om de opplever en match eller mismatch i forholdet mellom ønsket og faktisk boligkonsum, vil blant annet avhenge av hvilke referansegrupper de har.



# 4 Data og metode

## Kohortanalyse

I samsvar med avhandlingens teoretiske livsløpsperspektiv, er kohortanalyse valgt som det metodologiske utgangspunktet for analysene. Dette er en metode for å analysere aggregerte demografiske data, der informasjonen om medlemmene i de ulike kohortene blir knyttet til alder og historisk tid (Myklebost 1995). Vanligvis skiller det mellom *intrakohort-* og *interkohort-analyse*. Ved intrakohortanalyse følger en den samme kohorten over tid, og ser hvordan kohortens situasjon på ett tidspunkt kan forklares ut fra situasjonen på et tidligere tidspunkt. Et sentralt spørsmål er å klargjøre hvorfor det innen kohorten finnes variasjoner med henhold til når bestemte livsløpsbegivenheter inntreffer; er det for eksempel kun tilfeldigheter som bestemmer hvem går tidlig eller sent inn i en bestemt livsløpsbegivenhet, eller finnes det spesielle mønstre? Slike livsløpsbegivenheter kan være utflytting fra foreldrehjemmet, pardannelse i form av samboerskap eller ekteskapsinngåelse, fullført utdanning, første barn eller første boligkjøp. Interkohortanalyse er den vanligste analyseformen. Denne analysen innebærer sammenligninger av situasjonen for en kohort med situasjonen for en annen kohort ved samme alder, eller for ulike kohorter ved samme tidspunkt. Sentrale spørsmål her vil være om det er mulig å observere forskjeller mellom de ulike kohortene, og i så fall hvorfor disse forskjellene eksisterer.

I en kohortanalyse følger vi altså personer født innenfor et gitt tidsrom over tid, for å se om det skjer endringer ettersom de blir eldre eller om kohortens særpreg fra ungdomstiden henger fast. Det førstnevnte vil eventuelt være resultater av livsløpseffekter som identifiseres gjennom en intrakohortanalyse, mens det sistnevnte er generasjonseffekter som kan identifiseres i form av en interkohortanalyse. I denne avhandlingen vil begge typene av kohortanalyse benyttes; hovedvekten legges på kohorten som var i etableringsfasen ved årtusenskiftet, men denne kohortens etableringsmønster vil også sammenlignes med etableringsmønstre blant eldre kohorter som etablerte seg på 1990-tallet.

I utgangspunktet er det ikke uproblematisk å tolke observerte utviklingsmønstre som effekter av henholdsvis alder, kohort eller periode. Siden

tid som nevnt måles og tolkes på ulike nivåer<sup>44</sup>, står vi overfor et flernivå-problem. Årsaken til dette problemet ligger i det såkalte *identifikasjonsproblemet*. Alder, kohort og periode er ikke tre selvstendig identifiserbare kjennetegn. Når to av dem er gitt, for eksempel alder og fødselsår (kohort), er også det tre<sup>45</sup> dje gitt (tidspunkt/periode)<sup>46</sup>. Dette betyr at det kan være vanskelig å si med sikkerhet om det er alder, kohort eller periode som forårsaker et bestemt utviklingsforløp, siden ligningssettet ikke lar seg fullt ut løse og effektene forblir ukjente. Ifølge den amerikanske sosiologen Matilda Riley (1973) ligger løsningen på identifikasjonsproblemet i å være teoretisk bevisst omkring hva man har tenkt å måle med alder, kohort og periode. Hennes poeng er at dersom en har en teoretisk forståelse av det fenomenet som skal studeres, er det mulig å spesifisere andre variable som kan erstatte eller supplere aldersvariabelen eller fødselskohort i en analyse. I en analyse av boligvalg kan for eksempel familieetablering tenkes å være eksempel på en slik erstatnings- eller suppleringsvariabel for livsfase, der stabile aldersmønster mellom boligvalg og familiesituasjon indikerer livsløpseffekter og variasjon i tidspunktet for familieetablering og sammenhengen mellom familiesituasjon og boligvalg indikerer generasjonseffekter.

## Datagrunnlag

Hovedgrunnlaget for avhandlingens analyser er surveyundersøkelser utført av TNS Gallup (tidligere Norsk Gallup) på oppdrag fra NOVA (tidligere INAS) i 1992, 1997 og 2001. Hver gang er nasjonsrepresentative utvalg blitt intervjuet (ca. 3000 ved de tre første undersøkelsene, og ca. 2000 ved den siste<sup>47</sup>). Disse dataene er innholdsmessig konsistente og de gir et godt grunnlag for å studere utviklingen i de unge husholdenes atferd på boligmarkedet utover 1990-tallet og frem til årtusenskiftet. Alle undersøkelsene inkluderer spørsmål omkring husholdenes familie- og boligsituasjon, samt deres økonomiske situasjon (se f.eks. Gulbrandsen og Hellevik 1998). Selv om også de

---

<sup>44</sup> Se innledningskapittelet om ulike forklaringer på sosial endring.

<sup>45</sup> Variablene alder og fødselskohort er varianter av en og samme begivenhet, nemlig tidspunktet for intervjupersonens fødsel.

<sup>46</sup> Periode = fødselskohort + alder. Alder = periode – fødselskohort. Fødselskohort = periode – alder.

<sup>47</sup> Undersøkelsen fra 2001 er mer utførlig beskrevet i Hellevik (2005)

tidligere undersøkelser inneholdt enkelte spørsmål om overføringer mellom familiemedlemmer, er dette temaet blitt atskillig grundigere belyst i 2001<sup>48</sup>. Problemstillinger knyttet til overføringer mellom generasjoner vil derfor primært analyseres på grunnlag av datamaterialet fra 2001, slik at disse problemstillingene bare delvis vil kunne studeres i form av en kohortanalyse.

Den andre datakilden som vil benyttes er boforholdsundersøkelsene. Dette er også landsrepresentative tverrsnittsundersøkelser gjennomført i samarbeid mellom Norges byggforskningsinstitutt og Statistisk sentralbyrå. Datamaterialet inkluderer et vidt og detaljert spekter av ulike spørsmål omkring nordmenns boforhold. Disse undersøkelsene ble første gang gjennomført i 1967, og deretter i 1973, 1981, 1988 og 1995. Undersøkelsene utgjør et konsistent og rikt datamateriale som kan benyttes som kilde til å se på endringer i boforhold tilbake til midten av 1960-tallet. I avhandlingens analyser vil disse undersøkelsene benyttes der det er behov eller ønskelig å sammenligne utviklingen i unges boligetablering på 1990-tallet i et lengre tidsperspektiv.

En tredje datakilde som benyttes i forbindelse med analyse av konsumpreferanser og verdimønstre, er Norsk Monitor. Dette er en serie surveyundersøkelser som har vært gjennomført av MMI annethvert år siden høsten 1985. Formålet med dette løpende prosjektet er å kartlegge og analysere nordmenns verdioppfatninger, virkelighetsbilder, meninger om aktuelle spørsmål, smakspreferanser og atferd på en rekke områder (Hellevik 1996).

Utvalgene i undersøkelsene er landsrepresentative for befolkningen fra 15 år og eldre (med omkring 2200 respondenter i første runde til over 4000 i de siste). De intervjuede besvarer nærmere 3000 spørsmål. De innledende spørsmålene stilles av en intervjuer, og deretter besvarer respondenten hovedtyngden av spørsmålene ved hjelp av et selvutfyllingsskjema. Fram til 1997 ble det brukt besøksintervju i innledningsdelen, men fra da av gikk en over til telefonintervju. Mange av spørsmålene er stilt i samtlige eller et flertall av rundene, slik at det foreligger tidsserier som viser utviklingstendenser på en rekke samfunnsområder. Materialet gir et bredt bilde av nordmenns oppfatninger og atferd på en rekke områder. Selv om tidsseriene på enkelte

---

<sup>48</sup> En viktig grunn til at overføringer mellom generasjonene er særlig prioritert i 2001, er at denne undersøkelsen ble gjennomført som en del av det strategiske instituttprogrammet *Forsøringskilder i et livsløps- og generasjonsperspektiv* ved NOVA (1999–2004).

områder kan vise endringer som har skjedd i perioden mellom 1985 og 2003, gjelder dessverre ikke dette for spørsmål om bolig. Disse spørsmålene kom med i undersøkelsene i 1999. Dette betyr at analyser av sammenhengen mellom boligpreferanser og mer generelle verdimønstre vil være mer statiske enn det som er ønskelig ut fra problemstillingen.

Det stilles visse krav til dataene som skal benyttes i en kohortanalyse: Det må eksistere data fra minst to ulike tidspunkter, og opplysningene fra de ulike tidspunktene må være fullt ut sammenlignbare. Det er særlig tre former for datainnsamling som vil gi slike endringsdata (jf. Hellevik 1991); *erindringsdata*, *tidsseriedata* og *panelstudier*. For noen statusoverganger vil det i avhandlingens analyser benyttes erindringsdata (f.eks. når man flyttet hjemmefra for godt og når man kjøpte sin første bolig). Utover dette er det som nevnt ulike tverrsnittsundersøkelser som utgjør tidsseriene i analysene. Dette betyr at kravet om at det skal være de samme enhetene som opptrer ved de ulike registreringstidspunktene brytes, siden det her er aldersgrupper og ikke individer som blir fulgt over tid. Det er med andre ord nettoendringen i aldersgruppers livsløp som påvises i analysene, ikke omfanget av alle individuelle livsløp, eller endringer som vanligvis kalles bruttoendringer.

En annen og mer generell svakhet ved tverrsnittsundersøkelser, er at utvalgsstørrelsene ofte setter klare grenser for mulighetene til å gå særlig inn på variasjonen i små og marginale undergrupper. Avhandlingens data-materiale gjør det for eksempel ikke mulig å kartlegge variasjon innad i storbyene eller gi en nærmere beskrivelse av spesielt vanskeligstilte grupper blant unge. Dette betyr at analysene i stor grad vil være begrenset til generelle etableringsmønstre på nasjonalt nivå.

## Måleproblemer

Når det gjelder kartlegging av faktiske forhold som hvilken type bolig man bor i på et gitt måletidspunkt (f.eks. hvor stor den er, hvilken disposisjonsform man har og hvor mange andre som bor i boligen), er det ingen grunn til å tro at dette er forbundet med store måleproblemer. Der analysene knyttes til erindrings- og vurderingss spørsmål kan sannsynligheten for slike problemer derimot være større. I avhandlingen benyttes slike erindrings spørsmål blant annet i forhold til når man flyttet hjemmefra for godt og når man kjøpte sin første bolig. Siden dette har vært viktige hendelser både i de yngre og eldre kohortenes liv, og at hendelsene ligger nært i tid for de unge,

er det likevel ikke stor sannsynlighet for at disse opplysningene er forbundet med store erindringsfeil.

Det er nødvendig å peke på noen problemer som er knyttet til å kalkulere boliginvesteringer og gevinsten av disse. I intervjuundersøkelsene fra Norsk Gallup finnes det opplysninger om kjøpesum, tidspunkt for kjøp, egenkapital, lånebeløp og antatt salgssum som finnes fra ulike hushold i intervjuundersøkelsene fra Norsk Gallup<sup>49</sup>. Selv om boligens antatte salgssum rimelig nok ikke vil være helt sammenfallende med faktisk markedsverdi, er det likevel grunn til å tro at disse dataene vil gi et forholdsvis godt bilde av de ulike husholdningenes boligverdier og verdistigningen på disse. Den største feilkilden i dataene vil sannsynligvis være intervjupersonens vurdering av markedsverdien, men siden dette i vårt tilfelle dreier seg om boligeiere i alderen 25 til 35 år vil det ha gått relativt kort tid siden boligen ble kjøpt. Videre gis boligpriser en forholdsvis stor plass i dagens massemedier. En middels aktiv avisleser som relativt nylig har kjøpt bolig, burde derfor ha et ganske godt grunnlag for å gjette hvor mye boligen har steget i verdi og dermed anta hvor mye boligen var verdt ved intervjutidspunktet. I en undersøkelse basert på data fra USA, ble opplysninger fra survey-undersøkelser med spørsmål om hva boligen er verdt sammenlignet med faktiske omsetninger av de samme boligene (Goodman og Ittner 1992). De fant et relativt godt samsvar mellom antatt og faktisk boligverdi. Dette gir til sammen en rimelig grunn til å ha tillit til at det er mulig å beskrive fordelinger av boligverdier ut fra denne typen subjektive vurderinger.

I forbindelse med analyser av statusoverganger i en etableringsfase og sammenhengen mellom disse, kan vi ved ulike måletidspunkt mangle opplysninger om viktige hendelser i respondentens liv. Dette kan føre til såkalt datasensurering. En slik datasensurering kan for eksempel oppstå i de tilfellene der vi kartlegger en etableringsfase på et stadium før denne prosessen er endelig slutført<sup>50</sup>. Den øvre grensen for etableringsfasen er i analysene satt til 35 år. Dette betyr at vi ikke fanger opp hele etableringsfasen til dem som gjennomfører viktige statusoverganger etter denne alderen. De som er leieboere ved fylte 35 år vil derfor kunne betraktes som om de ikke

---

<sup>49</sup> Tilsvarende spørsmål er også inkludert i leveårsundersøkelsene fra Statistisk sentralbyrå. Disse tallene er blant annet analysert i Gulbrandsen og Nordvik (2006).

<sup>50</sup> Nordvik (2004) har skrevet en diskusjon omkring denne type sensurering ved bruk av tverrsnittsdata i forbindelse med studier av flytting.

har maktet overgangen til egen eid bolig, selv om de oppnår dette på et senere tidspunkt. Det er usikkert hvor stort dette problemet vil være, men i den grad det er et problem vil det kunne føre til at eventuelle etableringsproblemer overdrives. Sannsynligheten for at leieboere flytter er også større enn den er for boligeiere, og denne flyttingen skjer forholdsvis ofte til en eid bolig (Nordvik 2004; Gulbrandsen 2006).

Avhandlingens analyser tar som nevnt utgangspunkt i en teoretisk modell, der boligetablering skal forstås som i lys av både kontekstuelle og individuelle forhold. Et generelt problem i analyser av denne typen, er at koblingen mellom mikro- og makronivå er vanskelig å studere empirisk. Hedström (2005:109) har også pekt på dette problemet. For å analysere denne koblingen er det i utgangspunktet nødvendig med data som inneholder opplysninger om begge nivåene. Slike data er imidlertid sjeldne, og datamaterialet til avhandlingens analyser tilfredsstillende ikke dette kravet. Surveyundersøkelser kan gi gode beskrivelser av sosiale egenskaper ved ulike aktører, men de er lite egnet til å teste samspillet mellom individuelle og kontekstuelle forhold. Som oftest vil en mangle opplysninger om aktørens sosiale kontekst, samt hvordan denne konteksten har påvirket aktørens valg. Til grunn for avhandlingens analyser ligger det derfor en forutsetning om at de kontekstuelle forholdene kan forstås på grunnlag av de opplysningene som finnes om enkeltpersonene og husholdene. Vi står imidlertid i fare for å begå en nivåfeilslutning, der individuelle kjennetegn tolkes som uttrykk for sosiale prosesser.

## Statistiske analyseteknikker

Analysene vil være basert på kvantitative analyseteknikker som tabellanalyse og regresjonsanalyse. Tabellanalyser som viser den fullstendige fordelingen på den avhengige variabelen i forhold til én eller to uavhengige variabler, er godt egnet til å gi en oversikt over utbredelsen av ulike fenomener. Ved mer omfattende multivariate analyser, vil regresjonsanalyse bli benyttet. Regresjonsanalyse er en statistisk teknikk som ofte benyttes når man skal forklare variasjonen i én avhengig variabel (i vårt tilfelle; boligkonsum) ut fra variasjonen i et utvalg av uavhengige variabler (f.eks. ulike indikatorer på livsfase; alder, familietype og inntekt). I regresjonsanalysen kan man med andre ord identifisere hvilken effekt de ulike uavhengige variablene har på variasjonen i den avhengige variabelen, gjennom at man får justert for eller

kontrollert for effekten av andre kontrollvariable (se f.eks. Lewis-Beck 1980). Sammenlignet med tabellanalyse gir regresjonsanalyser derfor et mer helhetlig bilde av de forhold som påvirker den avhengige variabelen. Å kombinere de to analyseformene kan være nyttig; tabellanalysen kan brukes til å finne fram til hvilke faktorer som ser ut til å ha betydning, og på den måten kan en prøve å begrense antall variabler som tas med i regresjonsanalysen.

Lineær regresjon vil benyttes når den avhengige variabelen er kontinuerlig. I disse regresjonsanalysene presenteres ustandardiserte koeffisienter (B-verdier). Generelt vil man benytte standardiserte koeffisienter når man skal sammenligne effekten til variabler med ulike måleskalaer. Ustandardiserte koeffisienter viser sammenhengen mellom to variabler med den måleenheten som benyttes for hver av variablene. Fordelen med å bruke ustandardiserte koeffisienter er imidlertid at resultatet har en direkte og lett forståelig fortolkning som forskjeller i gjennomsnitt (f.eks. antall rom).

Ved regresjonsanalyse der den avhengige variabelen er dikotom benyttes logistisk regresjon. Dikotome avhengige variabler kan også analyseres via lineær regresjon, men problemet med denne tilnærmingen er at den bryter med forutsetningen om at sammenhengen mellom avhengig og uavhengig variabel skal være lineær. Lineær regresjon blir likevel ofte benyttet fordi den har vist seg å fungere så lenge den avhengige variabelen ikke er altfor skjevt fordelt. Et større problem er at tilnærmingen ikke gir riktige signifikanstester. Dessuten kan den estimere sannsynligheter som ligger utenfor det tillatte 0-1-intervallet. Dette gjør at logistisk regresjon er å foretrekke. Den tar høyde for ikke-lineære sammenhenger, gir riktige tester med henblikk på om utslagene er signifikante eller ikke, og estimerer sannsynligheter innenfor de tillatte grensene. Ulempen med logistisk regresjon er at koeffisientene, såkalte log-oddsrater, er mindre intuitive enn koeffisientene fra lineær regresjonsanalyse. Log-oddsratene sammenligner to grupper med hverandre med hensyn til for eksempel det å være boligeier. De sier dermed noe om det relative forholdet mellom forklaringsvariablene og den avhengige variabelen.

## 5 Utvikling i livsløp, boligsektor og verdiorientering

De unges handlingssituasjon på boligmarkedet vil stor grad være definert av deres posisjon i livsløpet, økonomiske ressurser, situasjonen på boligmarkedet og deres generelle verdiorienteringer (se kapittel 2). I dette kapitlet presenteres en kort kartlegging av hvilke endringer som har funnet sted i disse tre dimensjonene de siste tiårene. Avslutningsvis blir det antydning hvilken betydning disse generelle utviklingstendensene kan ha for de unges boligetablering.

### Forlenget ungdomsfase

Forholdet mellom alder og overgangene i sentrale etableringsstater er ikke stabilt over tid. Aldersplasseringen for etableringsovergangene og rekkefølgen av dem vil være preget av samfunnet de skjer innenfor. Det er videre grunn til å tro at statusovergangene, som for eksempel når man starter og avslutter utdanning, trer inn i arbeidslivet og danner egen familie, vil ha stor betydning for hvordan en person eller husholdning tilpasser seg boligmarkedet; for eksempel når man flytter hjemmefra eller når man kjøper bolig. Dersom det over tid skulle skje forskyvninger i forhold til tidspunktet disse statusovergangene inntreffer i livsløpet, er det rimelig å forvente at dette også vil få følger for hvordan husholdningene etablerer seg på boligmarkedet. Statusovergangene kan betraktes som interne endringer i husholdene som har stor betydning for hvilke preferanser, behov og ressurser husholdene har, og hvilke boligvalg de til slutt tar. Historiske variasjoner i boliggetterspørselen kan slik sett skyldes endringer i hvordan livsløpet og ulike livsfaser organiseres, og endringer i hvordan hushold velger å bo i de ulike livsfasene (Sweet 1990).

I løpet av etterkrigstiden har det skjedd omfattende endringer i valgmuligheter, innhold og varighet av livsløpets ungdomsfase (Skrede 1999). De viktigste livsløpsforskjellene mellom etterkrigsgenerasjonene kan summeres opp ved å peke på endringene på tre sentrale livsløpsarenaer; framveksten av utdanningssamfunnet, strukturelle endringer i arbeidsmarkedet og i familieetableringsmønsteret. Dagens unge tar lengre utdanning, de entrer



arbeidsmarkedet senere og i mer usikre midlertidige stillinger og de etablerer familie senere i livsløpet.

Forholdet mellom formell utdanning og livsløp er et veletablert tema i sosiologisk forskning. Ved siden av yrkeslivet er det knapt noen annen institusjon som påvirker livsløpet så dypt og gjennomgripende som utdanningssystemet (Frønes 1996), og i løpet av de siste 50 årene er utdanningssystemet blitt stadig mer omfattende. Utviklingen består blant annet av en overføring av ungdom fra yrkesliv til utdanning. Mens det på begynnelsen av 1960-tallet var én av ti 24-åringer som var under utdanning, hadde dette tallet steget til nærmere én av tre ved årtusenskiftet (Frønes og Brusdal 2003)<sup>51</sup>. Økningen skyldes dels relative endringer i størrelsen på årskullene, dels utvidelser i skoleplikten, men ikke minst tilbøyeligheten til å velge utdanning fremfor arbeid etter skolepliktig alder (NOU 1996:13).

Når stadig flere unge mennesker tilbringer stadig flere år i utdanningssystemet, betyr dette også et senere tidspunkt for inntreden på arbeidsmarkedet. Overgangen mellom utdanning og arbeid er imidlertid flytende. Det er for eksempel ikke uvanlig at mange kombinerer skolegang/utdanning med lønnet deltidsarbeid. Når de unge først kommer til tidspunktet der de skal etablere seg med heltidsjobb på arbeidsmarkedet, etablerer de seg ofte i en usikker arbeidssituasjon. Arbeidsledigheten er for eksempel høyere blant unge enn den er for eldre aldersgrupper, og de unge etablerer seg ofte i midlertidige stillinger (Hammer 1996, Halvorsen 2000).

Parallelt med at de unge tar lengre utdanning og etablerer seg senere på arbeidsmarkedet, etablerer de seg også senere med egen familie. Alderen for første ekteskapsinngåelse steg for eksempel jevnt i perioden fra 1970-tallet og frem til årtusenskiftet (Lappegård og Brunborg 2004). Tidlig på 1970-tallet var gjennomsnittsalderen for inngåelse av første ekteskap henholdsvis 25 og 23 år for menn og kvinner, og i 2001 var den økt til 32 og 29 år. Selv om samboerskap til en viss grad har erstattet ekteskapet som samlivsform for unge mennesker, har andelen som ikke lever i samliv økt (Ibid.). Den økte andelen som bor alene ses gjerne i sammenheng med at samlivsbrudd har blitt mer vanlig. Undersøkelser har vist at det ikke er færre som inngår samliv, men fordi disse samlivene oftere enn før ender i brudd, bor nå en større andel alene i perioder av livet (Noack og Seierstad 2003). Dette gjelder

---

<sup>51</sup> Veksten i andel som tar høyere utdanning har vært noe større for jenter enn gutter (Nordli Hansen og Mastekaasa 2003).

særlig for samboerskap, siden det er betydelig større sannsynlighet for oppløsning av et samboerskap enn for et ekteskap de første tre årene (Texmon 1999).

I perioden mellom 1970-tallet og årtusenskiftet har også alder ved første barnefødsel blitt forskjøvet fra første til siste halvdel av 20-årene (Lappegård og Brunborg 2004). Tidlig på 1970-tallet var gjennomsnittsalderen for førstegangsfødende kvinner 23,4 år, mens den var økt til 27,7 år i 2002. Mennene er gjennomsnittlig 2-3 år eldre enn kvinnene når de blir fedre første gang. Utsettelse av tidspunkt for når de unge blir foreldre for første gang, kan ses i sammenheng med at en stadig lengre periode brukes på utdanning. Den økte tiden de unge er under utdanning, innebærer samtidig en utsettelse både av selvforsørgelse og barnefødsel (Skrede 1999).

Ved siden av tendensene til en forlenget ungdomsfase, ser det også ut til at stadig flere opplever denne ungdomsfasen i en storby. Gjennom meste parten av 1900-tallet har bosettingsmønsteret i Norge vært preget av økt sentralisering (Sørli 2003). Unge flytter gjerne ut fra typiske distriktsområder og inn til de store byene for å starte en utdanning eller begynne i arbeid. Det er likevel mye som tyder på at den urbane tilværelsen er midlertidig for mange. Fra slutten av 1990-tallet har det for eksempel vært en tendens til at unge familier i etableringsfasen flytter ut av byenes sentrum og til omlandet (Ibid.). Dette gjelder ikke minst for unge hushold i Oslo, som ofte flytter ut til nabokommunene i Akershus når de kommer i 30-årsalderen og får barn og har behov for større bolig til overkommelig pris (Gulbrandsen og Sandlie 2003).

## Velstandsvekst i boligsektoren

Dersom vi skulle beskrive en nasjons utvikling på grunnlag av hva som skjer med landets boligmasse, har perioden etter andre verdenskrig vært en sammenhengende oppgangstid for Norge (Gulbrandsen 1993). I 1950 var det for eksempel omlag 940 000 boliger, og ifølge siste folke- og bolig telling var tallet i 2001 steget til i overkant av 1 960 000. Velstandsutviklingen viser seg imidlertid ikke bare i den voksende boligmassen, men også i en markant standardheving og verdiøkning på denne boligmassen.

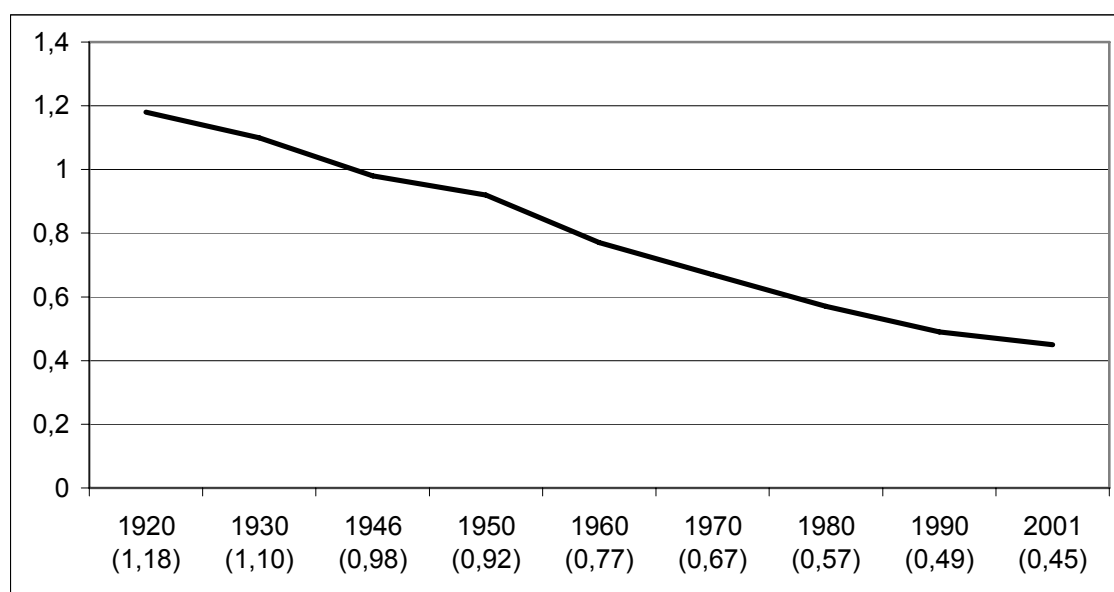
I alle aldergrupper har som nevnt stadig flere blitt eiere av egen bolig. Omkring 80 prosent av alle norske hushold eier sin bolig, og så mange som 10 prosent eier en bolig i tillegg til den boligen de selv bor i (Nordvik og

Gulbrandsen 2001). Nordmenn bor også i stadig større boliger. Ifølge beregninger utført av Dagfinn Ås (1996), var gjennomsnittsboligen i Norge 88 kvadratmeter i 1973. Dette var da en kraftig forbedring sett i forhold til årene like etter krigen. I 1995 hadde gjennomsnittsboligen vokst til 112 kvadratmeter. Dette er store boliger i en internasjonal målestokk. I europeisk sammenheng er nordmenn de som oftest bor i småhus – som for eksempel enebolig, rekkehus og tomannsbolig – som de eier selv (Andersen 2001b). Til sammenligning var det 53 prosent som eide egen bolig i Danmark og 58 prosent i Sverige i den samme perioden.

Både disposisjonsform og boligstørrelse vil variere etter geografiske beliggenhet (se f.eks. Gulbrandsen 2003). Storbyene har både flere leieboliger og flere små boliger med ett og to rom, sammenlignet med resten av landet. I landkommunene i landet forøvrig er det en klar overvekt av selveiere med store boliger bestående av fem rom eller mer.

Samtidig som boligene har blitt større, har den gjennomsnittlige husholdstørrelsen sunket. Dette betyr at økningen i romslighet er større enn den målte kvadratmeterøkningen. I perioden etter krigen og frem til årtusen-skifte ble antall bosatte per rom halvert (se figur 5.1). Mens det i 1946 var omkring én person per rom, var det i 2001 omkring to rom per person.

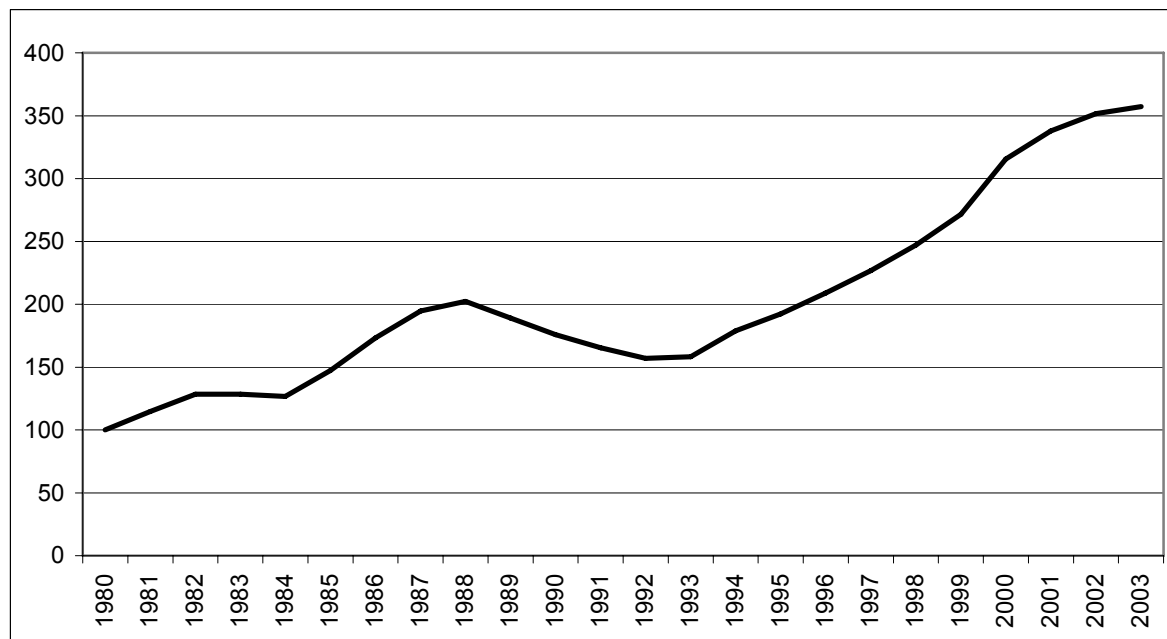
Figur 5.1: Bosatte pr. rom (medregnet kjøkken). 1920-2001. Kilde: Folke- og bolig-tellinger.



Velstandsveksten i boligsektoren viser seg også gjennom en sterk verdiøkning på boligmassen. Siden liberaliseringen av boligmarkedet, er det særlig endrin-

gene i boligpriser som har satt sitt største preg på markedet. Boligprisene er også muligens det viktigste signalet husholdningene kan lese ut av markedet for hvilke muligheter og begrensninger de har for eget boligkonsum. I figur 5.2 presenteres en boligprisindeks i nominelle priser for perioden 1980 til 2003. Her ser vi at boligprisene ikke steg særlig i den første perioden på 1980-tallet. Fram til 1984 var de nominelle prisene rimelig stabile. Fra 1984 til våren 1988 var det imidlertid høykonjunktur på det norske boligmarkedet. Dette hadde delvis sammenheng med at prisreguleringen som gjaldt for deler av boligmarkedet ble avvirket sammen med mengdereguleringen av kredittmarkedet. I tillegg var det gunstig å være lånetaker; inflasjonen var høy og realrenten etter skatt var negativ (Gulbrandsen 2002). Dette førte til en sterk prisøkning på boliger. Prisene steg fram til første halvår av 1988, men falt deretter frem til et bunnivå våren 1993 (St. meld. 49 1997-98). Prisedgangen skjedde parallelt med stigende rentenivå og økt arbeidsledighet. I perioden fra 1993 og frem til årtusenskiftet var det igjen sterk prisvekst. Sammen med en ny positiv utvikling på arbeidsmarkedet utover på 1990-tallet, bidro også et rentefall (se figur 5.3) til at interessen for boligmarkedet etter hver tok seg opp slik at omsetningen og prisene igjen var stigende (Ibid.). Dette gjaldt hele landet, men særlig i storbyene.

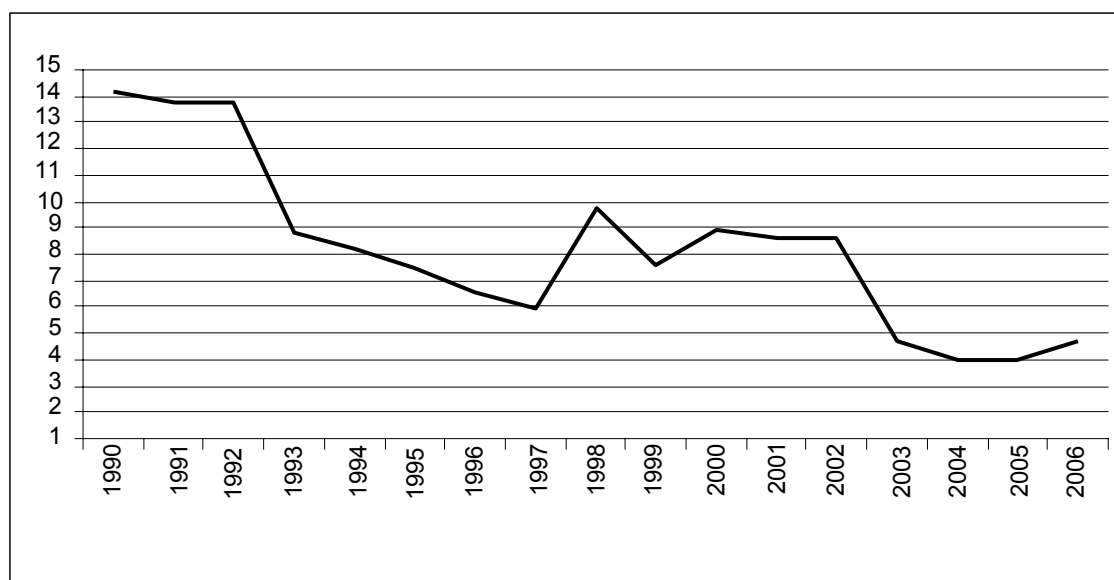
Figur 5.2: Boligprisindeks 1980-2003 (1980=100)<sup>52</sup>. Nominelle priser. Kilder: Norges byggforskningsinstitutt (1980-1991) og Statistisk sentralbyrå (1992-2003).



<sup>52</sup> Tallene er utarbeidet av Rolf Barlundhaug ved Norges byggforskningsinstitutt (NBI).

De fleste unge vil finansiere et boligkjøp gjennom lån, slik at betaling av renter og avdrag som oftest vil utgjøre en betydelig del av disse husholdenes boutgifter. Hvor mye det koster å ha boliglån, vil avhenge av bankenes utlånsrente. Figur 5.3 viser bankenes gjennomsnittlige utlånsrenter fra utgangen av 1990 og fram til og med utgangen av 2006. Fra begynnelsen av 1990-tallet og frem til 1997 var utlånsrentene fallende, deretter økte de frem til årtusenskiftet. Etter årtusenskiftet var rentene igjen synkende, og rentebunnen ble nådd i 2005 med 4,02 prosent<sup>53</sup>. I hovedsak har som nevnt rentene vært fallende parallelt med at boligprisene har vært stigende på 1990-tallet. Et viktig unntak er imidlertid renteøkningen på slutten av tiåret, da boligprisene likevel fortsatte å stige.

Figur 5.3: Gjennomsnittlige rente- og provisjonssatser på utlån fra norske banker per 4.kvartal i de respektive år. Prosent. Kilde: Statistisk sentralbyrå<sup>54</sup>.



Innledningsvis i denne avhandlingen ble det nevnt at det ved årtusenskiftet kom flere studier som viste tendenser til en konsumnedgang blant unge hushold (Gulbrandsen 1999a, Gulbrandsen og Sandlie 2000, Andersen 2001 og Løwe 2001; 2002a). Denne utviklingen kommer også frem av figur 5.4, som presenterer leieboerandelen i ulike aldersgrupper for perioden 1973 til 2001. Som vi ser, danner den langsiktige sammenhengen mellom alder og

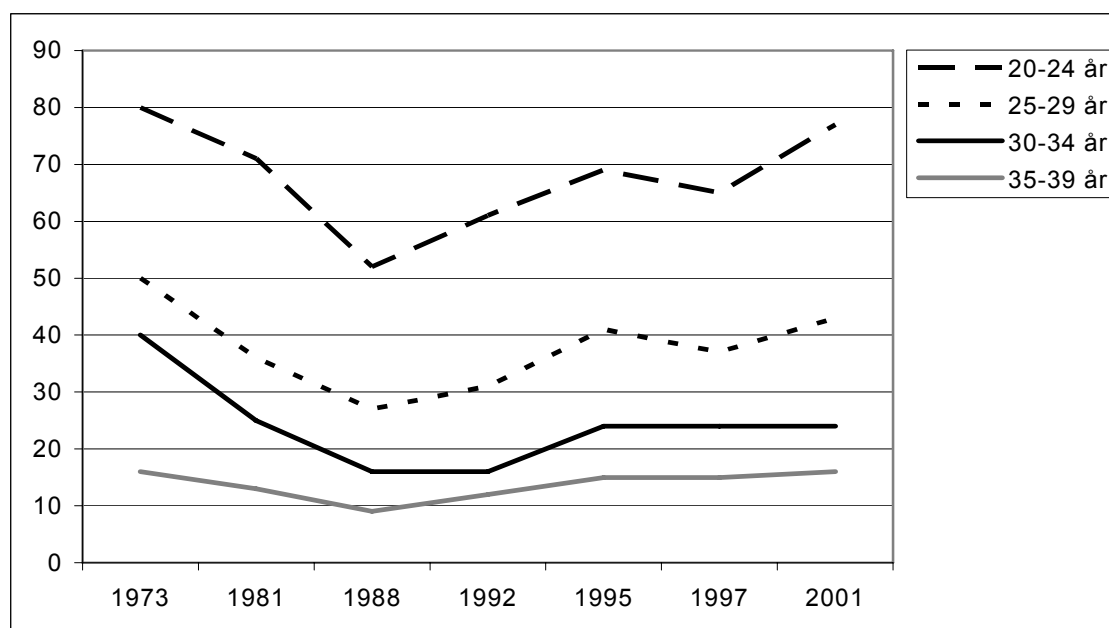
<sup>53</sup> Midtveis i 2005 registrerte Norges Bank en gjennomsnittlig utlånsrente på 3,87 (jf. Gulbrandsen 2007:16).

<sup>54</sup> <http://www.ssb.no/emner/11/01/orbofrent/tab-01.html>

leieboerandel en U-formet kurve; leieboerandelen i alle aldergruppene sank fra begynnelsen av 1970-tallet og frem til slutten av 1980-tallet, deretter begynte den å stige<sup>55</sup>. På midten av 1990-tallet flatet leieboerandelen blant de i alderen 30 år eller mer seg ut, og den stabiliserte seg omkring 20 prosent (litt over for de i begynnelsen av 30-årene og litt under for de i slutten). Blant hushold under 30 år fortsatte imidlertid leierboerandelen å stige, særlig blant de i begynnelsen av 20-årene.

Det langsiktige bildet fra begynnelsen av 1970-tallet til årtusenskiftet, er en redusert leieboerandel blant de yngste husholdene. Til tross for forventningene om at en liberalisering av boligmarkedet ville føre til en reduksjon av noen husholdstypers boligkonsum (jf. NOU 1995:11), fortsatte konsumet for unge hushold i stor grad å vokse. Det er først fra begynnelsen av 1990-tallet at leieboerandelen begynte å stige, og da særlig blant de aller yngste husholdene.

Figur 5.4: Andel leieboere etter intervjupersonens alder. 1973-2001. Prosent. Kilder: Boforholdsundersøkelsene 1973-1981 og NOVA/Norsk Gallup 1988-2001.



<sup>55</sup> Sammenhengen mellom alder og andel som eier bolig med minst fire eller fem rom, følger i stor grad det samme mønsteret som sammenhengen mellom alder og leieboerandel (Sandlie 2000). Sammenhengen har imidlertid en omvendt U-form. Andelen som eier bolig med minst fem rom steg i alle aldersgruppene fra begynnelsen av 1970-tallet og frem til begynnelsen av 1990-tallet. Deretter har andelen i stor grad vært stabil, men en tendens til en liten nedgang for alle aldersgruppene.

Vurdert ut fra leieboerandelen kan det altså se ut som at leieboerandelen for de i alderen 35 år eller mer, er omkring den samme som i den voksne befolkningen som helhet. I tillegg kan vi se at nærmere 80 prosent av de unge under 25 år er leieboere. Denne høye leieboerandelen må ses i sammenheng med at det er mange i denne aldersgruppen som fremdeles er under utdanning, dermed har det heller ikke vært aktuelt eller mulig å etablere seg som boligeier. Det betyr at det først og fremst er i alderen mellom 25 og 35 år at dagens unge begynner å etablere seg på boligmarkedet som eiere. Dette vil bli nærmere beskrevet og analysert i de to neste kapitlene (kapittel 6 og 7).

## Økt materialisme

Det er ingen tvil om at den norske befolkningen har opplevd en formidabel velstandsvekst de seneste tiårene (Barstad og Hellevik 2004). Gjennomsnittlig disponibel inntekt per innbygger har vært jevnt stigende fra generasjon til generasjon. Velstandsveksten har resultert i at stadig flere oppgir at de opplevde økonomien i oppveksthjemmet som god (Hellevik 2001); blant 15–19-åringene intervjuet i tidsrommet 1995-99 syntes for eksempel 40 prosent at utsagnet «familien hadde en romslig økonomi med mulighet for å skaffe seg det en trengte og hadde lyst på», passet som beskrivelse for tidsrommet da de var mellom 10 og 15 år. Postmaterialismeteorien premisser om velstandsvekst og stigende følelse av økonomisk trygge oppvekstvilkår for de unge generasjonene synes altså tilfredsstillende. Men har den norske befolkningen, og da særlig den yngre delen, blitt mer preget av postmaterielle verdier?

I Norge finnes det ikke mange studier som har kartlagt nordmenns verdioppfatninger. Monitorprosjektet hos MMI er imidlertid et unntak. Kort beskrevet består analysen i Norsk Monitor av følgende trinn; respondentenes verdiprofil, eller nærmere bestemt deres grunnleggende oppfatninger om ønskelige mål og riktige midler for å nå målene, kartlegges ved hjelp av indekser basert på flere spørsmål (Hellevik 1993). Av cirka 70 enkelt spørsmål dannes 25 indekser som måler intervjupersonens plassering i forhold til 25 par av verdimotsetninger. Et eksempel er motsetningen *forbruk* versus *sparing*, der den enkelte persons plassering bestemmes ved hjelp av en indeks som konstrueres ut fra hva respondentene mener om henholdsvis påstanden «Jeg vil heller bruke penger på ting jeg kan ha glede av lenge enn på kortvarige gleder som ferie, restaurantbesøk o.l.» og påstanden «Jeg kjøper gjerne

på avbetaling». På grunnlag av disse 25 parene med 50 ulike verdier, gjennomføres deretter en dimensjonsanalyse for å identifisere sentrale dimensjoner i materialet. Disse dimensjonene gis navn ut fra hvilke verdier som bidrar sterkest til å prege dem.

Ifølge Norsk Monitor og MMI går det viktigste kulturelle skillet i Norge mellom det vi kan kalle en moderne og en tradisjonell verdiorientering (Hellevik 1996). Den moderne preges av åpenhet for endring og mangfold, og sans for det nye i tiden. I en tradisjonell orientering ligger et ønske om stabilitet og trygghet, om at ting skal forbli slik de alltid har vært. En bør leve i pakt med nedarvete moraloppfatninger og ikke skille seg ut fra omgivelsene. Den nest viktigste skillelinjen går mellom en materialistisk og en idealistisk verdiorientering. På den materialistiske siden er en opptatt av det ytre, både i betydningen av materielle vilkår og omgivelsenes reaksjoner. Eiendeler og økonomisk vekst prioriteres, og egne behov settes foran hensynet til andre. På den idealistiske siden vektlegges indre egenskaper, åndelige verdier og skapende virksomhet. Omsorg for andre, miljø og helse prioriteres<sup>56</sup>.

Ved å kombinere disse to verdidimensjonene, har Hellevik (1996) definert fire kulturelle dimensjoner eller fire alternative oppfatninger av hva som gir et godt liv (se figur 5.5). Den *tradisjonelle idealistiske* kulturdimensjonen preges av religiøsitet og respekt for moralnormer, lover og regler. En foretrekker et rolig og regelmessig liv, er opptatt av å leve fornuftig og sparsommelig og ta vare på helsa. Avholdenhet er en dyd, mens nytelse, forbruk og opptatthet av det materielle ses som laster. Den *tradisjonelle materialistiske* dimensjonen kjennetegnes av materiell trygghet, og økonomisk vekst prioriteres fremfor personlig utvikling og miljøhensyn. Det er viktig ikke å skille seg ut, og å rette seg etter sine overordnede. Følelser bør kontrolleres, og det er best å holde en viss avstand til andre mennesker. Det gamle og velprøvde er tryggest, også når det gjelder kjønnsroller. Den *moderne idealistiske* dimensjonen preges av toleranse, dyrking av individuelt særpreg og skepsis til autoriteter. Et sentralt mål er utvikling og bruk av egne

---

<sup>56</sup> På tredje plass kommer en dimensjon med politiske verdier som ytterpunkter. De som vil ha offentlige løsninger, likhet og miljøvern ligger langt ute på den radikale siden, og de som foretrekker private løsninger, ulikhet og økonomisk vekst på den konservative. Imidlertid inngår også andre typer verdier i dimensjonen, slik at den har en mer sammensatt karakter enn det en vanligvis tenker på som den politiske venstre-høyre-dimensjonen.



evner. Likestilling mellom kjønnene er viktig, det samme er miljøvern. En er opptatt av nærhet og vennskap, og villig til å prioritere hensynet til andre på bekostning av egne behov. I den *moderne materialistiske* kulturdimensjonen står øyeblikkets gleder i fokus. Gjennom konsum og materielle anskaffelser kan en oppnå nytelse, og i tillegg imponere omgivelsene. Respekten for tradisjonell moral, lover og regler er mer beskjeden enn i noen annen gruppe. Tidsperspektivet er kort og en er villig til å ta sjanser for å oppnå det en ønsker. Teknologiske nyheter hilses velkomne med begeistring og bylivets gleder betyr mer enn naturopplevelser. Til forskjell fra de tre tidligere kulturrene, som har en forankring i produktiv virksomhet i henholdsvis primær-, sekundær- og tertiærsektoren, er fokus i den siste ikke på økonomisk aktivitet og arbeid, men på konsum og nytelse.

Figur 5.5: Norsk Monitors kulturelle segmenter (Hellevik 1996).

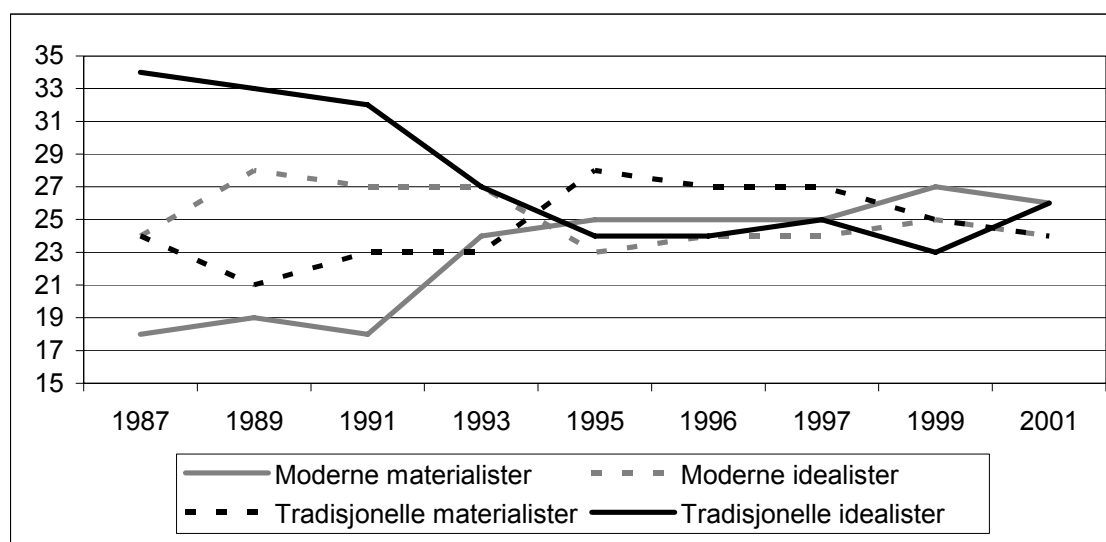
<p><b>Moderne materialister</b>            10 verdier med høyest oppslutning:            Lovforakt, frigjorthet, forbruk, risiko, materialisme, anti-helse, status, følelser, ikke-religiøs, urban            Stikkord: eie – nytte</p>	<p><b>Moderne idealister</b>            10 verdier med høyest oppslutning:            Likestilling, selvrealisering, anti-autoritet, individualitet, toleranse, altruisme, anti-materialisme, miljøvern, følelser, nyhet            Stikkord: yte – mestre</p>
<p><b>Tradisjonelle materialister</b>            10 verdier med høyest oppslutning:            Ikke selvrealisering, fornuft, tradisjonelle kjønnsroller, konformitet, tradisjon, trygghet, materialisme, avstand, anti-teknologi, autoritet            Stikkord: eie – trygghet</p>	<p><b>Tradisjonelle idealister</b>            10 verdier med høyest oppslutning:            Sparing, lovrespekt, puritanisme, trygghet, fornuft, anti-materialisme, religion, helse, patriotisme, intoleranse            Stikkord: yte – ofre</p>

For å analysere forholdet mellom materialister og postmaterialister i Ingleharts forstand (se kapittel 2) og Norsk Monitors kulturelle dimensjoner, har MMI inkludert Ingleharts analyse spørsmål i monitorundersøkelsen. Ved å plassere Ingleharts to verdiorienteringer i forhold til de kulturelle dimensjonene i Norsk Monitor, viser det seg at Ingleharts materialister tilsvarer tradisjonelle materialister og at postmaterialistene tilsvarer moderne idealister (Barstad og Hellevik 2004). Dersom vi nå ser på utviklingen i oppslutningen for de fire kultursegmentene i Norsk Monitor, kan vi få et bilde av om utviklingen har gått i retning av mer materielle eller postmaterielle verdier (se figur 5.6).

Når vi gjennomfører en dimensjonsanalyse på Monitorundersøkelsen fra 2001, blir gjennomsnittet i befolkningen på hver av de fire dimensjonene 25 prosent. Det følger av analyseopplegget at befolkningens tyngdepunkt skal være likt fordelt mellom de fire dimensjonene. For å få et inntrykk av

endringer i befolkningens plassering langs de kulturelle dimensjonene, kan de tidligere undersøkelsene ses i forhold til fordelingen i 2001. De endringene dette gir i forhold til hver av de fire dimensjonene er presentert i figur 5.5. For både Ingleharts postmaterialistiske og hans materialistiske verdidimensjoner, eller moderne idealister og tradisjonelle materialister i Norsk Monitor, har utviklingen på 1990-tallet vært forholdsvis stabil. Det er med andre ord ingen markant forskjell på oppslutningen omkring disse verdiorienteringene på begynnelsen av 1990-tallet og oppslutningen ved årtusenskiftet. I den grad vi kan se tendenser til endring, har utviklingen gått i retning av en svak økning i materialistiske verdier og svak nedgang i postmaterialistiske. Norsk Monitor gir altså ingen støtte til Ingleharts teori om at de kulturelle orienteringene i moderne samfunn går mot postmaterielle verdier. Utviklingen ser derimot til å ha gått i motsatt retning, mot mer materialistiske verdier. Dette er særlig synlig om vi ser på utviklingen i oppslutningen om dimensjonene for moderne materialister, hvor oppslutningen har økt markant fra begynnelsen og frem mot midten av 1990-tallet. Deretter har oppslutningen vært forholdsvis stabil.

Figur 5.6: Utviklingen i de fire kulturelle segmentene i Norsk Monitor for perioden 1987 til 2001. Prosent. Kilde: MMIs Norsk Monitor 2001.



Barstad og Hellevik (2004) mener at en viktig grunn til at Ingleharts teori ikke har slått til i Norge på 1990-tallet, er at trygghet under oppveksten ikke nødvendigvis betyr at den økonomiske fremtiden fortøner seg trygg. Studielån og boligutgifter kan gjøre privatøkonomien vanskeligere for de unge å mestre, men også stigende krav til anskaffelser og forbruk kan bidra til

at lista nå legges høyere enn før. Deres hypotese er at når en har en oppvekst i overflod der de fleste ønsker raskt oppfylles, blir resultatet en større opptatthet og avhengighet av materielle goder og forbruk. Mye vil som oftest ha mer.

Verdisegmentene i Norsk Monitor vil benyttes i forbindelse med analyser av forholdet mellom foretrukket og faktisk boligkonsum (kapittel 10). Analysene bygger her på en antagelse om at materialister har større tilbøyelighet til å oppgi et foretrukket konsumnivå som er høyere enn det faktiske. Materialister er som nevnt over i større grad opptatt av høyt forbruk og materielle eiendeler, enten for tryggheten (tradisjonelle materialister) eller nytelsens (moderne materialister) skyld, sammenlignet med idealister. Idealistene, særlig de tradisjonelle idealistene, ser derimot på det å være opptatt av forbruk og materielle goder i stor grad som laster. Ut fra en slik verdiorientering kan vi derfor anta at idealistene i liten grad vil oppgi ønsker høyere konsumnivå enn det faktiske. Med utgangspunkt i at moderne livsstiler og verdier gjerne forbindes med et urbant liv (Hellevik 1996), antas det også at folk med moderne verdiorienteringer i større grad har et høyere foretrukket konsumnivå enn det faktiske, sammenlignet med dem som oppgir tilhørighet med mer tradisjonelle verdier. En viktig grunn for denne antagelsen er at byene gjerne tilbyr mindre boliger enn det som vanligvis foretrekkes i den norske befolkningen.

En innvendig som har blitt reist mot bruk av verdisegmenteringen i Norsk Monitor, er at slike kulturelle skillelinjer reelt sett er uten betydning sammenlignet med betydningen av mer tradisjonelle strukturelle skillelinjer (Thrane 1997). Det blir hevdet at variasjonen i verdiorienteringer henger nært sammen med ulikheter langs tradisjonelle sosioøkonomiske bakgrunnsvariable, slik at verdiorienteringene ikke vil ha noen egen forklaringskraft når det kontrolleres for slike bakgrunnsvariable. I forbindelse med analysene av forholdet mellom foretrukket og faktisk konsumnivå, vil eventuelle effekter av ulike verdiorienteringer også bli kontrollert for i en multivariat analyse med mer tradisjonelle bakgrunnsvariable.

## Oppsummering

Ulik historisk bakgrunn gir ulike livsløpsbaner for ulike fødselskohorter. Samfunnsmessige endringer gir endrede handlingsbetingelser for hvordan man velger å leve sine liv. De som var unge ved årtusenskiftet vokste opp

under andre rammebetingelser enn hva som var tilfellet for tidligere generasjoner. Dette får betydning for hvordan de administrerer ulike livsløpskarrierer og forholdet mellom disse.

Den generelle velstandsveksten i boligsektoren kan ha stor betydning for de unges boligetablering. En generelt forbedret boligstandard blant norske hushold, betyr sannsynligvis at de unges forventninger til egen bolig øker. Prisveksten på boligmarkedet kan imidlertid gjøre at avstanden mellom ønsker og det som er mulig å få innfridd blir større. Videre kan høye og stigende boligpriser bety at det generelt sett blir stadig vanskeligere for unge å etablere seg som boligeiere. På den annen side kan prisutviklingen også bety at de unge får sterkere ønsker om å ta del i denne velstandsveksten. Høye etableringskostnader og et sterkt ønske om å ta del i velstandsveksten i boligsektoren, kan med andre ord føre til at mange unge blir mer villige til å ta større risiko i forhold til egen gjeldsbelastning.

Med en forlenget etableringsfase, samt høyere etableringskostnader i form av høye studielån og høye boligpriser, kan betydningen av foreldrehjelp øke i forhold til boligetableringen. De høye boligprisene betyr at boligformuen blant foreldregenerasjonen har vokst kraftig, slik at mulighetene for å gi slik hjelp også er større. Kjøpet av den første boligen er et stort økonomisk løft for de aller fleste, og økonomisk støtte fra foreldrene kan bidra til at byrden ved dette kjøpet gjøres mindre. For det første kan det tenkes at hjelpen gjør det mulig å gjennomføre kjøpet tidligere eller at man kan kjøpe større en bolig enn hva som hadde vært mulig uten denne hjelpen. Alternativt kan hjelpen være nødvendig for at man skal kunne etablere seg som boligeier over hodet.

Dersom den økte oppslutningen i den norske befolkningen om materielle verdier også legger føringer på folks boligpreferanser, kan vi muligens forvente at folk også er opptatt av høyt boligkonsum. Et redusert konsumnivå blant unge vil i så fall også innebære en risiko for at de kan oppleve et økende misforhold mellom faktisk og ønsket konsumnivå.

## 6 Egen bolig for første gang

Ungdomstiden, eller nærmere bestemt etableringsfasen, er en overgangsperiode i livet hvor de unge tar mange avgjørelser som har stor betydning for retningen deres senere livsløp får, og det er en periode av livet hvor det skjer mange endringer. Denne etableringsfasen strekker seg fra tidspunktet ungdommen flytter ut av foreldrehjemmet til de har etablert seg på ulike arenaer og markeder med fullført utdanning, fast jobb, ektefelle, barn og egen bolig (Hellevik 2005). Disse overgangene karakteriserer ulike prosesser som fører den enkelte ungdom fra en tilværelse som avhengig og forsørget, boende hos sine foreldre, til en tilværelse som selvforsørget, etablert i parforhold, boende i eget hjem og etter hvert også med forsørgingsansvar for egne barn. Etableringsprosessen vil variere fra person til person både når det gjelder aldersplassering, varighet og rekkefølge av de ulike overgangene. Det er heller ikke gitt at alle vil oppleve eller gjennomføre alle statusovergangene, selv om de blir regnet som voksne<sup>57</sup>.

I kapittel 5 så vi at det på slutten av 1990-tallet var en klar tendens til endring i de unges etableringsmønster; de unge etablerte seg i stadig større grad som leieboere. I dette kapitlet gis en nærmere beskrivelse av den første fasen i de unges boligetablering; perioden da de unge flytter hjemmefra for første gang. Viktige spørsmål vil være nå i livsløpet dette skjer, og om det skjer omtrent til samme tid i livsløpet for alle. Med referanse til beskrivelser av økte etableringskostnader, kan en muligens forvente at unge ble boende lenger hjemme ved årtusenskiftet enn på begynnelsen av 1990-tallet. Neste viktige spørsmål er hva som skjer etter utflytting. Bor de unge alene eller bor de sammen med andre? Videre er det interessant å se om den økte leieboerandelen blant unge på slutten av 1990-tallet kan knyttes til endrede preferanser i forhold til hvordan de ønsker å disponere egen bolig.

### Boligetablering og statusoverganger

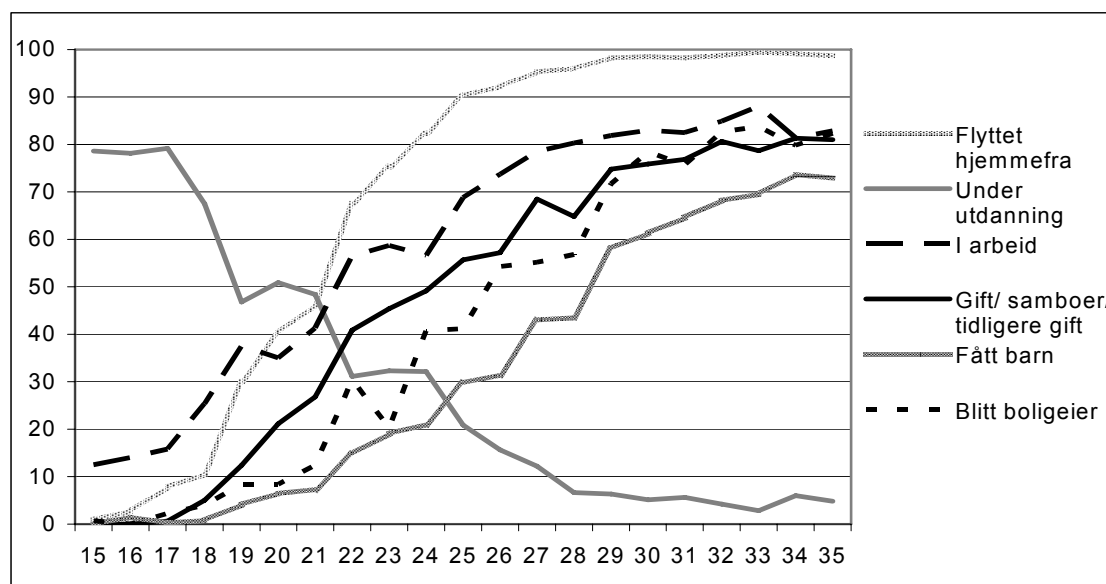
For størstedelen av norsk ungdom starter etableringsfasen etter de har fylt 18 år og den avsluttes før de når tredveårsalderen (Gulbrandsen og Langsether

---

<sup>57</sup> Statusovergangene er med andre ord ikke nødvendige kriterier for å oppnå statusen som voksen. Derimot er det slik at de fleste har gjennomført disse overgangene når de er blitt voksne.

1999). På aggregatnivå kan etableringsfasens forløp beskrives ut fra hva som er typisk for aldersplassering, rekkefølge og varighet for ulike statusoverganger. I figur 6.1 presenteres et slikt generelt bilde av etableringsfasens forløp. Figuren viser andel som på hvert alderstrinn har oppnådd ulike statuser knyttet til etableringsovergangene; det vil nærmere bestemt si andelen som har *flyttet hjemmefra, avsluttet utdanning, trådt inn i arbeidslivet, etablert seg som par, blitt foreldre* og *blitt eier av egen bolig*. Kurvene i figuren kan leses som gjennomsnittlige overgangsmønstre på slutten av 1990-tallet<sup>58</sup>. Den synkende kurven for dem som er under utdanning betyr at dette er en status som forlates, mens de stigende kurvene for de andre overgangene betyr at dette er statuser som oppnås.

Figur 6.1: Etableringsfasens overganger – prosentandel forekomst, etter alder. Kilde; Norsk Monitor 1995–2001<sup>59</sup>.



- Å være i arbeid er definert som å ha lønnet arbeid (heltid, deltid eller varierende) og ikke samtidig oppgi at man enten er elev/student, arbeidsledig eller trygdet.
- Kategorien Gift/samboer/tidligere gift omfatter ikke tidligere samboere som nå er enslige.
- Barn omfatter her, grovt sagt, barn som intervjupersonen bor sammen med. Andelen barn på de ulike alderstrinnene vil derfor være noe for lav, særlig for menn.
- Eie av bolig omfatter både selveiere og andelseiere, og refererer seg til husholdet den intervjuede bor i, gitt at vedkommende ikke er sønn eller datter og svarer på vegne av sine foreldre. Kategorien vil derfor også omfatte enkelte som bor i en bolig som formelt eies av vedkommendes partner.

<sup>58</sup> Estimaten i figuren er beregnet på basis av data fra Norsk Monitors fem undersøkelser i perioden 1995-2001. Dette er gjort for å få store nok utvalg til å beregne estimater for hvert årstrinn (for nærmere beskrivelse, se Hellevik 2005:71-72).

<sup>59</sup> Figuren er utarbeidet av Tale Hellevik, og den er også presentert i hennes avhandling om unges etableringsfase i Norge (Hellevik 2005).

Betegnelsen «overgang» bør muligens brukes med forsiktighet i forhold til figuren, siden estimatene gjelder andel av befolkningen på hvert alderstrinn som har oppnådd eller forlatt den aktuelle statusen. Med unntak av det å ha fått barn, er etableringsfasens statusoverganger i prinsippet reversible. Det er med andre ord mulig å gå inn og ut av de ulike statusene. En person kan for eksempel gå inn og ut av arbeidslivet, man kan avslutte sin utdanning for så å gjenoppta den senere, man kan flytte tilbake til barndomshjemmet for en periode før man eventuelt flytter ut for godt, osv. Estimaten i figuren forteller med andre ord ingenting om forhistorien fram til intervju-tidspunktet. Det burde likevel være rimelig å hevde at kurvene i figuren uttrykker en hovedtendens i etableringsstatusenes kobling til alder.

Ut fra figuren er det mulig å lese at for norsk ungdom på slutten av 1990-tallet hadde etableringsfasen følgende generelle forløp: Den første statusovergangen som ble gjennomført var å flytte hjemmefra. Det vanligste var å bo hjemme til de var omkring 20 år og de flyttet hjemmefra i begynnelsen av tjuårene. Omkring 50 prosent hadde flyttet ut av foreldrehjemmet da de var 21 år, mens 90 prosent hadde flyttet ut innen de hadde rundet 25 år. Så å si alle hadde flyttet hjemmefra da de var 30 år. Videre kan vi se at omkring halvparten av de som var under 21 år, var under utdanning, og blant de som var 25 år var fremdeles 20 prosent under utdanning. Ved trettiårsalderen hadde fremdeles fem prosent ikke fullført sin utdanning. For de aller fleste ble fullført utdanning etterfulgt av direkte inntreden i arbeidslivet<sup>60</sup>. Det var vanligst å bli samboer i midten av tjuårene. Mer enn 50 prosent var gift, samboer eller hadde vært tidligere gift da de var 25 år. Ved tredveårsalderen hadde omkring 80 prosent opplevd slike livsbegivenheter. Tidspunktet for når man ble boligeier var nært knyttet til tidspunktet man ble samboer eller gift. Det å få barn eller bli foreldre er den siste statusovergangen som ble gjennomført. Som oftest fikk man barn i slutten av tjuårene. Færre enn 50 prosent hadde blitt foreldre da de var 28 år.

Ut fra mønsteret i figuren kan vi lese hvilken rekkefølge de ulike statusovergangene blir gjennomført. Dersom kurvene for forekomsten av de ulike etableringsstatusene hadde falt mer eller mindre sammen, ville dette vært en indikasjon på at etableringsovergangene ble gjennomført i en nærmest tilfeldig rekkefølge. Figuren viser imidlertid at det på hvert alderstrinn er

---

<sup>60</sup> Dersom man verken studerer eller arbeider, vil dette som oftest ha sammenheng med førstegangstjeneste eller sivilteneste, fødsler eller arbeidsledighet.

noen statuser som er langt hyppigere forekommende enn andre, og at kurvene legger seg etter hverandre. Det ser med andre ord ut til at etableringsovergangene danner et slags kumulativt mønster, der én bestemt type overgang forutsetter at visse andre overganger allerede er gjennomført. Med utgangspunkt i det samme datamaterialet som figur 6.1 er basert på, har Hellevik (2005) beregnet medianer og kvartiler for når de unge oppnådde en gitt etableringsstatus. Disse beregningene bekrefter i stor grad hovedrekkefølgen på etableringsfasens overganger som avtegner seg i figuren over; en starter med å flytte hjemmefra, så får en seg arbeid, etablerer seg med partner, kjøper bolig, og til slutt får en barn.

I figur 6.1 ser vi at andelen som innehar ulike statuser eller har gjennomført ulike etableringsoverganger øker monotont med alder innenfor alderspennet 18-35 år. Overgangenes sammenheng med alder og kurvenes kumulative mønster, tilsier videre at de vil korrelere positivt med hverandre; det vil med andre ord være en viss sannsynlighet for at ulike statuser opptrer eller ikke opptrer hos en respondent. Tabell 6.1 viser de negative innbyrdes korrelasjonene mellom å være etablert i parforhold, å ha fått barn og være hjemmeboer. For utdanning og det å ikke være yrkesaktiv er de bivariate sammenhengene positive. Det å være hjemmeboer er med andre ord positivt korrelert med det å være under utdanning og det å være uten arbeid (både deltid og heltid).

*Tabell 6.1: Sammenhengen mellom tilknytning til arbeidslivet, utdanning, familie-situasjon og om man er hjemmeboer (bivariate korrelasjoner, Pearsons r). Basis: Personer 18–35 år (N=649). Kilde: Norsk Gallup 2001.*

	Hjemmeboer	Er under utdanning	Ikke yrkesaktiv <sup>61</sup>	Er gift/samboende	Har fått barn
Hjemmeboer					
Er under utdanning	0,293**				
Ikke yrkesaktiv	0,220**	0,463**			
Er gift/samboer	-0,415**	-0,331**	-0,254**		
Har fått barn	-0,284**	-0,314**	-0,082*	0,530**	

\*\* Signifikant på 0,01 nivå

\* Signifikant på 0,05 nivå

<sup>61</sup> Som yrkesaktive defineres de som oppgir at de arbeider heltid, deltid og at yrkesaktiviteten varierer.



Blant de andre overgangstatusene ser vi at det å være under utdanning er positivt korrelert med det å ikke være yrkesaktiv og negativt korrelert med det å leve i parforhold og ha barn. Dette kan ses i sammenheng med at de unge ved å velge en lengre utdanning, samtidig utsetter tidspunktet for familie- og yrkesetablering. Videre ser vi at sannsynligheten for å leve i et parforhold er mindre blant dem som ikke er yrkesaktive enn blant dem som har en tilknytning til arbeidsmarkedet, og sannsynligheten for å ha barn er større blant de som lever i parforhold enn blant de som lever alene.

## Utflytting fra foreldrehjemmet

Etableringsfasen er som nevnt karakterisert av ulike prosesser og statusoverganger som fører den enkelte ungdom fra en tilværelse som avhengig og forsørget; boende hos sine foreldre, til en tilværelse som selvforsørget; som oftest etablert i parforhold, boende i eget hjem og etter hvert gjerne med forsørgningsansvar for egne barn. Utflyttingen fra foreldrehjemmet vil sannsynligvis være den viktigste markeringen for løsrivelse, uavhengighet og selvstendighet for de unge (Mulder og Manting 1994). Og som vi så i forrige avsnitt, er dette den statusovergangen som først gjennomføres av de unge. Norsk ungdom flytter hovedsaklig hjemmefra i begynnelsen av tjueårene.

Det har manglet en presis definisjon på hva det vil si å flytte hjemmefra, noe som har gitt sprikende beskrivelser av fenomenet (Texmon 1996). Det er særlig studentenes bostatus som har blitt ulikt klassifisert. Et annet kompliserende element er at flyttingen kan foregå i flere trinn der barna i perioder returnerer til barndomshjemmet, slik at det er mulig å bo to steder avhengig av hvordan boforhold defineres. Tidligere studier har vist at nærmere halvparten av norsk ungdom har bodd hjemmefra før siste og endelig utflytting fant sted (Texmon 1994; 1996).

Ifølge Gulbrandsen (2002) har ungdoms hjemmeboing hos foreldrene vært et myteomspunnet tema. Ungdommens problemer på boligmarkedet beskrives gjerne som endring mot det verre, og en seiglivet myte har vært at de unges botid i barndomshjemmet stadig øker. Det er særlig to utviklingstendenser som synes å underbygge denne antagelsen: Som en følge av sentraliserende flyttestrømmer (Sørli 2003, Østby 2002), er det for det første stadig flere som vokser opp i eller rundt de store byene. Når stadig flere unge tar høyere utdanning og beliggenheten for disse utdanningsstedene gjerne også er lagt til disse byene, taler dette for at unge blir boende lenger hjemme.

I tillegg kan stigende etableringskostnader på boligmarkedet, gjøre det økonomisk mer lønnsomt og fristende å bli boende litt lenger hjemme hos foreldrene. Dette synes imidlertid ikke å være tilfellet.

Flytting hjemmefra er som nevnt i mange tilfeller ikke en tidsmessig avgrenset begivenhet, men heller en del av en prosess; en del unge flytter frem og tilbake til foreldrene før de etablerer seg på egen hånd. Dette gjør at ulike undersøkelsesmetoder kan føre til ulike estimater. Til tross for at det kan være vanskelig å si noe helt sikkert om hvor stor andel som til enhver tid bor hjemme hos foreldrene, tyder likevel mye på det har vært forholdsvis stor stabilitet de siste tiårene (Gulbrandsen 1998). Flere ulike sett av tverrsnittsdata fra de siste 15 år viser ingen tendens til at ungdom har strukket ut sin botid i barndomshjemmet (Texmon 1994;1995, Gulbrandsen 2002). Det synes heller å være en svak motsatt tendens.

Ved å benytte medianalderen som mål for endelig utflytting, finner vi et tyngdepunkt hvor halvparten av en fødselskohort har flyttet hjemmefra. I tabell 6.2 ser vi medianalderen for når ulike kohorter flyttet fra foreldrehjemmet for godt. Som vi ser, er medianalderen for utflytting fra foreldrehjemmet den samme fra 1940-tallskohorten til 1960-tallskohorten. Fødselskohorten fra 1970-tallet er utelatt, ettersom det vil være mange i denne kohorten som ennå ikke har flyttet hjemmefra for godt (de yngste i denne kohorten var 22 år i 2001, da undersøkelsen ble gjennomført). Videre ser vi at alderen for utflytting fra foreldrehjemmet var noe høyere for kohortene som ble født på 1930-tallet eller før. I tillegg kan vi se at kjønnsforskjellene har blitt mindre gjennom den aktuelle perioden. Jentene flytter fremdeles hjemmefra noe tidligere enn guttene; i gjennomsnitt ett år, mens denne kjønnsforskjellen var to år for de som ble født på 30-tallet eller tidligere. Denne kjønnsforskjellen kan sannsynligvis ses i sammenheng med at jenter som oftest også er tidligere ute med å starte samboerskap og med å få barn (Texmon 1994, 1995). Det langsiktige bildet er med andre ord at unge flytter hjemmefra noe tidligere enn tidligere generasjoner; jentene flytter fremdeles tidligere ut enn guttene, men denne forskjellen har blitt mindre. Dette synes også å stemme rimelig godt med funn som er gjort i andre og lignende undersøkelser av utflyttingsalder (se f.eks. Andersen 2002, Gulbrandsen 2002).

Tabell 6.2: Alder for når man flyttet hjemmefra for godt etter fødselskohort. Kilde: Norsk Gallup 2001.

	<b>Menn</b>					<b>Kvinner</b>				
	Før 1930	1930-1939	1940-1949	1950-1959	1960-1969	Før 1930	1930-1939	1940-1949	1950-1959	1960-1969
1.kvartil	18	18	17	17	18	18	17	17	17	17
Median	22	21	20	20	20	20	19	19	19	19
3.kvartil	29	25	23	23	23	24	22	21	20	21
9.decil	35	28	27	26	26	30	24	24	23	23
<b>N=</b>	(94)	(118)	(134)	(167)	(203)	(104)	(107)	(132)	(194)	(246)

Til tross for at det kan finnes gode grunner for å bli boende lenger hjemme hos foreldrene i dag, som for eksempel at man kan bo hjemme mens man er student og eventuelt spare penger til reiser eller egenkapital til fremtidige boligkjøp, er det altså få tegn på at de unge velger denne strategien. Selv om tidspunktet for når norsk ungdom flytter hjemmefra har vært rimelig stabilt de siste tiårene, kan de unge forlate hjemmet av ulike grunner i ulike perioder. Grunnene til at man flytter hjemmefra er flere; noen flytter hjemmefra for å etablere seg med en partner, andre flytter for å ta utdanning eller arbeid. Det er for eksempel en forskjell på å flytte ut tidlig av rent økonomiske grunner og flytte hjemmefra fordi man vil leve for seg selv. Videre er det en forskjell på å flytte ut i en singletilværelse og flytte ut for å etablere egen familie. Kombinasjonen av økonomisk flytting, sentralisering og flytting for familieetablering dominerte til ut på 1970-tallet (Frønes 2004). Etter hvert har utflytting fra foreldrehjemmet, foruten å være knyttet til geografisk mobilitet som følger søking etter utdanning og arbeid, i økende grad blitt noe de unge gjør selv om de ikke planlegger familieetablering og kunne ha bodd hjemme lenger. Markering av selvstendighet ved å flytte hjemmefra er med andre ord viktig for norsk ungdom, og denne markeringen synes viktigere enn en eventuelt økonomisk gevinst ved å bo hjemme lenger. «Individualitet» og «personlig frihet» er viktige begreper i beskrivelsen av en ungdommelig livsstil. Denne friheten oppnås best ved å flytte til en egen bolig, eller eventuelt sammen med andre i et bofellesskap, og bort fra foreldrenes oppsyn.

Når det gjelder påstanden om at unge muligens blir boende lenger hjemme i storbyene på grunn av de høye etableringskostnadene, finner jeg ingen empiriske støtte for denne påstanden i mitt datagrunnlag. I tabell 6.3 presenteres andel hjemmeboere i aldersgruppen 18 til 25 år fordelt etter

bosted. Både i 1992 og 2001 var andel hjemmeboere i denne aldersgruppen mindre i de tre største norske byene enn resten av landet. På begynnelsen av 1990-tallet bodde 27 prosent av ungdom i alderen 18 til 25 år og bosatt i Oslo, Trondheim eller Bergen hjemme hos sine foreldre, mens tilsvarende tall for ungdom bosatt i landet forøvrig var 39 prosent. Frem mot årtusen-skiftet har denne forskjellen økt. Andel hjemmeboere blant ungdom i de største byene har sunket til 15 prosent, mens hjemmeboerandelen i landet forøvrig har vært konstant.

*Tabell 6.3: Andel hjemmeboere i aldersgruppen 18-25 år etter bosted. Prosent. Norsk Gallup 1992-2001.*

	<b>Oslo, Trondheim og Bergen</b>		<b>Resten av landet</b>	
	1992	2001	1992	2001
	27	15	39	40
<b>N=</b>	(126)	(78)	(405)	(148)

I en periode med økende etableringskostnader, og da særlig i storbyene, kan det altså synes som om det har vært en tendens til at stadig flere unge i storbyene flytter hjemmefra tidlig i etableringsfasen. Krefte som trekker de unge ut av foreldrehjemmet synes med andre ord å være sterkere enn sparemotivet, som kunne holdt dem boende hjemme lenger. Her må vi imidlertid ta i betraktning et viktig element som svekker denne tolkningen; nemlig den økte innflyttingen av unge til storbyene. Med økt innflytting av unge, øker også andel unge som ikke bor hjemme hos foreldrene i byene.

## Etablering i leid bolig

Når de unge flytter hjemmefra starter de for første gang sin egen selvstendige boligkarriere. Inntil da har de hatt en boligkarriere som tilsvarer den karrieren husholdningen de har vært en del av har hatt. Starten på boligkarrieren er ofte preget av korte boforhold og hyppige boligbytter. Yngre hushold under 40 år utgjør for eksempel omkring 80 prosent av alle som flytter årlig (Andersen 2002). Blant personer i begynnelsen av 20-årene flytter mer enn 40 prosent hvert år<sup>62</sup>. Et interessant spørsmål er imidlertid hvordan de unge etablerer seg; om de etablerer seg som boligeiere eller leietakere, og hva slags boligstandard de oppnår.

<sup>62</sup> Flyttetilbøyeligheten er størst blant aleneboende og leietakere (Andersen 2002).

I tabellen nedenfor kan vi se at den individuelle boligkarrieren som oftest starter med en leiebolig (se tabell 6.4). Tabellen viser hvilken disposisjonsform husholdningene i aldersgruppen 20 til 35 år hadde til egen bolig i 1992, 1997 og 2001. Dersom vi ser på variasjonen mellom de ulike aldersgruppene, ser det ut til at det er vanligst blant de unge å etablere seg som leieboer når de flytter ut av foreldrehjemmet. Det er først i andre halvdel av 20-årene og begynnelsen av 30-årene de begynner å kjøpe bolig. I 2001 leide for eksempel 63 prosent av de i alderen 20 til 24 år bolig. I denne aldersgruppen er det også forholdsvis mange som fremdeles bor hjemme hos foreldrene (19 prosent). Det er bare omkring én femtedel som har blitt boligeiere, enten som andelseier eller selveier (18 prosent). I den neste aldersgruppen, de i slutten av 20-årene, ser vi at stadig flere gjennomfører sitt første boligkjøp. Leieboerandelen har falt til 44 prosent, mens omkring halvparten har blitt boligeiere (54 prosent). Når de unge kommer i første halvdel av 30-årene synes det langt på vei at de fleste har unnagjort sitt første boligkjøp. Da er 75 prosent blitt boligeiere, og bare én fjerdedel er fremdeles leieboere (24 prosent).

*Tabell 6.4: Disposisjonsform til bolig i aldersgruppen 20 til 34 år. Prosent. Norsk Gallup 1992-2001.*

	20-24 år		25-29 år		30-34 år	
	1992	2001	1992	2001	1992	2001
Bor hjemme	28	19	5	3	3	2
Leier	46	63	30	44	15	24
Eier	27	18	65	54	83	75
<b>N=</b>	(347)	(131)	(404)	(193)	(314)	(206)

Om vi ser på utviklingen på 1990-tallet, ser vi en klar tendens til endring i de unges etableringsmønster. Vi ser den samme utviklingen som vi så i figur 5.4; det har blitt stadig mer vanlig blant unge å etablere seg i leiebolig enn i eid bolig. Mønsteret er særlig tydelig blant de yngste aldersgruppene. I den yngste aldersgruppen har for eksempel både andel som bor hjemme og andel som eier bolig sunket i perioden mellom 1992 og 2001, mens leieboerandelen har steget med 17 prosentpoeng.

## Begrunnelser for å leie

Selv om ungdom på 1990-tallet i økende grad etablerte seg som leieboere, er det lite som tyder på at de forble leieboere for alltid eller i lang tid. Situasjonen som leieboer er først og fremst en utsettelse av det første boligkjøpet. Leieboligen er gjerne en overgangsbolig som benyttes i perioden fra man flytter hjemmefra til man etablerer seg med egen familien (se f.eks. Langsether m.fl. 2003; Gulbrandsen og Sandlie 2003). Det å være eier av egen bolig er en sentral kulturell verdi i Norge, og drømmen om en egen enebolig vil stå sentralt i mange nordmenns livsprosjekt (Gullestad 1989)<sup>63</sup>.

Det er lite som tyder på at de unge ved årtusenskiftet i mindre grad ønsket å bli eiere, sammenlignet med hva som var situasjonen på begynnelsen av 1990-tallet. Situasjonen er snarere motsatt. På 1990-tallet var det en svak nedgang i andel unge som ønsker å leie egen bolig. Dette kommer frem av tabell 6.5. Tabellen viser foretrukket disposisjonsform blant ungdom i alderen 18 til 35 år. Som vi ser ble andelen som ønsket å leie bolig nærmere halvert fra begynnelsen til slutten av 1990-tallet. Nedgangen skyldes både at flere ønsket å bli eiere (gjennom andelseie) eller at flere hadde blitt usikre på hvilken disposisjonsform de ønsket. Den økte andelen som ønsker å eie vil nok i stor grad kunne forklares med prisveksten på boligmarkedet i samme periode, og den formuesveksten boligeiere har kunnet nyte godt av.

*Tabell 6.5: Foretrukket disposisjonsform. Prosent. Basis: Personer i alderen 18-35 år. Kilder: Norsk Gallup 1992-2001.*

	1992	2001
Selveier	85	85
Andelseier	6	8
Leid bolig	9	5
Vet ikke/ubesvart	*	2
N=	(954)	(537)

\* under 0,5 prosent.

At de unge ikke leier bolig fordi leieboligen er spesielt godt egnet kommer også frem av tabell 6.6 nedenfor. Det er også få som oppgir at leieformen er

<sup>63</sup> Drømmen om enebolig er imidlertid ikke et særnorsk fenomen. Almqvist (2004) har for eksempel beskrevet et lignende ønske blant svensker, og Elsinga og Hoekstra (2004) har på bakgrunn av en stor EU-undersøkelse funnet at eierpreferansen også er svært utbredt ellers i Europa.

mindre risikofylt enn å eie, som begrunnelse for å leie. Hovedbegrunnelsene som oppgis for å være leietaker, er primært problemer med å skaffe egenkapital eller at man sannsynligvis skal flytte snart. De unge ønsker altså som vi har sett å kjøpe bolig (jf. tabell 6.5), men på grunn av manglende egenkapital må de utsette kjøpet og i mellomtiden spare til den nødvendige egenkapitalen. Argumentet om at man skal flytte snart passer godt med den friheten leieformen gir i forhold til en mer langsiktig forpliktelse som eieformen innebærer (jf. kapittel 3). Transaksjonskostnadene i forbindelse med flytting er som oftest mindre for leietakere enn hva som er tilfellet for boligeiere, slik at det vil være mest lønnsomt å være leietaker om man regner med å flytte etter en relativ kort periode. Som vi ser, er det liten aldersvariasjon i de ulike begrunnelsene for å leie bolig.

Tabell 6.6: *Begrunnelser for å leie etter alder. Prosent. Kilde: Norsk Gallup 2001.*

	20-24 år	25-29 år	30-34 år	Alle
Fordi boligen er spesielt godt egnet	4	5	10	6
Leie mindre risiko enn å eie	10	7	6	8
Ønsker å kjøpe, men greier ikke skaffe egenkapital	40	43	35	40
Skal helt sikker/sannsynligvis flytte snart	28	22	33	27
Annen grunn	18	22	16	19
<b>N=</b>	(72)	(76)	(49)	(197)

Det midlertidige ved leiesituasjonen til de unge husholdningene understrekes også av hvor lenge de regner med å være leietakere. I tabell 6.7 presenteres hva personer i alderen 20 til 35 år svarer på spørsmålet om hvor lenge de regner med å leie. Det er som vi ser få som oppgir at de regner med å bo til leie «så lenge som mulig/alltid». I alle aldersgruppene er det omkring 40 prosent som regner med at de vil være leietakere under to år fremover. Omkring 30 prosent regner med at de vil leie mellom to til fire år fremover i aldersgruppen 20 til 29 år, mens 20 prosent svarer det samme i aldersgruppen 30 til 34 år. I den yngste aldersgruppen er det nesten en fjerdedel (22 prosent) som regner med at de vil leie mer enn fire år, men ikke for alltid. Blant de eldste er det derimot en fjerdedel som mener det er vanskelig å si hvor lenge de vil bo til leie. Denne usikkerheten kan muligens ses i sammenheng med ønskene om å eie og problemene med å skaffe egenkapital.

Tabell 6.7: Hvor lenge intervjupersonen regner med å leie etter alder. Prosent.  
Kilde: Norsk Gallup 2001.

	20-24 år	25-29 år	30-34 år	Alle
Under ett år fremover	16	17	20	18
Ett til to år fremover	22	29	20	24
To til fire år fremover	28	29	20	27
Mer enn fire år, men ikke for bestandig	22	12	6	14
Så lenge som mulig/alltid	1	-	8	3
Vanskelig å si	11	13	25	15
<b>N=</b>	(74)	(76)	(49)	(199)

De unges antagelser om forholdsvis kort botid som leieboere, ser også ut til å stemme rimelig godt med den faktiske situasjonen. Langsether m.fl. (2003) har sammenlignet tall om botid fra 1973 og 2001, og de fant en klar endring mot kortsiktighet og flyktighet blant leieboere. Gjennom hele denne perioden er botid i leiebolig sterkt redusert for alle aldersgrupper.

Selv om det er knyttet en viss usikkerhet til svarene som er oppgitt i de to foregående tabellene, som for eksempel at svarene kan gjenspeile ønsketekning mer enn realiteter, gir de likevel en klar indikasjon på at de unge både ønsker og tror at de kommer til å bli boligeiere på ett eller annet tidspunkt. Når den første boligen etter man har flyttet hjemmefra oftest er en leiebolig, kan dette sannsynligvis ses i sammenheng med den livssituasjonen de befinner seg i; de er førstegangsetablerere som ennå ikke har bestemt seg for hvor og når de skal etablere seg i et mer langsiktig perspektiv. I tillegg er de gjerne studenter eller tidlig i yrkeskarrieren, slik at knapp egenkapital gjør at boligkjøpet må utsettes til senere.

## Boligstørrelse blant unge leieboere

Boligstørrelse vil være en viktig indikator på de unges boligstandard. Leieboliger vil ofte være mindre leiligheter og hybler, sammenlignet med hva som er tilfellet med eide boliger (se tabell 1 i vedlegg). Videre er omkring 40 prosent av leieboligene en hybel eller en leilighet, mens tilsvarende tall for eide boliger er 14 prosent (tabell 2 i vedlegg). Dette betyr at de unge leieboerne i stor grad vil bo i små boliger med tre rom eller mindre.

I tabell 6.8 presenteres boligstørrelse målt som antall rom blant leieboere i alderen 20 til 34 år. Tabellen viser at små leieboliger med ett eller to rom er forholdsvis vanlig i den yngste aldersgruppen. I 2001 bodde for eksempel 63 prosent av unge i alderen 20 til 24 år i en leiebolig med denne



størrelsen. Videre ser vi at boligstørrelsen stiger med alder. I 2001 bodde for eksempel 40 prosent av de i alderen 30 til 34 år i en leiebolig med fire rom eller mer, mens bare 17 prosent i den yngste aldersgruppen leide en bolig av tilsvarende størrelse.

*Tabell 6.8: Antall rom i leide boliger, fordelt etter alder. Prosent. Kilde: Norsk Gallup 2001. (Hjemmeboere er utelatt)<sup>64</sup>.*

	20-24 år		25-29 år		30-34 år	
	1992	2001	1992	2001	1992	2001
1 rom	23	34	7	21	2	4
2 rom	32	29	27	19	17	35
3 rom	23	21	41	30	34	21
4 rom	9	10	17	12	32	21
5 rom eller mer	13	7	9	19	15	19
<b>N=</b>	(128)	(73)	(116)	(78)	(53)	(48)

Tabell 6.8 viser også at unge leieboerne bor i mindre boliger ved årtusenskiftet enn hva de gjorde på begynnelsen av 1990-tallet. I de to yngste aldersgruppene ser det ut til at andelen som leier bolig med ett rom har steget markant; omkring femti prosent blant de yngste og en tredobling blant de nest yngste. Blant de eldste har både andelen som leier ettroms og andelen som leier toroms blitt fordoblet. Dette kan tolkes som et uttrykk for en utvikling mot dårligere boligstandard blant unge. Det er imidlertid rimelig å vurdere en slik boligstandard ut fra utviklingen i de unges husholdningsstørrelse. Som vi så i kapittel 5, har også de unge husholdene blitt mindre på 1990-tallet. Det er dermed ikke gitt at de unge har fått en dårligere boligstandard målt i antall rom per person. Dette kommer også frem av tabell 6.9. Tabellen viser boligstørrelse målt i antall rom i forhold til antall husholdsmedlemmer. Det var så godt som ingen endring i antall rom per husholdsmedlem blant unge leieboere fra 1992 til 2001<sup>65</sup>.

<sup>64</sup> Det vil være vanskelig å definere en egen boligstørrelse på disse, siden de deler foreldrenes konsumnivå.

<sup>65</sup> Det er kun små eller ikke signifikante aldersforskjeller (ikke vist i tabell).

Tabell 6.9: Antall rom i forhold til antall husholdsmedlemmer. Prosent. Basis: Leieboere i alderen 18-35 år. Kilde: Norsk Gallup.

	1992	2001
Minst ett rom mindre enn antall husholdsmedlemmer	12	13
Likt antall rom og husholdsmedlemmer	37	40
Ett rom mer enn antall husholdsmedlemmer	28	25
To rom mer enn antall husholdsmedlemmer	14	13
Tre rom eller flere enn antall husholdsmedlemmer	9	10
<b>N=</b>	(309)	(222)

En normativ målestokk, som ofte benyttes for forholdet mellom boligstørrelse og husholdstørrelse, er normen for trangboddhet. Den tradisjonelle måten å definere trangboddhet på, er å si at alle hushold som enten bor i en bolig med ett rom eller i en bolig som har færre rom enn antall husholdsmedlemmer er trangbodde (se f.eks. Nordvik 2006). Basert på denne definisjonen av trangboddhet, viser tabell 6.10 andel trangbodde leieboere i alderen 20 til 34 år. Totalt var 28 prosent av leieboerne i alderen 20 til 34 år trangbodde i 2001, og det var ingen stor eller betydningsfull aldersvariasjon rundt dette gjennomsnittet. Videre har det heller ikke vært noen stor endring i andel unge trangbodde leieboere på 1990-tallet. Den reduserte boligstørrelsen vi fant blant unge leieboere på 1990-tallet i tabell 6.7, ser altså langt på vei ut til å ha hatt sitt motstykke i en redusert husholdstørrelse for samme periode.

Tabell 6.10: Andel trangbodde leieboere i alderen 20-34 år. Prosent. Kilde: Boforholdsundersøkelsen 1973 og Norsk Gallup 1992-2001.

	20–24 år			25–29 år			30–34 år		
	1973	1992	2001	1973	1992	2001	1973	1992	2001
	38	30	35	46	21	23	51	16	22
<b>N=</b>	(56)	(165)	(88)	(46)	(127)	(86)	(35)	(55)	(51)

Sammenligner vi derimot situasjonen ved årtusenskiftet med situasjonen på begynnelsen av 1970-tallet, ser vi at andel trangbodde har blitt klart redusert i de to eldste aldersgruppene. Dette kan nærmest karakteriseres som en oppsiktsvekkende forbedring av boligstandard. En viktig forklaring på denne forbedringen, er at husholdssammensetningen blant leieboere har endret seg i løpet av disse tretti årene (tabell 6.11). Mens over halvparten av leieboerne ved årtusenskiftet besto av aleneboende og eneforsørgere, var det mer vanlig at barnefamilier leide bolig på begynnelsen av 1970-tallet. I 1973 var halvparten av leieboerne i alderen 18 til 35 år par med barn.

Tabell 6.11: Fordeling av familietyper blant leieboere. Prosent. Basis: Leieboere i alderen 18–35 år. Kilde: Boforholdsundersøkelsen 1973 og Norsk Gallup 2001.

	1973	2001
Aleneboende	30	44
Eneforsørger	4	12
Par uten barn	14	25
Par med barn	52	19
<b>N=</b>	(158)	(222)

Et sentralt trekk i de siste tiårenes samfunnsutvikling er økt sentralisering. Stadig flere unge flytter til byene, først og fremst for å ta utdanning, men også for å ta del i en urban livsstil hvor byens uteliv er en viktig ingrediens. Selv om flere studier peker på at denne urbaniseringen muligens kan knyttes til en forbigående fase i de unges liv (jf. Gulbrandsen og Sandlie 2003; Sørli 2003), betyr dette at dagens unge lever en lenger periode eller kortere periode av sitt unge voksne liv i sentrum eller nær tilknytning til sentrum i en av de store byene. Slike bostedsvalg vil ha stor betydning for tilbudet av boliger unge kan velge mellom, når de skal etablere seg på boligmarkedet. I kapittel 5 så vi at boligene er mindre i de store byene enn landet forøvrig (se også tabell 3 i vedlegg). Dette betyr at når unge i stadig større grad søker mot storbyene, øker også sannsynligheten for at de skal etablere seg i en såkalt trangbodd bolig. I tabell 6.12 er andel trangbodde leieboere i alderen 18 til 35 år fordelt ut fra bosted. Som vi ser er det klart større sannsynlighet for å være trangbodd som ung leieboer i Oslo, Trondheim og Bergen, sammenlignet med hva som er situasjonen i landet forøvrig.

Tabell 6.12: Andel trangbodde leieboere fordelt etter bosted. Prosent. Basis: personer 18–35. Kilde: Norsk Gallup 2001.

	Oslo, Trondheim og Bergen	Resten av landet
	45	20
<b>N=</b>	(87)	(142)

Det er særlig aleneboende og barnefamilier som er trangbodde blant de unge leieboerne (se tabell 6.13). Blant aleneboende leieboere i alderen 18 til 35 år er 63 prosent trangbodde, mens tilsvarende andel blant hushold med mer enn tre medlemmer er 31 prosent. Trangboddheten i de to husholdstypene kan imidlertid knyttes til ulike boforhold, siden de aleneboende bor i leieboliger med ett rom og barnefamiliene bor i boliger med færre rom enn antall husholdsmedlemmer. Det er likevel ikke sikkert at den høye andelen med trangbodde

blant disse to husholdstypene, bør vekke bekymring for husholdenes bolig-situasjon. For det første kan det argumenteres for at unge aleneboende i boliger med ett rom ikke bør regnes som trangbodde (Nordvik 2006). Dette er ofte snakk om unge mennesker som er i en etableringsfase der behovene ofte er mindre enn senere i livet. I tillegg har vi i avsnittene over sett at leieboligen ofte fungerer som en overgangsbolig for ungdommen. Tilværelsen som aleneboende med ettroms leiebolig trenger med andre ord ikke være langvarig. Det samme gjelder sannsynligvis for unge barnefamilier. Mindre leieboliger med to og tre rom vil ofte være etableringsboliger for unge barnefamilier, slik at trangboddheten er heller ikke for disse husholdene langvarig. Det synes også rimelig å vurdere trangboddheten blant barnefamiliene ut fra familiesituasjonen. Ut fra definisjonen av trangboddhet som benyttes her, blir to voksne som deler ekteseng og ett barn med eget rom trangbodd i en tre roms leilighet med to soverom. Videre kan det også være rimelig å vurdere trangboddhet ut fra alderen på barna. Det er for eksempel ikke alle som vil oppleve seg som trangbodde selv om de bor i en tre roms leilighet, der de voksne har eget soverom og to små barn deler soverom. Poenget er at trangboddhet muligens bør vurderes ut fra varigheten på boligsituasjonen. Det er sannsynligvis ikke noe problem for unge hushold å bo på liten plass, så lenge situasjonen regnes som en overgangsfase. Problemet oppstår først når trangboddheten blir vedvarende, og oppleves som begrensende på familielivet.

*Tabell 6.13: Andel trangbodde leieboere etter antall husholdsmedlemmer. Prosent. Basis: personer 18-25. Kilde: Norsk Gallup 2001.*

	<b>1 person</b>	<b>2 personer</b>	<b>Minst 3 personer</b>
	63	8	31
<b>N=</b>	(49)	(39)	(16)

Et mer subjektivt begrep på i hvilken grad et hushold er fornøyd med størrelsen på nåværende bolig, kan vi få ved å koble opplysninger om hvor mange rom intervjupersonen mener er passende for sitt hushold med opplysninger om den faktiske størrelsen. Resultatet av en slik kobling for leieboere i alderen 18 til 35 år er presentert i tabell 6.14. Tabellen viser i hvilken grad de unge leieboerne er fornøyd med størrelsen på nåværende bolig ut fra denne boligens størrelse. Samlet sett oppgir 39 prosent at det er et godt samsvar mellom ønsket og faktisk boligstørrelse, mens 49 prosent ønsker en større bolig og 12 prosent ønsker en mindre bolig. I hvilken grad

husholdene er fornøyd med størrelsen på nåværende bolig, henger nært sammen med størrelsen på denne boligen. Graden av fornøydhet øker med boligstørrelse, og det er bare hver tiende leieboer med ett rom som sier seg fornøyd med størrelsen på nåværende bolig. Leieboliger er imidlertid ofte mindre boliger med ett eller to rom, og det er blant hushold som bor i slike boliger vi finner størst andel som ønsker større bolig.

*Tabell 6.14: Subjektiv vurdering av boligstørrelse etter boligtype. Prosent. Basis: Leieboere i alderen 18-35 år. Kilde: Norsk Gallup 2001.*

	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom	Minst 5 rom	Alle
Ønsker mindre bolig	*	-	6	37	41	12
Passe stor	11	39	53	43	59	39
Ønsker større bolig	89	61	41	20	-	49
<b>N=</b>	(47)	(62)	(51)	(30)	(29)	(219)

\* under 0,5 prosent

De trangboddes subjektive vurdering av boligstørrelsen på nåværende bolig, er så godt som lik den vi fant blant hushold som bor i boliger med ett rom (tabell 6.15). Dette henger naturligvis sammen med at trangbodde leieboere ofte vil være aleneboende i boliger med ett rom. Selv om dette ofte vil være hushold som bor midlertidig, har de altså ikke lavere krav til boligstørrelse enn andre hushold.

*Tabell 6.15: Subjektiv vurdering av boligstørrelse blant trangbodde. Prosent. Basis: Leieboere i alderen 18-35 år. Kilde: Norsk Gallup 2001.*

	Prosent
Ønsker mindre bolig	-
Passe størrelse	10
Ønsker større bolig	90
<b>N=</b>	(69)

Husholdenes boligpreferanser og deres mulighet til å få disse preferansene innfridd vil variere gjennom livsløpet. Unge leieboere befinner seg fremdeles på et tidlig stadium av etableringsfasen, slik at sannsynligheten for at samsvaret mellom ønsket og faktisk konsumnivå blir bedre utover i livsløpet er stor. I en overgangsfase må de imidlertid regne med et misforhold mellom ønsket og faktisk boligsituasjon, og det ser ut til at denne overgangsfasen har blitt lengre i de senere årene. Når det gjelder livsløpsvariasjoner i forholdet mellom ønsket og faktisk konsumnivå, blir dette nærmere analysert i kapittel 9.

## Oppsummering

Til tross for økte etableringskostnader, har tidspunktet for når de unge flytter ut av foreldrehjemmet vært stabil gjennom hele 1990-tallet. Norsk ungdom flytter i stor grad hjemmefra i begynnelsen av 20-årene, og utflyttingen henger nært sammen med andre statusoverganger i de unges liv; som for eksempel utdanning, yrkesaktivitet og etablering i parforhold.

Når de unge flytter hjemmefra, flytter de som oftest inn i en liten leiebolig. Leieboligene ble stadig mindre i løpet av 1990-tallet. Ungdom ved årtusenskiftet bodde i mindre leieboliger enn hva ungdom på begynnelsen av 1990-tallet gjorde. I samme periode har de unge husholdene også blitt mindre, slik at det er ikke flere trangbodde blant unge i 2001 enn det var i 1992. De trangbodde er primært aleneboende og barnefamilier i en av de tre største norske byene. Bare hver tiende trangbodde leieboer sier seg fornøyd med størrelsen på nåværende bolig, mens resten ønsker større bolig. Generelt sett ønsker omkring halvparten av de unge leieboerne en større bolig. Når de unge leier mindre bolig ved årtusenskiftet enn tidligere, skyldes det med andre ord ikke at ønsket om mindre boliger har blitt større.

Leieboligen ser imidlertid først og fremst ut til å fungere som en overgangsbolig for de unge. De leier som oftest bolig i perioden fra de flytter hjemmefra og før de etablerer seg med egen familie i eid bolig. Dette henger delvis sammen med at de ikke greier å skaffe egenkapital til å kjøpe bolig, og delvis henger det sammen med at de er i en midlertidig bositasjon der de regner med å flytte etter kort tid. De aller fleste ønsker å eie egen bolig, og dette ønsket har ikke blitt mindre på 1990-tallet. Det er med andre ord lite som tyder på at økningen i andel unge leieboere skyldes endrede preferanser mot å leie bolig fremfor å eie.

Det er altså stor grad av stabilitet i etableringsmønsteret for når og hvordan de unge etablerer seg for første gang utenfor foreldrehjemmet. I den grad det har skjedd endringer i dette etableringsmønsteret på 1990-tallet, kan de bare delvis knyttes til en forklaring om økte etableringskostnader. Både stabiliteten og endringene stemmer derimot bedre med beskrivelsene av utbredelsen av en fleksibel etableringsstrategi blant moderne ungdom (se kapittel 2), der unge i den første perioden etter utflytting fra foreldrehjemmet velger bort langvarige forpliktelser som for eksempel familieetablering og boligkjøp.

## 7 Det første boligkjøpet

Boligetablering kan som nevnt betraktes som en prosess som foregår i flere trinn, der utflytting fra foreldrehjemmet er første fase og etablering i en mer permanent og eid bolig er siste og avsluttende fase (jf. kapittel 2). Det første boligkjøpet skjer, som vi så i forrige kapittel, som oftest i perioden mellom 25 til 35 år. I dette kapitlet gis en nærmere beskrivelse av hvilke egenskaper som har betydning for de unges etablering som boligeiere, og i hvilken grad denne etableringen endret seg på 1990-tallet.

Da eierandelen blant unge ble redusert på slutten av 1990-tallet, ble det som nevnt uttrykt stor bekymring for de unges situasjon på boligmarkedet. Det ble fryktet at høye og stigende boligpriser skulle være et hinder for at unge skulle makte å etablere seg uten etableringsstøtte. Høye boligpriser ble ofte møtt med høye studielån. Enkelte uttrykte også bekymring for at det skulle etablere seg et skille mellom ungdom som fikk økonomisk hjelp hjemmefra og de som ikke fikk slik hjelp. Viktige spørsmål for analysene i dette kapitlet vil derfor være knyttet til hvilke faktorer som påvirker de unges boligkjøp. Videre vil det være interessant å se nærmere på hvilke faktorer som kan forklare den reduserte eierandelen blant unge på slutten av 1990-tallet.

### Etablering i egen eid bolig

Andel unge boligeiere gikk som nevnt ned mot slutten av 1990-tallet. Ser vi derimot på alder ved førstegangskjøp i et mer langsiktig perspektiv, ser vi at de unge ved årtusenskiftet likevel var tidligere ute med å kjøpe bolig enn hva store deler av foreldregenerasjonen var. I tabell 7.1 kan vi se alder ved førstegangskjøp av bolig for ulike fødselskohorter. For den fjerdeparten (1.kvartil) som har vært først ute med å kjøpe bolig, finner vi en moderat nedgang i kjøpealder fra kohortene som ble født før 1930 til fødselskohorten som ble født på 1960-tallet. Ser vi på medianalderen, altså den alderen hvor halvparten av fødselskohorten har gjort sitt første boligkjøp, øker forskjellen noe. Forskjellene begynner imidlertid å bli forholdsvis store om vi ser på hvilken alder vi må opp på før tre av fire (3.kvartil) eller ni av ti (9.decil) har kjøpt sin første bolig. Siste decil ligger for eksempel 22 år tidligere i livsløpet for

dem som ble født på 1960-tallet, sammenlignet med dem som ble født før 1930. Ordspillet Gulbrandsen (1993) benyttet for å beskrive unges bolig-etablering på begynnelsen av 1990-tallet, synes også å være dekkende for situasjonen ved årtusensskiftet; *tidligere ble folk boligeiere senere*.

Tabell 7.1: Alder ved førstegangs boligkjøp, etter fødselskohorter. Kilde: Norsk Gallup 2001.

	Før 1930	1930-39	1940-49	1950-59	1960-69
1. kvartil	28	25	23,75	23	22
Median	33	30	26,5	26	25
3. kvartil	41	35,5	32	30	29
9. decil	54	40	37	33	32
<b>N=</b>	(166)	(201)	(238)	(320)	(364)

At yngre fødselskohorter har etablert seg tidligere som boligeiere enn eldre kohorter, kommer tydeligere frem om vi ser på andelen i ulike fødselskohorter som var blitt eiere før de fylte 30 år (se tabell 7.2). Blant dem som ble født på 1950-tallet hadde for eksempel 67 prosent blitt boligeiere før de fylte 30 år. Dette er dobbelt så mange enn hva som var tilfellet blant dem som ble født før 1930 (33 prosent). Selv om vi kan se en tendens til nedgang i eierandelen blant dem som ble født på 1960-tallet, er denne andelen likevel like stor som blant kohortene som ble født på 40-tallet og godt over andelen blant kohortene som ble født på 30-tallet eller før.

Tabell 7.2: Andel av ulike fødselskohorter som har blitt eiere ved fylte 30 år. Prosent. Kilde: Norsk Gallup 2001.

Fødselskohort:	Før 1930	1930-1939	1940-1949	1950-1959	1960-1969
30 år i perioden:	Før 1960	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999
Andel som har blitt eier ved fylte 30 år	33	44	65	67	64

Yngre generasjoner har ikke bare vært tidligere ute med å kjøpe bolig; de har generelt sett også vist økt kjøpelyst og økt markedsaktivitet. Ved årtusensskiftet hadde en høy andel av dem som var i tjuårsalderen og i begynnelsen av trettiårsalderen for eksempel rukket å kjøpe to boliger (Gulbrandsen og Sandlie 2003)<sup>66</sup>. Denne utviklingen bekreftes også i datamaterialet for denne

<sup>66</sup> Økt markedsaktivitet og økt kjøpelyst blant yngre generasjoner har også blitt påvist gjennom kortere botid i den enkelte bolig (se f.eks. Gulbrandsen 1993).



avhandlingen. I tabell 7.3 presenteres antall boliger ulike fødselskohorter har vært eiere av. Her ser vi for eksempel at kohorter født etter 1940 har større markedserfaring enn hva som er tilfellet blant eldre fødselskohorter. Blant dem som ble født før 1930 er det 58 prosent som oppgir at de bare har eid én bolig, mens det er 41 prosent som oppgir dette blant dem som ble født på 50-tallet. Omkring én fjerdedel av fødselskohortene fra 1940- og 1950-tallet har eid tre eller flere boliger.

*Tabell 7.3: Antall boliger man har eid etter alder/fødselskohort. Prosent. Kilde: Norsk Gallup 2001.*

	Før 1930	1930-39	1940-49	1950-59	1960-69
Ingen	5	4	5	7	13
En	58	49	43	41	45
To	21	28	27	26	26
Tre eller flere	16	20	26	26	16
<b>N=</b>	(190)	(220)	(253)	(356)	(426)

Et interessant poeng i tabellen over er at det er en like stor andel av 1960-tallskohorten som har eid tre eller flere boliger, som blant kohortene født før 1930 og nesten like mange som fødselskohorten fra 1930-tallet. Den yngste kohorten var mellom 30 og 40 år ved årtusenskiftet, slik at mange av disse har med andre ord ikke nådd toppen av boligkarrieren. Dette betyr at flere husholdninger innen denne fødselskohorten kan komme til å eie flere boliger i løpet av livet.

## Familieetablering

Boligetablering vil være nært knyttet til andre sentrale begivenheter i de unges liv. Når det gjelder tidspunktet for det første boligkjøpet, vil dette ofte skje parallelt med at man etablerer seg i et samliv med en partner eller at man etablerer seg i egen familie med barn. I tabell 7.4 er andel boligeiere fordelt etter sivilstatus presentert for hushold som er i den alderen der det første boligkjøpet er mest vanlig<sup>67</sup>. Både i 1992 og i 2001 var eierandelen klart størst blant dem som lever i parforhold, enten som gifte eller samboere. Ved årtusenskiftet var 85 prosent av dem som var gift boligeiere, mens 73 prosent

<sup>67</sup> Aldersavgrensningen er gjort ut fra at dette er den livsfasen der det første boligkjøpet er vanligst å gjennomføre i Norge. Dette kommer frem av tabell 6.4 i kapittel 6 og tabell 7.1 i dette kapitlet.

av alle samboere i denne aldersgruppen var det. Disse eierandelene har også vært stabile gjennom hele perioden på 1990-tallet. Dette er ikke tilfellet blant ugifte. Her har eierandelen sunket fra 56 prosent i 1992 til 41 prosent i 2001.

*Tabell 7.4: Andel som eier bolig blant de i alderen 25-35 år, fordelt etter sivil status. Prosent. Kilde: Norsk Gallup 1992-2001.*

	Ugift		Samboer		Gift	
	1992	2001	1992	2001	1992	2001
	56	41	73	73	86	85
<b>N=</b>	(141)	(109)	(165)	(136)	(379)	(158)

Om det er små barn i husholdningen, har også betydning for om et hushold etablerer seg som boligeier eller ei. I tabellen 7.5 er andel som eier bolig i alderen 25 til 35 år fordelt etter ulike familietyper. Om vi tar utgangspunkt i situasjonen på begynnelsen av 1990-tallet, ser vi at eierandelen var størst blant gifte med og uten barn og samboere med barn. Alle disse familietyperne hadde en eierandel på over 80 prosent. Samboere uten barn, eneforsørgere og aleneboende hadde også en forholdsvis lik eierandel, men her var eierandelen på omkring 60 prosent. Det å få barn ser med andre ord ut til å øke sannsynligheten for at man velger å kjøpe bolig, så lenge man er eller forblir to forsørgere i familien. Dersom man opplever samlivsbrudd eller er enslig forsørger i en etableringsfase, kan derimot det å ha barn få en motsatt effekt. At samboere uten barn har en lavere eierandel enn samboere med barn og gifte med og uten barn, kan tolkes som et mulig uttrykk for at disse husholdene har en større «risiko» for samlivsbrudd (jf. Texmon 1999). Det å inngå et ekteskap eller å få et barn sammen øker også forpliktelsene i og muligens varigheten av et parforhold. Samboere uten barn kan med andre ord være mer nølende til å ta de langvarige forpliktelsene et boligkjøp og boliglån innebærer, sammenlignet med dem som har inngått et ekteskap eller som har fått barn.

Om vi ser på situasjonen i 2001, ser vi at betydningen av å ha barn og være to om inntektene og utgiftene i et hushold blir større. For hushold som består av gifte eller samboende har det ikke skjedd store endringer i forhold til eierandel. Riktig nok har gifte uten barn hatt en betydelig reduksjon i sin eierandel, men her er basisutvalget så lite at denne nedgangen ikke er statistisk signifikant. Det samme gjelder for så vidt også for nedgangen i

eierandelen blant samboere uten barn. Derimot finner vi en markant nedgang i eierandelen blant aleneboende og eneforsørgere. Blant aleneboende har eierandelen sunket til 44 prosent, mens eierandelen blant eneforsørgere har blitt halvert til 32 prosent i 2001.

*Tabell 7.5: Andel som eier bolig blant unge i alderen 25-35 år, fordelt etter familietype. Prosent. Kilde: Norsk Gallup 1992 og 2001.*

	Prosent		N=	
	1992	2001	1992	2001
Aleneboende	62	44	(117)	(91)
Eneforsørger	64	32	(78)	(31)
Samboer uten barn	61	57	(71)	(51)
Samboer med barn	82	82	(94)	(85)
Gift uten barn	82	67	(34)	(18)
Gift med barn	86	87	(345)	(140)

Den nedgangen som ble observert i andel unge boligeiere mot slutten av 1990-tallet (se figur 5.3 i kapittel 5), ser altså ut til å kunne knyttes til en nedgang i andel boligeiere blant unge aleneboende og blant unge eneforsørgere. Det er med andre ord særlig hushold med kun én inntekt som har hatt problemer med å tilpasse seg de stigende boligprisene på 1990-tallet. I kapittel 5 så vi også at andel som lever alene har økt i samme periode. Dette kommer også tydelig fram om vi ser på fordelingen av ulike familietyper blant unge i alderen 20 til 35 år i perioden 1992 til 2001 (se tabell 7.6). Om vi ser på andel eneforsørgere, har denne andelen vært rimelig stabil for alle de tre aldersgruppene. Andel aleneboende har derimot økt i alle aldersgruppene. I aldersgruppen 20 til 24 år økte andel aleneboende i vårt datamateriale med 8 prosentpoeng, med 9 prosentpoeng i aldersgruppen 25 til 29 år og med 5 prosentpoeng i aldersgruppen 30 til 35 år. Relativt sett tilsvarer dette en omtrentlig økning på henholdsvis 22, 47 og 37 prosent; en betydelig økning med andre ord. Andel unge som levde i parforhold uten barn økte også på 1990-tallet, særlig i de yngste og eldste aldersgruppene. Derimot sank andelen som levde i parforhold med barn betraktelig. Blant de yngste ble denne andelen mer enn halvert fra 27 prosent i 1992 til 11 prosent i 2001. Samlet sett ser vi altså at den familietypen som har opprettholdt en stabilt høy eierandel på 1990-tallet, par med barn, utgjør en mindre andel av den yngre delen av befolkningen ved årtusenskiftet enn på begynnelsen av 1990-tallet. De familietypene som har hatt en nedgang i andel boligeiere, har derimot økt i omfang blant de unge i den samme perioden.

Tabell 7.6: Fordeling av familietyper etter alder. Prosent. Kilde: Norsk Gallup 1992–2001.

	20-24 år		25-29 år		30-35 år	
	1992	2001	1992	2001	1992	2001
Aleneboende	36	44	19	28	13	18
Eneforsørger	8	7	8	5	13	10
Par uten barn	29	38	21	24	7	11
Par med barn	27	11	52	43	67	62
<b>N=</b>	(218)	(100)	(375)	(181)	(365)	(239)

Nedgangen i andel boligeiere blant unge hushold på slutten av 1990-tallet, ser i stor grad ut til å henge sammen med demografiske endringer. Tidspunktet for når man etablerer seg med familier har for eksempel endret seg. For noen tiår tilbake ble ungdomstiden gjerne avsluttet med forlovelse, ekteskap og barn, og giftermål var den viktigste grunnen til å flytte hjemmefra (Lappegård og Brunborg 2004). På 1990-tallet var det imidlertid svært få (under 5 prosent) som gikk direkte fra foreldrehjemmet til ekteskap (Texmon 1994). De fleste starter tilværelsen etter å ha flyttet ut av foreldrehjemmet med å bo alene eller sammen med andre enslige. En viktig årsak til utsatt familieetablering, kan sannsynligvis knyttes til at andelen av unge som er under utdanning har økt. Tidligere analyser har vist at både kvinner og menn uten høyere utdanning går raskere inn i faste samliv enn dem med mer utdanning (Texmon 1999).

Veksten i andel unge aleneboende, kan også ses i sammenheng med at samlivsbrudd er blitt mer vanlig. Undersøkelser viser at det ikke nødvendigvis er færre som inngår samliv, men fordi disse samlivene oftere enn før ender i brudd, bor nå en større andel alene i perioder av livet (Noack og Seierstad 2003; Noack 2004). Ved årtusenskiftet hadde for eksempel hver femte 35-åring erfaring fra minst to samliv, mot bare tre prosent av dem i tilsvarende alder 20 år tidligere (Noack og Seierstad 2003).

Sannsynligheten for samlivsbrudd er betydelig større i et samboerskap enn i et ekteskap de første tre årene (jf. Texmon 1999)<sup>68</sup>. I tillegg er skillisseratene for unge mennesker høyere enn for andre aldersgrupper (Lappegård og Brunborg 2004). Med økt bevissthet omkring risiko for

<sup>68</sup> Risikoen for samlivsbrudd blant samboende par er fire ganger så stor som for gifte par, når det blir kontrollert for observerbare forskjeller i sammensetningen av de to gruppene (Texmon 1999).

samlivsbrudd, er det også rimelig å forvente at unge nyetablerte par viser en større forsiktighet i forhold til å kjøpe bolig. Et samlivsbrudd kan i verste fall føre til at ingen av partnerne har muligheter til å beholde boligen, og at boligen må selges med et økonomisk tap. Selv om denne risikoen synes å være særlig aktuell for unge samboere, er det lite som tyder på at denne gruppen ble noe mer forsiktig med å kjøpe bolig på 1990-tallet. Eierandelen blant samboere uten barn gikk ikke ned fra 1992 til 2001 (se tabell 7.5).

## Husholdenes økonomiske ressurser

Et viktig aspekt ved det å være to om etableringen på boligmarkedet, er at husholdet får en mulighet til å være to om å skaffe til veie inntektene og to om å dele utgiftene. Siden boligprisene varierer uavhengig av inntektene i det enkelte hushold, har hushold med to inntekter i utgangspunktet en «stor-driftsfordel» i forhold til hushold med én inntekt. Unntakene er imidlertid aleneboende med høy inntekt og par med samlet sett lav inntekt. Inntekt er derfor et viktig mål når husholdenes økonomiske situasjon på boligmarkedet skal vurderes. Husholdenes inntekt legger sentrale føringer på husholdenes forbruk, både i forhold til størrelse på og variasjon i dette forbruket. Tradisjonelt har inntekt også vært en viktig indikator på sosial klasse. Ulike boligvalg, både når det gjelder disposisjonsformer og boligstandard, kan være uttrykk for ulikheter i livssituasjon og levekår. Boligfordeling og tilgang til ulike boliger er med andre ord ikke bare et resultat av individuelle livsløpstilpasninger, det er også en konsekvens av sosiale skillelinjer. Bolig kan derfor være en viktig indikator i studier av sosial ulikhet og sosial stratifisering (Kurz og Blossfeld 2004). I lys av dette er det naturlig å se nærmere på sammenhengen mellom andel som eier bolig og husholdenes inntekt. Tidligere studier har påvist at inntektsnivået er helt avgjørende for om et hushold blir boligeier eller ei (Andersen 2002, Gulbrandsen 1993, Wessel 1998). I en periode med stigende boligpriser, er det også rimelig at sammenhengen mellom inntektsnivå og boligkjøp blir sterkere.

I tabell 7.7 er de unge husholdningene så langt det lar seg gjøre delt inn i inntektskvartiler. Tabellen viser andelen innenfor hvert kvartil som har oppnådd å bli eier, enten som selveier eller andelseier, i perioden fra 1992 til 2001. Tabellen er begrenset til dem som er i alderen der det første boligkjøpet er mest vanlig; mellom 25 og 35 år. Både i 1992 og 2001 var det en klar positiv sammenheng mellom de unge husholdenes inntektsnivå og

boligkjøp. Som forventet, kan det også synes som om denne sammenhengen har blitt sterkere på 1990-tallet. Dette skyldes primært at andelen som eier egen bolig har gått markant ned i de to laveste inntektskvartilene. Blant den fjerdedelen som tjener minst gikk eierandelen ned fra 58 prosent i 1992 til 40 prosent i 2001, mens tilsvarende nedgang for den fjerdedelen som tjente nest minst gikk fra 80 til 71 prosent. Det var også en liten nedgang av andel eier i de to høyeste inntektskvartilene, men her var ikke nedgangen like markant.

Tabell 7.7: Andel eiere blant personer 25-35 år etter husholdningsinntekt (kvartiler). Prosent. Kilde: Norsk Gallup 1992-2001<sup>69</sup>.

	1.kvartil		2.kvartil		3.kvartil		4.kvartil	
	1992	2001	1992	2001	1992	2001	1992	2001
	58	40	80	71	86	81	85	83
<b>N=</b>	(179)	(99)	(178)	(109)	(198)	(95)	(163)	(102)

Et par tiår etter liberaliseringen av bolig- og kredittmarkedet er med andre ord boligvalg i sterk grad bestemt av husholdenes inntektsnivå. Økte boligpriser krever høyere inntekter, og det er særlig de med lave inntekter som merker prisveksten mest. Selv om eierandelen tilsynelatende har sunket i alle inntektskvartilene, er det særlig blant den halvparten med lavest inntekt vi ser at nedgangen er markant. Dette er imidlertid en ulikhet som ble skapt allerede i siste halvdel av 1970-årene, før dereguleringen ble satt i verk (Gulbrandsen 1993). Et viktig argument mot markedsliberaliseringen var derfor frykten for økt ulikhet på boligmarkedet. Om vi ser på utviklingen av andel som eier bolig blant de unge husholdene, kan denne frykten synes å ha vært rimelig. Dette betyr imidlertid ikke at liberaliseringen alene er årsaken til at inntektsforskjellene er blitt større.

Når vi ser på sammenhengen mellom inntekt og andel som har blitt boligeiere, må vi ikke glemme den endringen som har skjedd med inntekts sammensetningen i de unge husholdningene. Den perioden vi ser på her, faller også sammen med at det blant yngre husholdninger har blitt flere aleneboende og flere studenter. Den fjerdedelen som tjener minst består sannsynligvis i økende grad av aleneboende og studenter som ennå ikke har

<sup>69</sup> Inntektsgrensene for 1992 er 'under 190 000', '191-269 000', '270-350 000' og 'over 350 000', og 'under 272 000', '272-400 000', '401-507 000' og 'over 507 000' for 2001.

etablert seg med familie og fast inntekt. Når vi holder aleneboende studenter og par der begge er studenter utenfor analysen ved årtusenskiftet (se tabell 7.8), ser vi at andel boligeiere øker til 51 prosent blant den fjerdedelen som tjener minst<sup>70</sup>. I de andre inntektskvartilene er eierandelen så godt som uendret. Selv om sammenhengen mellom inntekt og andel som eier bolig fremdeles er sterk, faller den likevel noe i styrke når vi holder studenter utenfor analysen.

*Tabell 7.8: Andel eiere blant personer 25-35 år etter husholdningsinntekt (aleneboende studenter og par der begge er studenter er holdt utenfor analysen). Prosent. Kilde: Norsk Gallup 1992-2001.*

	1.kvartil	2.kvartil	3.kvartil	4.kvartil
	51	72	81	82
<b>N=</b>	(90)	(94)	(88)	(89)

Inntekt er altså helt avgjørende for om en ung husholdning etablerer seg som boligeier eller ikke. Med stigende boligpriser ser det også ut til at inntekten får økende betydning for husholdningenes boligkonsum. Dette betyr at i den grad lengre utdanning og senere inntreden i arbeidslivet fører til en tregere inntektsutvikling for yngre hushold (jf. Frønes 2004), vil også mulighetene for førstegangs boligkjøp utsettes i tid. I tillegg vil den utsatte etableringen av stabile parforhold og familie, bety at det tar lenger tid før husholdningene får to inntekter som sannsynligvis er nødvendig for å kjøpe bolig. Høye boligpriser gjør at det ikke er tilstrekkelig å stå på egne to ben, helst bør en ha fire ben å stå på. Det er også viktig å peke på at det å ta lengre utdanning primært utsetter boligkjøpet, og ikke forhindrer det. Enkelte har hevdet at det å møte prisene på boligmarkedet med høye studielån gjør det vanskelig å få råd til å kjøpe bolig. Denne påstanden finner ingen støtte i avhandlingens datamateriale. Det ble ikke funnet noen signifikant bivariat sammenheng mellom størrelse på studiegjeld og sannsynlighet for å være boligeier blant dem som ikke er underutdanning (se tabell 4 i tabellvedlegg).

<sup>70</sup> Det finnes ikke tilsvarende spørsmål om intervjupersonene eller om dennes partner er under utdanning i datamaterialet fra 1992, slik at det er ikke mulig å avdekke eventuelle endringer når studenter holdes utenfor analysen.

## Etableringshjelp

De unges inntekt kan også suppleres med andre forsørgningskilder, som for eksempel økonomisk hjelp fra foreldre og svigerforeldre<sup>71</sup>. Familien representerer en viktig institusjon på det økonomiske området for unge hushold. Enkelte har for eksempel gitt arv og overføring mellom generasjonene en sentral betydning for å forstå reproduksjonen av sosial ulikhet mellom generasjoner (Øverbye 1986, 1991, Kurz og Blossfeld 2004). Overføring mellom generasjonene trenger imidlertid ikke begrenses til arv. Den forlenkede perioden unge tilbringer under utdanning kan også innebære en utsettelse av selvforsørgelsen, og en økt økonomisk avhengighet til foreldrene (Skrede 1999). Med økt velstand i foreldregenerasjonen, ikke minst gjennom en voksende boligformue, synes også mulighetene for å gi slik hjelp gode. Selv om det på slutten av 1990-tallet ikke ble påvist noe stort omfang av finansiell støtte til ungdoms boligkjøp (Gulbrandsen og Langsether 1999), var det for eksempel ikke uvanlig at foreldrene hjalp barna økonomisk i forbindelse med studier (Løwe 1995, Gulbrandsen og Langsether 2002; Hellevik 2005). Tidligere har det også vært relativt vanlig at familien ga praktisk hjelp i forbindelse med boligetablering. Gjennom etterkrigstidens første to tiår var det for eksempel ikke uvanlig at bolig ble bygget med hjelp fra familie, slekt og venner, spesielt utenfor de store byene (Frønes 2004). Fra 1980-tallet har imidlertid utviklingen gått fra selvbygging til eiendomsmeistring (Gulbrandsen 2001), og boliganskaffelse har i stor grad blitt flyttet fra familiesfæren til ut på markedet. Enkelte har i denne forbindelse hevdet at man i samme periode også vil finne en parallell bevegelse i foreldrenes etableringsassistanse; fra praktisk hjelp til finansiell støtte. Videre blir det også påstått at de høye og stigende boligprisene gjør det umulig for de unge å kjøpe bolig seg uten økonomisk hjelp hjemmefra (se f.eks. Dokk Holm 2007).

---

<sup>71</sup> Inntekten kan også suppleres med offentlige støtte. For eksempel vil alle barnefamilieene motta barnetrygd og de som ikke har barnehageplass for barn under 3 år vil motta kontantstøtte. Andre muligheter er uførepensjon, rehabiliterings- og attføringspenger, arbeidsledighetstrygd, bostøtte og økonomisk sosialhjelp. Det er likevel forholdsvis få unge som mottar slik hjelp (Hellevik 2005:102). Med et mulig unntak for bostøtte, er det ingen rimelig grunn til å tro at noen av disse stønadene vil øke sannsynligheten for å bli boligeier. De offentlige stønadsordningene fungerer som erstatning eller supplement for manglende inntekt, de skal ikke være noen direkte støtte til boligkjøp.



Å si at det har vært umulig å etablere seg som boligeier uten finansiell støtte hjemmefra, vil mildt sagt være en overdrivelse. I tabell 7.9 presenteres andel unge i alderen 25 til 35 år som har mottatt ulike former for støtte fra foreldrene i forbindelse med boliganskaffelse. Som vi ser, er det relativt sett få som oppgir at de har fått direkte eller indirekte økonomisk støtte til boliganskaffelse. Det er for eksempel 15 prosent som oppgir at de har fått direkte økonomisk støtte gjennom rentefritt eller billig lån til bolig eller annen økonomisk støtte til bolig, og det er 16 prosent som oppgir at de har fått indirekte støtte gjennom at de har fått sikkerhet for lån i foreldrenes bolig. Med tanke på at andelen som eier bolig i denne aldersgruppen er på i underkant av 70 prosent, ser det med andre ord ut til at de fleste har kjøpt bolig uten støtte hjemmefra. Da er det vanligere å motta praktisk hjelp fra foreldrene til bygging og/eller modernisering av bolig. Omkring en tredjedel oppgir at de har mottatt denne typen hjelp. Siden boligbygging ikke var så vanlig blant unge hushold ved årtusenskiftet, er det rimelig å anta at dette primært dreier seg praktisk hjelp til modernisering eller oppussing. Dersom vi betrakter det å få bo hjemme hos foreldrene etter fylte 18 år uten å betale fullt ut for seg som en indirekte hjelp til boligetablering (f.eks. ved at det gir muligheter til å spare opp egenkapital), ser vi at dette er den hjelpen det er vanligst å motta hjemmefra. Godt over halvparten oppgir å ha mottatt slik hjelp (59 prosent). Dette vil likevel være en forholdsvis kortvarig støtte, siden omkring halvparten av de unge ved årtusenskiftet flyttet hjemmefra i alderen mellom 19 og 20 år (jf. tabell 6.2 i kapittel 6)<sup>72</sup>.

*Tabell 7.9: Andel blant unge i alderen 18-35 år som har mottatt ulike former for støtte fra foreldrene i forbindelse med boliganskaffelse. Kilde: Norsk Gallup 2001.*

	Prosent	N=
Fått sikkerhet for lån i foreldrenes eller svigerforeldrenes bolig	16	(414)
Bodd hjemme etter fylte 18 år uten å betale fullt ut for seg	59	(477)
Mottatt praktisk hjelp til bygging og/eller modernisering av bolig	31	(479)
Fått rentefritt eller billig lån til bolig eller annen økonomisk støtte til bolig	15	(482)

<sup>72</sup> Generelt sett ser det også ut til at det er mest vanlig å motta økonomisk støtte blant de yngste før de har flyttet hjemmefra (Hellevik 2005).

Dersom vi sammenligner andelen som har mottatt hjelp fra foreldre i forbindelse boliganskaffelse i ulike fødselskohorter, ser det heller ikke ut til at økonomisk støtte har erstattet praktisk hjelp (tabell 7.10). Andelen som mottar økonomisk støtte har riktignok vært økende i de ulike fødselskohortene etter andre verdenskrig, men dette har også vært tilfellet for andelen som har mottatt praktisk hjelp. Om vi ser på andel som har fått økonomisk støtte i form av rentefritt eller billig lån til bolig eller annen økonomisk støtte til bolig, ser vi at dette er en type hjelp som først har fått en viss utbredelse blant kohortene som ble født under og etter andre verdenskrig. Blant dem som ble født før 1930 er fenomenet så godt som ikke-eksisterende. Videre er det liten variasjon i andel som har mottatt slik hjelp blant dem som er født etter 1950-tallet. Prisutviklingen på boligmarkedet på 1990-tallet ser med andre ord ikke ut til å ha ført til at flere unge har mottatt denne typen økonomisk hjelp til boliganskaffelse.

Når det gjelder andel som har mottatt praktisk hjelp til bygging eller modernisering av bolig, har hvert tiende hushold mottatt dette blant dem som er født før andre verdenskrig. Til sammenligning har omkring hvert tredje hushold blant dem født etter 1950 mottatt slik hjelp. Selv om det er mulig å registrere en liten nedgang i andel som har mottatt praktisk hjelp fra kohorten født på 1960-tallet til kohorten født på 1970-tallet, er det vanskelig å si hvor stor vekt vi skal tillegge denne nedgangen. Mange i den yngste kohorten vil ikke være eldre enn at de er i begynnelsen eller midten av 20-årene. Disse husholdene er med andre ord unge nok til fremdeles å kunne motta praktisk hjelp av foreldrene senere i livsløpet og boligkarrieren.

I alle fødselskohortene har den vanligste formen for hjelp vært å få muligheten til å bo billig eller gratis i foreldrehjemmet etter fylte 18 år. Det ser også ut til at denne muligheten har blitt mer vanlig blant de yngre kohortene. Blant dem som er født etter 1950-tallet har halvparten eller mer bodd hjemme uten å betale fullt ut for seg, mens omkring 40 prosent av dem født før 1930 hadde hatt denne muligheten. Med tanke på at alderen for når man flytter hjemmefra har sunket i perioden etter andre verdenskrig (jf. tabell 6.2 i kapittel 6), må denne utviklingen sannsynligvis tolkes som at det var mer vanlig i de eldre fødselskohortene å betale fullt ut for seg når de bodde hjemme. Dette stemmer også med funn i tidligere studier. I en Gallup-undersøkelse fra 1951 oppga litt over halvparten at barna bidro til familiens

underhold, enten ved kontanter (21 prosent), arbeid (15 prosent) eller begge deler (15 prosent) (jf. Alstad 1979 i Gulbrandsen 2002).

*Tabell 7.10: Andel i ulike fødselskohorter som har mottatt ulike former for støtte fra foreldrene i forbindelse med boliganskaffelse. Prosent. Kilde: Norsk Gallup 2001.*

	Før 1930	1930- 39	1940- 49	1950- 59	1960- 69	1970- 79
Bodd hjemme etter fylte 18 år uten å betale fullt ut for seg	40	32	38	50	53	56
Mottatt praktisk hjelp til bygging og/eller modernisering av bolig	10	10	22	32	34	28
Fått rentefritt eller billig lån til bolig eller annen økonomisk støtte til bolig	1	5	8	13	14	14
<b>N=</b>	(194)	(231)	(262)	(374)	(447)	(319)

Selv om omfanget ikke er så stort, harmonerer det økte omfanget av foreldre-støtte godt med beskrivelsen av en forlenget ungdomsfase (jf. kapittel 2 og 5). Moderne ungdom markerer muligens selvstendighet ved å flytte hjemmefra i en tidligere alder enn hva som var tilfellet blant generasjonene før dem, men de er ikke nødvendigvis økonomisk selvstendige i samme utstrekning. Foreldrenes tilbøyelighet til å stille opp økonomisk for barna har økt de siste tiårene. Dette bekreftes også i andre studier av økonomiske overføringer fra foreldre til barn i etableringsfasen (se f.eks. Gulbrandsen og Langsether 2003b, Hellevik 2005). Kombinasjonen av økte etableringskostnader og økt velstand i foreldregenerasjonen, kan tenkes å føre til en situasjon der det å motta eller ikke motta økonomisk støtte får større betydning for et ungt husholds etablering som boligeier. Ved årtusenskiftet synes imidlertid omfanget av slik hjelp å være for begrenset til å gi store utslag i sosial ulikhet på boligmarkedet.

Basert på funn som er gjort i andre studier, er det lite som tyder på at beløpene som overføres fra foreldre til barn er store nok til å være gitt i forbindelse med et boligkjøp (Hellevik 2005:107). I tillegg er det få foreldre som oppgir å ha gitt rentefritt eller billige lån til sine barn. Ved å kombinere spørsmål om husholdet har mottatt økonomisk støtte eller ei og om de hadde egenkapital da det kjøpte nåværende bolig, ser det heller ikke ut til at forekomst av slik økonomisk støtte øker sannsynligheten for å ha egenkapital ved kjøp av bolig (jf. tabell 5 i vedlegg). Økonomisk støtte gis med andre ord primært som en hjelp til løpende utgifter eller som hjelp i perioder hvor barna sliter med utgiftene, og forekomsten av slik støtte er vanligere blant

unge boligeiere enn blant leieboere (tabell 7.11). Blant dem som eier bolig i alderen 18 til 35 år har omkring hvert femte hushold mottatt økonomiske støtte til bolig, mens hver tiende leieboer oppgir å ha mottatt slik hjelp.

*Tabell 7.11: Andel som har mottatt økonomisk støtte til bolig etter disposisjonsform. Prosent. Basis: Personer 18-35 år. Kilde: Norsk Gallup 2001.*

	<b>Leier</b>	<b>Eier</b>
	10	18
<b>N=</b>	(219)	(306)

Høye boligpriser gjør at inngangsbilletten til boligmarkedet i storbyene er dyrere enn hva som er situasjonen andre steder av landet. I tabell 7.12 ser vi at forekomsten av boligstøtte nærmest følger prisnivået på bolig i ulike områder av landet. Det er særlig unge hushold som har kjøpt bolig i Oslo som mottar økonomisk støtte hjemmefra. Blant boligeierne i hovedstaden, har nesten annethvert hushold i alderen 18-35 år fått økonomisk støtte fra foreldrene. Andel som har mottatt boligstøtte synker til omkring hvert fjerde hushold blant dem som bor i Bergen og Trondheim, og omkring 11 prosent har mottatt støtte blant hushold bosatt i resten av landet. Ulike forutsetninger på boligmarkedet ser altså ut til å ha betydning for om de unge boligeierne har mottatt økonomisk støtte hjemmefra eller ei.

*Tabell 7.12: Andel boligeiere som har mottatt økonomisk støtte til bolig etter bosted. Prosent. Basis: Personer 18-35 år. Kilde: Norsk Gallup 2001.*

	<b>Oslo</b>	<b>Bergen og Trondheim</b>	<b>Resten av landet</b>
	48	22	11
<b>N=</b>	(48)	(41)	(215)

Hushold i alderen 18 til 35 år har lavere eierandel i Oslo og de to andre største byene i landet enn de har i resten av landet (tabell 7.13). Dette kan tenkes å være et uttrykk for at hjelp fra foreldrene for mange er et nødvendig bidrag her, og at når foreldrene ikke ønsker eller har mulighet til å stille med slik økonomisk støtte må de unge vente noe lenger med å kjøpe bolig i hovedstaden enn andre steder i landet (Hellevik 2005). Innen fylte 35 år ser det imidlertid ut til at betydningen av å ha mottatt økonomisk støtte til bolig har jevnet seg ut, og at unge i de tre største byene har kjøpt bolig i like stor utstrekning som ungdom bosatt andre steder av landet. Blant hushold i

alderen 30 til 34 år, er det ingen signifikante forskjeller i eierandel ut fra om husholdet har mottatt økonomisk støtte eller ei (jf. tabell 7 i vedlegg).

*Tabell 7.13: Andel som har blitt boligeier etter bosted. Prosent. Basis: Personer 18-35 år. Kilde: Norsk Gallup 2001.*

	Oslo	Bergen og Trondheim	Resten av landet
	48	55	62
<b>N=</b>	(100)	(75)	(351)

### *Arv og forskudd på arv*

En annen mulighet for finansiell støtte til boligkjøp, er å motta arv eller forskudd på arv. Økt velstand i foreldre- og besteforeldregenerasjonen vil også bety at det er mer å arve. Selv om stigende levealder i utgangpunktet betyr at de aller fleste vil motta arv etter de har vært gjennom etableringsfasen, kan de unges behov for etableringshjelp muligens føre til at flere mottar forskudd på arv. Dette kan skje ved at foreldrene eventuelt gir av en oppspart formue, eller ved at arv fra besteforeldre videreformidles som forskudd på arv til barna. I tabell 7.14 presenteres andel som har mottatt arv eller forskudd på arv blant dem som var i alderen 18 til 35 år ved årtusenskiftet. Som vi ser er det noen flere som oppgir at de har mottatt arv eller forskudd på arv, sammenlignet med andelen som hadde mottatt økonomisk støtte til bolig. Omkring hvert femte hushold hadde mottatt arv.

*Tabell 7.14: Andel som oppgir at de har mottatt arv eller forskudd på arv (fra enten foreldre, svigerforeldre eller begge) blant de i alderen 18 til 35 år. Prosent. Kilde: Norsk Gallup 2001.*

	Prosent
	19
<b>N=</b>	(456)

Når det gjelder arv og forskudd på arv, finnes det opplysninger i data-materialet om størrelsen på arven som er mottatt. I tabell 7.15 presenteres fordelingen over de oppgitte arvebeløpene for aldersgruppen 18 til 35 år. I tillegg presenteres fordelingen av hvor mye boligeiere i tilsvarende aldersgruppe hadde betalt for sin bolig. Når det gjelder arvebeløpene er det som vi ser stor spredning på beløpene, og vi må ta i betraktning den usikkerheten som følger det begrensede utvalget vi har. Gjennomsnittsbeløpet for mottatt arv var på i underkant av 214 000 kroner, mens halvparten (medianverdien)

hadde mottatt arv på 85 000 kroner eller mindre. En fjerdedel hadde mottatt 200 000 eller mer (3.kvartil), og en tiendedel hadde mottatt 400 000 kroner eller mer. Dersom vi sammenligner arvebeløpene med fordelingen av hvor mye boligeiere i samme alder hadde gitt for sin bolig, ser vi at beløpene er betydelige. Medianbeløpet for mottatt arv tilsvarer for eksempel omkring én tiendedel av medianbeløpet for hva boligeiere i tilsvarende alder hadde gitt for sin bolig. Beløpet tilsvarer altså en egenkapital på omkring 10 prosent av kjøpesummen. For de øvrige verdiene ser vi at arvebeløpene utgjør en større del av kjøpesummen (omkring hhv. 20 og 30 prosent).

*Tabell 7.15: Beløp mottatt i arv eller forskudd på arv og kjøpesum på nåværende bolig blant hushold i alderen 18 til 35 år. Kroner. Kilde: Norsk Gallup 2001.*

	Arv	Kjøpesum
Gjennomsnitt	214 000,-	848 000,-
Median	85 000,-	780 000,-
3.kvartil	200 000,-	1 016 000,-
9.decil	400 000,-	1 350 000,-
<b>N=</b>	(85)	(300)

I likhet med dem som oppgir at de har mottatt økonomisk støtte til bolig, finner vi også her at det er flere boligeiere enn leieboere som har mottatt arv eller forskudd på arv (tabell 9 i vedlegg). Siden forekomsten av arv stiger med økende alder (tabell 7.16), ser det også ut til forekomsten av arv er størst da de unge skal til å kjøpe eller har kjøpt sin første bolig. Det kan altså se ut til at de unge har mottatt arv i forbindelse med boligkjøp, eller at arven utløste et boligkjøp. Et viktig argument mot at arven ble gitt i forbindelse med et boligkjøp, at forekomsten av arv ikke ser ut til å øke sannsynligheten for at boligeierne i alderen 25 til 35 år hadde egenkapital da de kjøpte nåværende bolig (jf. tabell 6 i vedlegg). Om vi begrenser oss til unge i alderen 30 til 34 år, finner vi også at det å ha mottatt arv ikke har en signifikant betydning for om disse husholdene har blitt boligeiere eller ei (jf. tabell 9 i vedlegg).

*Tabell 7.16: Andel som har mottatt arv eller forskudd på arv (fra foreldre, svigerforeldre eller begge) etter alder. Prosent. Kilde: Norsk Gallup 2001.*

	20-24 år	25-29 år	30-34 år	Totalt
	5	16	24	17
<b>N=</b>	(82)	(154)	(175)	(411)

Både arv og annen økonomisk støtte fra familien vil naturligvis gjøre boligkjøpet finansielt sett enklere, og det kan i enkelte tilfeller fremskynde det første boligkjøpet. Men det ser ikke ut til å være avgjørende for at de unge skal makte å etablere seg som boligeiere. Når de unge kommer i alderen for det vi muligens kan definere som avslutningen av etableringsfasen (30-35 år), er det ingen signifikante forskjeller mellom hushold som har mottatt og hushold som ikke har mottatt slik finansiell støtte. Det ser med andre ord ut til at det er andre forhold som er viktigere for om de unge husholdene skal makte etableringen som boligeier; for eksempel om de har etablert seg i parforhold eller ei.

### *Egenskaper som påvirker sannsynligheten for å bli boligeier*

Analysene har til nå vært begrenset til å beskrive fordelingen av unge boligeiere ut fra ulike bakgrunnsvariabler hver for seg. For å få et mer helhetlig bilde av hvilke egenskaper som påvirker sannsynligheten for at unge hushold skal etablere seg som boligeiere, er det nødvendig å gjennomføre en multivariat analyse der effekten av flere bakgrunnsvariabler blir inkludert og kontrollert for hverandre i analysen samtidig. I tabell 7.17 presenteres resultatene fra en regresjonsanalyse av hvilke egenskaper som påvirker sannsynligheten for at et hushold som befinner seg i alderen hvor det første boligkjøpet som oftest gjennomføres (25-35 år) skal være boligeier. Den avhengige variabelen er todelt for om man leier (kodet som 0) eller eier egen bolig (kodet som 1). Analysen bekrefter i stor grad det mønsteret vi fant i de bivariate analysene tidligere.

Kontrollert for de andre variablene i modellen har alder fremdeles en klar og positiv effekt. Sannsynligheten for å være boligeier er større blant dem i alderen 30 til 35 år, sammenlignet med dem som er i alderen 25 til 29 år. Alderseffekten må tolkes som en livsløpseffekt der det er husholdets posisjon i livsløpet som har betydning for om man er blitt boligeier eller ei.

Videre ser vi at de økonomiske indikatorene har signifikant betydning for sannsynligheten for å bli boligeier i alderen 25 til 35 år. Inntekt har som i den bivariate analysen en klar og positiv effekt. Det ser imidlertid ut til at skillet primært går mellom den halvparten som tjener mest og den halvparten som tjener minst. Selv om inntekt øker sannsynligheten for å bli boligeier, ser det altså ut til at det er overgangen ved 400 000 kroner som har størst betydning for sannsynligheten for å være boligeier. Det å ha mottatt

økonomisk støtte øker også sannsynligheten for å bli boligeier i alderen 25 til 35 år. Her må vi ta i betraktning at det er relativt sett få som mottar denne formen for støtte, slik at betydningen av andre egenskaper (f.eks. inntekt og om man har etablert seg med en barnefamilie) nok har større betydning for om man etablerer seg som boligeier eller ei. Blant dem som mottar økonomisk støtte til bolig kan denne hjelpen muligens være et bidrag til at husholdene kan etablere seg som boligeiere tidligere enn det de kunne gjort uten denne hjelpen. Hellevik (2007) har imidlertid gjennomført analyser som tyder på at dette ikke er tilfellet; økonomisk hjelp hjemmefra har ingen betydning for hvilken alder de unge oppnår å bli boligeiere for første gang.

Når det gjelder størrelsen på restgjeld etter studier har denne en negativ effekt. Siden denne variabelen ikke hadde en effekt i den bivariante analysen, ser det altså ut til at minst én av de andre variablene i modellen «skjulte» en studielånseffekt. Sannsynligheten for å bli boligeier i alderen 25 til 35 år reduseres altså med størrelsen på husholdets samlede studielån. Sammenhengen er likevel ikke sterkere enn at det kreves et forholdsvis stort studielån før det får merkbar betydning på om et hushold etablerer seg som boligeier innen fylte 35 år. Store studielån vil i de fleste tilfeller være et uttrykk for lange studier, slik at effekten av studielån primært bør tolkes som en utsettelse av det første boligkjøpet. Dersom vi utvider regresjonsanalysen til å gjelde hushold mellom 25 til 40 år, har størrelsen på studielånet ikke lenger en signifikant effekt på sannsynligheten til å være boligeier.

Det er kun kategorien for par med barn som har en signifikant effekt av familietyperne, og det å bo med en barnefamilie med to voksne øker sannsynligheten for å bli boligeier. Dette må ses i sammenheng med livsfase og etableringsgrad. Men familieforpliktelsene øker også sannsynligheten for at husholdene tar på seg andre langvarige forpliktelser som et boligkjøp vil være (jf. Mulder og Manting 1994). Valg av bosted har som vi ser ingen signifikant forskjeller på sannsynligheten for å bli boligeier i alderen 25 til 35 år. Om de unge velger å bosette seg i en storby eller ikke, har med andre ord ingen betydning for sannsynligheten deres til å bli boligeier innen fylte 35 år.



Tabell 7.17: Multivariat analyse av det å være boligeier i alderen 25-35. Logistisk regresjon. Kilde: Norsk Gallup 2001.

Konstant	-0,982**
<b>Alder</b>	
30-35 år	0,858**
<b>Husholdningsinntekt</b>	
2. kvartil (272-400 000)	0,695*
3. kvartil (401-507 000)	1,147**
4. kvartil (over 507 000)	1,228**
<b>Studielån</b>	
Under 100 000	-0,231
100-249 000	-0,329
250 000 eller mer	-0,868*
<b>Familietype</b>	
Eneforsørger	-0,431
Par uten barn	0,194
Par med barn	1,438***
<b>Mottatt økonomisk støtte til bolig*</b>	1,800***
<b>Bosted</b>	
Oslo, Bergen og Trondheim	0,152
<b>N=</b>	(382)

Referansekategoriene for de kategoriske variablene er; «25-29 år», «1.kvartil (under 272 000)», «har ikke studielån», «aleneboende», «ikke mottatt økonomisk støtte til bolig» og «resten av landet».

Signifikanstest: \*\*\*p>0,001 \*\*p>0,01 \*p>0,05.

\*) Basert på spørsmål om man har mottatt rentefritt eller billig lån til bolig eller annen økonomisk støtte til bolig.

## Boligstørrelse blant unge boligeiere

Et viktig aspekt ved de unges boligkjøp vil være hvor stor bolig de kjøper. I tabell 7.18 presenteres en fordeling av boligstørrelse målt som antall rom blant boligeiere i den alderen da det første boligkjøpet er mest vanlig (25-35 år). Vi ser at utviklingen på 1990-tallet var forholdsvis lik i de to aldersgruppene. Andel av eiere som hadde to rom eller mindre gikk litt opp i begge aldersgruppene fra 1992 og frem til 2001. Blant boligeierne i alderen 25 til 29 år var denne andelen 12 prosent i 1992 og 17 prosent i 2001, mens tilsvarende andeler blant eiere i begynnelsen av trettiårene var 5 og 10 prosent. Parallelt med at det er flere som eier mindre boliger, er det færre som eier boliger med fire rom. Andelen som eier boliger av annen størrelse har vært stabil. Aldersforskjellene i tabell 7.18 må ses i sammenheng med livsløpsforskjeller og posisjon i boligkarrieren. De eldste husholdene er som oftest

mer etablerte også på andre områder enn boligmarkedet enn de yngre husholdene, og de vil oftere ha eide flere boliger enn dem.

*Tabell 7.18: Boligstørrelse (antall rom) fordelt etter intervjupersonens alder. Prosent. Basis: Boligeiere i alderen 25–35 år. Kilde: Norsk Gallup 2001.*

	25-29 år		30-34 år	
	1992	2001	1992	2001
1 rom	2	2	-	1
2 rom	10	15	5	9
3 rom	28	29	13	12
4 rom	31	24	33	29
5 rom eller mer	29	30	49	50
<b>N=</b>	(255)	(103)	(310)	(153)

Utviklingen på 1990-tallet har vært forskjellig for ulike typer hushold (tabell 7.19). Blant aleneboende gikk andel som eide små boliger med 2 rom eller mindre opp i løpet av tiåret, og andelen som eide bolig med minst 5 rom gikk ned. Par uten barn hadde også en økning i andel som eide boliger med 2 rom eller mindre, men parallelt gikk også andel som eide bolig med minst 5 rom opp. Blant par med barn var det godt som ingen endring, mens utvalget for boligeiere blant eneforsørgerne er for lite i 2001 til å gjøre sammenligninger. Ved siden av at det ble færre eiere blant aleneboende på 1990-tallet, ble de som maktet å bli eiere også eiere av mindre boliger. Samlet sett, ser det altså ut til at hushold med par mestret prisoppgangen på boligmarkedet bedre enn hushold med én voksen.

*Tabell 7.19: Boligstørrelse fordelt etter familietype. Prosent. Basis: Boligeiere 25-35. Kilde: Norsk Gallup 1992-2001.*

	Aleneboende		Eneforsørgere		Par uten barn		Par med barn	
	1992	2001	1992	2001	1992	2001	1992	2001
1 rom	7	8	-	-	1	-	-	-
2 rom	32	40	6	(1)	16	22	1	2
3 rom	27	23	36	(2)	38	37	13	13
4 rom	11	20	40	(3)	28	15	36	33
Minst 5 rom	23	10	18	(4)	17	27	51	52
<b>N=</b>	(71)	(40)	(50)	(10)	(71)	(41)	(373)	(192)

Boligstørrelsen på de eide boligene følger i stor grad det vi kan forvente er behovet i de ulike husholdstypene. Samlet sett ser vi at det er de etablerte parene med barn som eier de største boligene, eneforsørgere eier de nest største boligene, deretter kommer par uten barn og aleneboende eier de

minste boligene. Blant par med barn som er eiere eier omkring halvparten av husholdene en bolig med minst 5 rom og 85 prosent eier en bolig med minst 4 rom. Blant aleneboende eide til sammenligning omkring halvparten en bolig med 3 rom eller mindre.

Hvor de unge velger å etablere seg som boligeier, vil ha stor betydning for hvilken type bolig de etablerer seg med. Boligsammensetningen er svært forskjellig i storbyene og landet forøvrig<sup>73</sup>. Mens eneboligene dominerer i landet som helhet, er innslaget av leiligheter større i de største byene. Dette kommer også frem av fordelingen av hvilke boligtyper unge boligeiere eier etter bosted i tabell 7.20. Blant boligeierne som eier bolig i én av landets tre største byer, eier som vi ser 64 prosent en leilighet i en blokk eller bygård, men en tilsvarende andel eier enebolig blant boligeierne bosatt andre steder av landet. Det er kun mindre forskjeller i andel som eier noen av de andre boligtypene.

*Tabell 7.20: Boligtype fordelt etter bosted blant boligeiere i alderen 25 til 35 år. Prosent. Kilde: Norsk Gallup 2001.*

	<b>Oslo, Bergen og Trondheim</b>	<b>Resten av landet</b>	<b>Totalt</b>
Enebolig	6	64	46
2-4 mannsbolig	13	16	15
Leilighet i rekkehus	14	11	12
Leilighet i blokk	64	8	25
Annet	4	2	2
<b>N=</b>	<b>(88)</b>	<b>(207)</b>	<b>(295)</b>

De geografiske forskjellene i hvilken type bolig de unge eier, gjenspeiler seg også i hvor stor bolig de eier (tabell 7.21). Siden eneboliger ofte er større enn leiligheter i antall rom, finner vi ikke overraskende at unge boligeiere bosatt i en av landets tre største byer eier mindre boliger enn eiere bosatt andre steder av landet. Blant boligeierne i storbyene eier 60 prosent en bolig med 3 rom eller mindre, mens over halvparten av eierne som er bosatt andre steder av landet eier en bolig med minst 5 rom.

<sup>73</sup> Oslo er i en særstilling med størst andel som bor i leilighet (ikke vist i tabell).

Tabell 7.21: Boligstørrelse fordelt etter bosted blant boligeiere i alderen 25 til 35 år. Prosent. Kilde: Norsk Gallup 2001.

	Oslo, Bergen og Trondheim	Resten av landet	Totalt
1 rom	4	-	1
2 rom	25	4	10
3 rom	31	13	18
4 rom	24	31	29
Minst 5 rom	17	53	42
<b>N=</b>	(84)	(197)	(281)

Ved å benytte en multivariat analyse bestående av samme modell som tabell 7.17, kan vi få et tydeligere bilde av hvilke egenskaper som påvirker hvor stor bolig unge boligeiere eide ved årtusenskiftet (tabell 7.22). Den avhengige variabelen i analysen er en kontinuerlig variabel for antall rom. Som vi ser har det å ha mottatt økonomisk støtte fra foreldrene til bolig ingen betydning for hvor stor bolig boligeiere i alderen 25 til 35 år eier, mens alle de andre variablene i modellen har signifikante effekter.

Boligstørrelsen øker med stigende alder<sup>74</sup>. Dette skyldes som nevnt en livsløpseffekt, der alder indikerer husholdets posisjon i livsløpet og boligkarrieren. Med alder øker sannsynligheten for at husholdet er mer etablert både på boligmarkedet og andre parallelle livsarenaer. Boligstørrelsen øker som forventet med stigende inntekt. Inntekt gir økonomisk handlefrihet både i forhold til valget om å kjøpe bolig og i forhold til hvor stor bolig som kan kjøpes.

Effekten av studielånets størrelse er som vi ser negativ. Dette må i likhet med studielånets betydning for boligkjøpet, tolkes som at eksistensen av store studielån utsetter kjøp av store boliger. Muligens må hushold der det samlede studielånet er høyt belage seg på å måtte bytte mellom flere boliger i løpet av boligkarrieren for å nå en slags «topp» enn hva hushold uten store studielån trenger.

Effekten av familietype er den samme som vi fant i den bivariante analysen. Aleneboende eier de minste boligene, mens par med barn eier de største boligene. Som vi ser øker også boligstørrelsen med at det er barn i husholdet. Variasjonen mellom de ulike familietyperne kan som nevnt tolkes

<sup>74</sup> I regresjonen er alder, husholdningsinntekt og studiegjeld benyttet som kontinuerlige variable. Som kategoriske variabler finner vi en tilsvarende sammenheng som i modellen presentert i tabell 7.17.

som et uttrykk for ulike behov. Barnefamilier har i utgangspunktet behov for flere soverom enn det aleneboende og par uten barn har.

Avslutningsvis ser vi at valg av bosted har stor betydning for hvor stor bolig de unge boligeierne eier. Forskjellen mellom unge boligeiere i storbyene og landet forøvrig når det gjelder boligstørrelse, ser i gjennomsnitt ut til å være ett rom. Unge hushold i byene eier mindre bolig enn eiere bosatt andre steder av landet.

Tabell 7.22: Størrelse (antall rom) på eide boliger blant eiere i alderen 25-35 år, etter utvalgte bakgrunnsvariable. Lineær regresjon (OLS). Kilde: Norsk Gallup 2001.

	B-verdier
Konstant	2,855***
<b>Alder</b>	0,526**
<b>Husholdningsinntekt</b>	0,001**
<b>Studielån</b>	-0,003***
<b>Familietype</b>	
Eneforsørger	1,192*
Par uten barn	0,724*
Par med barn	1,440***
<b>Mottatt økonomisk støtte til bolig*</b>	0,329
<b>Bosted</b>	
Oslo, Bergen og Trondheim	-1,113***
<b>N=</b>	(245)
<b>R<sup>2</sup></b>	0,38

Referansekategoriene for de kategoriske variablene er; «25-29 år», «aleneboende», «ikke mottatt økonomisk støtte til bolig» og «resten av landet». Signifikanstest: \*\*\*p>0,001 \*\*p>0,01 \*p>0,05.

\*) Basert på spørsmål om man har mottatt rentefritt eller billig lån til bolig eller annen økonomisk støtte til bolig.

## Romslighet og trangboddhet

I tabell 7.18 så vi at det var noen flere unge boligeiere som eide små boliger med 2 rom eller mindre ved årtusenskiftet, sammenlignet med hva som var situasjonen på begynnelsen av 1990-tallet. Denne økningen kan i stor grad knyttes til at det var flere aleneboende som kjøpte mindre boliger (jf. tabell 7.19). Ved å se boligstørrelse og husholdsstørrelse i sammenheng, kan vi få et bedre bilde av om boligstandarden (målt som antall rom per husholdsmedlem) også har gått ned i den samme perioden (jf. kapittel 3). Tabell 7.23

viser resultatene av en slik kobling for boligeiere i alderen 25 til 34 år. Som vi ser, var det en svak økning i andel som eide bolig med minst ett rom mindre enn antall husholdsmedlemmer i begge aldersgruppene fra 1992 til 2001. Mer generelt ser vi at de eldste husholdene har noe større boliger i forhold til antall husholdsmedlemmer enn det vi finner blant de yngste husholdene. Dette skyldes nok til stor grad en livsløpseffekt; de eldste husholdene har kommet lenger i sine boligkarrierer. Forskjellene er imidlertid ikke store.

*Tabell 7.23: Antall rom i forhold til antall husholdsmedlemmer. Prosent. Basis. Boligeiere i alderen 25-35 år. Kilde: Norsk Gallup.*

	25-29 år		30-34 år	
	1992	2001	1992	2001
Minst ett rom mindre enn antall husholdsmedlemmer	10	14	6	9
Likt antall rom og husholdsmedlemmer	24	25	29	23
Ett rom mer enn antall husholdsmedlemmer	32	29	28	28
To rom mer enn antall husholdsmedlemmer	22	21	17	18
Tre rom eller flere enn antall husholdsmedlemmer	11	11	21	23
<b>N=</b>	(255)	(103)	(310)	(153)

Om vi legger normen for trangboddhet som ble presentert i kapittel 6 til grunn, indikerer tabell 7.23 økt trangboddhet blant unge boligeiere på 1990-tallet. Dette kommer også frem av tabell 7.24. Tabellen viser andel trangbodde boligeiere i alderen 25 til 34 år for perioden fra 1973 til 2001. De trangbodde er de som bor i en bolig med ett rom eller i en bolig som har færre rom enn antall husholdsmedlemmer. Selv om endringene ikke var store, er det likevel mulig å identifisere en svak tendens til økt trangboddhet fra begynnelsen av 1990-tallet og frem til årtusenskiftet. Denne økningen kan sannsynligvis knyttes til prisveksten på boligmarkedet; høye og stigende boligpriser gjør at flere må kjøpe mindre boliger enn det de muligens har behov for. Økningen i andel trangbodde er imidlertid marginal, sammenlignet med hva man muligens kunne forvente ut fra prisveksten. Det er ingen store aldersforskjeller i andel trangbodde blant dem i slutten av 20-årene og dem i begynnelsen av 30-årene.

Tabell 7.24: Andel trangbodde boligeiere, fordelt etter alder. Prosent. Kilde: Norsk Gallup 1992-2001 og boforholdsundersøkelsen 1973.

	25-29 år			30-34 år		
	1973	1992	2001	1973	1992	2001
	1	12	15	1	6	9
<b>N=</b>	(219)	(257)	(110)	(188)	(311)	(159)

Sammenligner vi situasjonen på 1990-tallet med situasjonen på begynnelsen av 1970-tallet, ser vi at andel trangbodde har økt betydelig. Denne økningen kan i stor grad knyttes til at husholdene som eier små boliger har blitt større. Alle de som er registrerte som trangbodde i 1973, eide bolig med ett rom. Andel trangbodde ved årtusenskiftet er imidlertid større enn andelen som eier ett rom (jf. tabell 7.18), slik at her er det i større grad snakk om større hushold som eier mindre boliger. Dette kommer også klart frem av tabell 7.25, som viser andel trangbodde etter husholdets størrelse. Til forskjell fra unge leieboere som primært besto av aleneboende, består de trangbodde boligeierne hovedsakelig av hushold med 4 personer eller mer. Dette mønsteret kan som nevnt muligens knyttes til de høye og stigende boligpriser. Prisveksten og nivået på boligprisene gjør at noen barnefamilier må kjøpe mindre boliger enn det de muligens har behov for, eller nærmere bestemt; de prioriterer å bo sentralt i storby fremfor i en stor bolig med mindre sentral beliggenhet.

Tabell 7.25: Andel trangbodde boligeiere etter husholdets størrelse. Prosent. Basis: personer 25-35. Kilde: Norsk Gallup 2001.

	1 person	2 personer	3 personer	4 personer	Minst 5 personer
	8	-	4	14	40
<b>N=</b>	(38)	(39)	(72)	(96)	(38)

Hvor de unge kjøper bolig, vil også ha betydning for i hvilken grad de makter å kjøpe bolig som er tilpasset deres behov. Boligene i de største byene, og særlig hovedstaden, er ikke bare mindre enn boligene i landet forøvrig. De er også vesentlig dyrere. Store boliger med mange rom vil derfor være vesentlig dyrere her, sammenlignet med resten av landet. Boligtilbudets og prisnivåets betydning for andel unge trangbodde boligeiere, kommer tydelig frem om vi ser på fordelingen av andel trangbodde etter bosted (tabell 7.26). Andel trangbodde er klart størst i Oslo, der også boligene er dyrest og boligmassen er preget av mindre leiligheter i blokker og bygårder. Omkring hver fjerde

boligeier i alderen 25 til 35 år er trangbodd i hovedstaden, mens omkring hver tiende unge boligeier er dette i landet forøvrig (inkludert de to nest største byene). Et interessant poeng er at andel trangbodde er omtrentlig lik i de to nest største byene og resten av landet. Trangboddhet blant unge boligeiere er med andre ord ikke et generelt byfenomen, men et hovedstadsfenomen.

Tabell 7.26: Andel trangbodde etter bosted. Prosent. Basis: Boligeiere i alderen 25-35 år. Kilde: Norsk Gallup 2001.

	Oslo	Bergen og Trondheim	Resten av landet
	24	8	10
<b>N=</b>	(45)	(39)	(197)

Også ut fra et mer subjektivt konsumbegrep der ønsket boligstørrelse ses i sammenheng med faktisk størrelse, er de unge boligeierne i Oslo mer misfornøyde med nåværende bolig enn boligeiere i landet forøvrig (tabell 7.27). Ved årtusenskiftet ønsket nærmere 6 av 10 boligeiere i hovedstaden en større bolig enn den de faktisk eide (57 prosent), mens omkring hver fjerde boligeier oppga at nåværende bolig var passe stor (41 prosent). Dette misforholdet mellom ønsket og faktisk boligstørrelse er mindre blant boligeierne i Bergen og Trondheim (hhv. 36 og 59 prosent), og lavest blant dem som eier bolig utenom de tre største byene. Blant de sistnevnte oppga bare hver femte boligeier at de ønsket en større bolig (20 prosent) og nærmere 3 av 4 mente nåværende bolig var passe stor (71 prosent).

Tabell 7.27: Subjektiv vurdering av boligstørrelse etter bosted. Prosent. Basis: Boligeiere i alderen 25-35 år. Kilde: Norsk Gallup 2001.

	Oslo	Bergen og Trondheim	Resten av landet	Alle
Ønsker mindre bolig	2	5	9	7
Passe stor	41	59	71	65
Ønsker større bolig	57	36	20	28
<b>N=</b>	(44)	(39)	(196)	(279)

Den geografiske variasjonen i hvordan de unge boligeierne vurderer størrelsen på egen bolig, kan i stor grad knyttes til at disse boligeierne eier bolig av ulik størrelse. Tabell 7.28 viser en fordeling av hvordan de unge boligeierne vurderer størrelsen på egen bolig ut fra hvor stor denne boligen er. Som vi ser, synker andelen som ønsker større bolig med størrelsen på den



boligen man eier. Blant dem som eier bolig med minst 5 rom, oppgir nær-  
mere 9 av 10 et godt samsvar mellom ønsket og faktisk boligstørrelse.

*Tabell 7.28: Subjektiv vurdering av boligstørrelse etter boligtype. Prosent. Basis: Boligeiere i alderen 25-35 år. Kilde: Norsk Gallup 2001.*

	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom	Minst 5 rom
Ønsker mindre bolig	*	-	-	4	13
Passe stor	-	32	51	58	87
Ønsker større bolig	(3)	68	49	39	-
<b>N=</b>	(3)	(28)	(51)	(80)	(119)

\* under 0,5 prosent

Hvor stor bolig husholdene eier vil variere gjennom livsløpet. Selv om mange unge boligeiere opplever at nåværende bolig er for liten, både objektivt og subjektivt, er det grunn til å tro at dette misforholdet vil bli mindre seinere i livsløpet og boligkarrieren. På 1990-tallet ser det ut til at det subjektive misforholdet mellom ønsket og faktisk boligstørrelse ble mer utbredt og det strekkes lenger ut i livsløpet og boligkarrieren (tabell 7.29). I 1992 nådde de aller fleste et godt samsvar mellom ønsket og faktisk boligstørrelse på boligen de eide i begynnelsen av 30-årene. Blant boligeiere i alderen 30 til 34 år oppga kun én av ti at de ønsket en større bolig, og hele 84 prosent mente at nåværende bolig var passe stor. Ved årtusenskiftet ønsket imidlertid hver fjerde boligeier i samme alder en større bolig, og 66 prosent mente at nåværende bolig var passe stor.

*Tabell 7.29: Subjektiv vurdering av boligstørrelse etter alder. Prosent. Basis. Boligeiere i alderen 25-35 år. Kilde: Norsk Gallup.*

	25-29 år		30-34 år	
	1992	2001	1992	2001
Ønsker mindre bolig	6	5	5	9
Passe stor	73	62	84	66
Ønsker større bolig	21	33	11	25
<b>N=</b>	(253)	(102)	(254)	(152)

Ved årtusenskiftet var det altså flere som ønsket større bolig enn det de faktisk eide, sammenlignet med hva som var situasjonen på begynnelsen av 1990-tallet. Det er grunn til å tro at denne økningen kan skyldes minst to faktorer. På den ene siden kan høye og stigende boligpriser ha ført til at de unge husholdene når en balanse mellom ønsket og faktisk boligstørrelse

senere i livsløpet enn hva som var tilfellet tidligere. På den annen side kan det økte misforholdet mellom ønsket og faktisk boligstørrelse også skyldes økte forventninger blant unge til hva slags type bolig som er passende for seg og sin husholdning. Livsløpstilpasning i forholdet mellom ønsket og faktisk boligkonsum, samt forholdet mellom boligpreferanser og mer generelle verdiorienteringer kommer vi nærmere tilbake til i kapittel 9.

## Oppsummering

Ved årtusenskiftet ble ungdom boligeiere senere enn hva som var tilfellet blant ungdom på begynnelsen av 1990-tallet. Men om vi betrakter de unges boligetablering over et lengre tidsperspektiv, ser vi at tidligere fødselskohorter ble eiere senere enn ungdom på 1990-tallet. Yngre generasjoner har ikke bare vært tidligere ute med å kjøpe bolig, de har generelt sett også vist økt kjøpe lyst og økt markedsaktivitet. Det ser med andre ord ut til at yngre kohorter kjøper og bytter bolig flere ganger gjennom livsløpet for å nå det som muligens kan defineres som toppen av boligkarrieren, sammenlignet med tidligere kohorter.

Det er særlig tidspunktet de unge etablerer i parforhold, enten som samboer eller ektefelle, som har betydning for når de gjennomfører sitt første boligkjøp. Betydningen av å være to er som oftest avgjørende for om et hushold makter å kjøpe bolig. Sannsynligheten for å bli boligeier øker med inntekt, og det var hushold med de laveste inntektene som merket prisstigningen på 1990-tallet hardest. Dette gjelder særlig for aleneboende og eneforsørgere.

Blant disse husholdene gikk andel boligeiere ned, mens eierandelen var stabil blant hushold med to voksne. I samme periode gikk andel aleneboende blant unge opp, slik at en viktig forklaring på den reduserte eierandelen blant unge på slutten av 1990-tallet sannsynligvis ligger i denne utviklingen. Unge etablerer seg senere som par, dermed utsettes også det første boligkjøpet.

Det er ikke en ubetydelig andel unge som får økonomisk hjelp hjemmefra i forbindelse med boligetablering, og fenomenet var økende de siste tiårene før årtusenskiftet, men omfanget var likevel ikke stort nok til å gi støtte for den generelle påstanden om at unge ikke makter å kjøpe bolig uten finansiell støtte hjemmefra. Det er også mye som tyder på at beløpene som gis ikke er store nok til å være gitt direkte i forbindelse med boligkjøp. Økonomisk hjelp gis sannsynligvis primært som en hjelp til løpende utgifter eller som hjelp i perioder der barna sliter med utgiftene. Det er vanligst å ha mottatt slik hjelp

blant unge i de store byene, særlig i hovedstaden der nærmere halvparten av dem i alderen 18 til 35 år oppgir at de har mottatt slik økonomisk hjelp. Eierandelen i denne aldersgruppen er også lavere i de store byene enn andre steder i landet. Dette kan som nevnt tenkes å være et uttrykk for at hjelp fra foreldre er et nødvendig bidrag her (særlig i hovedstaden), og at når foreldre ikke kan eller ønsker å bistå med slik hjelp må de unge vente noe lenger med å kjøpe bolig i hovedstaden enn andre steder i landet.

Det var flere unge ved årtusenskiftet som eide små boliger med to rom eller mindre enn unge på begynnelsen av 1990-tallet. Dette gjaldt først og fremst blant aleneboende. Dette henger nok sammen med at unge i større grad etablerer seg i storbyene der boligene både er mindre og dyrere enn andre steder av landet, og aleneboende er de som først og fremst har merket prisstigningen på boligmarkedet hardest. De med høye studielån eier også noe mindre boliger enn det hushold med lav eller ingen studiegjeld gjør. Studiegjelden vil som oftest være størst blant dem med lengst utdanning, slik at dette handler nok primært om at høye studielån utsetter en optimal tilpasning til boligmarkedet. Husholdene med høy studiegjeld må kjøpe noe mindre boliger og vente noe lenger med bytte til større bolig enn hushold med lav eller ingen studiegjeld. Sistnevnte må også ses i sammenheng med at høy studiegjeld er sterkt korrelert med å bo i storby.

De unge boligeierne ved årtusenskiftet hadde også noe lavere boligstandard målt som antall personer per rom enn boligeierne på begynnelsen av 1990-tallet, og andel trangbodde økte svakt gjennom tiåret. De trangbodde er særlig unge barnefamilier bosatt i Oslo. En passende bolig koster mer i hovedstaden, sammenlignet med hva det koster andre steder av landet. Dette kan bety at unge barnefamilier i Oslo er nødt til å bo trangt en periode før de får råd til en større og mer passende bolig. Alternativt må de muligens flytte ut av byen til nærliggende tettsteder for å få råd til en større og mer passende bolig (Gulbrandsen og Sandlie 2003).

Nedgangen i boligstandard viser seg også i et økende misforhold mellom ønsket og faktisk boligstørrelse. Boligene var altså ikke bare mindre rent fysisk, de opplevdes også mindre passende blant unge boligeiere ved årtusenskiftet enn blant boligeierne på begynnelsen av 1990-tallet. Den økte misnøyen kan på den ene siden skyldes at det var dyrere å skaffe seg en passende bolig, men på den annen side kan misnøyen også muligens skyldes økte forventninger til hva som er en passende bolig.

## 8 Gjeld og gjeldsrisiko

Gjennom sin effekt på det enkelte husholds boligformue og egenkapital, kan valget av disposisjonsform ha store konsekvenser for de unges husholdens fremtidige konsummuligheter både når det gjelder bolig og annet forbruk (Gulbrandsen og Sandlie 2003; Gulbrandsen 2004). Motivasjonen til et boligkjøp kan med andre ord komme både fra aspirasjoner om å eie sitt eget hjem og fra økonomiske vurderinger av boligmarkedet (Arrondel og Lefebvre 2001; Henderson og Ionnides 1987). Prisstigningen på boligmarkedet kan bety at unge boligkjøpere har en sterk investeringsorientering, og at de er mer opptatt av potensiell prisstigning ved videresalg enn de fysiske kvalitetene ved boligen i seg selv.

Boligkjøp er for de fleste den største enkeltinvestering man gjør i livet, og bolig utgjør som oftest den viktigste komponenten i husholdenes samlede formue. Ifølge beregninger foretatt av Sparebankforeningen (Seip 2003), utgjorde den totale boligformuen for norske hushold i 2003 omkring 3 000 milliarder kroner<sup>75</sup>. Effekten av prisøkningen på bolig er derfor sammensatt. På den ene siden blir etablering på boligmarkedet som eier og senere boligkjøp dyrere, på den annen side kan de som makter å etablere seg som eiere også få økt egenkapital og bedre kredittverdighet. En viktig del av boligkarrieren vil være å klatre på boligmarkedet og ta del i dette spareprosjektet (Juntto 2004).

De fleste finansierer boligen ved hjelp av lån, og betaling av renter og avdrag er som oftest en betydelig del av de unge boligeiernes løpende utgifter. I takt med at prisene på boligmarkedet har steget, har også de norske husholdenes gjeld økt kraftig de senere årene (Norges Bank 2003). På begynnelsen av 2004 ble den samlede gjelden blant norske hushold beregnet til omkring 1 200 milliarder<sup>76</sup>. Omkring 75 prosent av denne gjelden er tatt opp med pant i bolig (Gulbrandsen 2005).

---

<sup>75</sup> Summen er beregnet ut fra antall boliger (ca. 2 millioner), boligenes gjennomsnittstørrelse (110 kvadratmeter) og gjennomsnittlig kvadratmeterpris (13 500 kroner). Norges Bank har imidlertid anslått den samlede markedsverdien på norske boliger noe mer forsiktig, nærmere bestemt til 1 900 milliarder kroner (Kiøsterud 2005).

<sup>76</sup> <http://www.an.no/nyheter/article845355.ece>

Som det er blitt pekt på tidligere, bærer boligeiere en risiko gjennom utviklingen av boligprisene og rentenivået (Ford m.fl. 2001; Elsinga og Hoekstra 2004; Nordvik 2004a). Unge boligeiere er i en særstilling med mye gjeld, både fra boligkjøp og eventuelle studier. De er derfor i en utsatt posisjon ved eventuelle renteøkninger og/eller prisfall på boligmarkedet. Hvor stor risiko det enkelte hushold er eksponert for, avhenger av hvordan deres formue og gjeld er satt sammen (Nordvik 2004a).

Det første boligkjøpet er en investering som gjerne må lånefinansieres og tidspunkt og lånestørrelse vil påvirke husholdenes likviditetsbelastning i mange år. Et ugunstig tidspunkt for boligkjøp og lånefinansiering kan bety at husholdet må bruke en større del av sine framtidige inntekter til å betjene et lån enn hvis husholdet hadde kjøpt boligen på et mer gunstig tidspunkt. Beregninger har vist at de årlige låneutgiftene for en gitt bolig med en gitt verdi ved årtusenskiftet (f.eks. en bolig med verdi satt til 1 000 000 kroner), var betydelig høyere i år 2000 enn om den var kjøpt tidligere på 1990-tallet (NOU 2002:2). Både hadde boligen blitt dyrere og likviditetsbelastningen blitt høyere enn ved årtusenskiftet, og renteutgiftene som andel av disponibel inntekt steg markert fra midten av 1990-tallet og frem mot årtusenskiftet. Dette betyr at inngangsbilletten til boligmarkedet steg på slutten av 1990-tallet.

I dette kapittelet skal vi se nærmere på investeringsaspektene ved boligkjøp, og de unge husholdenes boligøkonomi. Disse aspektene er sosiologisk interessante fordi kjøp av bolig gir en mulighet for boligeiere til å akkumulere en formue og fordi disse investeringene innebærer en risiko gjennom rente- og prisutvikling. Prisveksten på boligmarkedet de siste 10-15 årene, har gjort det mulig å opparbeide seg betydelige verdier på boligmarkedet. Et spørsmål som ofte stilles er imidlertid om de unge viser for stor risikovillighet når det gjelder å sette seg i gjeld for å oppnå boligdrømmen og ta del i dette spareprosjektet. I kapittelets første del beskrives husholdenes boligverdier og boligenes verdivekst på 1990-tallet. Bruttoverdiene (antatt markedspris) sier noe om investeringspotensialet og hvilke verdier som er knyttet til det å eie bolig, mens nettoverdiene (antatt markedspris-boliggjeld) kan si noe om hvilken egenkapital husholdene har oppspart i egen bolig. En egenkapital kan på den ene siden være viktig i forhold til neste trinn i boligkarrieren, og på den annen side i forhold til husholdenes kredittverdighet<sup>77</sup>. Videre vil

---

<sup>77</sup> Differansen mellom gjeld og boligens verdi kan forstås som en slags «friverdi» de unge har liggende i boligformuen (jf. Gulbrandsen 2005; 2007).

differansen mellom boligverdi og boliggjeld også si noe om hvilken sikkerhet de unge har for sine boliglån, dersom de eventuelt skulle bli tvunget til å selge. Andre del og hovedvekten av kapittelet er viet til husholdenes økonomiske situasjon, og de unge boligeiernes gjeldsbyrde og gjeldsrisiko.

## Boligverdi og kjøpstidspunkt

Husholdenes netto boligformue vil i stor grad variere med tidspunktet for når et boligkjøp blir gjennomført og hvor i boligkarrieren husholdningen befinner seg. På slutten av 1990-tallet var boligprisene høye og stigende. Med unntak av perioden mellom 1988 og 1993, hadde prisene også vært stigende de siste to–tre tiårene opp mot årtusenskiftet. Fødselskohortene som hadde etablert seg tidlig i denne perioden, hadde kunnet nyte godt av denne prisstigningen. Disse husholdene har opplevd en stor verdivekst på boligmarkedet ved at de kunne kjøpe billig og senere selge dyrt.

Tidspunktet for når man etablerer seg som eier kan med andre ord ha stor betydning for hvilken «gevinst» man har ved å eie egen bolig. Dette kommer delvis frem i tabell 8.1 nedenfor. Tabellen viser aldersforskjeller mellom ulike hushold i forhold til hva de har betalt for sin nåværende bolig, hva de antar er boligens nåværende markedspris og hvor stor deres nåværende bolig er. Fordelingen av antatt markedspris viser at det ikke er store variasjoner mellom de ulike aldersgruppene, og den variasjonen som avdekkes følger i stor grad variasjonen i boligstørrelse. Dette er et uttrykk for at markedsverdien av en bolig på et gitt tidspunkt varierer med kvaliteter på boligen, ikke alderen på husholdet som eier den. Ser vi derimot på fordelingen av kjøpesum eller anskaffelseskostnad, får vi en viss indikasjon på hvordan kostnadene ved å skaffe seg bolig har steget mellom de ulike aldersgruppene. Sammenholder vi anskaffelseskostnaden med boligstørrelse, ser vi for eksempel at anskaffelseskostnaden varierer mer enn boligstørrelsen mellom de ulike aldersgruppene. Dette kan til en viss grad tolkes som et uttrykk for at anskaffelseskostnaden for mer eller mindre like boliger har steget. Helt god er likevel ikke denne sammenligningen, siden forholdet mellom anskaffelseskostnad og boligens kvaliteter er mer nyansert enn det tabellen over kan avdekke. Tabellen dekker for eksempel over variasjon i botid, geografisk beliggenhet, boligtype og andre aspekter ved boligens standard enn antall rom.

Hensynet til ulik botid mellom de ulike aldersgruppene blir bedre ivare tatt når vi ser på differansen mellom kjøpesum og antatt markedspris.

Denne differansen er klart størst blant de eldste og minst blant de yngste husholdene. Differansen indikerer verdiveksten de ulike husholdene har hatt ved å eie nåværende bolig. Det er imidlertid ikke nok bare å se på denne differansen for å avgjøre om husholdene har hatt en reell gevinst, siden denne differansen må justeres for inflasjon og ses i sammenheng med eventuelle kostnader ved oppgraderinger og vedlikeholdsutgifter. For å få et bredt bilde av kostnadene ved å bo, bør slike beregninger også sammenlignes med tilsvarende tall for leietakere. Slike opplysninger eksisterer imidlertid ikke i avhandlingens datamateriale.

*Tabell 8.1: Kjøpesum, antatt markedsverdi og størrelse på nåværende bolig i kroner, fordelt etter intervjupersonens alder. Gjennomsnittsverdier i kroner og antall rom. Basis: Boligeiere. Kilde: Norsk Gallup 2001.*

	20-29 år	30-39 år	40-49 år	50-59 år	60-69 år	70 år +
Kjøpesum	786 000	897 000	724 000	533 000	357 000	265 000
N=	(121)	(324)	(321)	(254)	(199)	(180)
Antatt markedspris	997 000	1 401 000	1 405 000	1 373 000	1 280 000	1 124 000
N=	(118)	(328)	(329)	(258)	(209)	(196)
Boligstørrelse	3,85	4,84	5,3	5,2	4,9	4,3
N=	(126)	(334)	(344)	(272)	(220)	(211)
Netto boligformue	403 000	775 000	992 000	1 157 000	1 231 000	1 101 000
N=	(110)	(306)	(302)	(245)	(204)	(191)

Husholdets nettoboligformue vil variere med egenkapital ved boligkjøpet, prisstigning, kjøpstidspunkt og tempoet i husholdets nedbetaling av boliggjeld. Slik sett er det et interessant poeng i tabellen over at selv blant de yngste boligeierne, finner vi en betydelig differanse mellom opprinnelig kjøpesum og antatt markedsverdi. Siden disse husholdene som oftest har vært boligeiere kun en kort periode, vil denne differansen primært skyldes prisstigning. I et boligmarked med stigende boligpriser, er det for eksempel ikke bare eldre boligeiere som får en gevinst gjennom å kjøpe billig og selge dyrt; de unge kan også ha en gevinstmulighet ved å kjøpe dyrt og selge enda dyrere (Lui 1995).

### *Inntekt og boliginvestering*

Selv om vi fant inntektsforskjeller når det gjaldt sannsynlighet for å etablere seg som boligeier i alderen 25 til 35 år, er det lite som tyder på at det er store sosiale forskjeller blant nordmenn når det gjelder tilgang til å eie bolig

(Gulbrandsen 2004a). Dette utelukker ikke at det eksisterer større forskjeller når det gjelder både hvor dyre boliger husholdene eier og hvor store nettoformuer de har. Forskjellen mellom ulike boligeiere kan i mange tilfeller være større enn forskjellen mellom de som leier og eier bolig (Ibid.). Selv om enkelte har hevdet at boligkapital og boligmarkedet kan jevne ut inntektsforskjeller som er skapt på arbeidsmarkedet (se f.eks. Pahl 1975; Saunders 1990), er det mer som tyder på at inntektsforskjellene i stor grad konserveres eller forsterkes på boligmarkedet. Fjærli (2002) har for eksempel foretatt beregninger som viser at inntekt av bolig stort sett er proporsjonalt med lønnsinntekt.

Ved siden av egenkapital, vil inntekt som oftest være den viktigste faktoren i forhold til hvor store boliginvesteringer en husholdning kan gjøre. Med økt inntekt øker både kredittverdighet og muligheten til rask nedbetaling av gjeld. Dette kommer blant annet til uttrykk ved at både brutto- og nettoboligkapital stiger med boligeiernes inntekt (tabell 8.2). Når det gjelder fordelingen av brutto boligkapital, er det den fjerdedelen som tjener minst og den fjerdedelen som tjener mest som skiller seg ut med henholdsvis lavest og høyest formue. Det er ingen forskjell mellom andre og tredje inntektskvartil. Nettoformuen stiger også jevnt med inntekt. Her ser det imidlertid ut til at det største skillet går mellom den halvdelen som tjener minst og den halvdelen som tjener mest. Dette er et uttrykk for at både nedbetaling av gjeld og størrelsen på egenkapital ved boligkjøp øker med stigende inntekt. I tillegg kan det også tenkes at det er et uttrykk for at de med høyest inntekt eier boliger i segmenter av markedet som har hatt høyere prisvekst enn de segmentene som eies av hushold med lavere inntekt.

*Tabell 8.2: Boligformue i kroner etter husholdningens samlede inntekt. Medianverdier. Basis: Boligeiere i alderen 25-35 år. Kilde: Norsk Gallup 2001.*

	<b>Samlet inntekt</b>			
	1.kvartil	2.kvartil	3.kvartil	4.kvartil
Brutto boligformue <sup>a</sup>	850 000	1 200 000	1 200 000	1 650 000
Netto boligformue <sup>b</sup>	370 000	450 000	600 000	680 000

a) Pearsons korrelasjon mellom inntekt og brutto boligformue=0,558 (p>0.01)

b) Pearsons korrelasjon mellom inntekt og netto boligformue=0,416 (p>0.01)

Samlet sett kan vi si at hushold med høy inntekt er mindre utsatt for verdirisiko enn dem med lav inntekt; de eier de dyreste boligene og de har størst sikkerhetsmargin i forhold til eventuelle prisfall på boligmarkedet.



## Verdivekst og husholdenes vurdering av pris- og renteutvikling

De store boligverdiene blant de unge boligeierne ved årtusenskiftet, kan i stor grad tilbakeføres til prisstigningen på boligmarkedet på 1990-tallet. Et boligkjøp kunne i denne perioden være svært lønnsomt, og verdiveksten kunne minst være på høyde med mange andre pengeplasseringer (Gulbrandsen 2004b). Dette kommer også fram av tabell 8.3. Tabellen viser beregnet årlig avkastning på investert boligkapital blant boligeiere i alderen 25 til 35 år. Halvparten av disse boligeierne hadde hatt en årlig avkastning av sin boliginvestering på 8,5 prosent eller mer. En fjerdedel hadde hatt en årlig avkastning på over 14 prosent, mens hver tiende boligeier i denne aldersgruppen hadde opplevd en årlig avkastning på nærmere 24 prosent. Som vi så i tabell 8.1, vil kjøpstidspunkt ha betydning for hvor stor verdistigning boligeiere har på egen bolig. Dette synes også ved at eldre boligeiere hatt en høyere verdistigning på egen bolig enn yngre hushold (jf. tabell 10 i tabellvedlegg).

*Tabell 8.3: Beregnet årlig avkastning av investert boligkapital. Prosent. Basis: Boligeiere i alderen 25 til 35 år<sup>a</sup>. Kilde: Norsk Gallup 2001.*

1.kvartil	Median	3.kvartil	9.decil	N=
4,2	8,5	14,1	23,8	(270)

a) Avkastningen er beregnet ved å sammenligne opprinnelig kjøpesum, antatt markedsverdi og antall år fra kjøpetidspunkt til intervjutidspunkt. Vi har en viss feilmargin, siden kjøpetidspunkt og intervjutidspunkt kan variere over året. I tillegg er botid beregnet som 'botid i nåværende bolig + 1', slik at man får med de som har kjøpt bolig samme år som intervjuet ble gjennomført. Dette betyr en underestimering av den årlige avkastningen, siden alle får et år lenger botid enn det de i realitetene har. Denne feilkilden vil altså være størst for unge boligkjøpere med kort botid i nåværende bolig; feilkilden vil minke med tiden som har gått siden kjøpstidspunktet. Siden kostnadene ikke tas i betraktning i beregningene, kan avkastningen kan forstås som en slags «brutto» avkastning.

Resultatene i tabellen over stemmer godt med resultater fra en tilsvarende analyse gjennomført på levekårsundersøkelsen 2001 (Gulbrandsen og Sandlie 2003). Sistnevnte studie viser også at den årlige avkastningen var større blant unge boligeiere i Oslo og Akershus enn blant boligeiere i landet forøvrig. I tabell 8.4 ser vi at dette ikke bare gjelder for ungdom som har kjøpt bolig i Oslo, men også for unge boligeiere i Bergen og Trondheim<sup>78</sup>. Halvparten av

<sup>78</sup> Selv om verdistigningen sannsynligvis har vært større i Oslo enn de to andre byene, er byene slått sammen i tabellen for å få et bedre beregningsgrunnlag. Dette betyr altså at verdiveksten i Oslo muligens er underestimert og at verdiveksten i Bergen og Trondheim er estimert for høyt.

boligeierne i de tre store byene har hatt en årlig avkastning på nærmere 10 prosent av sine investeringer (9,7 prosent), mens tilsvarende tall for boligeierne i landet forøvrig er i overkant av 8 prosent (8,3 prosent). Sammenligner vi den fjerdedelen som har hatt høyest avkastning av sine boliginvesteringer, ser vi at differensen er større. Blant disse boligeierne har eierne i Oslo, Bergen og Trondheim hatt omkring 5 prosentpoeng høyere årlig avkastning enn eierne i landet ellers.

*Tabell 8.4: Beregnet årlig avkastning av investert boligkapital etter bosted blant boligeiere i alderen 25 til 35 år. Prosent. Kilde: Norsk Gallup 2001.*

	1.kvartil	Median	3.kvartil	9.decil	N=
Oslo, Bergen og Trondheim	3,5	9,7	17,2	27	(80)
Resten av landet	4,3	8,3	12,3	22,2	(189)

Ungdom har selvsagt vært klar over prisutviklingen på boligmarkedet, slik at de har også vært inneforstått med gevinstmulighetene. Dette har muligens gjort det fristende for unge boligkjøpere, særlig i byene, til å øke sin gjeldsrisiko for å komme inn på et lukrativt eiermarked. Forventninger om fremtidige inntektsmuligheter, prisutvikling på boligmarkedet og rentenivå, vil være avgjørende for hvor risikovillige folk er til gjeldsbelastning. Høye og stigende boligpriser kan føre til stor optimisme, både i forhold til økt tro på egen betalingsevne og stor fortjeneste gjennom fortsatt prisvekst (Røed Larsen og Sommervoll 2004). Troen på en fortsatt prisvekst og mulighet for en god avkastning på boligkjøpet, kan med andre ord føre til at de unge boligkjøpere er villig til å utsette seg for større verdi- og utgiftsrisiko.

Tabell 8.5 viser hvordan boligeiere i ulike aldersgrupper trodde prisutviklingen på boligmarkedet ville være i de nærmeste tre årene etter 2001. Som vi ser, rådde det en generell optimisme til prisutviklingen ved årtusenskiftet. Dette må som nevnt ses i sammenheng med prisutviklingen de foregående årene. Folk legger ofte dagens situasjon til grunn for sin vurdering av fremtidsutsiktene. Unge boligeiere var ved årtusenskiftet noe mer optimistiske til prisutviklingen enn de eldre boligeierne. Blant boligeiere i tjuårsalderen trodde tre av fire at prisene ville stige mer enn de hadde gjort i år 2000; 15 prosent trodde prisene ville stige like sterkt, mens 61 prosent mente prisene ville stige noe mindre enn de hadde gjort året før. Aldersforskjellen er imidlertid ikke stor. Blant boligeiere i alderen 30 til 60 år trodde også mellom 63 og 65 prosent at boligprisene ville fortsette å stige; mellom 10 og 13 prosent trodde prisene ville stige like sterkt og mellom 52 og 54 prosent

trodde prisene ville stige noe mindre enn de hadde gjort året før. Deretter synker optimismen med alder.

*Tabell 8.5: Forventet prisutvikling de nærmeste 3 årene etter intervjupersonens alder. Prosent. Basis: Boligeiere. Prosent. Kilde: Norsk Gallup 2001.*

	20-29 år	30-39 år	40-49 år	50-59 år	60-69 år	70 år +
Stige like sterkt som i år 2000	15	10	12	13	13	12
Stige, men mindre enn i år 2000	61	54	51	52	43	37
Forbli omtrent uendret	18	26	26	25	31	34
Vil falle litt	4	8	6	9	8	10
Vil falle mye	-	-	-	-	-	1
Ubesvart/vet ikke	2	2	5	1	6	6
<b>N=</b>	(126)	(334)	(344)	(272)	(220)	(211)

I tabell 8.6 kan vi se hvordan boligeiere i ulike aldersgrupper mente renteutviklingen ville være i de nærmeste tre årene etter 2001. Her ser vi også en alderssammenheng, der unge var mer optimistiske til renteutviklingen enn eldre boligeiere. Men heller ikke her er aldersforskjellene veldig store. Blant boligeierne i tjuårene kan de ulike forventningene deles inn i tre like store grupper; der 33 prosent trodde rentene ville falle, 32 prosent trodde rentenivået vil forbli uendret og 31 prosent trodde at rentene ville stige de påfølgende årene.

*Tabell 8.6: Forventet renteutviklingen de nærmeste tre årene etter intervjupersonens alder. Prosent. Basis: Boligeiere. Kilde: Norsk Gallup 2001.*

	20-29 år	30-39 år	40-49 år	50-59 år	60-69 år	70 år +
Den vil falle	33	23	22	23	18	13
Den vil forbli som nå	32	37	33	37	36	34
Den vil stige litt	28	32	37	30	35	35
Den vil stige ganske mye	2	2	2	2	3	2
Vet ikke/ubesvart	6	6	6	8	8	16
<b>N=</b>	(126)	(334)	(344)	(272)	(220)	(211)

Vi har ikke opplysninger om de unges forventninger til fremtidig inntekt. De unge boligeierne er imidlertid i en etableringsfase der det er rimelig å forvente at fremtidig inntekt vil stige. Sammenholder vi dette med at de unge boligeierne ved årtusenskiftet også hadde høye forventninger til fortsatt prisvekst på boligmarkedet og i stor grad forventet en reduksjon eller stabilitet i rentenivået, kan det altså være grunn til å anta at disse boligeierne også hadde en høy grad av risikovillighet til egen gjeldsbelastning. I hvilken grad dette

stemmer med den faktiske situasjonen, skal vi se nærmere på videre i dette kapittelet. Skulle det vise seg at unge boligeiere tok stor gjeldsrisiko utover på 1990-tallet og ved årtusenskiftet, kan nok dette til en viss grad knyttes til forventninger om fortsatt vekst på boligmarkedet. Men denne optimismen blant unge boligeiere var ikke markant forskjellig fra eldre hushold.

## Økonomisk situasjon i norske hushold

Husholdenes økonomiske situasjon vil variere gjennom et langt livsløp, og den vil kunne være forskjellig mellom ulike kohorter født på ulik tid. Tabell 8.7 gir en enkel livsløpsoversikt for husningenes samlede inntekt og deres samlede gjeld. For å unngå sterke utslag fra eventuelle ekstremverdier i utvalget, viser tabellen medianverdier og ikke gjennomsnitt. Vi ser at alder har en klarere sammenheng med gjeld enn den har med inntekt. Medianverdien for husholdenes samlede inntekt ligger på omkring 350 000 kroner for dem som befinner seg i tjuårene. Økningen til 450 000 kroner i den neste aldersgruppen skyldes vil i stor grad skyldes at flere har fullført utdanning og har kommet ut i arbeidslivet, samt at flere har rukket å etablere seg i hushold med to inntekter. Utover i førti- og femtitiårene holder inntektsnivået seg stabilt, før det igjen blir lavere i sekstiårene når folk begynner å pensjonere seg. Inntektsreduksjonen fortsetter i syttiårene når de aller fleste har forlatt yrkeslivet, samt at det blir en større andel aleneboende som følge av at folk mister sin partner.

Når det gjelder husholdenes samlede gjeld, ser vi som nevnt en sterkere sammenheng med alder. Hushold i tjuårene har en mediangjeld på 253 000 kroner. Dette vil for de fleste sannsynligvis dreie seg om studielån. I overgangen fra tju- til trettiårene blir mediangjelden mer en fordoblet. Dette er som vi har sett perioden da mange vil ta opp lån i forbindelse med kjøp av egen bolig. Som følge av nedbetaling av lån, begynner gjelden å synke utover førti- og femtiårene. For seksti- og syttiåringene er mediangjelden nede i 0.

*Tabell 8.7: Husholdets samlede inntekt og samlede gjeld i ulike aldersgrupper. Medianverdier i hele 1000 kroner. Kilde: Norsk Gallup 2001.*

	20-29 år	30-39 år	40-49 år	50-59 år	60-69 år	70 år eller eldre
Samlet inntekt	350	450	450	450	290	180
<b>N=</b>	(255)	(400)	(364)	(277)	(211)	(207)
Samlet gjeld	253	560	385	184	0	0
<b>N=</b>	(244)	(350)	(331)	(251)	(210)	(229)

Tabell 8.7 gir primært et bilde av livsløpsutviklingen i norske husholds inntekts- og gjeldssituasjon, slik at den ikke gir noe godt bilde av gjeldsrisikoen i disse husholdene. Tabellen viser medianverdier for hushold innenfor de ulike aldersgruppene, og disse er ikke direkte sammenlignbare. Ut fra fordelingene i tabellen kan man få inntrykk av at husholdenes samlede gjeld ikke utgjør noen foruroligende størrelse i forhold til deres samlede inntekt. Men for å få et bilde av gjeldssituasjonen i de ulike husholdene, må vi sammenholde samlet gjeld og inntekt for det enkelte hushold. Dette kommer vi tilbake til.

## De unge husholdenes gjeldssituasjon

I løpet av 1990-tallet ble gjeldssammensetningen for de unge husholdene endret. Dette kommer fram av tabell 8.8. Sammenlignet med situasjonen på begynnelsen av 1990-tallet, hadde flere fått gjeld i kjølvannet av utdanning og flere hadde finansiert kjøp av bil med lån ved årtusenskiftet. I 1992 oppga 35 prosent at de hadde studielån og 18 prosent oppga at de hadde tatt opp lån i forbindelse med kjøp av bil<sup>79</sup>, mens tilsvarende tall for 2001 var henholdsvis 51 og 31 prosent. Andelen med gjeld som følge av boligkjøp hadde bare en svak økning i samme periode. I 2001 oppga 94 prosent at det hadde lån med sikkerhet i bolig, mens tilsvarende tall for 1992 var 91 prosent. Samlet sett steg andelen som oppga at de hadde alle tre lånetypene fra 95 til 97 prosent i perioden fra 1992 til 2001.

*Tabell 8.8: Andel med ulike typer lån. Prosent. Basis: Boligeiere i alderen 25-35 år  
Kilder: Norsk Gallup 1992-2001.*

	1992	2001
Boliglån	91	94
Studielån	35	51
Lån til bil	18	31
Minst ett av de tre typene av lån	95	97
N=	(568)	(235)

Det er boliglånet som utgjør tyngdepunktet i de unge boligeiernes samlede husholdningsgjeld. Tabell 8.9 viser fordeling av restgjeld blant boligeiere i alderen 25 til 35 år for perioden 1992 til 2001. Med utgangspunkt i boligkjøp viser tabellen hvor mye gjelden øker når andre typer gjeld legges

<sup>79</sup> Dette er dem som har oppgitt at de har et eget lån til bil. I tillegg kan mange ha tatt opp et større boliglån for å kjøpe bil, siden dette i mange tilfeller gir gunstigere rente.

til. Den samlede gjelden blant disse husholdene ble som vi ser nesten fordoblet på 1990-tallet. Gjeldsveksten skyldes hovedsakelig at restgjeld etter boligkjøp har steget, mens også restgjeld i kjølvannet av studier har økt. I 2001 hadde halvparten av boligeierne i alderen 25 til 35 år en boliggjeld tilsvarende 600 000 kroner eller mer. Tar vi med studielån kommer halvparten opp i en gjeld på 700 000, mens det er en beskjeden gjeldsvekst utover dette om vi også tar med lån til bil og annen gjeld (17 000 og 50 000 kroner). Ser vi på verdien for tredje kvartil, altså 75 prosent av boligeierne i denne aldersgruppe, øker boliggjelden til 940 000 kroner, mens forholdet mellom boliglån og annen gjeld er omtrent som for de andre boligeierne med mindre gjeld. Dette gjelder også for den tiendedelen som har høyest restgjeld, men her er boliggjelden kommet opp i 1 190 000 kroner.

Tabell 8.9: Fordeling av restgjeld i kroner<sup>80</sup>. Basis Boligeiere i alderen 25 til 35 år. Kilde: Norsk Gallup 2001.

	Median	3.kvartil	9.decil	N=
<b>2001:</b>				
Boliglån	600 000	940 000	1 190 000	(261)
+ Studielån	700 000	1 050 000	1 317 500	(246)
+ Lån til bil	717 000	1 065 000	1 349 000	(241)
Samlet gjeld	750 000	1 100 000	1 420 000	(235)
Samlet husholdningsinntekt	450 000	550 000	750 000	(267)
<b>1992:</b>				
Boliglån	393 000	557 500	712 800	(568)
+ Studielån	414 000	600 000	800 100	(568)
+ Lån til bil	430 000	600 000	850 200	(568)
Samlet gjeld	440 000	603 750	881 400	(568)
Samlet husholdningsinntekt	299 000	350 000	450 000	(534)

Både gjeldens størrelse og sammensetning ble altså endret blant unge boligeiere på 1990-tallet. Isolert sett kan dette være et uttrykk for økt gjeldsrisiko, men i samme periode har også husholdenes samlede inntekt økt. På 1990-tallet sank også utlånsrentene (jf. figur 5.3), slik at renteutgiftenes andel av inntekt økte ikke like mye som gjeldsveksten skulle tilsi. I 2001 var den gjennomsnittlige utlånsrenten 8,6 prosent, mens tilsvarende rente var 13,8 i 1992. I denne perioden hadde rentenivået sunket fra begynnelsen til slutten

<sup>80</sup> Husholdene har blitt tildelt verdien 0 på lån de oppgir at de ikke har.

av 1990-tallet, deretter økte det frem mot årtusenskiftet<sup>81</sup>. Samlet sett betyr likevel rentenedgangen på 1990-tallet at det var lettere å betjene en gjeld av gitt størrelse ved årtusenskiftet enn det var på begynnelsen av tiåret. For å få et bedre bilde av de unges gjeldssituasjon og risiko knyttet til denne, er det nødvendig å se husholdenes samlede gjeld i forhold til deres samlede inntekt.

## Egenkapital

Størrelsen på egenkapital vil både påvirke hvor dyr bolig unge kan kjøpe og hvor stor sikkerhet de har får lånet de tar opp i forbindelse med dette kjøpet<sup>82</sup>. Egenkapitalen vil fungere som en sikkerhetsmargin mot å sitte med gjeld ved et eventuelt prisfall på boligmarkedet, dersom husholdet skulle bli tvunget til å selge. Men egenkapitalen vil ved et slikt prisfall muligens gå tapt.

Som vi så i kapittel 6, oppga 40 prosent av leieboerne i alderen 20 til 35 år mangel av egenkapital som begrunnelse for at de leide bolig (jf. tabell 6.6). Til tross for at mange må utsette boligkjøpet som følge av at de mangler egenkapital, oppga nærmere én tredjedel av boligeierne i alderen 25 til 35 år ved årtusenskiftet at de ikke hadde hatt egenkapital da de kjøpte daværende bolig (jf. tabell 11 i vedlegg). Dette kommer også delvis frem av tabellen nedenfor (1.kvartil). Tabell 8.10 viser fordelingen av hvor stor prosentandel av kjøpesummen boligeiere i alderen 25 til 35 år hadde hatt i egenkapital ved kjøp av nåværende bolig i 2001. I gjennomsnitt utgjorde egenkapitalen én femtedel av kjøpesummen. Det var imidlertid store variasjoner om de hadde hatt egenkapital og hvor stor denne egenkapitalen eventuelt hadde vært. Halvparten av de unge boligeierne ved årtusenskiftet hadde hatt 15 prosent eller mer av kjøpesummen i egenkapital, en fjerdedel hadde hatt 35 prosent eller mer og hver tiende boligeier i alderen 25 til 35 år hadde hatt over halvparten av kjøpesummen i egenkapital.

Et interessant poeng er at det ikke er signifikante forskjeller mellom hushold som hadde mottatt økonomisk støtte til bolig eller ikke og andel som hadde hatt egenkapital da de kjøpte daværende bolig (jf. tabell 5 og 6 i vedlegg). Dette bekrefter med andre ord antagelsen fra kapittel 7 om at økonomisk støtte sjelden handler om direkte støtte til boligkjøp, men oftere handler om støtte til løpende utgifter.

---

<sup>81</sup> Per fjerde kvartal i 1997 var den gjennomsnittlige rentesatsen på utlån fra norske banker 5,96 prosent (jf. figur 5.3).

<sup>82</sup> I tillegg kan for eksempel foreldre stille egen bolig som sikkerhet for barnas lån.

Tabell 8.10: Egenkapital ved kjøp av nåværende bolig etter alder. Basis: Boligeiere i alderen 25-35år. Kilde: Norsk Gallup 2001.

	Prosentandel
Gjennomsnitt	21
1.kvartil	0
Median	15
3.kvartil	35
9.decil	53
<b>N=</b>	(265)

Det var altså stor variasjon i hvilken grad unge boligeiere hadde egenkapital og hvor stor denne egenkapitalen var da de kjøpte boligen de eide i 2001. I hvilken grad husholdet hadde hatt egenkapital eller ei hadde liten betydning for hvor stor gjeldsbelastning husholdet hadde. Dette må delvis ses i sammenheng med at egenkapitalen ofte legges til det maksimale beløpet husholdene har fått i lån, slik at den ikke nødvendigvis påvirker gjeldsbelastningen, og delvis skyldes det størrelsen på egenkapitalen. Ved å anvende en korrelasjonsanalyse på sammenhengen mellom prosentandel egenkapital og gjeldsbelastning i forhold til egen inntekt, finner vi en korrelasjonskoeffisient på  $-0,145$  (signifikant for  $p > 0,05$ ). Størrelsen på andel egenkapital ved boligkjøp hadde altså en svak, men signifikant betydning på de unge boligeiernes gjeldsbelastning.

## Gjeld i forhold til inntekt og boligens verdi

Gjeldssituasjon og gjeldsrisiko kan vurderes både ved å se den samlede gjeldens størrelse i forhold til samlet inntekt og ved å se boliglånets størrelse i forhold til boligens antatte markedsverdi. I tillegg kan gjeldssituasjon og gjeldsrisiko også vurderes ved å se de samlede renteutgiftenes andel av samlet inntekt. Mens forholdet mellom husholdenes samlede gjeld og deres samlede inntekt sier noe om husholdenes evne til å betjene denne gjelden, forteller forholdet mellom boligkjøp og boligens antatte verdi oss indirekte noe om husholdets muligheter til å rette opp en mulig finansiell ubalanse.

For hushold der samlet gjeld er urimelig høy i forhold til samlet inntekt, kan en renteoppgang føre til likviditetsproblemer. På kort sikt kan en renteoppgang føre til at husholdet får problemer med å betjene gjelden. På lengre sikt kan en stor og langvarig renteoppgang også føre til et prisfall på boligmarkedet. Dette betyr at lånetakere med høyt boliglån i forhold til boligens



verdi vil kunne risikere å måtte realisere tap, dersom gjeldsutgiftene er for store til at husholdet makter å betjene dem (Gulbrandsen 1999).

Basert på gjeldsutviklingen og inntektsutviklingen blant unge boligeiere som ble presentert i tabell 8.9, ble det ovenfor antydnet at gjeldens andel av inntekt sannsynligvis ikke har steget så mye som gjeldsveksten på 1990-tallet skulle tilsi. I tabell 8.11 ser vi at denne antagelsen i stor grad blir bekreftet. Tabellen viser samlet gjeld i forhold samlet inntekt blant unge boligeiere i alderen 25 til 35 år. I 2001 hadde halvparten av disse boligeierne en samlet gjeld som var under 2 ganger samlet husholdningsinntekt (169 prosent), mens 75 prosent har en gjeldsbelastning som var mindre eller lik 2,5 ganger husholdningens inntekt. I gjennomsnitt hadde hver tiende boligeier en samlet gjeld som var større enn 3 ganger samlet inntekt. Basert på en vanlig benyttet anbefalingsregel om at gjelden ikke skal overstige 3 ganger inntekt<sup>83</sup>, hadde altså i overkant av hver tiende boligeier i alderen 25 til 35 år ved årtusenskiftet en gjeldsrisiko som kan defineres som urimelig høy. Denne andelen ser imidlertid ut til å ha vært stabil gjennom hele 1990-tallet, uavhengig av nivå på boligpriser og utlånsrenter.

*Tabell 8.11: Samlet gjeld i forhold til samlet inntekt. Prosentandel. Basis: Boligeiere i alderen 25 til 35 år. Kilde: Norsk Gallup 1992-2001.*

	1.kvartil	Median	3.kvartil	9.decil	N=
<b>2001</b>	107	169	250	316	(226)
<b>1997</b>	88	151	223	316	(407)
<b>1992</b>	93	153	219	310	(549)

Til tross for endringer i boligpriser, er det altså lite som tyder på at unge ved årtusenskiftet hadde en større relativ gjeldsbelastning enn unge som etablerte seg som boligeiere tidligere på 1990-tallet. For å få et bedre inntrykk av risiko- eller sårbarhetsbilde på de ulike tidspunktene, er det imidlertid nødvendig å ta hensyn til endringer i nivået på utlånsrentene (jf. figur 5.3). Ulikt rentenivå betyr at husholdene på de ulike måletidspunktene hadde ulike kostnader knyttet til sine boliglån. I Gallupundersøkelsene er det spurt om husholdenes gjeld, men det finnes ingen opplysninger om rentekostnader. Vi kan likevel gjøre den forutsetningen at folk betaler en gjennomsnittsrente

<sup>83</sup> Dette er en «tommelfingerregel» bankene ofte anbefaler. Regelen er imidlertid inntektsbestemt, siden hushold med høy inntekt kan make større gjeldsbyrde enn dette og likevel ha forholdsvis god økonomi.

tilsvarende bankenes gjennomsnittlige utlånsrente på undersøkelsestidspunktet (jf. Gulbrandsen 2005). Basert på en slik estimeringsmetode<sup>84</sup>, viser tabell 8.12 hvor stor prosent de årlige renteutgiftene utgjorde av brutto årsinntekt blant unge boligeiere i perioden fra 1992 til 2001. Selv om gjeldsbelastningen målt som gjeldens størrelse i forhold til husholdenes inntekt var forholdsvis lik, ser vi at rentebelastningen eller kostnadene ved å ha boliglån var svært forskjellig gjennom 1990-tallet. Blant dem som var unge boligeiere i 1992 hadde hver fjerde husholdning en rentebelastning som oversteg 25 prosent av bruttoinntekten, og nærmere hver tiende husholdning hadde renteutgifter som oversteg 40 prosent av inntekten. Ved årtusenskiftet hadde til sammenligning hver tiende husholdning renteutgifter som tilsvarte 24 prosent eller mer. Gjeldsbelastningen var klart lavest i 1997.

Mens renteutgiftenes andel av inntekt var lavere blant unge som etablerte seg som eiere ved årtusenskiftet enn blant dem som etablerte seg på begynnelsen av 1990-tallet, økte altså rentebelastningen markert fra midten av 1990-tallet og frem mot årtusenskiftet<sup>85</sup>. Til tross for denne økningen var det likevel ikke mange unge boligeiere som hadde faretruende høy rentebelastning i 2001. Sammenlignet med rentebelastningen unge boligeiere maktet å betjene på begynnelsen av 1990-tallet, er det grunn til å tro at også de unge ved årtusenskiftet kunne maktet å betjene gjelden sin ved et høyere rentenivå. Nå i ettertid vet vi imidlertid at de slapp en slik renteøkning, siden rentenivået var stabilt det påfølgende året og deretter synkende frem til midten av 2005.

*Tabell 8.12: Husholdningenes renteutgifter som prosentandel av samlet inntekt. Basis: Boligeiere i alderen 25 til 35 år. Kilde: Norsk Gallup 1992-2001.*

	1.kvartil	Median	3.kvartil	9.decil	N=
<b>2001</b>	8	13,6	18,4	23,6	(234)
<b>1997</b>	4	7,5	11,4	15,8	(420)
<b>1992</b>	9,9	18,4	27	39	(552)

Når det gjelder boliggjeldens størrelse i forhold til boligens verdi, altså de unge boligeiernes sikkerhet i forhold til å kunne rette opp en eventuell

<sup>84</sup> Per fjerde kvartal i de respektive år, var bankenes gjennomsnittlig utlånsrente i 1992 13,78 prosent, 5,96 i 1997 og 8,59 i 2001 (jf. figur 5.3).

<sup>85</sup> Dette samsvarer også godt med beregninger som ble gjennomført i forbindelse med siste boligmelding (NOU 2002:2).

finansiell ubalanse ved salg av boligen, var det store endringer på 1990-tallet. Unge som etablerte seg som boligeiere ved årtusenskiftet hadde større sikkerhetsmarginer enn unge som etablerte seg på begynnelsen av 1990-tallet. Dette kommer også tydelig fram av tabell 8.13 nedenfor. Tabellen viser den samlede boliggjeldens prosentandel av boligens antatte markedsverdi blant unge boligeiere i alderen 25 til 35 år. I 1992 var for eksempel minst en fjerdedel av de unge boligeierne i en situasjon hvor boliggjelden var større eller lik boligens verdi. Dette henger naturligvis sammen med prisfallet på boligmarkedet i perioden 1988 til 1993. De unge som var boligeiere på begynnelsen av 1990-tallet hadde kjøpt bolig når prisene var synkende eller rett i forkant av dette prisfallet, slik at den egenkapitalen de eventuelt hadde hatt da de kjøpte raskt ble spist opp av verdifallet på boligen. Blant dem som er boligeiere ved årtusenskiftet har situasjonen vært omvendt. Disse eierne har kjøpt bolig mens det har vært oppgangskonjunktur på boligmarkedet. Selv om de eventuelt skulle ha fullfinansiert et boligkjøp med lån, så førte prisutviklingen til at de opparbeidet seg en netto sparekapital i boligen.

*Tabell 8.13: Samlet boliggjeld i forhold til boligens antatte markedsverdi. Prosentandel. Basis: Boligeiere i alderen 25 til 35 år. Kilde: Norsk Gallup 1992-2001.*

	1.kvartil	Median	3.kvartil	9.decil	N=
<b>2001</b>	40	57	75	93	(242)
<b>1997</b>	37	60	77	95	(422)
<b>1992</b>	50	82	111	138	(528)

Selv om prisutviklingen var gunstig på slutten av 1990-tallet, ser vi på grenseverdien for 9.decil at mer enn hver tiende unge boligeier ved årtusenskiftet hadde en sikkerhetsmargin mellom boliglån og boligens antatte markedsverdi på under 10 prosent. Ved et eventuelt prisfall på boligmarkedet, kunne med andre ord disse husholdene vært i en utsatt posisjon. Differansen er ikke større enn at et lite prisfall kunne ført til at disse boligeierne fikk en negativ egenkapital. Vanligvis betrakter man lån som overstiger 80 prosent av boligens verdi som en høy belåningsgrad. Ut fra denne definisjonen ser vi at over halvparten av de unge boligeierne i 1992 hadde en høy belåningsgrad, mens mindre enn hver fjerde unge boligeier hadde dette i 2001. Selv om andelen gikk ned, var det likevel ikke en ubetydelig andel med høy belåningsgrad ved årtusenskiftet. Det er imidlertid inntektsnivået som bestemmer disse husholdenes risiko for å måtte realisere ett eventuelt tap.

## Gjeldssituasjonen i ulike hushold

Gjeldssituasjon vil være forskjellig i ulike husholdstyper. Om man er én eller to voksne og om man har barn eller ei, vil for eksempel påvirke husholdningens økonomi. I en studie av boligutgiftene i Norge på 1990-tallet, fant Røed Larsen (2002) at det var stor variasjon i ulike husholdstypers boutgiftsbelastning (boutgift sett i forhold til inntekt)<sup>86</sup>. Aleneboende og eneforsørgere hadde for eksempel større boutgiftsbelastning enn hushold bestående av par med og uten barn. Mønsteret hadde forøvrig vært stabilt over tid, og han fant ingen store relative endringer på 1990-tallet mellom husholdninger i ulike livsfaser.

Tabell 8.14 viser gjeldsbelastningen blant dem som var unge boligeiere i alderen 25 til 35 år ved årtusenskiftet fordelt etter familietype. Mønsteret i fordelingen er som vi ser lik den Røed Larsen fant for boutgiftsbelastning. Par med og uten barn har en lavere gjeldsbelastning enn aleneboende og eneforsørgere har. Antall eneforsørgere er imidlertid så lavt at størrelsen av denne gjeldsbelastningen er høyst usikker. Det er derfor ikke beregnet gjeldsbelastning for denne gruppen. Forskjellene mellom de ulike familietyperne når det gjelder gjeldsbelastning, er nok i stor grad et uttrykk for en «stor-driftsfordel» blant hushold med to voksne. Boutgiftene eller finansieringskostnadene i forbindelse med et boligkjøp er relativt sett lavere om man er to om disse utgiftene enn om man er alene om dem. I tillegg vil en eventuell økning i boligkonsumet ved at man for eksempel går fra ett til to rom, være rimeligere enn overgangen fra å være leieboer til å bli eier av en bolig med ett rom.

Tabell 8.14: Samlet gjeld i forhold til inntekt fordelt etter ulike familietyper. Kroner. Basis: personer 25-35. Kilde: Norsk Gallup 2001.

	Aleneboende	Eneforsørgere	Par uten barn	Par med barn
Median	139	-	131	175
3.kvartil	263	-	222	242
9.decil	382	-	294	296
<b>N=</b>	(33)	(7) <sup>a</sup>	(32)	(154)

a) Antall eneforsørgere er for lite i utvalget til at det gir mening å regne ut gjeldsbelastning for denne gruppen.

<sup>86</sup> Boutgiftene besto av utgifter til bolig, lys og brensel, slik disse er definert i forbrukerundersøkelsene til Statistisk sentralbyrå.

Inntektens betydning for et husholds gjeldsbelastning kommer fram av tabell 8.15. Tabellen viser gjeldsbelastning fordelt etter inntektskvartiler blant boligeiere i alderen 25 til 35 år. Gjeldsbelastningen synker som vi ser med økende inntekt. Dette kommer klarest frem blant den fjerdedelen som har høyest gjeldsbelastning innenfor de ulike inntektskvartilene. Det er imidlertid den fjerdedelen som tjener minst som skiller seg spesielt ut, mens forskjellene i gjeldsbelastning er mindre mellom de andre tre inntektsgruppene. De med lavest inntekt har ikke bare høyest gjeldsbelastning, mer enn én fjerdedel av disse (3.kvartil) hadde en gjeldsbelastning som var mer enn 3 ganger inntekten. Det er også primært denne inntektsgruppen som merket prisoppgangen på boligmarkedet mest, både ved at eierandelen gikk ned (se kapittel 7) og ved at gjeldsbelastningen økte. I de andre inntektsgruppene var økningen i gjeldsbelastning mindre markant. Husholdenes gjeldsrisiko er altså ikke likt fordelt, men følger i stor grad klassiske klasse-skiller. Hushold med lav inntekt har høyest gjeldsrisiko, og det er også de som vil stå dårligst rustet dersom rentenivået skulle stige.

*Tabell 8.15: Samlet gjeld i forhold til inntekt fordelt etter husholdets samlede inntekt. Prosentandel. Basis: Boligeiere i alderen 25 til 35 år. Kilder: Norsk Gallup1992- 2001.*

	<b>Samlet inntekt</b>							
	1.kvartil		2.kvartil		3.kvartil		4.kvartil	
	1992	2001	1992	2001	1992	2001	1992	2001
<b>Median</b>	208	217	171	198	150	120	137	141
<b>3.kvartil</b>	308	365	221	245	191	221	185	206
<b>9.decil</b>	427	468	288	285	259	268	238	261

1992: Pearsons korrelasjon (samlet gjeld i forhold til inntekt korrelert med samlet inntekt)=0,498 (p>0,001).

2001: Pearsons korrelasjon (samlet gjeld i forhold til inntekt korrelert med samlet inntekt)=0,422 (p>0,001).

I den nevnte studien av boligutgiftene på 1990-tallet, fant Røed Larsen (2002) også en klar sammenheng mellom boutgiftsbelastning og sentralitet; høy sentralitet gikk som oftest sammen med høy boutgiftsbelastning. Dette mønsteret finner vi også i de unge boligeiernes gjeldsbelastning ved årtusenskiftet (tabell 8.16). En fjerdedel av boligeierne i storbyene har en gjeldsbelastning på 2,8 ganger inntekten, mens tilsvarende belastning for dem som eide boliger andre steder av landet var 2,4 ganger inntekt. Forskjellen er enda tydeligere om vi sammenligner den tiendedelen som hadde høyest

gjeldsbelastning. Denne var for boligeiere i de store byene nærmere 4 ganger inntekt og nærmere 3 ganger inntekt blant dem som eide bolig andre steder av landet. Blant boligeiere utenfor de tre største byene var det med andre ord få som hadde en gjeldsbelastning over det som ofte defineres som forsvarlig (3 ganger inntekt), mens mer enn hver tiende boligeier i storbyene var godt over dette anbefalte nivået. Med et forbehold for usikkerheten i det lille utvalget, ser det med andre ord ut til at risikovilligheten (og muligens også nødvendigheten) til å sette seg i stor gjeld for å bli boligeier var stor blant unge boligeiere i de største byene ved årtusenskiftet.

Dersom vi ser på utviklingen på 1990-tallet, finner vi et overraskende mønster. I 1992 hadde unge boligeiere i storbyene en klart lavere gjeldsbelastning enn ved årtusenskiftet, mens unge som eide bolig andre steder av landet i stor grad hadde den samme gjeldsbelastningen. På begynnelsen av 1990-tallet hadde de unge i storbyene også en lavere gjeldsbelastning enn boligeiere andre steder av landet. Sistnevnte må ses i sammenheng med ulik verdistigning og boligsammensetning. Unge som eier bolig utenfor de store byene eier ofte en enebolig (jf. kapittel 7), og kostnadene ved å kjøpe enebolig utenfor storbyene var nok et større økonomisk løft enn å kjøpe leilighet i storbyene på begynnelsen av 1990-tallet. Utover tiåret førte imidlertid en ulik prisstigning til at en leilighet i Oslo kan være dyrere enn en enebolig utenfor storbyene. Samlet sett er det altså primært unge som etablerte seg som eiere i storbyene som merket prisveksten på boligmarkedet på 1990-tallet gjennom økt gjeldsbelastning, mens endringene i gjeldsbelastning blant unge som eide bolig andre steder var marginale.

*Tabell 8.16: Husholdningens samlede gjeld i forhold til dens inntekt fordelt etter bosted. Prosent. Basis: Boligeiere i alderen 25 til 35 år. Kilder: Norsk Gallup 1992–2001.*

	Oslo, Bergen og Trondheim		Resten av landet	
	1992	2001	1992	2001
Median	136	174	163	169
3.kvartil	187	279	231	238
9.decil	262	393	331	292
<b>N=</b>	(128)	(68)	(421)	(158)

Et mer tydelig bilde av hvilke egenskaper som påvirket størrelsen på de unge boligeieres gjeldsbelastning ved årtusenskiftet, får vi ved å gjennomføre en multivariat analyse. Resultatene av en slik analyse er presentert i tabell 8.17. I

tillegg til bakgrunnsvariablene som er benyttet i de foregående tabell-analysene, er alder, studielån og antall rom tatt med i modellen. Alder er tatt med for å kontrollere for eventuelle effekter av hvilke posisjon i livsløpet husholdene er. Studielånets effekt på gjeldsbelastning synes kanskje opplagt. Variabelen er tatt med for å kontrollere om forekomsten av studielån øker gjeldsbelastningen til de unge boligeierne. En bekreftet nullhypotese om ingen betydning, ville i denne sammenhengen bety at hushold med studielån må justere nivået på annen type gjeld ut fra størrelsen på studiegjelden. Antall rom er tatt med for å kontrollere effekten av bosted. I utgangspunktet er det ikke rimelig å tro at bostedet i seg selv påvirker husholdenes gjeldsbelastning. Derimot er det grunn til å anta at det er hvor stor bolig husholdet kjøper på det enkelte bostedet som påvirker deres gjeldsbelastning. Sistnevnte antagelse ser også ut til å stemme. Kontrollert for de andre variablene, har valg av bosted ingen betydning på de unges gjeldsbelastning, mens boligstørrelse har en slik betydning.

Aldersvariabelen viser ingen effekt på de unges gjeldsbelastning. Dette er nok et uttrykk for at aldersintervallet som behandles her (25-35 år) er for kort til å gjøre utslag på utviklingen i de unges gjeldsbelastning. Ved bruk av et lengre aldersintervall ville vi muligens fått en alderseffekt som vi så i tabell 8.7; samlet gjeld reduseres med økende alder.

Inntektseffekten er den samme som vi fant i den bivariate analysen. Gjeldsbelastningen synker med økende inntekt. Tolkningen av dette er at den økonomiske handlingsfriheten øker med stigende inntekt. Hushold med høy inntekt kan ta opp mer gjeld enn hushold med lavere inntekt, og de kan likevel beholde en større økonomisk frihet enn husholdene med lav inntekt.

Effekten av studielånets størrelse er også signifikant. Dette betyr at hushold med studielån utsetter seg for større gjeldsbelastning enn hushold som ikke har denne typen lån. Det ser altså ikke ut at hushold justerer sin gjeldsbelastning ut fra størrelsen på studielånet. Alternativt kan dette tolkes som at hushold uten studielån ikke trenger å utsette seg for like stor gjeldsbelastning for å bli boligeier som hushold med slik gjeld behøver. Ut fra størrelsen på koeffisienten ser det imidlertid ut til at husholdene må ha et stort samlet studielån før det skal utgjøre en merkbar forskjell i gjeldsbelastningen.

Tabell 8.17: Egenskaper som påvirker husholdenes gjeldssituasjon. B-verdier. Basis: Boligeiere i alderen 25–35 år. Lineær regresjon (OLS). Kilde: Norsk Gallup 2001.

<b>Gjeld i forhold til inntekt</b>	
B-verdier	
Konstant	139,797***
<b>Alder</b>	
30-35 år	-2,667
<b>Husholdets samlede inntekt</b>	
2.kvartil (351-450 000)	-69,318***
3.kvartil (451-550 000)	-106,085***
4.kvartil (over 500 000)	-127,300***
<b>Egenkapital</b>	-0,621*
<b>Studielån</b>	0,282***
<b>Familietype</b>	
Eneforsørgere	169,659***
Par uten barn	35,435
Par med barn	52,343*
<b>Antall rom</b>	12,196*
<b>Bosted</b>	
Oslo, Bergen og Trondheim	22,235
<b>N=</b>	222
<b>R<sup>2</sup></b>	0,29

Referansekategoriene for de kategoriske variablene er «25-29 år», «350 000 eller mindre», «aleneboende» og «resten av landet». Signifikanstest: \*\*\*p>0,001 \*\*p>0,01 \*p>0,05.

Når vi kontrollerer sammenhengen mellom familietype og gjeldsbelastning for de andre bakgrunnsvariablene i modellen, ser vi at vi får et annet mønster enn vi fant i bivariante analysen (jf. tabell 8.14). Regresjonsanalysen viser at det å være aleneboende eller par uten barn ikke utgjør noen signifikante forskjell på gjeldsbelastningen, mens det å være en barnefamilie enten som eneforsørger eller par med barn utgjør en slik forskjell. Sistnevnte effekt er klart størst for eneforsørgere. Endringen fra den bivariante sammenhengen kan ses i sammenheng med at vi i regresjonsanalysen har kontrollert for inntekt. Det å være én eller to voksne har ikke stor betydning for gjeldsbelastningen når det ikke er barn i husholdet, det som har betydning er hvor stor den samlede husholdningsinntekten er. Behovet for antall soverom endres for eksempel ikke ved å gå fra et hushold med én til to voksne – i alle fall ikke på kort sikt. Behovet endres først når det kommer barn inn i



husholdet, og da vil det også ha betydning om man er én eller to om å dele utgiftene i forbindelse dette behovet.

## Utleiemuligheter

I kapittel 3 ble det pekt på at det å leie ut deler av egen bolig ikke er en uvanlig form for å få utbytte av boligkapital i Norge. Dette dreier seg i hovedsak om utleie av leilighet eller enkeltrom i enebolig eller andre deler av et hus, der eieren selv bor i resten av huset. For unge hushold kan en slik utleie være en mulighet til ekstra inntekter, som gjør det mulig å betjene høye boutgifter og eventuelt fremskynde en realisering av eneboligdrømmen.

Tabell 8.18 viser andel av unge boligeiere i alderen 25 til 35 år som leier ut deler av egen bolig. Omkring hver tiende boligeier i denne alderen leide ved årtusenskiftet ut deler av egen bolig. Denne utleierandelen er på samme nivå som den vi finner blant andre og eldre boligeiere. Andelen som leide ut deler av boligen har en klar sammenheng med hvor store lån det enkelte hushold hadde, og blant den fjerdedelen som hadde høyest boliggjeld leide omkring hver fjerde hushold ut deler av bolig. Dette må ses i sammenheng med både at de med høyest gjeld eier de største boligene og at utleie gir en mulighet til å betjene større boliggjeld.

*Tabell 8.18: Andel som leier ut deler av egen bolig fordelt etter boliggjeld. Prosent. Basis: Boligeiere i alderen 25-35 år. Kilde: Norsk Gallup 2001.*

	1.kvartil	2.kvartil	3.kvartil	4.kvartil	Alle	Andre boligeiere
	2	8	9	24	10	10
<b>N=</b>	(59)	(62)	(59)	(55)	(235)	(1223)

Det å leie ut deler av egen bolig er altså ikke et uvanlig fenomen blant norske hushold<sup>87</sup>, men det er ikke flere unge enn eldre hushold som leier ut deler av egen bolig. Det er med andre ord ikke mer vanlig å leie ut deler av egen bolig i etableringsfasen enn senere i boligkarrieren og livsløpet. Dette kan muligens tolkes som at utleie ikke fremskynder kjøp av egen bolig, men derimot forekommer når husholdet har kommet på et nivå i boligkarrieren der boligen gir utleiemuligheter.

<sup>87</sup> I 2005 oppga omkring 20 prosent av norske hushold i alderen 15 til 60 år at de hadde erfaring som utleiere (Langsether og Sandlie 2006b).

## De unges vurdering av egen økonomisk situasjon

Tatt i betraktning at gjeldsbelastningen vil avta utover i livsløpet, er det overraskende nok ingen klar alderssammenheng mellom alder og vurdering av husholdningens økonomiske situasjon blant boligeierne ved årtusenskiftet (tabell 8.19). Hellevik (2005) har imidlertid gjort en tilsvarende analyse med utgangspunkt i det samme datamateriale som benyttes her, og hun fant en klar alderssammenheng der de to yngste aldersgruppene hadde en større andel av hushold som ikke fikk inntektene til å strekke til. Hellevik inkluderte imidlertid personer helt ned til 18 år og hun inkluderte både dem som leide og eide egen bolig. Når vi ikke finner noen klar aldersforskjell blant boligeierne, må dette ses i sammenheng med at boligeiere i utgangspunktet må være bedre økonomisk stilt enn leieboere for å kunne kjøpe bolig. Andelen med dårlig økonomi er med andre ord større blant leieboere enn blant boligeiere.

*Tabell 8.19: Vurdering av husholdningens økonomiske situasjon etter alder. Prosent. Basis: Boligeiere. Kilde: Norsk Gallup 2001.*

	20-29 år	30-39 år	40-49 år	50-59 år	60-69 år	70 år +
Pengene/inntektene strekker ikke til	5	3	4	2	2	1
Må bruke av sparepenger for å greie meg/oss	1	3	2	-	5	3
Greier meg/oss akkurat med de inntektene jeg/vi har	37	38	35	27	30	36
Greier meg/oss så bra at jeg/vi kan spare litt	49	49	49	54	49	48
Greier meg/oss så bra at jeg/vi kan spare temmelig mye	8	8	9	16	13	11
Ubesvart/vet ikke	-	-	1	1	2	1
<b>N=</b>	(126)	(334)	(344)	(272)	(220)	(211)

Med tanke på at unge boligeiere som oftest har en høyere gjeldsbelastning enn eldre boligeiere, ser det med andre ord ut til at det er andre forhold enn størrelsen på et husholds gjeldsbelastning som påvirker hvordan husholdene vurderer husholdningens økonomiske situasjon. Dette kan delvis illustreres med en fordeling av gjeldsbelastningen blant boligeierne i alderen 25 til 35 år som oppgir at de akkurat greier seg med de inntektene de har (tabell 8.20). Halvparten av disse boligeierne har en gjeldsbelastning som tilsvarer omkring 2 ganger inntekten eller mindre, og tre av fire har en gjeldsbelastning

som tilsvarer 2,6 ganger inntekten eller lavere. Det er først nå vi kommer opp i den tiendedelen som har høyest gjeldsbelastning vi ser en belastning som ligger over det som anses som forsvarlig. Samlet sett ser det imidlertid ikke ut til at det er størrelsen på gjeldsbelastningen blant de unge boligeierne, som ligger til grunn for at de mener at de greier seg akkurat med de inntektene de har.

*Tabell 8.20: Samlet gjeld i forhold til forbruks inntekt (prosent) fordelt etter egen vurdering av husholdets økonomiske situasjon. Prosent. Basis: Boligeiere i alderen 25-35 år. Kilde: Norsk Gallup 2001.*

<b>Greier meg/oss akkurat med de inntektene jeg vi har</b>	
Gjennomsnitt	213
Median	207
3.kvartil	263
9.decil	365
<b>N=</b>	<b>(79)</b>

## Oppsummering

Prisutviklingen førte til at inngangsbilletten til eiermarkedet ble dyrere på 1990-tallet. For de aller fleste vil det første boligkjøpet være en investering som må lånefinansieres, og det har vært knyttet stor bekymring til om de unge pådrar seg for stor gjeld for å ta del i verdiutviklingen på boligmarkedet. Ut fra situasjonen ved årtusenskiftet, er det imidlertid lite som tyder på at mange unge boligeiere hadde for stor gjeldsrisiko. Gjeldsbelastning ser i liten grad ut til å være nært knyttet til kjøpstidspunktet for boligen. De unges gjeldsbelastning økte for eksempel ikke parallelt med boligprisene på 1990-tallet. Dette skyldes delvis at flere utsetter boligkjøpet, og delvis at gjelden blant de unge boligeierne ikke har økt mer enn det en eventuell lønnsvekst skulle tilsi. Sistnevnte stemmer for så vidt også godt med funnene i en fersk masteroppgave fra Norges Handelshøgskole; 75 prosent av boligprisveksten de siste 15 årene kan forklares med lønnsvekst og rentenivå (Harreschou og Økland 2007). Hvor stor gjeldsbelastning husholdene har, vil avhenge av hvor stor samlet inntekt de har, hvor stor studiegjeld de har, hvor stor bolig de har kjøpt og hvilken type familietype husholdet består av. Selv om det primært er boligens størrelse som påvirker hvor stor gjeldsbelastning husholdet har, vil prisen på «den samme» boligen være vesentlig høyere i en storby enn andre steder av landet. Størst gjeldsbelastning finner vi derfor blant dem med lav inntekt og blant dem som har kjøpt bolig i en av landets tre største byer.

I den grad utviklingen på boligmarkedet kan knyttes til beskrivelser av risikosamfunnet (se f.eks. Ford m.fl. 2001, Bjerke og Dyb 2005), ser det ikke ut til at risikosamfunnet har erstattet det tradisjonelle klassesamfunnet. Og det er langt fra slik enkelte har hevdet (f.eks. Saunders 1990); at boligmarkedet kan utjevne forskjeller som er skapt på arbeidsmarkedet. Tvert imot ser det ut til at klassesituasjonen i verste fall kan forsterkes på boligmarkedet. Det er de med lav inntekt som tar den største risikoen, og det er også dem som er mest utsatt ved en heving av rentenivået og en eventuell nedgangskonjunktur.

Kostnadene ved å ha lån endret seg gjennom 1990-tallet. Rentenivået sank fra begynnelsen til midten av tiåret, deretter økte rentene opp mot årtusenskiftet. Selv om gjeldsbelastningen blant de unge boligeierne var forholdsvis stabil, var renteutgiftens andel av inntekt derfor lavere blant unge som etablerte seg som eiere ved årtusenskiftet enn blant dem som etablerte seg på begynnelsen av 1990-tallet. Men rentebelastningen økte markert fra midten av 1990-tallet og frem mot årtusenskiftet. Til tross for denne økningen var det likevel ikke mange unge boligeiere som hadde faretruende høy rentebelastning i 2001.

## 9 Boligønsker og faktisk boligkonsum

I løpet av 1990-tallet ble eierandelen blant unge redusert og de ble eiere av mindre boliger enn tidligere. Det reduserte konsumnivå har imidlertid ikke sitt motstykke i reduserte ambisjoner på boligmarkedet; minst like mange ønsket å bli boligeiere ved årtusenskiftet som på begynnelsen av 1990-tallet og de ønsket større boliger enn de faktisk hadde. I løpet av tiåret opplevde altså unge et stadig større misforhold mellom ønsket og faktisk boligkonsum.

Det er imidlertid grunn til å tro at dette misforholdet vil avta etter hvert som de unge blir eldre og tar flere steg i boligkarrieren. Ønsker og oppfatninger av hva som er en passende bolig og mulighetene til å få disse ønskene innfridd vil variere gjennom livsløpet (jf. kapittel 2). I dette kapittelet skal vi derfor se nærmere på forholdet mellom ønsket og faktisk konsumnivå ut fra et livsløpsperspektiv. For å kunne analysere endringer gjennom livsløpet vil analysene i dette kapittelet ikke være begrenset kun til unge hushold, men også inkludere eldre hushold.

Et annet viktig spørsmål for analysene i dette kapittelet er i hvilken grad hushold oppgir et samsvar mellom ønsket og faktisk konsumnivå, henger sammen med mer generelle verdiorienteringer i befolkningen. I kapittel 5 så vi at materielle verdioppfatningen fikk en større oppslutning blant nordmenn på 1990-tallet. Denne utviklingen indikerer at nordmenn flest i økende grad var opptatt av høyere forbruk, noe som kan bety at de også i økende grad sto i fare for å oppleve et misforhold mellom ønsket og faktisk forbruk. I analysene der boligpreferanser skal knyttes til mer generelle verdioppfatninger blant nordmenn, vil Monitorundersøkelsen fra MMI benyttes. I disse undersøkelsene ble som nevnt de aktuelle boligspørsmålene først inkludert i 1999, slik at vi får ikke vurdert sammenhengen mellom boligpreferanser og generelle verdiorienteringer over tid. Analysene som er basert på dette datamaterialet vil derfor bli mer statiske enn de som er basert på undersøkelsene fra Norsk Gallup (se kapittel 4).

### Foretrukket og faktisk konsumnivå

Med boligpreferanser menes her hva slags bolig intervjupersonen foretrekker eller mener er passende for seg og sin husholdning i forhold til disposisjonsform og boligstørrelse. Preferansebegrepet brukes her i betydningen umiddelbare

boligaspirasjoner, uavhengig av materielle/økonomiske begrensninger (Løwe 2002a). Det er altså den ideelle boformen det spørres om, og spørsmålene er formulert som; «Hva slags bolig ville være en passende bolig for deg/din husholdning i dag når vi tenker på antall rom?» og «Hvis vi tenker på eieform, hvilken av følgende vil du foretrekke?». Selv om spørsmålene i utgangspunktet er tenkt i forhold til hva intervjupersonen mener er passende konsumnivå i dagens situasjon, kan svarene muligens også betraktes som et uttrykk for hvilken boform som er den mest ettertraktede i forhold til intervjupersonens forventninger til sin boligkarriere (jf. Dahlgren, Lundgren og Siksiö 1987).

Når spørsmålene om foretrukket og faktisk disposisjonsform kombineres, får vi en variabel som skiller mellom fire kategorier av hushold; eiere som foretrekker å være eiere, leieboere som foretrekker å være leieboere, leieboere som foretrekker å bli eiere, og eiere som foretrekker å bli leieboere. De som svarer «vet ikke/spiller ingen rolle» har blitt tildelt den faktiske disposisjonsformen som foretrukket. Dette gir en fordeling med 81 prosent eiere som ønsker å forbli eier, 15 prosent er leieboere som foretrekker å bli eier, 4 prosent er leieboere som ønsker å fortsette som det og bare 1 prosent ønsker å skifte eierstatus med leierstatus (tabell 9.1).

*Tabell 9.1: Ønsket eieform ut fra faktisk eierstatus. Prosent. Kilde: Norsk Gallup 2001.*

	<b>Alle</b>
Forbli eier	81
Forbli leietaker	4
Leier, ønsker å bli eier	15
Eier, ønsker å bli leietaker	1
N=	(1850)

Ved å kombinere spørsmål om faktisk og foretrukket eieform med foretrukket og faktisk boligstørrelse, kan vi få et mål på i hvilken grad husholdene er fornøyd med nåværende bolig eller ønsker et høyere eller lavere konsumnivå (Gulbrandsen 1993). Utgangspunktet for en slik variabel er leie og deretter en gradering av konsum etter antall rom. De som vil endre status fra leier til eier, klassifiseres som at de ønsker høyere konsum (uansett foretrukket antall rom). Mens de svært få som vil skifte fra eier til leier, klassifiseres som at de ønsker lavere konsum (uansett foretrukket antall rom). Ut fra en slik gradering kan vi skille husholdene inn i tre ulike grupper; de som foretrekker et høyere konsumnivå enn det faktiske, de som foretrekker et lavere konsumnivå enn det faktiske og de som sier seg fornøyd med forholdet mellom foretrukket og faktisk konsumnivå. En ubalanse i forholdet

mellom faktisk og foretrukket konsum, kan altså skyldes både et «overkonsum» og et «underkonsum» av bolig i forhold til hva man mener er et passende konsumnivå for sin husholdning.

## Livsløpstilpasninger

Husholdenes ønsker og behov i forhold til bolig og mulighetene til å få disse behovene og ønskene innfridd, vil variere sterkt over tid (jf. kapittel 2 og 3). I tabell 9.2 presenteres fordelingen av konsumønsker etter intervjupersonens alder. Totalt sett er det litt over halvparten som oppgir at foretrukket boligkonsum sammenfaller godt med det faktiske, mens 20 prosent oppgir misforhold i form av «overkonsum» og 25 prosent i form av «underkonsum». Som vi ser, er det en klar alderssammenheng når det gjelder det å være fornøyd med nåværende konsumnivå og det å oppgi et misforhold mellom faktisk og foretrukket konsumnivå. Den mest rimelige forklaringen på disse aldersforskjellene er at de uttrykker livsløpsforskjeller. Innslaget av personer som ønsker større bolig er størst blant de yngste og avtar med økende alder. Det er riktig nok en liten stigning blant de eldste over 70 år, noe som sannsynligvis skyldes at disse fødselskohortene også har et lavere faktisk konsumnivå enn de noe yngre kohortene. Hovedbildet er likevel at misforhold i form av at man ønsker større bolig avtar med stigende alder. Når man når 40-årsalderen synes det imidlertid som om de fleste har nådd en topp i boligkarrieren, der det også er godt samsvar mellom faktisk og foretrukket konsumnivå. Etter 40-årsalderne handler et misforhold mellom foretrukket og faktisk boligstørrelse primært om at man ønsker en mindre bolig, og andelen som oppgir denne formen for misforhold stiger med økende alder. Blant de over 60 år er det omkring 40 prosent som oppgir et slikt misforhold, der nåværende bolig er større enn hva de selv mener ville være en passe stor bolig for sin husholdning.

*Tabell 9.2: Ønsket boligstørrelse i forhold til boligstørrelse på nåværende bolig etter alder. Prosent. Kilde: Norsk Gallup 2001.*

	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70 +	Alle
Ønsker større bolig	42	29	14	7	3	5	18
Har en passe stor bolig	47	63	71	61	61	53	61
Ønsker en mindre bolig	11	8	16	32	36	42	22
N=	(277)	(420)	(384)	(292)	(226)	(232)	(1831)

Når ønsket boligstørrelse kombineres med variabelen om ønsket eieform, får vi en klarere sammenheng med alder enn om vi baserer oss på romantall alene (tabell 9.3). Det er særlig et utbredt ønske om å bli eier blant yngre leieboere som på denne måten avspeiles i vårt mål for konsumønske (jf. kapittel 6), og bidrar dermed til en klarere korrelasjon med alder enn om vi bare ser på ønsker om antall rom alene.

*Tabell 9.3: Konsumønsker etter alder. Prosent. Kilde: Norsk Gallup 2001.*

	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70 +	Alle
Ønsker lavere konsum	4	7	14	32	37	43	20
Har et passende konsumnivå	31	55	67	59	60	50	55
Ønsker høyere konsum	65	38	19	10	3	7	25
N=	(276)	(413)	(379)	(289)	(224)	(226)	(1807)

Dersom vi sammenligner situasjonen ved årtusenskiftet med situasjonen på begynnelsen av 1990-tallet, ser vi at tidspunktet husholdene oppnår et godt samsvar mellom ønsket og faktisk boligkonsum har blitt skjøvet litt ut i livsløpet (tabell 9.4). Ved årtusenskiftet ble dette samsvaret som oftest oppnådd i 40- og 50-årene, mens de på begynnelsen av 1990-tallet allerede ble oppnådd i 30- og 40-årene. Denne forskyvningen henger nok delvis sammen med at kostnadene ved å øke boligkonsumet har økt og delvis sammen med at selve etableringen som eier skjer senere i livsløpet. Det ser også ut til at den generelle graden av fornøydhet med nåværende bolig har sunket i løpet av 1990-tallet. Blant eldre hushold var det flere som ønsket lavere konsum i 2001 enn i 1992, mens det blant yngre hushold var blitt flere som ønsket høyere konsum. Disse endringene kan både skyldes endringer i faktisk konsum og endringer i subjektive forventninger og krav til hva som er en egnet bolig. Om vi avgrenser oss til de yngste husholdene, kan vi ut fra analysene i kapittel 6 og kapittel 7 konkludere med at det økte misforholdet mellom ønsket og faktisk konsum kan knyttes både til at det faktiske konsumet har blitt redusert og at de unge har høyere forventninger til hva som er en egnet bolig for sin husholdning (se f.eks. tabell 7.29).

*Tabell 9.4: Konsumønsker etter alder. Prosent. Kilde: Norsk Gallup 1992.*

	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70 +	Alle
Ønsker lavere konsum	6	5	9	19	29	29	13
Har et passende konsumnivå	48	75	82	75	62	59	67
Ønsker høyere konsum	46	20	10	6	10	12	20
N=	(564)	(600)	(537)	(325)	(324)	(305)	(2655)



Ønsket om endring av boligkonsum er langt på vei et spørsmål om den plass husholdningen disponerer. I tabell 9.5 har vi presentert andelen som ønsker høyere konsum betinget av den plass husholdningen har til rådighet. Blant de som disponerer færre rom enn husholdsmedlemmer ønsker omkring ni av ti høyere konsum. Det synes å gå et skille mellom å disponere ett eller to rom mer enn antall husholdsmedlemmer. Har man minst to rom «til overs», er det bare én av ti som ønsker høyere konsum.

Tabell 9.5: Konsumønsker etter forhold mellom boligstørrelse og antall husholdsmedlemmer. Prosent. Kilde: Norsk Gallup 2001.

	Minst ett rom mindre enn antall personer	Likt antall rom og personer	Ett rom mer enn antall personer	To rom mer enn antall personer	Tre rom mer enn antall personer	Minst 4 rom mer enn antall personer
Ønsker lavere konsum	1	1	4	15	37	51
Har et passende konsumnivå	11	40	64	72	56	45
Ønsker høyere konsum	88	59	32	13	7	4
N=	(93)	(292)	(393)	(407)	(325)	(314)

Korrelasjonen mellom ønsket konsum på den ene siden og forholdet mellom antall rom og antall husholdsmedlemmer på den andre siden, er sannsynligvis så høy at tilgjengelig plass ikke blir benyttet som uavhengig variabel i analyse av hva hvilke variabler som påvirker ønsket konsumnivå.

Tabell 9.6 viser resultatene fra en regresjonsanalyse av hvilke egenskaper som påvirker sannsynligheten for i hvilken grad intervjupersonene sier seg fornøyd med nåværende boligkonsum. Som vi ser er det alder, om man bor med en barnefamilie med to voksne, om man er blant den halvdelen som tjener mest og om man bor i én av landets tre største byer, som påvirker sannsynligheten for om folk oppgir samsvar mellom foretrukket og faktisk boligkonsum eller ei. Alderseffekten følger i stor grad det samme mønsteret som vi så i tabell 9.3 og tabell 9.4; det er særlig de yngste som har lav sannsynlighet for å oppgi at de er fornøyd med nåværende boligsituasjon. Videre er det hushold bestående av par med barn som oppgir et godt samsvar mellom foretrukket og faktisk boligkonsum, mens eneforsørgere og par uten barn ikke skiller seg signifikant fra de aleneboende. Dette mønsteret stemmer for så vidt godt med utviklingen i det faktiske boligkonsumet for disse familietyperne; det er barnefamilier som først og fremst har nytt godt av standardhevingen på boligmarkedet (Ås 1996).

Sammenhengen mellom husholdningsinntekt og sannsynlighet for å si seg fornøyd med nåværende boligkonsum, kan tolkes som at økonomiske ressurser gir handlefrihet. Økt inntekt gir økt handlingsrom når det gjelder å kunne justere boligkonsumet etter boligbehovet eller ønsket standard. Sannsynligheten for «underkonsum» faller derfor med økt inntekt, mens sannsynligheten for å være fornøyd øker.

Når det gjelder bostedets betydning for om et hushold er fornøyd med nåværende konsumnivå eller ei, ser vi at det er hushold bosatt i én av landets tre største byer som skiller seg ut. Hushold bosatt i storbyene er minst fornøyd med nåværende konsumnivå, og de oppgir at foretrukket konsumnivå ligger høyere enn det faktiske. Dette må ses i sammenheng med at boligmassen er ulikt sammensatt mellom de tre største byene og resten av landet (jf. tabell 3 i vedlegg); boligene i storbyene er mindre enn boliger som ligger andre steder i landet, slik at sannsynligheten for å ha en mindre bolig enn foretrukket også er større i disse byene.

Tabell 9.6: Multivariat analyse av ønsket konsumnivå. Logistisk regresjon. Kilde: Norsk Gallup 2001.

	Høyere	Lavere	Passe
Konstant	1,025***	-2,541***	-1,368***
<b>Alder</b>			
30-39 år	-0,757***	0,688*	0,606***
40-49 år	-1,814***	1,362***	1,248***
50-59 år	-2,643***	1,923***	1,204***
60-69 år	-4,114***	2,026***	1,534***
70 år eller eldre	-3,689***	2,350***	1,333***
<b>Husholdets samlede inntekt</b>			
2.kvartil (221-370 000)	-0,450*	0,435*	0,000
3.kvartil (371-500 000)	-1,018***	0,278	0,494**
4.kvartil (Over 500 000)	-1,000***	0,155	0,553**
<b>Familietype</b>			
Eneforsørger	-0,034	-0,594	0,227
Par uten barn	-0,369	-0,096	0,193
Par med barn	-0,512**	-1,278***	1,002***
<b>Bosted</b>			
Oslo, Bergen og Trondheim	0,797***	-1,040***	-0,016
By/tettbygde strøk med mer enn 2000 innbyggere	0,142	0,030	-0,090
<b>N=</b>	(1824)		

Referansekategoriene er; «20-29 år», «under 220 000», «aleneboende», «By/tett-/spredtbygde strøk med færre enn 2000 innbyggere». Signifikanstest: \*\*\*p>0,001 \*\*p>0,01 \*p>0,05.

De som har størst samsvar mellom faktisk og foretrukket konsumnivå er gjerne middelaldrende barnefamilier med høy lønn og som bor utenfor én av det tre største byene. Yngre hushold oppgir primært et misforhold mellom foretrukket og faktisk konsumnivå i form av «underkonsum», mens de eldre gjerne oppgir et misforhold i form av «overkonsum». Samlet sett synes med andre konsumønskene å være sammenfallende med stadier i livsløp og boligkarrieren. De unge har fremdeles ikke nådd det som vil være «toppen» av boligkarrieren, der det som oftest vil være en balanse mellom foretrukket og faktisk konsumnivå. Eldre hushold har derimot ofte nådd denne toppen, men hos dem er behovene mindre enn de er tidligere i livsløpet. Når boligkonsumet er tilpasset barnesituasjonen og barna har flyttet ut, øker også sannsynligheten for at man opplever at man har mer plass enn man har behov for eller foretrekker.

## Konsumpreferanser og verdiorienteringer

Som nevnt i kapittel 5, har MMI ved hjelp av 70 enkeltspørsmål identifisert ulike dimensjoner som deler den norske befolkning inn i såkalte holdnings- og verdisegmenter (Hellevik 1996). Basert på disse dimensjonene kan befolkningen deles inn i fire segmenter, som framstår når man grupperer intervjupersonene ut fra om de har en moderne eller en tradisjonell innstilling og hvorvidt de vektlegger materielle eller mer idealistiske verdier. MMI betegner de fire segmentene som henholdsvis moderne materialister, moderne idealister, tradisjonelle materialister og tradisjonelle idealister. Bruker man de fire gruppene slik disse framstår i figur 5.1, utgjør hver av disse like store andeler av totalmaterialet. I datamaterialet kan utvalget også grupperes i ni og seksten like store verdisegmenter<sup>88</sup>. På denne måten får man klarere fram ytterpunktene i verdisegmentene som er konstruert på grunnlag av de ulike dimensjonene.

I de følgende skal vi se nærmere på konsumønsker ut fra de fire subkulturene som kan identifiseres i Norsk Monitor. Fra og med undersøkelsen i 1999 er det innlemmet spørsmål om faktisk og foretrukket boligkonsum<sup>89</sup>. Disse spørsmålene er identiske med de som er presentert i analysene over

---

<sup>88</sup> Kvadrantene består av ca. 900 respondenter, med ni segmenter er det ca. 400 respondenter i hvert segment, mens det med 16 segmenter blir drøyt 200 i hvert segment.

<sup>89</sup> Dette betyr som nevnt at analysene der disse dataene benyttes vil være mer statiske enn de som er ønskelig ut fra problemstillingen (jf. kapittel 4).

med utgangspunkt i undersøkelsene fra Norsk Gallup. Variabelen for konsumønsker er derfor basert på den samme kombinasjonen av faktisk og foretrukket boligkonsum som i de tidligere analysene<sup>90</sup>. Fordelingen på variabelen i Norsk Monitor følger samme mønster som det vi fant i data-materialet fra Norsk Gallup (jf. tabell 12 i vedlegg). Halvparten oppgir at deres faktiske konsumnivå tilsvarer det nivået de foretrekker, 28 prosent oppgir at de ønsker et høyere konsumnivå enn det faktiske og 23 prosent oppgir at de mener et lavere konsumnivå enn det faktiske er passende for deres husholdning.

Ut fra verdiorienteringene i de fire kulturelle segmentene i Norsk Monitor, bygger som nevnt analysene nedenfor på en antagelse om at materialister har en større tilbøyelighet til å oppgi et foretrukket konsumnivå som er høyere enn det faktiske (jf. kapittel 5). Materialister er i større grad opptatt av høyt forbruk og materielle eiendeler, enten for tryggheten (tradisjonelle materialister) eller nytelsens (moderne materialister) skyld, sammenlignet med idealister. Idealistene, særlig de tradisjonelle idealistene, ser derimot på det å være opptatt av forbruk og materielle goder i stor grad som laster. En antagelse er derfor at idealistene i liten grad vil oppgi et foretrukket konsumnivå som er høyere enn det faktiske. Siden moderne livsstiler og verdier ofte forbindes med et urbant liv (Hellevik 1996), kan det også forventes at folk med moderne verdier i større grad har ønsker om høyere konsumnivå enn folk med tradisjonelle verdier. Grunnen til dette er at byene gjerne tilbyr mindre boliger enn det som vanligvis foretrekkes i den norske befolkningen.

I tabell 9.7 presenteres sammenhengen mellom konsumønsker og kulturell tilhørighet i Norsk Monitors fire kulturelle segmenter. Selv om variasjonen mellom de ulike segmentene er signifikant, er den riktignok ikke så stor. Vi kan likevel se at det er flere som opplever en mismatch i form av «underkonsum» blant dem med moderne verdier (40 og 32 prosent) i forhold til de med tradisjonelle verdier (26 og 18 prosent). Dette stemmer godt med bildet av at de med moderne verdier gjerne lever i byene. Videre ser vi at det er flere som opplever den samme formen av mismatch mellom foretrukket og faktisk boligkonsum blant de med materialistiske verdier (40 og 26 prosent),

---

<sup>90</sup> I Norsk Monitors er det imidlertid satt en øvre grense ved «6 rom eller mer» for både foretrukket og faktisk boligstørrelse, noe som betyr at et unøyaktig mål blant dem som ønsker og har svært store boliger. Disse gruppene er også ganske store; 20 prosent ønsker en bolig mer 6 rom eller mer, mens 28 prosent bor i en bolig av tilsvarende størrelse

sammenlignet med dem med idealistiske verdier (32 og 18 prosent). Blant dem som opplever mismatch i form av «overkonsum» er sammenhengen den samme, men med motsatt fortegn. Her er sammenhengen også mye svakere. I forhold til å oppgi en god match mellom foretrukket og faktisk boligkonsum, er det særlig moderne materialister (48 prosent) som skiller seg ut. Disse personene har minst tilbøyelighet til å oppgi en slik match. Dette stemmer også godt med antagelsene i forkant av analysene. Moderne materialistene kjennetegnes av en iver etter et materielt forbruk, og de oppgir gjerne at de trenger mer penger enn de har for å leve et tilfredsstillende liv (Hellevik 2001c). Med høye krav til materiell levestandard, blir det også vanskeligere å få alle kravene tilfredsstillt. Konsumønskene blant tradisjonelle idealister viser seg også å stemme med antagelsene, og har minst sannsynlighet for å oppgi ønsker om høyere konsumnivå. De tradisjonelle idealistene betrakter som oftest forbruk og materialisme som laster.

*Tabell 9.7: Ønsket konsumnivå i forhold til dagens konsumnivå ut fra Norsk Monitors fire verdisegmenter. Basis: Personer i alderen 18-80 år. Kilde: Norsk Monitor 2001.*

Ønsker høyere konsum		Ønsker lavere konsum	
40 Moderne materialister	32 Moderne idealister	17 Moderne materialister	19 Moderne idealister
26 Tradisjonelle materialister	18 Tradisjonelle idealister	26 Tradisjonelle materialister	29 Tradisjonelle idealister

Passe konsumnivå	
43 Moderne materialister	49 Moderne idealister
48 Tradisjonelle materialister	53 Tradisjonelle idealister

N=3519

Med en inndeling i fire kvadranter kan grensene mellom de ulike verdi-gruppene bli diffuse. I hver gruppe får man nødvendigvis et visst innslag av personer «nær sentrum», personer som ikke skårer høyt eller lavt på noen av de to dimensjoner. I tabell 9.8 og 9.9. splittes derfor gruppene i henholdsvis ni og seksten segmenter. Dersom den avhengige variabel er korrelert med verdisegmentene målt som kvadranter, vil sammenhengen fremstå enda

klarere dersom vi inndeler i flere grupper. På denne måten får vi i de fire ytterpunktene personer som klarere kjennetegnes av de egenskaper som definerer for eksempel en moderne materialist. Når det gjelder ønsker om høyere konsum, ser vi i tabell 9.8 kun en svak tendens i retning av klarere yttergrupper. I forhold til kvadranten i tabell 9.7 øker innslaget i ytterpunktene øverst til venstre og øverst til høyre kun med fire og to prosentpoeng, mens vi i de to nederste ytterpunkter ikke finner noen endringer.

*Tabell 9.8: Andel som ønsker høyere konsum etter Norsk Monitors 9 verdisegmenter. Prosent. Basis: Personer i alderen 18-80 år. Kilde: Norsk Monitor 2001.*

44	42	34
37	25	20
26	17	18

N=3519

Ved å splitte i 16 segmenter får vi imidlertid et langt større utslag (tabell 9.9), men først og fremst i ytterpunktene av den «modernistiske» dimensjon, og særlig blant de moderne materialister. Blant den 16-part av intervjuobjektene som klarest er å finne i denne gruppen, ønsker over halvparten (52 prosent) økt boligkonsum.

*Tabell 9.9: Andel som ønsker høyere konsum etter Norsk Monitors 16 verdisegmenter. Prosent. Basis: Personer i alderen 18-80 år. Kilde: Norsk Monitor 2001.*

52	40	44	36
40	25	40	25
27	20	31	17
18	17	19	18

N=3519

Her er det selvsagt også egenskaper ved det nåværende boligkonsum som i sterk grad bestemmer konsumønsker. Tar vi f. eks. for oss kvadranten i tabell 9.7 var det i yttergruppen av moderne materialister 20 prosent som var leieboere og 42 prosent som bodde i bolig med minst fem rom (tabell 9.10). Blant tradisjonelle idealister var det tilsvarende 8 prosent som leide og 54 prosent som bodde i bolig med minst fem rom. Det er med andre ord gode materielle grunner for de ulike konsumønskene; de som ønsker større boligkonsum er også de som har det laveste konsumet, mens de som ønsker lavere konsum har det høyeste konsumet.

Tabell 9.10: Fordeling av boligeiere ut fra Norsk Monitors fire verdisegmenter. Antall innenfor de ulike segmentene er oppgitt i parentes. Prosent. Kilde: Norsk Monitor 2001.

Prosentandel boligeiere	
80	86
88	92

N=3552

Prosentandel med bolig på minst 5 rom	
42	49
49	54

N=3552

Som nevnt kan kulturell tilhørighet være nært knyttet til mer tradisjonelle og strukturelle skillelinjer i befolkningen (jf. kapittel 5). Basert på datamaterialet Norsk Monitor, presenteres resultatene av en regresjon av forholdet mellom ønsket og faktisk boligkonsum i tabell 9.11. Effekten av verdisegmentene blir her kontrollert for de samme variablene som var med i modellen som ble benyttet i tabell 9.6. Disse variablene har de samme effektene som vi fant tidligere; samsvaret mellom ønsket og faktisk boligkonsum er sterkt korrelert med alder. Yngre hushold ønsker høyere konsum og eldre ønsker lavere. Inntekt reduserer sannsynligheten for å ønske høyere konsum og øker sannsynligheten for å ønske lavere konsum enn det faktiske. Det er særlig hushold i byene som har størst tilbøyelighet for å ønske høyere konsum og de har minst sannsynlighet for å ønske lavere konsum. Størst tilbøyelighet for å oppgi et godt samsvar mellom ønsket og faktisk konsum har par med barn.

Spørsmålet var om verdisegmentene har noen selvstendig signifikant effekt når vi kontrollerer for de sosioøkonomiske bakgrunnsvariablene fra tabell 9.6. Som vi ser, har de det. Effektene synes riktignok å ha blitt redusert, men de forsvinner langt ifra. Tradisjonelle idealister har fremdeles en mindre tilbøyelighet til å oppgi ønsker om høyere konsum enn det faktiske, sammenlignet med de andre verdisegmentene. Videre har moderne materialister minst tilbøyelighet til å oppgi at ønsket konsum samsvarer med det faktiske konsumnivået. Dette sannsynliggjør at det finnes en selvstendig effekt av holdninger og generelle verdiorienteringer. En tilsvarende sammenheng er også påvist i monitorundersøkelsen fra 1999 (Gulbrandsen og Sandlie 2000). Det ser med andre ord ikke ut til at det er grunnlag for å påstå at verdier og holdninger er uten betydning sammenlignet med betydningen av mer tradisjonelle og strukturelle skillelinjer, en innvending som er blitt reist mot verdisegmenteringen i Norsk Monitor (Thrane 1997). Det kan også være mulig å argumentere for at en variabel kan bidra til å tolke empiriske funn, selv om den nærmest forsvinner ved kontroll av andre variabler. Det gir for eksempel mening å si at unge mennesker ønsker økt boligkonsum, fordi de holdningsmessig er sterkt opptatt av materiell velstand

(jf. Gulbrandsen og Sandlie 2000). Når det gjelder sammenhengen mellom ønsket boligkonsum og MMIs kultursegmenter, må vi imidlertid ikke glemme at konsumønskene er nært knyttet til det faktiske konsumet. Det eksisterer som nevnt en god materiell grunn for at moderne materialister ønsker høyere boligkonsum; de har det laveste konsumet.

Tabell 9.11: Multivariat analyse av ønsket konsumnivå. Logistisk regresjon. Kilde: Norsk Monitor 2001.

	Høyere	Lavere	Passe
Konstant	0,772***	-2,627***	-0,933***
<b>Alder</b>			
30-39 år	-0,507***	0,235	0,492***
40-49 år	-1,395***	1,114***	0,847***
50-59 år	-2,075***	1,973***	0,538***
60-69 år	-2,674***	2,036***	0,817***
70 år eller eldre	-2,695***	2,139***	0,830***
<b>Samlet inntekt</b>			
200-299 000	-0,563***	0,418**	0,104
300-399 000	-0,629***	0,360*	0,198
400-499 000	-0,770***	0,700***	0,111
Minst 500 000	-1,030***	0,768***	0,256
<b>Familietype</b>			
Eneforsørger	-0,182	-0,294	0,192
Par uten barn	-0,390**	-0,041	0,207
Par med barn	-0,452***	-0,632***	0,699***
<b>Bosted</b>			
Tettsted	0,158	-0,013	-0,099
By	0,393***	-0,264*	-0,109
<b>Verdidimensjon</b>			
Tradisjonelle materialister	0,300*	0,014	-0,171
Moderne idealister	0,302*	-0,133	-0,102
Moderne materialister	0,445***	-0,042	-0,280**
<b>N=</b>		3519	

Referansekategoriene er; «20-29 år», «under 200 000», «aleneboende», «Land» og «Tradisjonelle idealister».

Signifikanstest: \*\*\*p>0,001 \*\*p>0,01 \*p>0,05.

Det er altså en sammenheng mellom nordmenns konsumønsker i forhold til bolig og kulturelle skillelinjer i befolkningen. Ulike sosiale kjennetegn vil imidlertid virke inn på hva slags verdioppfatninger en person utvikler, blant annet fordi disse verdiene avhenger av oppvekstforhold som varierer mellom ulike sosiale grupper (Barstad og Hellevik 2004). Det kan derfor være nyttig å se på hvor ulike sosiale grupper plasserer seg i forhold til verdidimensjonene i Norsk Monitor.



I tabell 9.12 analyserer vi fordelingen på de fire verdisegmentene ved hjelp av en regresjonsanalyse. Det klareste og mest entydige utslag dersom vi ser alle gruppene under ett er effekten av alder; innslaget av både moderne materialister og moderne idealister avtar med økende alder, mens det motsatte er tilfelle for de to andre gruppenes representasjon i ulike aldersgrupper. Samlivsstatus har tilsvarende effekt som alder; i forhold til å være ugift og bo alene, er ektepar langt oftere «tradisjonelt» innstilte eller klart mindre hyppig «moderne» innstilt (barn har tilsynelatende ingen betydning for verditilhørighet). Plassering i de fire verdisegmentene er i noe ulik grad betinget av inntekt og utdanning. Ingen av de to variablene har noen effekt på det å være tradisjonell idealist, mens odds for å være moderne idealist både øker med økende utdanningsnivå og økende inntektsnivå. For de tradisjonelle materialister ser vi stikk motsatt tendens. Moderne materialister forekommer uavhengig av utdanningsnivå, men til en viss grad inntektsavhengig.

Tabell 9.12: Multivariat analyse av variasjonen i MMIs kultursegmenter. Logistisk regresjon. Kilde: Norsk Monitor 2001.

	TI	TM	MI	MM
Konstant	-2,331***	-0,991***	-1,613***	-0,320
<b>Alder</b>				
30-39 år	0,413*	0,069	-0,273*	-0,045
40-49 år	0,911***	0,286	-0,270**	-0,610***
50-59 år	1,378***	0,529***	-0,409**	-1,174***
60-69 år	1,935***	0,524**	-0,788***	-2,140***
70 år eller eldre	2,158***	0,566**	-1,834***	-2,041***
<b>Samlet inntekt</b>				
200-299 000	-0,073	-0,214	0,213	0,107
300-399 000	-0,192	-0,169	0,259	0,198
400-499 000	-0,119	-0,257	0,374*	0,219
Minst 500 000	-0,573***	-0,765***	0,899 ***	0,583***
<b>Familietype</b>				
Eneforsørger	-0,199	0,389*	0,034	-0,256
Par uten barn	0,522***	0,522***	-0,494***	-0,840***
Par med barn	0,759***	0,682***	-0,486***	-1,011***
<b>Utdanningsnivå</b>				
Videregående skole	-0,050	-0,273**	0,321*	0,278*
Høgskole/Universitet	-0,091	-1,183***	1,206***	0,093
<b>N=</b>	3595			

Moderne materialister (MM), moderne idealister (MI), tradisjonelle materialister (TM) og tradisjonelle idealister (TI)

Referansekategoriene er; «20-29 år», «under 200 000», «aleneboende», «land» og «grunnskole.»

Signifikanstest: \*\*\*p>0,001 \*\*p>0,01 \*p>0,05.

Et interessant poeng i tabell 9.12 er at det kan se ut til at det ikke har noen betydning for plassering langs materialisme-idealisme dimensjonen om husholdningen har lav eller høy inntekt<sup>91</sup>. Dette er også blitt påpekt i andre studier (f.eks. Hellevik 2001c). Dette betyr at opptatthet av det materielle ikke skyldes at man ikke har kunnet skaffe seg de goder «alle andre har» i samfunnet, eller at en liten uttrykt interesse for det materielle kan forklares av at man er blant de få som «har alt».

Det ser ut til at alder er den sosiale skillelinjen som best forklarer variasjoner i Norsk Monitors verdiorienteringer. Spørsmålet er om aldersforskjellene avspeiler en livsfaseutvikling eller generasjonsforskjeller. Med utgangspunkt i en kohortanalyse, har Hellevik (2001a; 2001c) argumentert for at mye tyder på at begge typer prosesser ligger bak, og at de forklarer omtrent like mye av aldersforskjellene langs dimensjonene. For materialisme-idealismedimensjonen forsterkes for eksempel generasjonseffekten av en periodeeffekt som også går i materialistisk retning, mens en livsfaseeffekt bidrar til å avdempe virkningen av aldersforskjellene når det gjelder moderne-tradisjonell dimensjonen.

## Oppsummering

Moderne ungdom vokser opp under andre rammebetingelser enn hva tidligere generasjoner hadde i sin oppvekst. Med stadig flere unge som tar høyere utdanning, utsettes også starten på yrkeskarrieren og familieetableringen. Siden dette er to viktige statusoverganger som har stor betydning i forhold til boligkarrieren, betyr dette også en utsettelse av tidspunktet når dagens ungdom gjør sitt første boligkjøp. Utsatt etablering som boligeier må ses i sammenheng med endrede livsløp, og nye livsløpstilpasninger i forhold til bolig. Endrede livsløp og boligkarrierer kan med andre ord betraktes som en tilpasning til endrede rammebetingelser. Boligpreferansene ser derimot ikke ut til å ha endret seg med livsløpsendringen, i alle fall ikke i forhold til hvor man har tenkt å ende opp som etablert. Ved årtusenskiftet var den ideelle boligen for ungdom sammenfallende med tidligere generasjoners preferanser; den skal være en stor selveid bolig (jf. kapittel 6 og 7).

---

<sup>91</sup> Inntekten påvirker derimot dimensjonen mellom moderne og tradisjonelle verdier. De med høy inntekt har størst tilbøyelighet til å oppgir tilhørighet til moderne verdier og minst sannsynlighet for tilhørighet til tradisjonelle verdier.

Preferansemønsteret vitner derimot om at det er et klart livsfasebetinget (mis)forhold mellom preferanser og realiteter, der svært mange yngre ønsker høyere boligkonsum og eldre ønsker et lavere konsumnivå. Størst samsvar mellom faktisk og foretrukket konsumnivå har de etablerte parene med barn i husholdet. Før man når denne livsfasen med en slags topp i boligkarrieren, vil mange oppleve et «underkonsum» av bolig i forhold til behovene og ønskene. Når barna flytter hjemmefra og man nærmer seg en tidlig alderdom, øker derimot sannsynligheten for et «overkonsum» der det nåværende boligkonsum er høyere enn hva man selv opplever som passende for sin husholdning. I løpet av 1990-tallet ser det ut til at tidspunktet husholdene når en balanse mellom ønsket og faktisk konsum har blitt forskjøvet litt lenger ut i livsløpet. Mens de fleste husholdene oppnådde slik balanse i 40- og 50-årene ved årtusenskiftet, ble denne balansen som oftest oppnådd i 30- og 40-årene på begynnelsen av 1990-tallet.

Konsumønskene varierer også til en viss grad med generelle kulturelle skillelinjer i befolkningen. Folk som kan defineres som tradisjonelle idealister har mindre tilbøyelighet for å oppgi ønsker om høyere konsumnivå enn folk med andre verdiorienteringer. På samme måte har moderne materialister minst tilbøyelighet for å oppgi at de foretrukne konsumnivå samsvarer med det faktiske. Bak denne sammenhengen mellom kulturell tilhørighet og konsumpreferanser, skjuler det seg imidlertid en alderseffekt. Yngre aldersgrupper oppgir i større grad sin tilslutning til moderne og materielle verdier, sammenlignet med eldre. De unge er altså både de som i utgangspunktet har et lavt faktisk boligkonsum og de som er mest materialistisk innstilt. Til tross for denne sterke korrelasjonen mellom alder og verdiorienteringer, har likevel verdiorienteringene en selvstendig forklaringsverdi på variasjonen i hvilken grad folk sier seg fornøyd med faktisk konsumnivå. Med økende oppslutning om materielle verdier står flere også i en fare for å oppleve et økende subjektiv misforhold mellom faktisk og ønsker boligkonsum.

## 10 Oppsummering og konklusjon

Tema for denne avhandlingen har vært boligetablering og nye etableringsmønstre blant unge på boligmarkedet. Unge blir gjerne ansett som en boligpolitisk problemgruppe, og en gruppe som skal gis spesiell oppmerksomhet og hjelp gjennom boligpolitiske tiltak. Da det på slutten av 1990-tallet ble observert en nedgang i de unges boligkonsum, ble det på ny uttrykt økt bekymring for de unges boligetablering. Bekymringen ble særlig knyttet til høye og stigende boligpriser gjorde det vanskelig for de unge å etablere seg på boligmarkedet ved egen hjelp.

Endringene i de unges boligetablering har skjedd parallelt med mer generelle samfunnsendringer. Det både skrives og snakkes mye om økt individualisering og økt risiko i moderne samfunn, der vektleggingen av individuell valgfrihet og markedsstyring ofte er kjennetegn ved utviklingen. Dette betyr at individene i økende grad får ansvar for egne valg og at folks muligheter overlates til markedskreftene. Kombinasjonen av økt velstand og økt risiko endrer folks, og særlig unges, holdnings- og handlingsmønstre. Beskrivelser av slike utviklingsmønstre har også vært benyttet i forhold til boligmarkedet. Boligkjøp er forbundet med risiko blant annet i form av pris- og renteutvikling. Med økte priser på bolig, ble det på den ene siden fryktet at mange unge pådro seg for stor gjeldsbyrde for å ta del i verdiutviklingen på boligmarkedet. På den annen side ble det hevdet at endringer i generelle verdimønstre også kunne føre til endrede boligpreferanser blant unge. I de siste tiårene før årtusenskiftet ser det ut til at nordmenns verdiorienteringer har utviklet seg mot en økende oppslutning om materialistiske verdier. Noe som betyr at folk i økende grad er opptatt av høyt forbruk og materielle verdier. Dersom slike verdier også legger føringer på folks boligpreferanser, kan vi muligens forvente at folk også er opptatt av høyt boligkonsum og muligens opplever et økende misforhold mellom faktisk og ønsket konsumnivå.

Hvordan unge etablerer seg på boligmarkedet vil avhenge av flere forhold. Boligvalget vil på den ene siden være betinget av ungdoms ønsker, oppfatninger og muligheter i forhold til bolig, men på den annen siden vil de unges handlingssituasjon være formet av de kontekstuelle rammevilkårene de lever under. I modellen som utgjorde utgangspunktet for avhandlingens

analyser, ble særlig tre dimensjoner i de unges handlingssituasjon vektlagt; at boligpreferanser og boligvalg vil være påvirket av husholdets posisjon i livsløpet, at de politiske rammevilkårene for boligetablering legger viktige føringer på de unges preferanser og valgmuligheter og at ungdommens ønsker til og oppfatninger av egen boligsituasjon vil være påvirket av deres mer generelle verdiorienteringer. I dette avslutningskapittelet oppsummeres avhandlingens analyseresultater, samt at resultatene vil bli diskutert ut fra avhandlingens teoretiske utgangspunkt og problemstillinger.

## De unges boligetablering på 1990-tallet

Livsfasen fra 18 opp til 35 år er en periode i livet der det skjer store endringer i den enkeltes sivil- og samlivsstatus. Dette er den perioden av livet hvor det skjer mange og viktige overganger i livet, og hvor unge mennesker etablerer en selvstendig og uavhengig tilværelse. Overgangen til voksenlivet vil ofte være avgjørende for hvilken retning livsløpet vil få; de unge forlater foreldrehjemmet, de påbegynner og avslutter sine utdanningskarrierer, de etablerer egne yrkeskarrierer, de finner en partner og etablerer familie og de starter opp en boligkarriere.

I Norge kan boligetablering i stor grad benyttes som en betegnelse på en prosess der unge mennesker flytter ut av foreldrehjemmet, bor en periode i mer eller mindre midlertidige husvære, før de etablerer seg mer permanent ved å kjøpe og eie egen bolig. Tidspunktet for og varigheten av disse boforholdene vil henge sammen med tidspunktet og varigheten av de andre overgangene i etableringsfasen. Mellom de ulike overgangene vil det som oftest være et nært og komplekst samspill; yrkeskarrieren påvirker for eksempel boligkarrieren og utdanningskarrieren kan påvirke både yrkes- og boligkarrieren. Påvirkningen og sammenhengen mellom de ulike karrierene vil kunne være forskjellig i ulike historiske perioder og ulike sosiale grupper.

Til tross for prisvekst og antatt økte etableringskostnader, var tidspunktet de unge forlot foreldrehjemmet bemerkelsesverdig stabilt de siste tiårene før årtusenskiftet. Ungdom flyttet hjemmefra omtrent på samme tid i livsløpet ved årtusenskiftet som de gjorde på 1950-tallet. De flyttet imidlertid av andre grunner enn tidligere. Mens de tidligere som oftest flyttet hjemmefra for å starte yrkeskarrieren og etablere egen familie, flytter de nå i større grad for å påbegynne en utdanning og en mer selvstendig tilværelse.

Parallelt med denne stabiliteten i forhold til når ungdom flytter hjemmefra, har det imidlertid skjedd en endring i etableringsmønsteret med hensyn til eie eller leie. Fra og med krigens slutt og fram mot slutten av 1980-tallet var hovedtendensen at stadig flere unge ble boligeiere stadig tidligere i livsløpet. På slutten av 1990-tallet stoppet imidlertid denne tendensen opp, og eierandelen blant de unge ble redusert. Dette betyr at de unge bor en lengre periode til leie enn tidligere. Ved årtusenskiftet ble imidlertid denne forsinkelsen tatt igjen i begynnelsen av 30-årene, hvor eierandelen har holdt seg stabilt høy.

Det har blitt hevdet at prisvekst har ført til at unge ikke makter å etablere seg som boligeier uten økonomisk hjelp hjemmefra, og at man på sikt muligens vil se et skille mellom dem som mottar og ikke mottar slik hjelp. Denne påstanden finner liten støtte i avhandlingens datamateriale. Ved årtusenskiftet var det riktig nok en ikke ubetydelig andel unge som hadde mottatt økonomisk hjelp til bolig av foreldrene. Omkring hver femte boligeier i alderen 18 til 35 år oppga å ha mottatt slik hjelp. Denne hjelpen handler imidlertid mer om hjelp til løpende utgifter enn om finansiell støtte som gis direkte til boligkjøp, og hjelpen gis ofte før de unge flytter hjemmefra. Boligkjøp gjennomføres først og fremst ved at man blir to om utgiftene til et slikt kjøp. Tidspunktet for det første boligkjøpet henger derfor nært sammen med tidspunktet unge etablerer seg med fast partner, enten som samboer eller som gift. Siden tidspunktet for slik pardannelse skjer stadig senere i livsløpet, fører dette også til at et økende antall unge utsetter sitt første boligkjøp. På 1990-tallet var for eksempel eierandelen blant par og par med barn forholdsvis stabil, mens den sank blant aleneboende og enslige forsørgere. Det er også blant de sistnevnte husholdene vi finner en nedgang i størrelsen på de eide boligene. Samlet sett ser det altså ut til at det er hushold med to inntekter som har mestret prisutviklingen på boligmarkedet best. Hushold med én inntekt, så fremt denne ikke er svært høy, er med andre ord de som primært kan komme til å møte problemer i forbindelse med etableringen på boligmarkedet.

Den mest sentrale og betydningsfulle endringen i de unges etableringsfase, finner vi i overgangen mellom utdanning og arbeid. Ungdom ved årtusenskiftet tilbrakte langt flere år i utdanningssystemet enn det som var vanlig blant tidligere kohorter. Dette betyr på den ene siden at de unge etablerer seg senere på arbeidsmarkedet, men på den annen side betyr dette også at mange av de unge møter høye boligpriser med høye studielån. Denne

kombinasjonen ser likevel ikke ut til å være en stor hindring når det gjelder etablering som boligeier. Riktignok finner vi en signifikant betydning av studielånets størrelse både i forhold til sannsynligheten for å bli boligeier og i forhold til hvor stor bolig de unge husholdene eier. Husholdene må imidlertid ha svært høye studielån før denne gjelden får noen merkbar betydning, og effekten av studielånets størrelse må i hovedsak tolkes som en utsettelse av boligkjøp. Dersom vi inkluderer hushold opp til 40 år i analysen, har størrelsen på studielånet ikke lenger noen signifikant betydning på sannsynligheten for å bli boligeier. Det å ha to inntekter betyr sannsynligvis langt mer for boligetableringen enn høye studielån.

Som følge av generelle urbaniserings- og sentraliseringstendenser, vil stadig flere unge tilbringe en lengre eller kortere tid av sin etableringsfase i en av de store norske byene. Til tross for at både boligprisene og prisveksten de senere årene har vært større i de store byene enn landet forøvrig, er det likevel ingen stor forskjell på om man eier eller leier bolig i forhold til hvor man etablerer seg. Derimot er det større forskjeller i forhold til hvor stor bolig man etablerer seg i. Dette betyr med andre ord at de som velger å etablere seg i en av de store byene som oftest må velge en mindre bolig til en høyere pris, sammenlignet med dem som etablerer seg i mindre urbane strøk av landet. Men siden det vil være rimeligere å kjøpe en større bolig i utkanten av storbyene, vil det ikke være uvanlig at de unge flytter ut av byene når de skal etablere seg med familie.

I hovedsak ser det ut til at eventuelle etableringsproblemer på boligmarkedet kan knyttes til to forhold; at man er enslig og/eller at man har en svært lav husholdningsinntekt. Siden majoriteten på ett eller annet tidspunkt vil etablere seg med en partner og de fleste vil ha utsikter til økte inntekter både for egen og eventuell partners del, vil med andre ord boligpolitiske utfordringer primært være knyttet til et mindretall vanskeligstilte (både «langtids enslige» og par) med varig lave inntekter.

## De unges boligøkonomi

Boligetablering handler ikke bare om hvilken disposisjonsform og boligstandard de unge etablerer seg med, men også om de unges boligøkonomi. Et boligkjøp har stor betydning for et husholds spare- og forbruksatferd, både direkte og indirekte. For boligeiere har bolig vært en viktig kilde til å bygge opp sparekapital, slik at en viktig del av boligkarrieren vil være å ta del

i dette spareprosjektet. Økt nettoformue i bolig øker de unges egenkapital i forbindelse med neste trinn i boligkarrieren og den bedrer de unges kredittverdighet både i forhold til bolig og annet forbruk. Effekten av en prisvekst er derfor sammensatt. På den ene siden blir inngangsbilletten til boligmarkedet som boligeier og senere boligkjøp dyrere, men på den annen side kan de som makter å etablere seg som eiere også få økt egenkapital og bedre kredittverdighet. Et prisfall vil derimot kunne føre til en motsatt effekt.

I takt med prisutviklingen på boligmarkedet, økte også husholdenes gjeld kraftig på slutten av 1990-tallet. Førstegangskjøpere vil som oftest være i en mer utsatt gjeldssituasjon enn andre boligkjøpere, siden de er i en særstilling med mye gjeld fra både boligkjøp og eventuelle studier. Kun et svært lite mindretall (3 prosent) av de unge boligeierne oppga ved årtusenskiftet at de verken hadde studiegjeld, boliggjeld eller lån til bil. Unge boligeiere kan med andre ord ha en stor gjeldsrisiko ved eventuelt store renteøkninger og/eller prisfall på boligmarkedet. En rentevækst vil svekke husholdets evne til å betjene gjelden, mens et prisfall på boligmarkedet indirekte vil svekke husholdets mulighet til å rette opp en eventuell finansiell ubalanse ved et salg av boligen. Generelt sett var norske boligeiere svært positive i sine vurderinger av hvordan de trodde rente- og prisutviklingen skulle bli de første årene etter årtusenskiftet; rentene ville falle eller forbli uendrede og boligprisene ville stige. De unge boligeierne var imidlertid noe mer optimistiske enn de eldre.

Ikke overraskende førte låneveksten og de unges gjeldsrisiko også til økt bekymring for en gjeldskrise blant dem som var ferske boligkjøpere ved årtusenskiftet. Frykten var at de unges krav og aspirasjonsnivå i forhold til bolig og deres forventninger til lønnsomheten av boligkjøpet også øker deres risikovillighet til å ta opp for høye boliglån. Selv om vi skal være forsiktig med å trekke for bastante konklusjoner på grunnlag av det datamaterialet og de analysene som er benyttet her, er det lite i situasjonen ved årtusenskiftet som tydet på at gjeldsbelastningen var urimelig høy blant majoriteten av de unge boligeierne. Andelen som befant seg i en situasjon med høy gjeldsrisiko var likevel ikke ubetydelig. Omkring hver tiende boligeier i alderen 25 til 35 år hadde en samlet gjeld som var større enn tre ganger samlet inntekt, og omkring hver tiende unge boligeier hadde under 10 prosent sikkerhetsmargin mellom sin boliggjeld og boligens verdi.

Til tross for prisvekst og lånevekst det siste tiåret før årtusenskiftet, endret ikke de unges gjeldsbelastning seg stort i løpet av dette tiåret. De som



var førstegangskjøpere på begynnelsen av 1990-tallet etablerte seg imidlertid med et høyere rentenivå enn de som etablerte seg ved årtusenskiftet. Rentebelastningen blant unge boligeiere var derfor lavere ved årtusenskiftet enn på begynnelsen av 1990-tallet. En tolkning av dette kan være at mest sannsynlig vil også de unge som etablerte seg ved årtusenskiftet kunne takle en ikke ubetydelig renteøkning, men de må nok samtidig belage seg på å omrokkere økonomien og redusere andre forbruksutgifter. Denne stabiliteten i de unges gjeldssituasjon må også ses i sammenheng med at andel unge boligeiere har gått ned i perioden det er snakk om. Det er med andre ord færre unge som har etablert seg som boligeiere, men blant de som har maktet å gjennomføre dette steget er det få som gjør det uten å ha en rimelig balanse mellom utgifter og inntekter.

Nå vil det naturligvis være individuelle forskjeller i de unges gjeldsbelastning og -risiko. Ikke minst vil husholdenes inntekt være avgjørende for hvor store boliginvesteringer de kan foreta og for hvor stor risiko som knyttes til disse investeringene. Det er særlig blant aleneboende og eneforsørgere med lav inntekt vi finner dem med høy gjeldsrisiko. Boligmarkedet ser med andre ord ikke ut til å jevne ut forskjeller som skapes på arbeidsmarkedet, slik enkelte har hevdet. Tvert imot ser det ut til at disse forskjellene konserveres eller forsterkes.

Hvor i landet de unge velger å etablere seg vil også ha stor betydning for deres boligøkonomi. I de store byene har både prisnivået og prisveksten vært betydelig høyere enn i landet forøvrig. Dette gjenspeiler seg også i de unges gjeldsbelastning og lønnsomheten av deres boliginvesteringer. De unge som etablerer seg i byene etablerer seg med høyere gjeldsbelastning enn unge i andre deler av landet, men frem til årtusenskiftet hadde de også en større avkastning på sine boliginvesteringer. Denne lønnsomheten kan på den ene siden muligens gjøre det fristende å øke gjeldsrisikoen for å komme inn på et lukrativt eiermarked, men på den annen side kan også denne risikovilligheten være nødvendig for at man skal kunne etablere seg som boligeier i byen.

## Tradisjonelle boligpreferanser

Det har blitt hevdet at moderne ungdom har andre holdninger og verdier enn hva som var vanlig blant tidligere generasjoner (Inglehart 1977, 1990). Enkelte har også hevdet at vi kan se en tilsvarende endring i de unges boligpreferanser. Antagelsen er at nye etableringsmønstre hvor de unge lever en

lengre periode som aleneboende, har ført til at ungdom i større grad enn tidligere ønsker å bo i mindre boliger til leie. Dette vil i så fall være et viktig signal om hva slags boliger som eventuelt bør bygges for fremtiden. Beskrivelsen passer imidlertid dårlig til virkeligheten.

Boligpreferansene blant de unge ser ikke ut til å ha endret seg med mønsteret i boligetableringen. Til tross for at en økende andel av de unge på 1990-tallet var leietakere, var det i samme periode en økende andel som foretrakk å eie egen bolig fremfor å leie. Ungdommens boligpreferanser ser derimot ut til å være preget av tradisjonelle oppfatninger av hva som er en god bolig; den skal helst være en stor og eid bolig. Etersom preferansene her kun er definert ut fra disposisjonsform og boligstørrelse, kan det imidlertid tenkes at de unges boligpreferanser har endret seg langs andre dimensjoner enn de som er beskrevet her. Avhandlingens analyser fanger for eksempel ikke opp hvilken mening som ligger bak de unges ønsker om å eie stor bolig.

Preferansemønsteret blant de unge vitner om et klart misforhold mellom ønsket og faktisk boligsituasjon. Dette misforholdet er imidlertid i stor grad betinget av livsfase. De fleste vil jevne ut denne differansen utover i boligkarrieren, ved at de vil flytte mellom flere boliger til de når et ønsket nivå på sitt boligkonsum. Andelen som sier seg fornøyd med nåværende bolig øker med alder og inntekt, og størst samsvar mellom ønsket og faktisk boligkonsum finner vi blant de etablerte barnefamiliene. Inntil man når denne livsfasen, ser det ut til at de unge må leve med et «underkonsum» av bolig i forhold til sine ønsker og forventninger. Tidspunktet denne balansen blir nådd i livsløpet, ser ut til å ha blitt forskjøvet i løpet av 1990-tallet. På begynnelsen av tiåret oppnådde de fleste husholdene et godt samsvar mellom ønsket og faktisk boligkonsum i 30- og 40-årene, mens dette først ble oppnådd i 40- og 50-årene ved årtusenskiftet.

Det ser også ut til at boligpreferansene varierer med generelle verdiorienteringer i befolkningen. For eksempel oppgir folk med en materialistisk verdiorientering i større grad et underkonsum av bolig, sammenlignet med folk med mer idealistiske verdier. På samme måte har folk med en moderne verdiorientering en større tilbøyelighet til å oppgi underkonsum enn dem med en mer tradisjonell verdiorientering. Moderne materialister oppgir oftest ønsker om et høyere boligkonsum enn det faktiske, og de har minst tilbøyelighet til å si seg fornøyd med situasjonen i nåværende bolig. Dette henger på den ene siden sammen med at moderne materialister også har det laveste

boligkonsumet. På den annen side henger det sannsynligvis også sammen med at materialister generelt sett er opptatt av høyt forbruk og materielle eiendeler, siden forbruket gir dem trygghet (tradisjonelle materialister) og nytelse (moderne materialister). Med økende oppslutning om materielle verdier, kan muligens også det subjektive misforhold mellom ønsket og faktisk boligkonsum øke.

En innvending som har blitt reist mot bruk av verdisegmenteringen i Norsk Monitor, er at slike kulturelle skillelinjer reelt sett er uten betydning sammenlignet med betydningen av mer tradisjonelle strukturelle skillelinjer. Variasjonen i verdiorienteringene henger nært sammen med ulikheter langs tradisjonelle sosioøkonomiske bakgrunnsvariable, slik at verdiorienteringene ikke vil ha noen egen forklaringsverdi når de kontrolleres for slike bakgrunnsvariable. Denne påstanden får ikke støtte i avhandlingens analyser. Kontrollert for mer tradisjonelle og strukturelle skillelinjer i befolkningen, finner vi fortsatt at de kulturelle skillelinjene kan forklare noe av variasjonen i hvor fornøyde norske hushold er med eget boligkonsum. Når det gjelder sammenhengen mellom konsumpreferanser og mer generelle verdiorienteringer, må vi imidlertid ikke glemme at konsumønskene er nært knyttet til det faktiske konsumet. Moderne materialister har det laveste faktiske konsumet og har på mange måter en god materiell grunn til å ønske høyere konsum enn de faktisk har, mens tradisjonelle idealister derimot har det høyeste konsumet og dermed har de heller ingen materiell grunn til å ønske høyere konsum.

## Stor kontinuitet i etableringsmønsteret

Ut fra de store endringene i livsløpsmønstre og utviklingen i boligsektoren, kunne vi muligens forventet større endringer også i de unges etableringsmønstre på boligmarkedet. Til tross for forholdsvis store endringer på makronivå, har det likevel vært forbausende stor grad av kontinuitet på mikronivå. Ønskene og valgene i de unges boligetablering er forholdsvis like mellom ulike kohorter. Sammenlignet med tidligere, var den største endringen i boligetablering på 1990-tallet at de unge utsatte tidspunktet for kjøpet av den første boligen. Dette henger i stor grad sammen med en forlenget etableringsfase, der unge også utsetter familieetableringen. Denne utviklingen stemmer godt med teorien om at moderne ungdom velger andre etableringsstrategier enn tidligere kohorter (Mulder og Manting 1994).

Fremfor å velge en tradisjonell strategi der man allerede i ung alder valgte langsiktige forpliktelser ved å slå seg til ro og etablere seg med en familie, velger moderne unge mennesker i større grad en mer fleksibel etableringsstrategi der de i liten grad ønsker å inngå langsiktige forpliktelser tidlig i livsløpet.

Stabiliteten i etableringsmønsteret på boligmarkedet kan sannsynligvis ses i sammenheng med at for folk flest er bolig noe mer enn tak over hodet. Nordmenns sosiale liv har tradisjonelt utspilt seg i boligen, og bolig er i stor grad et livsprosjekt hvor man skaper identitet, familieintegrasjon og tilhørighet (Kjølørød 1981). Boligen representerer for de fleste et hjem, som er selve rammen om familielivet. Boligetablering står også sentralt i etableringen som voksen. Å flytte hjemmefra er et viktig tegn på selvstendighet, mens det å eie egen bolig er et viktig uttrykk for at man har etablert seg som voksen med eget hjem.

De økonomiske aspektene ved eierboligen vil nok også være av stor betydning for nordmenns preferanser og valg på boligmarkedet. I tillegg til de store skattefordelene, har de siste ti–femten årenes prisvekst på boligmarkedet gjort bolig til en svært lønnsom investering. Kunnskap om denne velstandsveksten gjør nok også sitt til at nordmenn flest velger å eie egen bolig. Uten andre muligheter til å spare opp egenkapital, kan leieboligen for mange fremstå som en «fattigdomsfelle». I Norge er bruken av leiemarkedet først og fremst knyttet til ulike overgangsperioder i livet; for eksempel perioden fra man flyttet ut av foreldrehjemmet og til man etablerer seg med egen familie i en eid bolig, eller i den første perioden etter et samlivsbrudd (Langsether og Sandlie 2006b). Dette kan sannsynligvis ses i sammenheng med de økonomiske aspektene ved å eie egen bolig, og at tilbudet på leiemarkedet er spesielt. Tilbudet dekkes i stor grad av private personer, som enten leier ut en bolig i det huset de selv bor (f.eks. sokkelbolig) eller en ekstra bolig de eier (Ibid.). Dette vil som oftest være bolig som tilbys med tidsbegrensede leieavtaler. Skal man etablere seg av mer permanent karakter, er det med andre ord få alternativer til å eie i Norge.

Til tross for sterk prisvekst på 1990-tallet, økte ikke gjeldsbelastningen blant unge boligeiere. Dette skyldes delvis at flere utsatte boligkjøpet, og delvis at gjelden blant unge boligeiere ikke økte mer enn det enn en eventuell lønnsvekst skulle tilsi. Gjeldsbelastningen var klart størst blant dem med de laveste inntektene. Dette stemmer i utgangspunktet dårlig med den generelle

beskrivelsen av risikosamfunnet der risiko knyttes til økt individualisering, slik at risiko kan forventes å være fordelt på tvers av den tradisjonelle klassestrukturen. På boligmarkedet ser det derimot ut til at klassesituasjonen i verste fall forsterkes. Beck (1992) utelukker riktignok ikke at enkelte former for risiko kan forsterke klassestrukturen i et samfunn, men han understreker at det som oftest vil være mulighet for en «boomerang effekt» der ulike sideeffekter av en risiko kan vende tilbake også på dem som er velstående. På boligmarkedet vil imidlertid hushold med høy inntekt være mindre utsatt for risiko enn hushold med lav inntekt. Dette gjelder ikke bare i forhold til utgiftsrisiko, men også i forhold til risikotyper som verdi- og husholdsrisiko. Selv om også velstående hushold kan rammes av nedgangskonjunkturer og samlivsbrudd, vil de likevel være bedre økonomisk rustet til å møte disse problemene.

Det har som nevnt vært skrevet og sagt mye om at moderne samfunn er under endring. De strukturelle rammevilkårene for folks liv endres, slik at også individuelle handlingsbetingelser blir endret. Endringene blir blant annet beskrevet som økt individualisering og fremveksten av risikosamfunnet. Moderne mennesker er i større grad overlatt til seg selv og egne ressurser i sine valg og de har i større grad et individuelt ansvar for utfallet av disse valgene. Med utgangspunkt i avhandlingens analyser, ser vi imidlertid at det er ikke alltid empirien gir støtte til slike modernitetsteorier. Det manglende samsvaret mellom empiri og teorien om risikosamfunnet er også påpekt i andre steder. Dette gjelder for eksempel i studier av risiko i hverdagslivet (Tulloch og Lupton 2003) og studier av risiko på arbeidsmarkedet og boligmarkedet (Munro 2000, Mythen 2005). Kulturelt sett kan vi altså se økt fokus på identitet, personlighetsspørsmål og mangfold, men samtidig viser fordelingen av ulike velferdsindikatorer (inntekt, helse og bolig) stabile strukturelle mønstre – ikke økende individualisme og mangfold. Sosiologen Gunn Elisabeth Birkelund (2000) har beskrevet dette paradokset som modernitetens flertydighet. Mye endres i moderne samfunn, men mye forblir også ved det samme. Modernitetsteorier er ofte for generelle og for lite spesifikke til å fange opp nyansene i samfunnsutviklingen. Historiske utviklingstrekk blir malt med bred pensel. For empiriske orienterte samfunnsforskere vil slike beskrivelser og teorier være for generelle, slik at de må konkretiseres for å kunne testes empirisk. Birkelund synes med rette å peke på at det ofte finnes et gap mellom de som driver empiriske analyser og de som

«syntetiserer» teori; de vektlegger ulike sider ved moderniteten. Der teoretikerne ser økt individualisme, ser empirikerne stabile strukturelle mønstre. I mediernes oppmerksomhet er det ofte de generelle teoriens fortelling som vinner frem.

Ut fra en situasjon der empirien viser stor kontinuitet i ungdoms etableringsmønster på boligmarkedet, kan det synes paradoksalt at bekymringer om ungdoms boligproblemer vies så mye oppmerksomhet. En viktig forklaring på dette tilsynelatende paradokset, er nok at andre husholds boligkonsum har økt i samme periode som unges konsum har vært stabilt. Hvorvidt unge opplever egen boligsituasjon som tilfredsstillende vil avhenge av hvilke forventninger de har og hvilke grupper de sammenligner seg med. For selv om ungdom flest bor godt i et historisk perspektiv, så føles sammenligner med andres boligkonsum *i dag* vel så relevante. Noe av det som blir betegnet som etableringsvansker, skyldes de siste 10–15 års kraftige prisstigning i sentrale og urbane strøk. Prisutviklingen har for mange unge ført til at boligstandarden de har vent seg til hjemmefra og som de kanskje også forventer at de selv skal ha, ikke er forenlige med deres betalingsmuligheter. Samtidig ser de at andre som kom inn på boligmarkedet litt tidligere, både har opplevd en stor verdistigning og har romslige boliger i byen. Slike sammenligninger kan gi næring til en tanke om urettferdighet og opplevelse av relativ deprivasjon. Det kan for eksempel synes urettferdig at en «normal» lønn ikke holder til boligkjøp i hovedstaden, mens tilsvarende lønn i distriktene muligens ville vært nok til en stor enebolig. Unges forventninger til eget boligkonsum kan med andre ord være påvirket av hva andre som har etablert seg tidligere nyter godt av, samt hva som er mulig med tilsvarende lønn i deler av landet som de av arbeidsmessige eller andre grunner ikke ønsker å etablere seg i. Dersom unges forventninger til eget boligkonsum har steget parallelt med andre husholds konsumvekst de siste tiårene, samtidig som deres eget konsum har forblitt uendret, fører dette rimeligvis også til at misforholdet mellom ønsket og faktisk konsum blir større blant unge hushold. Spørsmålet er om denne utviklingen er et personlig eller politisk problem.

## Utviklingen fram til i dag og fremover

Boligpolitikken har som nevnt endret karakter de siste tiårene. De brede og generelle tiltakene forsvinner og erstattes med mindre og selektive tiltak med innslag av fattigdomshjelp. Den offisielle forklaringen er at generelle tiltak

har utspilt sin rolle i et samfunn der flertallet av husholdene har mulighet uten økonomisk støtte å etterspørre en god bolig (Kiøsterød 2005). I lys av denne avhandlingens resultater, synes en slik utvikling rimelig også for ungdommens boligetablering. Til tross for at enkelte hushold kan møte problemer på boligmarkedet, ser det ut til at ungdom som gruppe stort sett klarer etableringen i egen bolig ved egen hjelp. Generelle tiltak overfor unge på boligmarkedet kan derfor være problematisk, siden slike tiltak fort kan ende opp som statlig subsidiering av privat formuesoppbygging.

Avhandlingens analyser har vært begrenset til utviklingen på 1990-tallet og frem til og med årtusenskiftet. Siden da er det mulig å spore både kontinuitet og endring i de unges etableringsmønstre på boligmarkedet. Boligprisene har fortsatt å stige, og frem til midten av 2005 sank rentenivået. Deretter har utlånsrentene steget gradvis. Stigende boligpriser og rentekostnader gjør sitt til at spørsmålet om ungdoms boligetablering stadig er av politisk aktualitet og interesse. Det finnes få undersøkelser som beskriver utviklingen i de unges boligetablering etter 2001, men høsten 2004 kom siste levekårsundersøkelse der også boligspørsmål var inkludert. Resultater fra denne undersøkelsen er blant annet presentert i artikkelsamlingen *Bolig og levekår i Norge 2004* (Gulbrandsen 2006). En av artiklene i denne rapporten viser fortsatt ingen tegn på at ungdoms etableringsproblemer har økt siden årtusenskiftet (se Andersen og Gulbrandsen 2006). Når det gjelder tidspunktet for utflytting fra foreldrehjemmet, viser levekårsundersøkelsene at det i perioden fra 1997 til 2004 har skjedd en klar endring i retning av tidligere utflytting. Samtidig er det en svak tendens til at flere av de unge kjøper bolig. Tendensen mot at flere unge valgte å leie fremfor å kjøpe, har altså stanset opp. Det er også fortsatt slik at det å eie er nært forbundet med pardannelse, og et flertall av de som etablerer seg som eiere gjør fortsatt dette uten nevneverdig hjelp fra familien.

Som så ofte før, melder imidlertid Kredittilsynet om faresignaler i lånemarkedet – særlig blant unge og ferske boligeiere (Boliglånsundersøkelsen 2006). Stadig flere har lån som overstiger boligens verdi. Videre er det en voksende andel som tar opp avdragsfrie lån, og flere har lån med utvidet avdragsperiode (enkelte opp til 40 år). Dette betyr at flere har brukt opp «buffer» som kunne vært nyttige bidrag ved store renteøkninger. Problemene med avdragsfrie lån med lange avdragsperioder har også vært knyttet til den såkalte «borettslagsmodellen», der innskuddene er lave og

husleiene høye. Frykten er at mange unge ikke ser konsekvensene av slike lånemodeller, og at de ikke er økonomisk forberedt på store avdrag og renteøkninger når disse må betales.

Hvor store og reelle farene ved disse utviklingstrekkene er, er vanskelig å si. Utviklingen bør nok vekke bekymring, men ikke nødvendigvis på det generelle grunnlaget vi ofte møter i mediene og blant enkelte kommentatorer. Nyere studier av de norske husholdningenes gjeldssituasjon viser for eksempel at det er en nær sammenheng mellom økonomiske ressurser og låneopptak (Gulbrandsen 2005; 2007). Det er de som tjener mest som låner mest. Evnen til å betjene gjeld er heller ikke bare bestemt av inntekten i øyeblikket; framtidig inntekt er i mange tilfeller en mye viktigere egenskap. Unge enslige mennesker vil gjerne ha utsikter til økte inntekter både for egen del, og fra kommende samboer eller ektefelle. Disse husholdene vil med andre ord kunne ta store byks oppover på inntektsfordelingen. Selv om rentenivået skulle bli fordoblet over natten, er det likevel bare en relativt liten andel av norske hushold som ville få en uforsvarlig høy rentebelastning. Dagens unge boligeiere vil med andre ord i stor grad kunne takle en ikke ubetydelig renteøkning, men samtidig må de nok også belage seg på å omrokkere økonomien og redusere andre forbruksutgifter.

Gitt det politiske målet om at alle skal kunne bo trygt i en god bolig (jf. St. meld nr 23 (2003-2004)), stiller valget om å la markedet være boligsektorens primære styringsmekanisme spesielle krav til boligpolitikken. En boligpolitikk som gir økte muligheter til husholdene å utnytte egne ressurser og tilrettelegge egne boligkarrierer, kan for eksempel føre til større forskjeller mellom de som har ressurser og evner til å tilrettelegge boligkarrieren og de som ikke evner dette i samme grad. Det blir dermed et politisk ansvar å sørge for at de som av ulike grunner ikke klarer seg ved egen hjelp på boligmarkedet, får den nødvendige hjelpen til å oppnå og opprettholde en god og trygg bolig. Dette gir også noe utfordringer til fremtidig boligforskning. For det første er det nødvendig å kartlegge hvilke problem og behov vanskeligste grupper har på boligmarkedet. Denne typen studier vil være nødvendige for å gjøre selektive tiltak mest mulig treffsikre og virkningsfulle i forhold til mottakergruppene. For det andre blir det viktig å kartlegge generelle trender på boligmarkedet, slik at man fanger opp eventuelle endringer og etablering av nye utsatte problemgrupper.





# Summary

The doctoral thesis has two main topics: which conditions play a significant part in determining how young Norwegians establish themselves in the housing market? Furthermore, both the housing market and more general life course patterns have changed in the last couple of decades; how did these changes effect the youths housing establishment in the 1990s?

Three surveys from 1992, 1997 and 2001 serve as the main data for the empirical analysis. In each survey a national representative sample was interviewed (N=ca. 3000 in 1992 and 1997, and N=ca. 2000 in 2001). A cohort analysis uncovers a strong relationship between life course characteristics such as education, employment and family status and status in the housing market. Despite significant changes in general life course patterns and in the regulation of the housing market, young people show an amazing degree of continuity in their housing preferences and housing choices. The most significant change in the youths housing establishment in the 1990s was a postponement in the timing of the first home purchase. This is strongly related to a postponement of other important life events i.e. completing one's education, entering the labor market, and starting a family of one's own. Instead of the traditional strategy of nest-leaving where young people 'settled down' with a family of one's own soon they moved out of the parental home, modern youth choose a strategy were they avoid commitments early in the life course. In a life phase where young adults focus on their education and wants to be more flexible a rented dwelling will most often be preferred. Young couples with children, on the other hand, become homeowners to the same extent as earlier cohorts. Compared with earlier cohorts, however, the combination of stable housing preferences and postponed timing of home establishment leads to a situation where the young must live for longer periods of life with a lower housing consumption than they prefer. At the turn of the millennium, a match between preferred and actual consumption was achieved in the forties, while a decade earlier this merger took place in the thirties.

The theoretical framework for the empirical analysis is analytical sociology. The thesis attempts to combine individual choice and the

contextual condition for these choices. Based on Coleman's macro-micro-macro model, the thesis describes why agents act as they do and which mechanisms are important in the establishment, maintenance, and transformation the agents' acting patterns.

# Referanser

- Almqvist, A. (2004): *Drømmen om det egne huset: Från bostadsförsörjning till livsprojekt*. Doktoravhandling i sosiologi ved Universitetet i Uppsala.
- Andersen, A. S. (2001a): Det er da de unge etablerer seg: Høykonjunktur på boligmarkedet, *Samfunnsspeilet*, 4, s. 28-32.
- Andersen, A. S. (2001b): Eget hus og hage, i *SSBMagasinet* på Statistisk sentralbyrås internettsider; [http://www.ssb.no/magasinet/norge\\_verden/art-2001-05-11-03.html](http://www.ssb.no/magasinet/norge_verden/art-2001-05-11-03.html)
- Andersen, A. S. (2002): *Yngre på boligmarkedet 1987-1997*. SSB-Rapport 2002/12. Statistisk sentralbyrå.
- Andersen, A. S. og L. Gulbrandsen (2006): Boligetablering, i Gulbrandsen, L. (red.): *Bolig og levekår i Norge 2004 – En artikkelsamling*. NOVA-Rapport 3/06. Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.
- Arnett, J. J. og S. Taber (1994): When Does Adolescence End?, *Journal of Youth and Adolescence*, Vol. 23, No. 5, s.517-537.
- Arrondel, L. og B. Lefebvre (2001): Consumption and Investment Motives in Housing Wealth Accumulation: A French Study, *Journal of Urban Economics*, 50, s. 112-137.
- Bachke, N. (2003): *Fra generell til en selektiv boligpolitikk? En analyse av den statlige boligpolitikken gjennom Husbanken på 1990-tallet*. Hovedoppgave i statsvitenskap. Universitetet i Oslo.
- Ball, M. (1983): *Housing Policy and Economic Power: the political economy of owner occupation*. Macmillan.
- Barlindhaug, R. (2003): *Eldres boligkarriere og formuesforvaltning*. Prosjektrapport 350. Norges byggforskningsinstitutt.
- Barstad, A. og O. Hellevik (2004): *På vei mot det gode samfunn?: Om forholdet mellom ønsket og faktisk samfunnsutvikling*. Statistiske analyser 64. Statistisk sentralbyrå.
- Beck, U. (1992): *Risk Society: Towards a New Modernity*. Sage.
- Beck, U. (1994): The Reinvention of Politics: Towards a Theory of Reflexive Modernization, i Beck, U., Giddens, A. og Lash, S. (red.): *Reflexive Modernization: Politics, Tradition and aesthetics in the Modern Social Order*. Polity Press.

- Beck, U., A. Giddens og S. Lash (1994): *Reflexive Modernization: Politics, Tradition and aesthetics in the Modern Social Order*. Polity Press.
- Bengtson, B. (1995): *Bostaden – välfärdsstatens marknadsvara*. Acta Universitatis Upsaliensis.
- Bengtson, B. (1998): *Staten och bostadsmarknaden. En politisk-filosofisk betraktelse*. Boinstitutet.
- Berg, M. (1999): *For enhver pris: bosted som livsstil*. Hovedoppgave i etnologi, Universitetet i Oslo.
- Berg, K. (2002): *Barnefamilier i indre Oslo: En studie av bostabilitet, boligpreferanser og kommunal planlegging*. Hovedoppgave i samfunnsgeografi. Universitetet i Oslo
- Birkelund, G. E. (2000): Modernitetens flertydighet – økende individualisme eller stabil strukturell ulikhet?, *Tidsskrift for samfunnsforskning*, årgang 41, nr. 2, s. 215-235.
- Bjerke, P. og E. Dyp (2005): *Bolig, rente og risiko: Om pressens dekning av boligsektoren*. Arbeidsrapport nr. 179. Høgskolen i Volda.
- Bliksvær, T. (1995): *Bustadskonsum under ulike rammevilkår: Inntekt og bustadskonsum blant norske barnefamilier før og etter dereguleringa av bustadsmarknaden og liberaliseringa av kredittmarknaden*. INAS-Rapport 95:4. Institutt for sosialforskning.
- Block, F. (1994): The Roles of the State in the Economy, i Smelser, N. J. og Swedberg, R. (red.): *The Handbook of Economic Sociology*. Princeton University Press.
- Bourdieu, P. (1995): *Distinksjon: En sosiologisk kritikk av dømmekraften*. Pax Forlag.
- Buchmann, M. (1989): *The Script of Life in Modern Society: Entry into Adulthood in a Changing World*. The University of Chicago Press.
- Clark, W. A. V. and F. M. Dieleman (1996): *Hoseholds and housing: Choice and outcomes in the housing market*. Center for Urban Policy Research, Rutgers University.
- Clark, W. A. V. og J. L. Oneka (1983): Life Cycle and Housing Adjustment as Explanations of Residential Mobility, *Urban Studies*, Vol. 20, No. 1, s. 47-57.
- Clark, W. A. V., M. C. Deurloo og F. M. Dieleman, (1997): Entry to Home-Ownership in Germany: Some Comparisons with the United States, *Urban Studies*, Vol. 34, No. 1, s.7-19.
- Coleman, J. (1990): *Foundations of Social Theory*. Belknap Harvard.
- Dahlgren, S., N. G. Lundgren og O. Siksiö (1987): *Forskning om boendepreferenser – två kunskapsöversikter*. Forskningsrapport 4. Statens institut för byggnadsforskning.

- Dokk Holm, E. (2007): Puter under armene?, intervju og presentasjon av tall fra Synovate MMI i *Aftenpoten.no*;  
<http://forbruker.no/pengeinedine/pengebruk/article1776786.ece>
- Duesenberry, J. (1960): Comment on «An Economic Analysis of Fertility», *Demographic and Economic Change in Developed Countries*, redigert av Universities National Bureau Committee for Economic Research. Princeton University Press.
- Ekne Ruud, M. (2001): *Eget hjem for første gang: Å flytte hjemmefra blant et utvalg ungdom i Oslo*. NBI-Prosjektrapport 311. Norges Byggforskningsinstitutt.
- Elder, G. (1974): *Children of the Great Depression*. The University of Chicago Press.
- Elder, Glen H. (1985): «Perspectives on the Life Course», i Elder, Glen H. (red.): *Life Course Dynamics*. Cornell University Press.
- Ellingsæter, A. L. og A. Leira (2004): *Velferdsstaten og familien: Utfordringer og dilemmaer*. Gyldendal Akademisk.
- Elsinga, M. og J. Hoekstra (2004): *Homeownership and housing satisfaction: a study of the literature and an analysis of the European Community Household Panel*. Paper presentert på ENHR 2004, Cambridge, England.
- Elster, J. (1985): *Sour Grapes: Studies in the subversion of rationality*. Cambridge University Press.
- Esping-Andersen, G. (1990): *The three worlds of welfare capitalism*. Polity Press
- Esping-Andersen, G. (1994): Welfare States and the Economy, i Smelser, N. J. og Swedberg, R. (red.): *The Handbook of Economic Sociology*. Princeton University Press.
- Fauske, H. (1996): Livsløp og etablering, i Øie, T. (red.): *Ung på 90-tallet*. UNGforsk/Cappelen Akademisk Forlag.
- Fjærli, E. (2002): Verdien av boligkonsumet; hvem har mest og hvem betaler?, Vedlegg 2 i *NOU 2002:2 Boligmarkedene og boligpolitikken*. Kommunal- og regionaldepartementet.
- Ford, J., R. Burrows og S. Nettleton (2001): *Home Ownership in A Risk Society: A social analysis of mortgage arrears and possessions*. The Policy Press.
- Forrest, R. (1983): The meaning of homeownership, *Environment & planning*, nr. 2, vol. 2, s. 205-216.
- Forrest, R., A. Murie og P. Williams (1990): *Home Ownership: Differentiation and Fragmentation*. Unwin Hyman.
- Frenzen, J., P. M. Hirsch og P. C. Zerillo (1994): Consumption, Preferences, and Changing Lifestyles, i Smelser, N. J. og Swedberg, R. (red.): *The Handbook of Economic Sociology*. Princeton University Press.

- Frønes, I. (1996): Revolusjon uten opprør, *Tidsskrift for Samfunnsvitenskap*, nr. 1, årgang 37, s. 71-86.
- Frønes, I. (2003): Boligkonsum – generasjon, livsløp og etnisitet, i sluttrapporten for forskningsprogrammet bolig og levekår: *Rammen rundt våre liv – forskning om bolig og levekår*. Norges forskningsråd. Tapir akademisk forlag.
- Frønes, I. og R. Brusdal (2003): Generasjoner, livsløp og forandring: Generasjon, kohort og livsløp, i Frønes, I. og Kjølørød, L. (red.): *Det norske samfunn*. 4. utgave. Gyldendal Akademisk.
- Furlong, A. og F. Cartmel (1997): *Young People and Social Change: Individualization and risk in late modernity*. Open University Press.
- Gambetta, D. (1987): *Where They Pushed or Did They Jump? Individual decision mechanism in education*. Cambridge University Press.
- Giddens, A. (1984): *The Constitution of Society*. Polity Press.
- Giddens, A. (1991): *Modernity and Self-Identity: Self and Society in Late Modern Age*. Polity Press.
- Giddens, A. (1994): *Beyond Left and Right?* Cambridge.
- Goodman, J. og B. Ittner (1992): The accuracy of home owners' estimates of house value, *Journal of Housing Economics*, Vol. 2, Nr. 4, s. 339-357.
- Granovetter, M. og R. Swedberg (1992): *The Sociology of Economic Life*. Westview Press.
- Gulbrandsen, L. (1993): *Boligkonsum og livsløp*. INAS-Notat 1993:6. Institutt for sosialforskning.
- Gulbrandsen, L. (1994): Tvangsauksjoner og statistisk virvar, i *Eiendomsmegleren* nr. 12, side 19-22.
- Gulbrandsen, L. (1996): Er arvets betydning overvurdert?, *Tidsskrift for samfunnsforskning*, Vol. 37, Nr. 1, s. 28-48.
- Gulbrandsen, L. (1998): *Husholdningenes boligfinansiering*. NOVA-Skriftserie 3/98. Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.
- Gulbrandsen, L. (1999a): *Boligkonsum i et livsløps og generasjonsperspektiv: fortsatt konsumvekst eller reduksjon?* Paper til bostads- og urbanforskningsseminarium. Uppsala Universitet. Institutt för bostadsforskning. Gävle. 14-16. april 1999.
- Gulbrandsen, L. (1999b): *Gjeld og økte rentekostnader: Renteøkningene i 1998 sett i lys av utviklingen i husholdningenes gjeld på 1990-tallet*. NOVA-Skriftserie 3/99. Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.

- Gulbrandsen, L. (2002): Aldri har det vært så ille som akkurat nå: Om norsk ungdoms utflytting fra barndomshjemmet og etablering i egen bolig, *Tidsskrift for ungdomsforskning*, 2 (1), s. 33-50.
- Gulbrandsen, L. (2003): Rural Housing in Norway, i Gallent, N., Schucksmith, M & Tewdwr- Jones, M (red.). *Housing in the European Countryside: Rural Pressure and Policy in Western Europe*. Routledge.
- Gulbrandsen, L. (2004a): Homeownership and Social Inequality in Norway, i Kurz, K. og Blossfeld, H. P. (red.): *Home Ownership and Social Inequality in Comparative Perspective*. Stanford University Press.
- Gulbrandsen, L. (2004b): Lønnsomme boliginvesteringer, *Eiendomsmeglere*, nr. 1, s. 14-17.
- Gulbrandsen, L. (2005): *Kort vei – til lykke eller ruin? Kredittvekst, betalingsvilje og betalingssevne*. NOVA-Rapport 14/05. Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.
- Gulbrandsen, L. (2006): *Bolig og levekår i Norge 2004 – En artikkelsamling*. NOVA-Rapport 3/06. Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.
- Gulbrandsen, L. (2007): *Gjeld til å bære? Norske husholdningers gjeld og lånelyst sommeren 2006*. NOVA-Rapport 11/07. Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.
- Gulbrandsen, L. og T. Hansen (2005): Boligmarkedsanalyser ved hjelp av registerdata. *Paper* presentert på NSBBs nordiske forskerseminar, Gilleleje, Danmark, 27.-28. oktober 2005.
- Gulbrandsen, L. og T. Hellevik (1998): *Norske husholdningers økonomiske situasjon: Resultater fra en undersøkelse høsten 1997*. NOVA.
- Gulbrandsen, L. og Å. Langsether (1999): *Transfers and Maintenance Responsibility: The relationship between Parents and Young Adult Children*. NOVA-Skriftserie 6/99. Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.
- Gulbrandsen, L. og Å. Langsether (2002): *Arv og formue*. Paper presentert på 11. nordiske sosialpolitiske forskerseminar, Espoo, Finland, 22.-24. august 2002.
- Gulbrandsen, L. og Å. Langsether (2003a): *Less Family Solidarity?* Paper presented at the 6<sup>th</sup> Conference of the European Sociological Association, Murcia, Spania, 23.-26. september 2003.
- Gulbrandsen, L. og Å. Langsether (2003b): Family Transactions in the Norwegian Housing Market, *Housing, Theory and Society*, Vol. 20, No. 3, p. 137-152.
- Gulbrandsen, L. og A. W. Pedersen (2003): *Bostøtte og boustgifter*. NOVA-Rapport 19/03. Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.



- Gulbrandsen, L. og H. C. Sandlie (2000): *Alt som før? – Boligkonsum i Norge ved årtusenskiftet*. Paper presentert på Nordisk seminar om by- og regionforskning, Statens byggeforskningsinstitutt og Center for bypolitikk, byudvikling og velfærd, København, 28-29. september 2000.
- Gulbrandsen, L. og H. C. Sandlie (2001): *Housing Consumption and Life Style – New Trends among young Norwegian*, paper presentert ved The International Research Conference "Housing and Urban Development in New Europe», Pultusk (Polen), 25.-29. juni.
- Gulbrandsen, L. og H. C. Sandlie (2003): *Boligetablering i Oslo og Akershus*. NOVA-Rapport 23/03. Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.
- Gulbrandsen, L. og V. Nordvik (2006): Boligformue og bokostnader, i Gulbrandsen, L. (red.): *Bolig og levekår i Norge 2004 – En artikkelsamling*. NOVA-Rapport 3/06. Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.
- Gulbrandsen, O. og T. Hansen (1985): *Nye husholdninger og boligbehovet: Om boforhold og boligmarked*. Byforskningsprogrammet Universitetsforlaget.
- Gulbrandsen, O., T. Hansen og L. Gulbrandsen (1992): *Ungdom og bolig*. Prosjekt-rapport 112. Norges byggforskningsinstitutt.
- Gullestad, M. (1989): *Kultur og hverdagsliv*. Universitetsforlaget.
- Hagestad, G. (1991): Trends and dilemmas in the life course Research: An International Perspective, i Heinz, W. R. (red.): *Handbook of Aging and the social sciences*. Academic Press Inc.
- Halvorsen, K. (2000): *Hovedtrekk i utviklingen på arbeidsmarkedet i Norge 1980-2000*. HIO-notat 2000:14. Høgskolen i Oslo.
- Hammer, T. (1996): Ung og arbeidsløs, i Øie, T. (red.): *Ung på 90-tallet*. UNGforsk/Cappelen Akademisk Forlag.
- Harloe, Michael (1995): *The People's Home? Social rented housing in Europe & America*. Blackwell.
- Harreschou, P. og S. Økland (2007): *Boligprisvekst og markedsstruktur i Danmark og Norge*. Masteroppgave ved Norges Handelshøyskole.
- Hedström, P. (2005): *Dissecting the social. on the principles of analytical sociology*. Cambridge: Cambridge University Press
- Hedström, P. og R. Swedberg (1998): *Social Mechanisms: An Analytical Approach to Social Theory*. Cambridge University Press.
- Hellevik, O. (1991): *Forskningsmetode i sosiologi og statsvitenskap*. Universitetsforlaget.

- Hellevik, O. (1993): Kulturelle skillelinjer i dagens samfunn: Et innlegg i post-materialismedebatten, i *Sosiologisk tidsskrift*, Vol. 1, Nr. 1, s. 25-50.
- Hellevik, O. (1996): *Nordmenn og det gode liv: Norsk Monitor 1985-1995*. Universitetsforlaget.
- Hellevik, O. (2001a): Ungdommens livssyn – livsfase- eller generasjonsbetinget?, *Tidsskrift for ungdomsforskning*, årgang 1, nr. 1, s. 45-68.
- Hellevik, O. (2001b): Velstandsvekst og verdiendring, i Baldersheim, H, Hagtvet, B. og Heidar, K. (red.): *Statsvitenskapelige utsyn: politiske tema og tenkemåter i en oppbruddstid*. Høyskoleforlaget AS.
- Hellevik, O. (2001c): Er noen gode liv bedre enn andre?, i Oppedal, M. (red.): *Jubileumsskrift for Avdeling for økonomi-, kommunal- og sosialfag (ØKS)*. Høgskolen i Oslo.
- Hellevik, O. (2003): Kvantitativ analyse: Statistisk raffinement versus mening, *Sosiologisk tidsskrift*, Vol. 11, s. 54-74.
- Hellevik, T. (2005): *På egne ben: Unges etableringsfase i Norge*. NOVA-Rapport 22/05. Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.
- Hellevik, T. (2007): Sosial reproduksjon i etableringsfasen: betydning av foreldres økonomiske støtte, artikkel levert til vurdering i *Sosiologisk tidsskrift*.
- Henderson, J. V. og Y. M. Ioannides (1987): Owner Occupancy: Investment vs Consumption Demand, *Journal of Urban Economics*, 21, s. 228-241.
- Hippe, J. M. og E. Øverbye (1990): Sin egen lykkes smed, i J. M. Hippe (red.): *Mye vil ha mer. En analyse av formuesfordeling og familieoverføringer*. Fafo.
- Holm, A. (2001): *Etablering*. Rapport på oppdrag av Boligutvalget, Kommunal- og regionaldepartementet. Norges byggforskningsinstitutt.
- Inglehart, R. (1977): *The Silent revolution: Changing values and political styles among Western publics*. Princeton University Press.
- Inglehart, R. (1990): *Culture shift in advanced industrial society*. Princeton University Press.
- Inglehart, R. (1997): *Modernization and Postmodernization. Cultural, Economic, and Political Change in 43 societies*. Princeton University Press.
- Jaeger, C. C., O. Renn, E. A. Rosa og T. Webler (2001): *Risk, Uncertainty, and Rational Action*. Earthscan.
- Johannesen, T. (2003): *Det umuliges kunst?: En analyse av sentrale politiske myndigheters forsøk på å styre norske husholdningers boligøkonomi, med særlig vekt på 1970-tallet*. Hovedoppgave i statsvitenskap. Universitetet i Oslo.

- Jones, Gill (1987): Leaving the Parental Home: An Analysis of Early Housing Careers, *Journal of Social Policy*, 16, 1, s. 49-74.
- Juntto, A. (2004): *The heroes and losers in housing consumption*, paper presentert på ENHR-konferanse, Cambridge, England, 2-6 juli, 2004.
- Kemeny, J. (1981): *The Myth of Home Ownership*. Routledge & Kegan.
- Kemeny, J. (1992): *Housing and Social Theory*. Routledge & Kegan.
- Kendig, H. L. (1984): Housing Careers, Life Cycle and Residential Mobility: Implications for the Housing Market, *Urban Studies*, Vol. 21, s. 271-283.
- Kjøsterud, T. W. (2005): *Hvordan målene ble nådd: Hovedlinjer og erfaringer i norsk boligpolitikk*. NOVA-Temahefte 1/05. Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.
- Kjølørød, L. (1981): Å bo som livsprosjekt, i *Kontrast* nr.6/81, s. 37-43.
- Kjølørød, L. (2003): En tjenesteintens velferdsstat, i Frønes, I. og Kjølørød, L. (red.): *Det norske samfunn*. 4. utgave. Gyldendal Akademisk.
- Knutsen, O. (1985): *Politisk verdier, konfliktlinjer og ideologi: Den norske politiske kulturen i et komparativt perspektiv*. Doktorgradsavhandling. Institutt for statsvitenskap. Universitetet i Oslo.
- Kohli, M. og J. W. Meyer (1986): Social Structure and Social Construction of Life Stages, *Human Development*, 29, s.145-180.
- Krange, O. (2004): *Grenser for individualisering: Ungdom mellom ny og gammel modernitet*. NOVA-Rapport 4/04. Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.
- Kredittilsynet (2007): Boliglånsundersøkelsen 2006. Finnes som pdf-fil på Kredittilsynets nettsider.
- Kurz, K. og H. P. Blossfeld (2004): *Home Ownership and Social Inequality in Comparative Perspective*. Stanford University Press.
- Langsether, Å., L. Gulbrandsen og E. Annaniassen (2003): *Leiemarkedet og leietakernes rettsvern*. NOVA-Rapport 2/03. Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.
- Langsether, Å. og H. C. Sandlie (2006a): Boforhold i leiemarkedet, Gulbrandsen, L. (red): *Bolig og levekår i Norge 2004*. NOVA-Rapport 3/06. Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.
- Langsether, Å. og H. C. Sandlie (2006b): *Befolkningens kunnskaper om husleielovgivningen*. NOVA-Rapport 6/06. Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.

- Lappegård, T. og V. Nordvik (1998): *Sokkelboliger i det norske boligmarkedet*. Prosjektrapport 237. Norges Byggforskningsinstitutt.
- Lappegård, T. og H. Brunborg (2004): Ungdom og demografi: Om endringen i demografisk atferd i overgangen fra ungdom til voksen, *Tidsskrift for ungdomsforskning*, 4 (1), s. 93-104.
- Leira, A. (2003): Familier og velferdsstat, i Frønes, I. og Kjølørød, L. (red.): *Det norske samfunn*. 4. utgave. Gyldendal Akademisk.
- Lewis-Beck, M. S. (1980): *Applied regression: An Introduction*. SAGE Publication.
- Lui, T. L. (1995): Coping strategies in a booming market: Family wealth and housing in Hong Kong, i Forrest, R. og Murie, A. (red.): *Housing and Family Wealth: Comparative International Perspectives*. Routledge.
- Lundgren, (1987): *Ekonomi, hushåll och bostadspreferenser*. Forskningsrapport 4: del 2. Statens institut för byggnadsforskning.
- Løwe, T. (1995): "Etableringsassistanse": Om omfang og fordeling av økonomisk bistand fra foreldre til unge i etableringsfasen. INAS-Rapport 95:5. Institutt for sosialforskning.
- Løwe, T. (2001): *Boligkonsum og husholdningsstruktur: Livsfase- og generasjonsendringer i perioden 1973-1997*. SSB-Rapport 2001/24. Statistisk sentralbyrå.
- Løwe, T. (2002a): *Boligpreferanser og livsfase*. SSB-Rapport 2002/59. Statistisk sentralbyrå.
- Medby, P. (2002): Boligkarrierer, -etterspørsel, flytting og flyttekostnader, i Nordvik, V. og Medby, P. (2002): *Boligkarrierer og flyttekostnader*. Prosjektrapport 316. Norges byggforskningsinstitutt.
- Mulder, C. H. (1993): *Migration Dynamics: A Life Course Approach*. Thesis Publishers.
- Mulder, C. H. and D. Manting (1994): Strategies of Nest-Leavers: 'Settling Down' Versus Flexibility, *European Sociological Review*, vol. 10, no. 2, p.155-172.
- Mulder, C. H. og M. Wagner (1998): First-time Home-ownership in the Family Life Course: A West German-Dutch Comparison, *Urban Studies*, Vol. 35, Nr. 4, s. 687-713.
- Mulder, C. H. og J. Smits (1999): First-time Home-Ownership of Couples: The Effect of Inter-Generational Transmission, *European Sociological Review*, Vol. 15, Nr. 3, s.323-337.
- Munro, M. (2000): Labour-market insecurity and risk in the owner-occupied housing market, *Environment and Planning*, vol. 32, 1375-1389.

- Myklebost, J. O. (1995): *Kohortar på marsj. Flytting og etablering hos ungdom i etterkrigstida*. Doktoravhandling. Universitetet i Trondheim.
- Mythen, G. (2005): Employment, individualization and insecurity: rethinking the risk society perspective, *The Sociological Review*, 129-149.
- Noack, T. (1996): Familieutvikling i demografisk perspektiv, i Brandt, B. og Moxnes, K. (red.): *Familie for Tiden: Stabilitet og Forandring*. Tano Aschehoug.
- Noack, T. (2004): Familien i velferdsstaten: Fra støttespiller til trojansk hest?, i Ellingsæter, A. L. og A. Leira (red.): *Velferdsstaten og familien: utfordringer og dilemmaer*. Gyldendal.
- Noack, T. og A. Seierstad (2003a): Utviklingen i samliv: Heller jeg enn vi?, *Samfunnsspeilet*, 3, s. 19-25. Statistisk sentralbyrå.
- Noack, T. og A. Seierstad (2003b): Samboerskap ved tusenårsskiftet: Dagligdags og utforsket, *Samfunnspeilet*, 1, s. 30-34. Statistisk sentralbyrå.
- Nordli Hansen, M. og A. Mastekaasa (2003): Utdanning, ulikhet og forandring, i Frønes, I. og Kjølørød, L. (red.): *Det norske samfunn*. 4. utgave. Gyldendal Akademisk.
- Nordvik, V. (1995): *Husbandens virkemidler – Hvordan virker de?* Prosjektrapport 187. Norges Byggeforskningsinstitutt.
- Nordvik, V. (1996): Mot et mer ustabil leiemarked, *Samfunnspeilet*, 4/96, s. 15-18.
- Nordvik, V. (2001): A Housing Career Perspective on Risk, *Journal of Housing Economics*, 10, 456-471.
- Nordvik, V. (2004a): *Risiko i boligmarkeder – en oversikt*. Prosjektrapport 364. Norges Byggeforskningsinstitutt.
- Nordvik, V. (2004b): Moving patterns in the Greater Oslo region – some evidence from a cross-section, *Journal of Housing and the Built Environment*, Vol. 19, s. 343-366.
- Nordvik, V. (2006): Boligstandard, i Gulbrandsen, L. (red.): *Bolig og levekår i Norge 2004*. NOVA-Rapport 3/06. Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.
- Nordvik, V. og E. Paus (1996): Hva koster de å bo?, *Tidsskrift for Samfunnsforskning*, nr. 3, årgang 37, s. 392-405.
- Nordvik, V. og L. Gulbrandsen (2001): *En bolig ekstra: Ekstraboligers betydning som utleieobjekt og boligkapital*. Prosjektrapport 312. Norges Byggeforskningsinstitutt.
- Nordvik, V. og P. Medby (2002): *Boligkarrierer og flyttekostnader*. Prosjektrapport 316. Norges byggeforskningsinstitutt.

- Nordvik, V., H. C. Sandlie og L. Gulbrandsen (2006): *Boforhold for pensjonister med bostøtte*. NOVA-Rapport 4/06. Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring
- Norges Bank (2003): *Finansiell stabilitet*. Norges Banks rapportserie. Nr. 6-2003.
- NOU 1995:11: *Statsbankene under endrede rammevilkår*. Finans- og tolldepartementet
- NOU 1996:20: *Lov om ny eiendomsskatt*. Finans- og tolldepartementet.
- NOU 2002:2: *Boligmarkedene og boligpolitikken*. Kommunal- og regionaldepartementet.
- Pahl, (1975): *Whose city?* 2. utgave. Penguin.
- Pedersen, A. W. og H. C. Sandlie (2006): Boutgifter, fattigdom og bostøttens treffsikkerhet, i Gulbrandsen, L. (red.): *Bolig og levekår i Norge 2004: En artikkel-samling*. NOVA- Rapport 3/06. Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring
- Pugh, C. (1993): The Political Economy of Housing Policy in Norway Revisited: the Housing Adjustment to Changing Economic and Political Conditions, *Scandinavian Housing and Planning Research*, Vol. 10, s. 207-233.
- Ramsøy, N. (1978): *Do the well-educated still defer gratification?* INAS momoranda from the occupational history study; 17.
- Rex, J. og R. Moore (1967): *Race, Conflict and Community: A Study of Sparkbrook*. Oxford University Press.
- Riley, M. W. (1973): Aging and Cohort Succession: Interpretations and Misinterpretations, *Public Opinion Quarterly*, 37: 35-49.
- Rindfuss, R. R., C. G. Swicegood og R. A. Rosenfeld (1987): Disorder in the life course: How common and does it matter?, *American Sociological Review*, vol. 52, s.785-801.
- Rolness, K. (1995): *Med smak skal hjemmet bygges*. Aschehoug.
- Rødseth, A. (1987): Bustadsmarknaden – utviklingstrekk og verkemåte, *Sosialøkonomen*, nr. 11, årgang 41, s. 8-11.
- Røed Larsen, E. (2002): *Boligutgiftene i Norge på 1990-tallet: Systematiske observasjoner av livsfase, geografi og husholdningstype*. SSB-Rapport 2002/4. Statistisk sentralbyrå.
- Røed Larsen, E. og D. E. Sommervoll (2004): Hva bestemmer boligprisene?, *Samfunnsspeilet*, nr 2. ([www.ssb.no/samfunnsspeilet/utg/200402/02/](http://www.ssb.no/samfunnsspeilet/utg/200402/02/)).

- Sandlie, H. C. (1999): *Med teknologi skal hjemmet drives*. SIFO-Rapport /99. Statens institutt for forbruksforskning.
- Saunders, P. (1990): *A Nation of Home Owners*. Unwin Hyman.
- Schneider, L. og S. Lysgaard (1953): The deferred gratification pattern: a preliminary study, *American sociological review*, Vol. 18, nr. 2, s. 142-149.
- Seip, K. (2003): 3000 milliarder kroner i boligformue, *Sparebankbladet*, nr. 10.
- Siksiö, O. (1991): *Bostadsvalet ur ett sociologiskt perspektiv*. Forskningsrapport 40. Gävle: Statens institut för byggnadsforskning.
- Skrede, K. (1994): *Turbulens eller stabilitet?: Levekårsendringer 1980-1990 i et livsløps- og generasjonsperspektiv*. INAS-Rapport 94:1. Institutt for sosialforskning.
- Skrede, K. (1999): Generasjonsforskjeller i levekår, i *Samfunnsspeilet* 2/99, s.12-16.
- Stafseng, O. (2001): Ungdom velger nye boformer, intervju i *BO*, Vol. 39. Nr. 5, s. 19.
- Stigen, O. T. (1998): *Å bli voksen: to mønstre*. Hovedoppgave i sosiologi. Institutt for sosiologi og samfunnsgeografi. Universitetet i Oslo
- St. meld. nr 49 (1997-98): *Om boligetablering for unge og vanskeligstilte*. Kommunal- og regionaldepartementet.
- St. meld. nr 23 (2003-2004): *Om boligpolitikken*. Kommunal- og regionaldepartementet.
- Sweet, J. A. (1990): Changes in the Life-Cycle Composition of the United States Population and the Demand for Housing, i Myers, D. (red.): *Housing Demography*. The University of Wisconsin Press.
- Sørli, K. (2003): Bosetting, flytting og regional utvikling, i Frønes, I. og Kjølørød, L. (red.): *Det norske samfunn*. 4. utgave. Gyldendal Akademisk.
- Taylor-Gooby, P., H. Dean, M. Munro og G. Parker (1999): Risk and the welfare state, *British Journal of Sociology*, Vol. 50, No. 2, s. 177-194
- Texmon, I. (1994): Ut av redet – utflytting i flere trinn, *Samfunnsspeilet*, 2/94, s. 9-15.
- Texmon, I. (1995): *Ut av redet: En demografisk analyse av flytting fra foreldrehjemmet*. SSB-Rapport 95/4. Statistisk sentralbyrå.
- Texmon, I. (1996): På egne ben – flytting fra foreldrehjemmet, i Brandt, B. og K. Moxnes (red.): *Familie for tiden. Stabilitet og forandring*. Tano Aschehoug.

- Texmon, I. (1999): Samliv i Norge mot slutten av 1900-tallet. En beskrivelse av endringer og mangfold. Vedlegg 3 i *NOU 1999:25 Samboere og samfunnet*. Barne- og familiedepartementet.
- Thorsen, K. (1992): *Livsløp og alderdom: kvinneliv og mannliv - gamle forteller sin livshistorie*. Rapport. Norsk gerontologisk institutt.
- Thrane, C. (1997): Norsk Monitors segmenteringsprosjekt: Et alternativ til sosio-økonomisk segmentering, *Sosiologisk Tidsskrift*, Årgang 5, nr 3, s 217-234
- Torgersen, U. (1987): Housing: the wobbly pillar under the welfare state, i Turner, B., J. Kemeny og L. J. Lundqvist (red.): *Between state and market: housing in the post-industrial era*. Almqvist & Wiksell International.
- Tulloch, J. og D. Lupton (2003): *Risk and Everyday Life*. Sage Publication.
- Warde, A. (1992): Notes on the Relationship between Production and Consumption, i Burrows, R. og C. Marsh (red.): *Consumption and Class: Division and Change*. St. Martins Press.
- Weber, M. (1978): *Economy and Society*. Volume one. University of California Press.
- Wessel, T. (1996a): *Eierleiligheter – Framveksten av en ny boligsektor i Oslo, Bergen og Trondheim*. Dr.philos.-avhandling, Institutt for statsvitenskap, Det Samfunnsvitenskapelige Fakultet, Universitetet i Oslo.
- Wessel, T. (1996b): Økende sosial sortering?, *Samfunnsspeilet*, 4/96, s. 23-29.
- Wessel, T. (1998): *Bolig og levekår – En analyse av Boforholdsundersøkelsen 1995*. NBI-Rapport 111/1998. Norges byggforskningsinstitutt.
- Willekens, F. J. (1990): Understanding the interdependence between parallel careers, in Siegers, J. J., J. de Jong-Gierveld og E. van Imhoff (red.): *Female Labour Market Behaviour and Fertility: A Rational-Choice Approach*. Springer-Verlag.
- Øistensen, B. (1998): *Boligetablering: Analyse av problemer og evaluering av virkemidler*. NBI-Prosjektrapport 1998:232. Norges byggforskningsinstitutt.
- Østby, L. (2002): *Demografi, flytting og boligbehov på 1990-tallet*. SSB-Rapport 2002/5. Statistisk sentralbyrå.
- Øverbye, E. (1986): *Fra velferdsstat til ættesamfunn?* INAS-notat 1989:4. Institutt for sosialforskning.
- Øverbye, E. (1988): *Fra velferdsstat til ættesamfunn?*, i Torp, H. (red.): *Når godene skal deles: Fordelingsvirkninger av offentlige tiltak*. Ad Notam.



Øverbye, E. (1991): Arvens økende betydning, i Borgeraas, E. og Lunde, T. (red.): *Forbruker, marked og stat: levekår og kreditt i 80-årene*. Statens institutt for forbrukerforskning.

Åhren, P. (1992): *Generella och selektiva medel i bostadspolitiken: användning av ekonomiska stödformer i Norden i perioden 1970-1989*. Nordiska Ministerrådet.

Ås, D. (1993): Om hus, boliger og hjem, i *Tidsskrift for samfunnsforskning* nr. 5/6, årgang 34, side 383-399.

Ås, D. (1996): Vinnere og tapere i boligmarkedet, i *Samfunnsspeilet* nr 4/96, side 3-8.(?)

# Tabellvedlegg

Tabell 1: Antall rom fordelt etter disposisjonsform. Prosent. Kilde: Norsk Gallup 2001.

	<b>Eier</b>	<b>Leier</b>	<b>Totalt</b>
1 rom	1	16	4
2 rom	5	26	9
3 rom	15	26	17
4 rom	27	16	25
Minst 5 rom	53	16	46
<b>N=</b>	(1506)	(342)	(1848)

Tabell 2: Boligtype fordelt etter eieform. Prosent. Kilde: Norsk Gallup 2001.

	<b>Eier</b>	<b>Leier</b>	<b>Totalt</b>
Enebolig	60	26	54
2-4 mannsbolig	11	24	13
Rekkehus	15	10	14
Leilighet	14	23	15
Hybel	*	18	3
<b>N=</b>	(1498)	(316)	(1814)

\*: mindre enn 0,5 prosent

Tabell 3: Boligstørrelse etter bosted. Prosent. Kilde: Norsk Gallup 2001.

	<b>Oslo</b>	<b>Bergen</b>	<b>Trondheim</b>	<b>Resten av landet</b>
1 rom	16	*	10	2
2 rom	18	15	9	7
3 rom	26	25	25	14
4 rom	16	31	28	25
Minst 5 rom	24	29	29	52
<b>N=</b>	(229)	(151)	(69)	(1412)

\*: mindre enn 0,5 prosent.

Tabell 4: Andel boligeiere fordelt etter størrelse på studielån. Prosent. Basis: Personer i alderen 25 til 35 år og som har fullført utdanning. Kilde: Norsk Gallup 2001.

	<b>Har ikke studielån</b>	<b>Under 100.000,-</b>	<b>100-249.000,-</b>	<b>250.000,- eller mer</b>
	72	66	64	61
<b>N=</b>	(183)	(62)	(94)	(51)

Tabell 5: Andel med egenkapital ved kjøp av nåværende bolig etter om de har mottatt økonomisk støtte til bolig. Prosent. Basis: Boligeiere i alderen 25-35 år. Kilde: Norsk Gallup 2001.

	Mottatt	Ikke mottatt	Totalt
	78	67	69
<b>N=</b>	(51)	(229)	(283)

Tabell 6: Andel med egenkapital ved kjøp av nåværende bolig etter om de har mottatt arv eller forskudd på arv. Prosent. Basis: Boligeiere i alderen 25-35 år. Kilde: Norsk Gallup 2001.

	Mottatt	Ikke mottatt	Totalt
	76	67	69
<b>N=</b>	(66)	(192)	(283)

Tabell 7: Andel boligeiere som har mottatt økonomisk støtte til bolig etter bosted. Prosent. Basis: Personer 30-34 år. Kilde: Norsk Gallup 2001.

	Oslo	Bergen og Trondheim	Resten av landet
	63	66	70
<b>N=</b>	(71)	(59)	(283)

Tabell 8: Andel som har mottatt arv eller forskudd på arv (fra foreldre, svigerforeldre eller begge) etter disposisjonsform. Prosent. Basis: Personer 18-35 år. Kilde: Norsk Gallup 2001.

	Eier	Leier
	25	8
<b>N=</b>	(279)	(171)

Tabell 9: Eierandeler fordelt etter om man har mottatt arv eller forskudd på arv (fra foreldre, svigerforeldre eller begge). Prosent. Basis: Personer 30-34 år. Kilde: Norsk Gallup 2001.

	Ikke mottatt	Mottatt
	78	83
<b>N=</b>	(130)	(42)

Tabell 10: Beregnet årlig avkastning av investert boligkapital blant boligeiere over 35 år. Prosent. Kilde: Norsk Gallup 2001.

1.kvartil	Median	3.kvartil	9.decil	Gj.snitt	N=
5,4	11,1	23,4	53,3	24,6	(1104)

Tabell 11: Andel med egenkapital ved kjøp av nåværende bolig etter alder. Prosent. Basis: Boligeiere i alderen 25–35 år. Kilde: Norsk Gallup 2001.

	25–29 år	30–35 år	Totalt
	69	70	69
<b>N=</b>	(103)	(180)	(283)

Tabell 12: Ønsket konsumnivå i forhold til dagens konsumnivå. Kilde: Norsk Monitor 2001.

	Prosent
Ønsker høyere konsum	28
Dagens nivå er passe	49
Ønsker lavere konsum	23
<b>N=</b>	(3 564)