

# Bolig og levekår i Norge 2012

HANS CHRISTIAN SANDLIE & ANNE SKEVIK GRØDEM (RED)

RAPPORT  
NR 14/13

# Bolig og levekår i Norge 2012

HANS CHRISTIAN SANDLIE &  
ANNE SKEVIK GRØDEM  
(RED)

Norsk institutt for forskning om  
oppvekst, velferd og aldring  
NOVA Rapport 14/2013

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) 2013  
NOVA – Norwegian Social Research  
ISBN (trykt utgave) 978-82-7894-486-8  
ISBN (elektronisk utgave) 978-82-7894-487-5  
ISSN 0808-5013 (trykt)  
ISSN 1893-9503 (online)

Illustrasjonsfoto: © colourbox.no  
Desktop: Torhild Sager  
Trykk: Allkopi

**Henvendelser vedrørende publikasjoner kan rettes til:**

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

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

# Forord

Denne rapporten presenterer resultater fra et prosjekt NOVA i samarbeid med Fafo har gjennomført på oppdrag fra Husbanken. Formålet med prosjektet har vært å fremskaffe ny og oppdatert kunnskap om utviklingstrekk som kan ha betydning for det norske boligmarkedet i årene som kommer. Analysene i rapporten er i hovedsak basert på levekårsundersøkelsen EU-SILC 2012 med tilkoblede ligningsdata fra 2011. Denne undersøkelsen inneholder en egen modul med spørsmål om boforhold. I tillegg til denne undersøkelsen har vi benyttet registerdata om arbeidsinnvandreres flytting og tall fra folke- og boligtellingsdata fra 2011.

Rapporten kan leses som en oppdatering av tidligere gjennomganger av levekårsundersøkelser med tilleggsmoduler om boforhold (1997, 2001, 2004 og 2007), men vi presenterer også nye tema og analyser. Tema for denne rapporten har vært boligstandard og tilgjengelighet, boutgifter og boutgiftsbelastning, leiemarkedet, eldres boligsituasjon, vanskeligstiltes situasjon på boligmarkedet og flyttemønstre blant arbeidsinnvandrere. Disse temaene ble definert ut fra spørsmål Husbanken ønsker å få belyst. Prosjektet er gjennomført som teamarbeid der fire forskere har deltatt. Forskerne har hatt hovedansvaret for utvalgte tema. Resultatene fra analysene er rapportert som enkeltstående artikler. Det vil fremgå av innholdsfortegnelsen hvem som har forfattet de enkelte artiklene.

Våre kontaktpersoner i Husbanken har vært Per Åhren og Rune Flessen. Foreløpige resultater fra arbeidet er presentert og diskutert med oppdragsgiver på to mindre seminarer i september og november 2013. Vi takker oppdragsgiver for et godt samarbeid og for nyttige innspill underveis i prosjektet.

Ved NOVA vil vi også takke Viggo Nordvik, Lars Gulbrandsen og Marijke Veenstra for å ha lest og gitt gode kommentarer til utkast av slutt-rapporten.

NOVA, desember 2013

Hans Christian Sandlie

Prosjektleder



# Innhold

<b>Sammendrag</b> .....	7
<b>Innledning</b> <i>Anne Skevik Grødem og Hans Christian Sandlie</i> .....	11
Bakgrunn .....	11
Fra deregulering til boligsosialt fokus i norsk boligpolitikk .....	12
Utviklingen i boligmassen .....	15
Befolkningsendringer .....	17
Sentrale dimensjoner i beskrivelsen av boforhold .....	22
Data og metode .....	24
Rapportens disposisjon .....	26
Referanser .....	28
<b>1 Boligstandard og tilgjengelighet</b> <i>Anne Hege Strand</i> .....	31
Innledning .....	31
Boligens fysiske kvaliteter .....	31
Flytting .....	42
Bomiljø og problematiske forhold ved boligen .....	45
Boligens tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne .....	52
Oppsummering .....	55
Referanser .....	56
<b>2 Boutgifter og gjeldssituasjon</b> <i>Hans Christian Sandlie</i> .....	57
Innledning .....	57
Boutgifter og boutgiftsbelastning .....	58
Boutgifter i ulike livsfaser .....	60
Boutgifter blant ulike husholdningstyper .....	62
Boutgifter etter landsdel .....	65
Gjeld og gjeldsbelastning .....	66
Oppsummering .....	69
Referanser .....	70
<b>3 Leiemarkedet</b> <i>Hans Christian Sandlie</i> .....	71
Innledning .....	71
Tilbudet av utleieboliger .....	71
Kjennetegn ved leieboere .....	74
Botid og flytteplaner .....	75
Utleiemarkedets struktur .....	78
Avslutning .....	84
Referanser .....	85

<b>4 Eldre husholdningers boligsituasjon</b> <i>Hans Christian Sandlie</i> .....	87
Innledning.....	87
Generelle boforhold .....	88
Funksjonsnedsettelse og tilrettelagte boliger .....	91
Flyttetilbøyelighet .....	93
Boligformue og rammelån.....	94
Avslutning.....	97
Referanser .....	98
<b>5 Vanskeligstilte på boligmarkedet</b> <i>Anne Hege Strand</i> .....	101
Innledning.....	101
Vanskeligstilte på boligmarkedet – definisjoner og indikatorer .....	103
Mål på vanskeligstilte på boligmarkedet i dette kapitlet .....	108
Vanskeligstilte på boligmarkedet. Hvem er de og hvordan bor de? .....	113
Vanskeligstilte og økonomisk sårbarhet.....	119
Avslutning.....	122
Referanser .....	124
<b>6 Innvandring og flytting</b> <i>Roy A. Nielsen</i> .....	125
Innvandrerbefolkningen 2005–2010.....	127
Flytting 2006–2010 .....	128
Flyttemønster .....	130
Oppsummering .....	132
Referanser .....	133
<b>Avslutning</b> <i>Hans Christian Sandlie og Anne Skevik Grødem</i> .....	135
Levekårsundersøkelsene og kartlegging av boforhold .....	137
Boligmassens størrelse, standard og tilgjengelighet.....	138
Boutgifter og gjeld .....	140
Eie versus leie.....	142
Mobilitet blant eldre.....	144
Vanskeligstilte på boligmarkedet.....	146
Mobilitet blant innvandrere.....	148
Referanser .....	149
<b>Summary</b> .....	151
<b>Vedlegg</b> .....	155

# Sammendrag

Denne rapporten presenterer resultater fra et prosjekt NOVA i samarbeid med Fafo har gjennomført på oppdrag fra Husbanken. Formålet med prosjektet har vært å fremskaffe ny og oppdatert kunnskap om utviklingstrekk som kan ha betydning for det norske boligmarkedet i årene som kommer. Analysene i rapporten er i hovedsak basert på levekårsundersøkelsen EU-SILC 2012 med tilkoblede ligningsdata fra 2011. Denne undersøkelsen inneholder en egen modul med spørsmål om boforhold. I tillegg til denne undersøkelsen har vi benyttet registerdata om arbeidsinnvandreres flytting og tall fra folke- og boligtellingsen 2011.

Rapporten kan leses som en oppdatering av tidligere gjennomganger av levekårsundersøkelser med tilleggsmøduler om boforhold (1997, 2001, 2004 og 2007), men vi presenterer også nye tema og analyser. Resultatene blir rapportert i form av en artikkelsamling.

Innledningskapitlet gir en kontekst for funnene i resten av rapporten, gjennom å presentere tall for utviklingen i antall boliger i Norge, noen trekk ved boligpolitikken og framveksten av boligsosialt arbeid som et satsingsområde i velferdspolitikken, og noen hovedtall om befolkningsutviklingen. I kapitlet framheves det at befolkningen i Norge øker, mye som et resultat av arbeidsinnvandring, og både antallet bebodde boliger og boligprisene øker som en følge av dette. Samtidig øker andelen eldre i befolkningen, noe som stiller økte krav til tilgjengelighet og livsløpsstandard i eksisterende boliger.

Temaet i den første artikkelen er boligstandard og tilgjengelighet i 2012. En hovedkonklusjon fra denne gjennomgangen er at boligmassen endrer seg sakte, og at boligstandarden derfor er svært lik den som ble klarlagt i levekårsundersøkelsen 2007. Den langt vanligste hustypen i Norge er enebolig, mens en knapp en fjerdedel av alle hushold bor i blokk eller bygård. Når det gjelder boligstørrelse, har det heller ikke skjedd vesentlige endringer. Det er mest vanlig at boligen har mellom tre og fem rom, og 58 prosent av husholdene bor i en slik bolig (mot 60 prosent i 2007). Det har heller ikke vært noen økning i antallet hushold som bor i små boliger, rett i underkant av 20 prosent av husholdene bor i boliger med ett eller to rom. Sju prosent av norske hushold



er trangbodde etter den mest omfattende objektive definisjonen, og et klart flertall sier i levekårsundersøkelsen at boligen deres er «passe stor».

Flytting er langt vanligere blant de yngste aldersgruppene, og er også vanligere blant folk med kort botid i Norge. Dette indikerer et flyttemønster hvor man som ung voksen flytter flere ganger før man finner en bolig man blir gammel i.

Relativt få oppgir at de opplever problematiske forhold ved bolig og bomiljø. Det vanligste problemet som kan forringe bokvaliteten er støyproblemer. 12 prosent oppgir at de opplever støy fra vei, trafikk eller naboer mens de oppholder seg inne i egen bolig.

Det siste forholdet som ble belyst i kapittel 1 er funksjonshemmedes boforhold. Om lag en tredjedel av alle boliger har ingen fysiske hindringer som hindrer funksjonshemmede å komme inn, og 38 prosent har alle typer av beboelsesrom plassert på inngangsplanet. Dette er en høyere andel enn i 2007.

I den andre artikkelen er temaet norske husholdningers boutgifter og boutgiftsbelastning. Høy boutgiftsbelastning defineres som boutgifter utover 25 prosent av samlet inntekt. Sammenligningen med data fra slutten av 1990-tallet tyder på at mønstrene på dette området er svært stabile over tid. Unge husholdninger har høye boutgifter, mens eldre husholdninger har lave boutgifter. Videre er det særlig enslige og enslige forsørgere som har høy boutgiftsbelastning. Vi finner høy boutgiftsbelastning blant husholdninger bosatt i Oslo og Akershus, sammenlignet med resten av landet. I kapitlet presenteres også noen tall for gjeldsbelastning, der vi tar utgangspunkt i anbefalingen om at gjelden ikke skal overstige tre ganger samlet inntekt. Vi ser at andelen husholdninger med boliglån over tre ganger inntekt synker med alder. Blant 20-åringene har i overkant av hver fjerde husholdning en slik gjeldsbyrde, mens i underkant av hver femte husholdning har det blant 30-åringene.

Artikkel tre handler om leiemarkedet. De fleste nordmenn er innom leiemarkedet én eller flere ganger i løpet av livet. Leiemarkedet benyttes gjerne i overgangsperioder av livet, som for eksempel under utdanning, ved midlertidig tilknytning til arbeidslivet eller tiden etter et samlivsbrudd. Leiesektoren er også viktig for dem som ikke ønsker eller av ulike grunner ikke har mulighet til å kjøpe egen bolig. Den typiske leieboeren er ung og enslig med lav inntekt.

Leieforholdene er i stor grad kortsiktige. Leieboere har gjerne kort botid og mange har planer om å flytte. Med lang fartstid på leiemarkedet ser imidlertid sannsynligheten for å forbli leieboer ut til å øke.

Det norske leiemarkedet domineres av privat utleie, og det er forholdsvis få institusjonelle utleiery i sektoren. Dette gir det norske leiemarkedet et uformelt og lite transparent preg, noe som kan gjøre det vanskelig for noen spesielt utsatte grupper å etablere seg på dette markedet. Den uformelle strukturen i leiesektoren gjør det også utfordrende å gjennomføre lovreguleringer av markedet.

I den fjerde artikkelen ser vi spesielt på eldre husholdningers bosituasjon. Eldre er mindre mobile på boligmarkedet enn yngre mennesker. Til tross for dette har i overkant av hver tiende husholdning der hovedpersonen er 67 år eller eldre byttet bolig i løpet av de siste fem årene før intervjuetidspunktet. Antallet som har byttet bolig en eller flere ganger for å tilpasse seg alderdommen, kan likevel være høyere, siden fem år er en relativt kort måleperiode – særlig for de eldste eldre.

Mange eldre bor i en bolig som er spesielt tilrettelagt for et husholdningsmedlem med nedsatte funksjonsevner, men det er også en betydelig andel som ikke bor i en slik bolig, og som mener de har behov for en spesiell tilrettelegging av boligen. Omkring hver tiende husholdning der hovedpersonen er 67 år eller eldre, oppgir dette.

I denne studien bruker vi to definisjoner på vanskeligstilte på boligmarkedet: (1) Personer og husstander som har uegnet bolig og samtidig lav inntekt, og (2), de som er vanskeligstilte etter definisjon 1, *eller* har lav inntekt og samtidig høy bostøtbelastning. Deres situasjon er tema i den femte artikkelen. I alt sju prosent av husholdene er vanskeligstilte etter definisjon 1, og tolv prosent etter definisjon 2. De samme gruppene defineres som vanskeligstilte ut fra begge definisjonene. Dette er i all hovedsak unge voksne og enslige forsørgere. I tillegg er det en høy andel leietakere blant de vanskeligstilte.

I den sjette og siste artikkelen søker vi å kartlegge flyttemønstre blant innvandrere i Norge. Her brukes et annet datasett enn i de andre kapitlene, nemlig registerdata om alle bosatte. Flytting måles i denne sammenhengen som bytte av bostedskommune fra et år til et annet, noe som betyr at vi kun

ser på flyttinger for personer som har oppholdt seg i Norge i minst to år sammenhengende i perioden vi undersøker.

Det samlede antallet flyttinger var litt lavere i 2009–2010 enn det var i 2005–2006. Dette skyldes i hovedsak at nordmenn flyttet mindre. Innvandrernes høyere andel av flyttingene, samt at det ble flere innvandrere i perioden, bidro til at antallet flyttinger ikke ble ytterligere redusert. I 2006 sto innvandrere for 16 prosent av flyttingene, og denne andelen økte til 22 prosent i 2010. Alle innvandringsgruppene har høyest interkommunal flyttefrekvens de første årene de bor i Norge. Innvandrere fra land i Asia og Afrika har størst tilbøyelighet til å flytte til Oslo og Akershus, mens arbeidsinnvandrere fra EØS-området i tillegg flytter mot andre regionale sentre i Rogaland (Stavanger), Hordaland (Bergen) eller Sør-Trøndelag (Trondheim).

Avslutningsvis blir hovedresultatene fra artiklene oppsummert i et eget kapittel. Resultatene blir drøftet i lys av de samfunnsendringene som blir presentert i innledningskapitlet, og det blir pekt på hvordan resultatene kan ses i sammenheng med politikktutforming. Store endringer i befolkningens størrelse og sammensetning påvirker behovene og kravene boligmarkedet skal imøtekomme. Hvilke boliger som er tilgjengelige, og til hvilken pris, legger føringer på forventningene og mulighetene husholdningene har til å tilpasse seg dette markedet. En sentral boligpolitisk utfordring er å få kartlagt i hvilken grad boligmarkedet balanserer tilbud og etterspørsel på en tilfredsstillende måte, slik at det eventuelt kan settes inn tiltak som korrigerer uønskede utfall. Boforhold- og levekårsanalyser med utgangspunkt i spørreundersøkelser som EU-SILC er en viktig kilde til denne typen kartlegging, men de bør suppleres og kombineres med andre datakilder. Spørreundersøkelser gir ofte et systematisk skjevt bilde av vanskeligstilte, og de er lite egnet for å studere prosesser som fører inn og ut av vanskelige posisjoner på boligmarkedet.

# Innledning

ANNE SKEVIK GRØDEM OG HANS CHRISTIAN SANDLIE

---

## Bakgrunn

Formålet med dette prosjektet er å få ny og oppdatert kunnskap om utviklingstrekk som kan ha betydning for det norske boligmarkedet i årene som kommer. Befolkningen i Norge endrer seg, og det er sentralt å diskutere hvordan den skiftende befolkningsstrukturen vil få betydning for boligmarkedet. Boligen er på samme tid en betydelig kapitalinvestering og et sentralt levekårsgode for den enkelte, og etterspørselen etter boliger – av ulike typer og i forskjellige deler av landet – avhenger av hvordan befolkningen er sammensatt. Kartleggingen tar utgangspunkt i det overordnede målet som er formulert i norsk boligpolitikk, nå senest i den nyeste Stortingsmeldingen om boligpolitikken (Meld. St. 17 (2012–2013)): at alle skal bo trygt og godt. Dette målet krever jevnlig oppdatering av kunnskap om norske husholdningers boforhold og om befolkningsutviklingen generelt. Kunnskapen er nødvendig både for å vurdere måloppnåelsen i eksisterende politikk og for å avdekke utviklingstrekk som krever endring i eksisterende tiltak eller utforming av nye tiltak.

Denne rapporten kan leses som en oppdatering av tidligere analyser av norske boforhold (Gulbrandsen 2006, Sandlie 2010), samtidig presenterer vi nye perspektiver og nye analyser. Vi har brukt ulike typer data til å belyse trekk ved befolkningsutviklingen som vil ha betydning for etterspørselen etter boliger. De to mest sentrale datakildene er levekårsundersøkelsene og folke- og boligtellingerne. Folke- og boligtellinger gjennomføres i Norge hvert tiende år. Levekårsundersøkelser gjennomføres årlig, men med ulike moduler for spesielle temaer. Bolig var tema for en slik modul i 1997, 2001, 2004 og 2007 (Sandlie 2010), og ble gjentatt i 2012. Folke- og bolig tellingen fra 2011 og levekårsundersøkelsen fra 2012 gir til sammen et godt grunnlag for å belyse sider ved bolig og levekår i Norge.

I denne rapporten er oppmerksomheten rettet mot temaområder som eldres situasjon på boligmarkedet, norske husholdningers boligøkonomi,

vanskeligstilte på boligmarkedet, boligstandard og tilgjengelighet, samt leiemarkedet<sup>1</sup>. I tillegg beskrives noen generelle utviklingstrekk med hensyn til innvandring og sysselsettingsrelatert flytting. Her er datagrunnlaget svakere, og analysene kan bare antyde noen utviklingstrekk. De sentrale problemstillingene for rapporten er å beskrive hvordan situasjonen på boligmarkedet og boligsituasjonen for ulike typer hushold har endret seg i perioden fra siste gjennomgang av norske boforhold, og med utgangspunkt i denne kartleggingen antyde hvilke implikasjoner dette kan ha for utforming av boligpolitikk.

## Fra deregulering til boligsosialt fokus i norsk boligpolitikk

Denne rapporten er ført og fremst en tilstandsrapport for situasjonen på boligmarkedet anno 2012, men tilstanden i 2012 kan ses i lys av de lengre historiske linjene på boligmarkedet. Norge har en lang historie som et «eierland», og det har gjennom mange år vært et mål for boligpolitikken å legge til rette for at flest mulig skal kunne eie sin egen bolig. Allerede i 1945, ved slutten av 2. verdenskrig, eide 51 prosent av de norske husholdningene egen bolig. Andelen steg til 69 prosent i 1973, og den steg ytterligere til 77 prosent i 2001 (Sørvoll 2008). Denne andelen endret seg lite gjennom det første tiåret på 2000-tallet (Sandlie 2010).

Hovedprinsippet i boligpolitikken er at den enkelte selv har ansvar for å skaffe seg et sted å bo. Samtidig som boligspørsmål i stor grad har vært, og er, overlatt til markedet, har graden av markedsregulering og offentlig styring variert over tid. I årene etter 2. verdenskrig hadde Husbanken en aktiv rolle som forvalter av subsidierte lån, og kunne låne penger til boligkooperasjoner og selvbyggere med gunstig lav rente og lang tilbakebetalingstid. I årene mellom 1950 og 1995 finansierte Husbanken rundt to tredjedeler av alle nyoppførte bolighus. Rundt 2004 hadde denne andelen falt til om lag en tredjedel Kiøsterud (2005:117). Dette skyldes økt innsats fra private aktører, men det er også resultat av en villet politikk i perioden: Husbanken skal være et supplement til private aktører, ikke en konkurrent.

---

<sup>1</sup> Tidligere har tilsvarende gjennomganger av norske boforhold også inkludert analyser av førstegangsetablering på boligmarkedet. Dette temaet er denne gangen viet en egen studie, som blir gjennomført ved NIBR (Johannessen mfl. 2013).

Den kanskje viktigste endringen i boligpolitikken var dereguleringen av boligmarkedene på 1980- og 1990-tallet. Hovedargumentet for dereguleringen var at velstandsutviklingen hadde kommet så langt at de aller fleste kunne løse sine boligbehov gjennom markedet, og at sterk statlig styring av boligsektoren dermed var blitt overflødig. Boligpolitikken burde dermed rettes mot særlig utsatte enkeltpersoner og grupper. I tråd med denne tankegangen ble prisreguleringen på borettslags- og utleieboliger avviklet, og Husbankens pådriverrolle ble tonet ned. Norge gikk dermed fra et system der boligfordelingen var sterkt regulert, til et system der boligfordelingen i større grad er overlatt til markedsmekanismene og den enkeltes lommebok. Denne omleggingen kan ha mer eller mindre gunstige virkninger for ulike typer av husholdninger, og det er viktig å overvåke utviklingen i hvordan norske husholdninger etablerer seg og bor på et av verdens minst regulerte boligmarked.

Boligen skiller seg fra andre områder i velferdspolitikken ved at den skal sikres gjennom markedet. Dette er noe av bakgrunnen for Ulf Torgersens mye siterte formulering fra 1987; bolig er «den vaklende pilaren» under velferdsstaten (Torgersen 1987). Samtidig øker oppmerksomheten om betydningen av bolig i gjennomføringen og effektene av tiltak på andre velferdsområder. Dette viser seg kanskje sterkest i endringene i Husbankens rolle: fra etableringen i 1945 og fram til slutten av 1990-tallet var bankens viktigste rolle å opptre som markedsregulator, og å gi lån til enkeltpersoner og foretak som ønsket å bygge bolig. Fra slutten av 1990-tallet har Husbanken i økende grad fått en rolle som en velferdsetat, og banken forvalter nå en rekke virkemidler knyttet til boligsosialt arbeid.

Denne nye retningen, som historikeren Jardar Sørvoll (2011) har kalt «den boligsosiale vendingen», kan knyttes til to utviklingstrekk på 1990-tallet. For det første var avinstitusjonaliseringen, og ideologien om at mennesker med tjenestebehov i størst mulig grad skulle bo i egen bolig, en viktig drivkraft. Ansvarsreformen for mennesker med utviklingshemming (HVPU-reformen), som ble fullt implementert i 1993, innebar at kommunene overtok ansvaret for innbyggere med utviklingshemming etter hvert som de statlige institusjonene ble lagt ned. Samtidig fikk det såkalte Gjærevoll-utvalget (NOU 1992:1) sterkt gjennomslag for at eldre mennesker burde kunne bo hjemme lengst mulig, og motta nødvendige tjenester i eget hjem. Denne politikken ble over

tid utvidet til å gjelde også rusmisbrukere og mennesker med psykiske lidelser (Hansen og Grødem 2012). Gjennom denne politikken ble boligpolitikken i kommunene koblet sammen med de sosiale tjenestene, og grunnlaget ble lagt for å tenke på bolig og tjenester i sammenheng. Den andre viktige bakgrunnen for «den boligsosiale vendingen» var at fattigdom ble lansert som et begrep i den norske debatten på 1990-tallet, og flere regjeringer satte bekjempelse av fattigdom på dagsorden (Fløtten mfl. 2008). Dette ledet oppmerksomheten blant annet mot bostedsløshet. Den første norske kartleggingen av bostedsløse avdekket at problemet hadde et langt større omfang enn antatt (Ulfrstad 1997), og Prosjekt Bostedsløse ble lansert i 2001 for å avhjelpe dette problemet. Husbanken fikk ansvar for prosjektet, som inneholdt et sett av virkemidler som lå nærmere tradisjonelt sosialt arbeid enn boligpolitikk.

Det er nettopp boligens posisjon i velferdssamfunnet som er hovedtema for denne rapporten. Vi skal ikke se spesielt på boligløsninger for mennesker med særlige oppfølgingsbehov, dette er gjort i andre forskningsbidrag (se f.eks. Hansen og Ytrehus 2005, Hansen og Øverås 2007, Dyb og Myrvold 2009, Hansen og Grødem 2012, Grødem og Sandbæk 2013). Denne rapporten anlegger et mer generelt perspektiv. Et sentralt spørsmål dreier seg om i hvilken grad ulike grupper i befolkningen har tilgang til rimelige og tilpassede boliger til ulike faser av livet. For den enkelte skal boligen tilfredsstillende noen grunnleggende menneskelige behov, og mangelen av disse blir særlig synlig i mangfoldet av problemer som oppstår i kjølvannet av å være bostedsløs eller vanskeligstilt på boligmarkedet. Betydningen av bolig sees også i økende grad i sammenheng med effekten av nabolag, sosiale omgivelser og mulighetsbetingelser, samt tilgang på sosiale fellesskap, arbeidsmarked, utdanning og helse. Et viktig perspektiv i rapporten er at den norske eierlinja – vekten på at flest mulig skal bo i en bolig de eier selv – skaper sine egne skillelinjer. Vekten på boligeierskap reiser problemstillinger knyttet til de finansielle aspektene ved bolig, og mulighetene for økonomisk gevinst og tap både for den enkelte og samfunnet. Slike muligheter er ikke likt fordelt i befolkningen.

Levekårsundersøkelsene er godt egnet til å belyse slike skillelinjer. Disse undersøkelsene gjør det mulig å beskrive behov og fordelingen av sentrale velferdsgoder – inkludert bolig – i befolkningen. Levekårsundersøkelsene gjør

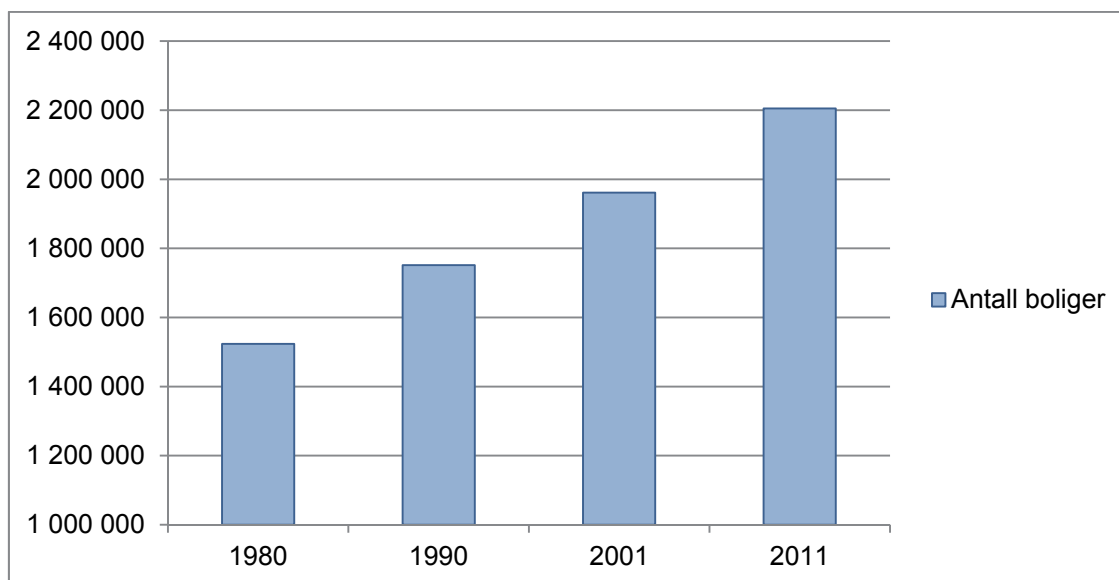
det også mulig å se på utvikling over tid, forskjeller mellom grupper, og på særlige levekårsutfordringer i bestemte befolkningsgrupper.

## Utviklingen i boligmassen

Boligtilbudet utgjør en viktig ramme for husholdningenes boforhold. Hvilke boliger som er tilgjengelige, og til hvilken pris, legger føringer på husholdningenes forventninger og mulighetene de har til å innfri disse forventningene.

Ved Folke- og bolig tellingen i 2011 var det i overkant av 2,2 millioner bebodde boliger i Norge. Dette var en økning på 13 prosent siden siste telling i 2001, og en økning på 45 prosent siden den tilsvarende tellingen i 1980 (se figur 1).

**Figur 1. Antall bebodde boliger i Norge, 1980–2011**



Fordelingen på eneboliger, tomannsboliger/rekkehus/boligblokk og andre boligtyper har endret seg relativt lite i perioden.<sup>2</sup> I 2011 var 53 prosent av boligene eneboliger, 23 prosent var blokkleiligheter, og 21 prosent var rekkehus, tomannsboliger etc. De resterende fire prosentene er i andre bygningstyper (Meld.St. nr. 17 (2012–2013)).

Norske boliger er gjennomgående store. I 2011 var bare sju prosent av boligene mindre enn 50 kvadratmeter, 31 prosent var mellom 50 og 100

<sup>2</sup> <http://www.ssb.no/befolkning/statistikker/fobbolig/hvert-10-aar/2013-02-26?fane=tabell&sort=nummer&tabell=101961>



kvadratmeter, 43 prosent mellom 100 og 200 kvadratmeter. De resterende 19 prosent av boligene i Norge var større enn 200 kvadratmeter (Meld. St. 17 (2012–2013)).

Boligmassen endrer seg tregt. Tolv prosent av boligmassen i 2011 var bygget etter 2001. I 23 kommuner var mer enn 20 prosent av boligene bygget etter 2001. Ingen av disse er bykommuner, men alle unntatt én ligger innenfor pendlingsomlandene til Oslo, Bergen, Stavanger, Trondheim eller Kristiansand. Størst andel nye boliger hadde Ullensaker kommune i Akershus, her var 30 prosent av boligene i 2011 bygget i løpet av de siste ti årene. Blant de 23 kommunene med lavest andel boliger bygget etter 2001, ligger 15 i Nord-Norge, og alle unntatt tre ligger langt fra et større tettsted (Statistisk sentralbyrå 2013).

I alt var 17 prosent av alle boligene i 2011 bygget før 1946. Andelen gamle boliger er størst i Oslo, der 31 prosent av boligene er bygget før 1946. Lavest er andelen i Finnmark, noe som settes i sammenheng med nedbrenningen som fant sted mot slutten av 2. verdenskrig (op.cit).

*PRISVEKST – ØKTE ETABLERINGSKOSTNADER OG MER VERDIFULLE BOLIGER*  
I analyser av tverrsnittsundersøkelser som levekårsundersøkelsene er det viktig å se resultatene i lys av den historiske konteksten undersøkelsene er gjennomført i. Den forrige levekårsundersøkelsen fra 2007 ble gjennomført i en «unntaksperiode» på boligmarkedet (Sandlie 2010). Det vises til en sterk prisvekst i perioden fra 1993 til 2007. Det var stor etterspørsel etter lån i denne perioden, og kredittveksten lå langt over veksten i nominell BNP, særlig mellom 2005 og 2007. Dette ble gjort mulig av en kombinasjon av gunstig konjunkturutvikling, lavt rentenivå og positiv utvikling i husholdningenes økonomi. Norges bank hevet styringsrenten gradvis mellom 2004 og 2008, slik at denne nærmet seg toppnivå i 2007. «Unntaksperioden» var altså kjenne-tegnet av at både boligpriser og rentenivå nærmet seg toppnivå, og låneopp-taket blant nordmenn hadde vært høyt i flere år.

Det ble en pause i denne formen for unntakstilstand i 2008, da finanskrisen traff Norge (Meld. St. 17 (2012–2013)). Som et svar på finanskrisen senket Norges Bank styringsrenten fra 5,75 til 1,25 prosent i løpet av ett år (op.cit.:29). Boligprisene flatet ut mellom 2007 og 2009, mens prisene på leiligheter falt fra 2007 til 2008. Fallet var imidlertid ikke stort, bare en

justering tilbake til omtrent samme nivå som i 2006. Etter 2009 steg boligprisene på ny. Til tross for den mindre justeringen i 2008, økte boligprisene med 119 prosent mellom 2000 og 2012 (op.cit.). Prisøkningen var størst for leiligheter med 136 prosent. Boligprisene har økt mest i de større byene, og aller størst har veksten vært i Stavanger. Her økte boligprisene med 60 prosent mellom 2006 og 2012. I de andre større byene økte prisene med 30–40 prosent (Meld. St. 17 (2012–2013)). Prisnivået er likevel høyest i Oslo, med en gjennomsnittlig kvadratmeterpris på nesten 44 000 (2012). I Bergen og Trondheim var gjennomsnittlig pris per kvadratmeter samme år 33 000 kroner.

## Befolkningsendringer

I et godt fungerende boligmarked er det samsvar mellom de boligene som tilbys og de boligene befolkningen har behov for. Både boligtilbud og etterspørsel endrer seg over tid. Husholdningene har for eksempel blir mindre over tid, og flere bor alene. I 1980 var 28 prosent av alle husholdningene enpersonshusholdninger, i 2011 var andelen steget til 40 prosent. Tilsvarende falt andelen husholdninger med fire eller flere personer fra 30 prosent i 1980 til 20 prosent i 2011.<sup>3</sup> Gjennomsnittlig antall personer per husholdning var 2,3 i 2001, 2,2 i 2011.

Fremtidens boligbehov vil i hovedsak påvirkes av befolkningsstørrelsen og dens alderssammensetning. For eksempel vil aldersforskyvninger i den bosatte befolkningen forårsake endringer i befolkningens boligbehov. Videre vil antall og sammensetning av ulike husholdningstyper være relevant. Andre viktige faktorer er forventet boligkonsum innenfor de ulike husholdningstypene, boligtyper og aldersgrupper. Ved å koble opplysninger om bolig- og husholdningsfrekvenser med opplysninger om befolkningsprognoser, vil det være mulig å si noe om fremtidige boligbehov. I løpet av de siste 15 årene har det skjedd vesentlige endringer i befolkningsstrukturen i Norge, og det er forventet store endringer i årene som kommer.

---

<sup>3</sup> Statistisk sentralbyrå: Statistikkbanken, egne beregninger.

### *BEFOLKNINGEN VOKSER*

Befolkningen i Norge øker. 1. januar 2013 var det bosatt 5 051 275 personer i Norge, noe som var en netto økning på 65 400 fra 1. januar året før.<sup>4</sup> Dette innebar en befolkningsøkning på 1,31 prosent i 2012. Dette oppfattes som svært høyt, både i norsk sammenheng og sammenlignet med andre land i Europa i samme periode (Brunborg og Tønnessen 2013). I norsk historie er det bare to år på 1900-tallet der befolkningsveksten var høyere enn i 2012, og det ene av disse årene var 2011 (1,33 prosent). Det andre var 1920 (1,41 prosent). I europeisk sammenheng er det bare tre land som hadde høyere befolkningsvekst enn Norge i 2012: de to små landene Luxembourg og Kypros, og Tyrkia (op.cit.). I EU samlet var befolkningsveksten på 0,3 prosent, i hele verden på 1,1 prosent. Befolkningsveksten i Norge i 2012 var altså sterkere enn den globale befolkningsveksten.

Befolkningsøkningen skyldes hovedsakelig innvandring (se nedenfor). Samtidig er levealderen i Norge relativt høy, om ikke påfallende høy sammenlignet med andre europeiske land, og fødselsratene er høyere enn i mange andre land i Europa (Brunborg og Tønnessen 2013). En fjerde faktor som er viktig i denne sammenhengen, er at sentraliseringstendensene fortsetter. Det er de mest sentrale kommunene – forstått som de seks landsdelssentrene og deres omegnskommuner – som vokser mest. Ved inngangen til 2013 bodde 67,7 prosent av befolkningen i disse sentrale kommunene, sammenlignet med 64,6 prosent ved inngangen til år 2000.

### *BEFOLKNINGEN BLIR ELDRE*

En årsak til befolkningsøkningen er den økende levealderen. Gutter som fødes i 2013 har en forventet levealder på 79,42 år, mens jenter har en forventet levealder på 83,41 år (Brunborg og Tønnessen 2013). Viktigere enn den gjennomsnittlige forventede levealderen er likevel antallet som lever til de blir svært gamle. Ved inngangen til 2013 var det nesten 222 000 personer over 80 år i Norge, en økning på mer enn åtte prosent bare siden 2003. En diskusjon av bolig og levekår må ta opp i seg hvordan alle disse gamle skal bo, nå og i framtida.

---

<sup>4</sup> <http://www.ssb.no/befolkning/statistikker/folkemengde>

Diskusjonen om hvordan eldre kan og bør bo, har blitt et viktig helse- og sosialpolitisk spørsmål. Den boligpolitiske siden av denne problematikken har ikke blitt viet like stor oppmerksomhet, selv om den generelle aldringen av befolkningen også kan ha betydning for hvilke boliger som etterspørres, hvilken standard boliger bør ha, og hvilke dynamikker som skapes i boligmarkedet.

Siden tidlig 1990-tall har det vært et eksplisitt ønske at eldre, og andre med tjenestebehov, skal bo i egen bolig så lenge som mulig (NOU 1992:1, Hansen og Grødem 2012). Flere hjemmeboende eldre øker behovet for tilpassede boliger. Ønsket om å kunne bo hjemme lengre øker også etterspørselen etter velferdsteknologiske løsninger som gjør det mulig for flere å klare seg alene lengre (NOU 2011:11, Innovasjon i omsorg). Ulike alderskohorter har opplevd ulike forutsetninger og rammebetingelser i boligmarkedet. Mens mange av dagens eldre har høy boligstandard, har en del av de eldste eldre i mange år levd i gamle boliger med relativt lav standard etter moderne forventninger. Velstandsvekst har gitt eldre bedre muligheter til å tilpasse boforholdene til endrede behov gjennom flytting eller bedre tilrettelegging av boligen de har. Økt flytting og nye livsløpstilpasninger i eldres boligkonsum kan føre til økt dynamikk i boligmarkedet, og potensielt en annen fordeling av boligmassen.

Levekårsundersøkelsene gjør det mulig å se på endringer i eldres boligkonsum over tid, og også å se på noen aspekter i forholdet mellom faktisk og ønsket boligkonsum. Dette gjør det mulig å si noe om i hvilken grad mennesker i ulike aldersgrupper opplever at de har boliger som er tilpasset de ønskene de har. Videre kan vi ved å koble til spørsmål om planlagt og faktisk flytting se i hvilken grad eldre viser endring i hvordan de tilpasser seg en eventuell mismatch mellom faktisk og ønsket bosituasjon.

#### *ØKT INNVANDRING*

Hovedgrunnen til at befolkningsøkningen i Norge er så sterk som den er, er at innvandringen gjennom flere år har vært høy. Det er særlig innvandring i forbindelse med arbeid og familiegjenforening som har økt det siste tiåret (Sandlie og Seeberg 2013). Innvandringens bildet i Norge har endret seg relativt dramatisk etter 2004, da EUs indre marked ble åpnet for fri bevegelighet.

Norge deltar i EUs indre marked gjennom EØS-avtalen. Illustrasjoner på denne utviklingen er innvandringen fra Polen og Litauen: i 2000 var det drøyt 2000 polske statsborgere, og knapt 300 litauiske, bosatt i Norge.<sup>5</sup> I 2013 var det registrert mer enn 76 000 innvandrere fra Polen, og nesten 30 000 fra Litauen. Innvandrere fra EØS, samt USA, Canada, Australia og New Zealand, utgjorde seks prosent av Norges befolkning i 2013. I tillegg kommer innvandrere fra resten av verden, som utgjør 8,1 prosent av befolkningen. De fleste av disse kommer fra Asia (4,6 prosent).<sup>6</sup>

Arbeidsinnvandrere befinner seg oftere i lavtlønnsyrker enn det den norske majoritetsbefolkningen gjør, og er således mer avhengige av leiemarkedet. Mange har også et midlertidig perspektiv på oppholdet i Norge, og ønsker å leie bolig iallfall den første tida de her i landet (Søholt mfl. 2011; Sandlie og Seeberg 2012) En økende arbeidsinnvandring er dermed en viktig faktor som kan påvirke behovet for leieboliger nå og i framtiden. I forhold til spørsmålet om utviklingen på boligmarkedet kan det imidlertid være grunn til å skille mellom arbeidsinnvandring (hovedsakelig fra Øst-Europa) og humanitær innvandring fra land utenfor EØS. Mens Østeuropeere har et bosettingsmønster som langt på vei ligner på det norske, og hvor mange flytter til jobber i mer rurale strøk av Norge, har ikke-vestlige innvandrere en tendens til å bosette seg i Oslo-området (Friberg mfl. 2013). Dette gir ulike utfordringer i de lokale boligmarkedene. En annen dimensjon som er særskilt for disse gruppene, er varighet av oppholdet i Norge og spørsmålet om familiegjening. Mens en stor andel av øst-europeere i utgangspunktet kommer alene den første tiden de er i Norge, vil en mer permanent bosetting ofte bety at resten av familien også flytter til Norge etter en tid. Det foreligger lite kunnskap om boligstrategiene til ulike grupper av arbeidsinnvandrere.

De fleste innvandrere klarer seg godt på det norske boligmarkedet. Andelen som over tid kjøper en bolig, er høy, i noen etablerte innvandrergrupper like høy som i befolkningen for øvrig (Blom og Henriksen 2008, Grødem 2011). Men noen innvandrere har til dels svært dårlige boforhold med en opphopning av boligproblemer (Grødem 2011), dårlige nabolag

---

<sup>5</sup> <http://www.ssb.no/a/samfunnsspeilet/utg/201105/02/tab-2011-12-05-01.html>

<sup>6</sup> <http://www.ssb.no/befolkning/statistikker/innvbef>

(Hansen og Lescher-Nuland 2011) og ustabile boligløsninger (Grødem og Sandbæk 2013). I den siste boligmeldingen blir det også slått fast at innvandrere er overrepresenterte blant vanskeligstilte på boligmarkedet (NOU 2011:15). Kombinasjonen av lav inntekt, store familier og manglende kunnskap om hvordan det norske boligmarkedet fungerer, gjør en del innvandrere svært sårbare.

Dataene som brukes i dette prosjektet er ikke egnet til å fange opp spesielle undergrupper, slik at vi skal ikke her gå nærmere inn på bosatte innvandreres boligsituasjon utover de diskusjonene som kommer fram i kapitlet om vanskeligstilte. Vi forsøker derimot å få fram nye data om arbeidsinnvandreres boligforhold og flyttemønstre i den siste av rapportens seks artikler.

#### *URBANISERING OG SENTRALISERING*

Befolkningen i Norge bor i økende grad sentralt, som nevnt ovenfor. Samtidig har den store arbeidsinnvandringen bidratt til å bremse befolkningsnedgangen i mange av de mindre sentrale kommunene (Brunborg og Tønnessen 2013). De siste årene har også de minst sentrale kommunene opplevd befolkningsvekst, om enn vesentlig mindre enn de sentrale kommunene, og andelen kommuner som opplevde befolkningsnedgang er halvert, til litt over 100 (op.cit.). Oslo, som landets klart største by, har vokst betydelig de siste 13 årene: fra så vidt over 500 000 innbyggere i 2000 til nesten 624 000 i 2013.

Befolkningsstrømmene kan til en viss grad styres politisk. Det mest konkrete forsøket på å gjøre dette er bosettingsregimet for nyankomne flyktninger, der Integrerings- og mangfoldsdirektoratet (IMDi) i samarbeid med KS finner bosettingskommuner til flyktningene. Andre, og mer indirekte, tiltak kan være å stimulere til næringsutvikling i bestemte områder, eller lokalisere statlige arbeidsplasser i distriktene. Det er likevel ingen tradisjon i Norge for å bruke sterke virkemidler for å styre befolkningsstrømmene.

En konsekvens av flyttestrømmene og innvandrernes bosettingsmønster, er at befolkningsaldringen i Norge, som vi var inne på ovenfor, er geografisk ujevnt fordelt. I og rundt de store byene er befolkningen ung. Dette gjelder særlig i kommunene rundt Stavanger. I randsonerkommuner som Gjesdal, Rennesøy, Sola og Sandnes er færre enn 16 prosent av innbyggerne over 60 år (Brunborg og Tønnessen 2013). Typiske distriktskommuner befinner seg i

motsatt ende av skalaen, der mer enn 35 prosent av innbyggerne er 60 år eller eldre. Eksempler på slike kommuner er Ibestad i Troms, Beiarn i Nordland, Leka i Nord-Trøndelag og Rendalen i Hedmark.

## Sentrale dimensjoner i beskrivelsen av boforhold

Boligstandard handler om de fysiske og materielle sidene ved boforholdene, og begrepet kan knyttes til en vurdering av både egenskaper ved boligene og egenskaper ved bomiljøet og nærmiljøet. Sentrale dimensjoner er boligstørrelse, hustyper og andre fysiske kjennetegn ved boligene. Videre er det relevant å registrere dårlige boforhold, som for eksempel forekomst av kalde rom, og av råte, mugg eller soppskader. Trangboddhet er ytterligere et element i dette. Trangboddhet kan måles både gjennom subjektive og objektive mål. I levekårsundersøkelsene spørres deltakerne om de opplever at boligen de disponerer er stor nok for deres behov. Dette er et subjektivt mål. Et mer objektivt mål på trangboddhet, som blant andre brukes av Statistisk sentralbyrå, er at husholdningen har flere medlemmer enn disponible rom. Dette betyr at boligen har mindre enn ett rom per person, kjøkken og bad unntatt. Boligstandard kan også ses i sammenheng med både gjennomført modernisering, flytteplaner og faktisk flytting.

Bomiljø kan beskrives ved hjelp av spørsmål om beboernes egne vurderinger av ulike komponenter som beskriver nærmiljøet. Dette dreier seg blant annet om spørsmål knyttet til støy, forurensning og trafikksikkerhet.

Forekomst av gode og dårlige boforhold vil knyttes til ulikheter i inntekt, alder, familiefase og disposisjonsform. I tillegg vil forskjell mellom by og land, og særlig mellom de største byene og resten av landet være av interesse. Her vil imidlertid dataene sette grenser for hvor mye det er mulig å si om geografiske variasjoner (se avsnitt om datagrunnlag). Fra tidligere studier er det kjent at slike inndelinger gir et for svakt datagrunnlag til å analysere forskjeller mellom ulike sosiale grupper med ulik geografisk tilhørighet (Gulbrandsen 2006; Sandlie 2010).

Et viktig aspekt ved boligstandard er universell utforming. I de senere år har krav om universell utforming vært et sentralt boligpolitisk mål (Halvorsen og Sandlie 2012). På den ene siden bygger dette målet på tankegangen om at boliger som er tilpasset og gode for mennesker med redusert funksjonsevne

også er gode boliger for alle, men på den annen side er målet også helt avgjørende for at mennesker med nedsatt funksjonsevne skal integreres og delta i samfunnet på lik linje med andre. Forutsetning for en slik deltakelse er blant annet muligheten til å besøke familie og venner. Et tredje poeng er at universell utforming innebærer at boligen kan være lettere å bli gammel i. Universell utforming er med andre ord også viktig med tanke på livsløpsstandard.

Levekårsundersøkelsen gir bare mulighet til å studere universell utforming ut fra spørsmål om tilgjengelighet. I tillegg spørres det om noen i husholdningen faktisk har nedsatt funksjonsevne, og i hvilken grad boligen er spesielt tilrettelagt for dette. En tilgjengelig bolig kan defineres som en bolig hvor det ikke finnes fysiske hindringer som gjør det vanskelig eller umulig for en person i rullestol å komme inn i boligen og hvor det videre er mulig for en rullestolbruker å benytte alle viktige rom (Grue og Gulbrandsen 2006; Aarland 2010). Den første betingelsen dreier seg om tilgjengelighet fram til boligen, det andre om tilgjengelighet inne i boligen.

Et annet viktig aspekt ved husholdningenes boligsituasjon er størrelsen på deres boutgifter og disse utgiftenes størrelse i forhold til husholdningenes disponible inntekt. I levekårsundersøkelsen finnes det spørsmål om utgifter til renter og avdrag, husleie, kommunale avgifter, strøm og oppvarming, vedlikehold og fellesutgifter. På bakgrunn av disse opplysningene er det mulig å beregne husholdenes totale boutgifter, samt fordele disse utgiftene på de ulike komponentene. Ved å se størrelsen på disse utgiftene i sammenheng med samlet inntekt vil vi også få et mål på husholdenes boutgiftsbelastning. I levekårsundersøkelsene finnes det spørsmål om lån med sikkerhet i bolig og dagens antatte markedsverdi. Dette åpner for beskrivelser og analyser av risikobetraktninger om hvor robuste husholdningene vil være under tenkte situasjoner med økte rentekostnader og fallende boligpriser. Slike betraktninger er særlig interessant i sammenheng med husholdenes sårbarhet ved kjøp av ny bolig.

Norge er et eierland, og sammenlignet med mange andre land er tilbudet på leiemarkedet begrenset. Leiemarkedet er likevel viktig for de i befolkningen som er ute etter en midlertidig bolig, og for de som ikke har økonomiske midler til å etablere seg på eiermarkedet. Markedet for utleie av boliger kan



også tenkes å ha fått økt betydning de senere årene, blant annet på grunn av den store arbeidsinnvandringen. For arbeidsinnvandrere med et midlertidig perspektiv på sin etablering i Norge vil kjøp av bolig ikke være aktuelt, og de vil dermed etterspørre leieboliger. Leiemarkedet kan også ha blitt viktigere over tid fordi boligprisene de senere årene har vært svært høye, særlig i sentrale strøk, slik at flere opplever terskelen som for høy. Levekårsundersøkelsene inneholder spørsmål som gjør det mulig å beskrive leiemarkedet ut fra både tilbud og etterspørsel. I beskrivelsen av leiemarkedet vil vi i hovedsak ta utgangspunkt i temaene som er belyst i de tidligere levekårsanalysene av norske boforhold (Gulbrandsen 2006; Sandlie 2010). Dette dreier seg om utleiemarkedets struktur, kjennetegnet ved de som leier bolig, deres botid og flytteplaner, boligstandard og kontraktsforhold.

## Data og metode

Hovedkilden for data i denne rapporten er levekårsundersøkelsen EU-SILC 2012 (European Survey on Income and Living Conditions). Denne utvalgsundersøkelsen gjennomføres årlig, og den samordnes via EUs statistikkorgan Eurostat. I 2012 inneholdt den norske undersøkelsen en egen modul med spørsmål om bolig og boforhold. Spørsmålene i denne modulen er i stor grad sammenlignbare med spørsmål som ble stilt i levekårsundersøkelsene fra 1997, 2001, 2004 og 2007. Den norske undersøkelsen i EU-SILC 2012 har et bruttoutvalg på 11 387 personer. Av disse svarte 6186 personer på undersøkelsen (nettoutvalget), noe som utgjør en svarprosent på 56 prosent (Statistisk sentralbyrå 2013b). Det er med andre ord et betydelig frafall i undersøkelsen, og det er høyere enn hva som var tilfellet i levekårsundersøkelsen fra 2007. Da var frafallet 34 prosent.

Frafall i seg selv er ikke et problem dersom det er tilfeldig hvem som ikke svarer på undersøkelsen. Det er mulig å korrigere for frafall gjennom såkalte frafallsvekter. I datasettet har Statistisk sentralbyrå utarbeidet en egen vektvariabel, basert på den kunnskap de har om hvilke personer som ikke har svart på undersøkelsen. I denne rapporten har vi imidlertid valgt å ikke bruke frafallsvekten. Dette skyldes at vi her ikke primært er opptatt av individer, men hushold. EU-SILC har et utvalg bestående av personer over 16 år, som er bosatte i et hushold eller er enslige. Alle personer (men ikke hushold) har i

prinsippet lik sannsynlighet for å bli trukket ut til å svare på undersøkelsen. En konsekvens av dette er at husholdninger med mange personer over 16 år har en høyere sannsynlighet for å trekkes ut, og dermed blir overrepresentert i undersøkelsen. Vi benytter derfor en husholdsvekt som korrigerer for ulik trekksannsynlighet, og som gjør at man kan tolke dataene som husholdsdata fremfor individdata. Husholdsvekten som er benyttet er en vekt lik én delt på antall personer i husholdet over 16 år (husholdsvekt =  $1/\text{antall personer i husholdet over 16 år}$ ). Tabellene reflekterer derfor vektete andeler, og i substansiell forstand betyr dette at tabellene kan tolkes som prosentandelen av hushold som har en bestemt egenskap. Dette er samme fremgangsmåte som har blitt benyttet i tidligere analyser av bolig og levekår (Guldbrandsen 2006 og Sandlie 2010), og funnene her er derfor sammenlignbare med disse undersøkelsene. Et eksempel på analyser med og uten bruk av vekter er presentert i eget vedlegg (se vedlegg).

Med et utvalg på vel 6000 personer eller i overkant av 3600 hushold, gir EU-SILC 2012 gode muligheter til å beskrive generelle boforhold i befolkningen. Utvalget gir også rom for å beskrive og analysere fordelinger i undergrupper og forskjeller mellom dem. I likhet med tidligere gjennomganger av levekårsundersøkelsene, har vi ikke satt noen forhåndsdefinerte grenser for hvor store undergruppene må være for at vi kan presentere analyser av dem. Strategien har heller vært å belyse viktige spørsmål så godt som mulig, gitt de dataene vi har tilgjengelig. Det har vært opp til den enkelte artikkelforfatter å benytte seg av de tilnæringsmåter og enhetsavgrensninger de er fortrolige med, og det blir redegjort for hvordan datagrunnlaget benyttes.

Når vi bruker levekårsanalyser som EU-SILC til å beskrive boforholdene til ulike typer av vanskeligstilte hushold, står vi overfor problemer med skjevt utvalg. Enkelte grupper har systematisk lav svarprosent, noe som skaper problemer i fortolkning av resultater. For eksempel kan vi ikke forvente at de innvandrere, bostedsløse, rusmisbrukere og psykiatriske pasienter som svarer i en utvalgsundersøkelse skal være representative for populasjonen i disse gruppene. Problemer med skjevt frafall vil være tilstede uavhengig av utvalgsstørrelse. I artikkelen om leiemarkedet går det også frem at kommunale utleieboliger er underrepresentert i datamaterialet.

Den geografiske dimensjonen er viktig i beskrivelser og analyser av boforhold. Det er imidlertid vanskelig å komme langt langs denne dimensjonen med utgangspunkt i EU-SILC.

Dataene gjøres kun tilgjengelig med en todelt tettbygd-spredtbygd indikator og en sjudelt indikator for ulike regioner. Sistnevnte indikator blir blant annet benyttet for å beskrive regionale forskjeller i boutgifter og boutgiftsbelastninger.

I tillegg til EU-SILC 2012 benytter vi også opplysninger fra folke- og bolig tellingen 2011. Dette er en total telling der alle registrerte bosatte i Norge er inkludert. Folketellinger har en lang tradisjon – den første i Norge ble gjennomført i 1769 – og tellingen i 2011 er den 22. i rekken. Det som var nytt i 2011, var at tellingen ble gjort utelukkende gjennom registerdata. Befolkningen ble altså ikke bedt om å bidra med nye opplysninger, alt ble hentet fra registre.<sup>7</sup>

Data fra Folke- og bolig tellingen 2011 frigjøres for forskningsformål etter hvert som Statistisk sentralbyrå ferdigstiller de ulike delene av datasettet for bruk. Vi har ikke hatt tilgang til mikrodata i arbeidet med dette prosjektet. Vi har imidlertid hentet inn relevante tabeller fra Folke- og Bolig tellingen 2011 (og, der det er relevant, FoB 2001) fra Statistikkbanken, hvor SSB allerede har publisert en del om boliger.

I forbindelse med analyser av flyttemønstre blant arbeidsinnvandrere har vi også benyttet registerdata som dekker den norske befolkningen mellom 16 til 74 år. Disse dataene blir nærmere beskrevet i den aktuelle artikkelen.

## Rapportens disposisjon

Vi har i likhet med de tidligere gjennomgangene av levekårsundersøkelsene disponert vårt rapport som en artikkelsamling. Dette betyr at den enkelte forfatter har hatt et hovedansvar for utvalgte temaer, og de har stått forholdsvis fritt med hensyn til hvordan resultatene er presentert. Forfatterne har derfor bare tatt utgangspunkt i analysene fra de tidligere rapportene der dette har vært hensiktsmessig. Rapporten består av seks artikler, hvorav fem artikler belyser

---

<sup>7</sup> <http://www.ssb.no/befolkning/statistikker/fobbolig/hvert-10-aar/2013-02-26?fane=om#content>

ulike sider ved boforholdene til ulike grupper. Den sjette artikkelen presenterer flyttemønstre blant arbeidsinnvandrere.

I den første artikkelen tar Anne Hege Strand for seg temaet boligstandard og tilgjengelighet. Artikkelen beskriver viktige standarddimensjoner ved den norske boligmassen, som størrelse, hustyper og andre fysiske kjennetegn ved boligen.

Den andre artikkelen behandler husholdningenes boutgifter og husholdningenes gjeldssituasjon. Hans Christian Sandlie beskriver her husholdningenes boutgiftsbelastning og gjeldsrisikoen blant ulike boligeiere.

Den tredje artikkelen gir en beskrivelse av leiemarkedet. Her ser Sandlie på tilbudet av utleieboliger, hvem som leier disse boligene, hvilke boforhold de har, deres botid og flytteplaner, samt hva slags kontraktsforhold de har med utleier.

I artikkel nummer fire beskriver Sandlie eldre husholdningers boforhold. Oppmerksomheten her er særlig rettet mot i hvilken grad vi kan spore endringer i hvordan de eldre tilpasser seg boligmarkedet, og da særlig gamle eldre på 80 år eller eldre.

Den femte artikkelen tar for seg vanskeligstiltes situasjon på boligmarkedet. Med utgangspunkt i en drøfting av ulike definisjoner på hva det vil si å være vanskeligstilt, beskriver Strand her hva som kjennetegner slike hushold og hvilke boforhold de har.

I den siste artikkelen presenterer Roy Nielsen nye analyser om flyttemønstre blant arbeidsinnvandrere. Analysene tar utgangspunkt i registerdata og gir ny kunnskap om de viktigste trendene i bosettings- og flyttemønstre blant arbeidsinnvandrere.

Avslutningsvis oppsummeres hovedresultatene i et eget kapittel. Med utgangspunkt i disse resultatene gis en kort drøfting av hvilken betydning bolig kan ha med hensyn til sosial ulikhet, og hvordan resultatene eventuelt kan leses i sammenheng med utforming av boligpolitikk. Avslutningsvis skisseres noen tema for videre forskning.

## Referanser

- Aarland, K. (2010): Boligstandard og tilgjengelighet, i Sandlie, H.C. (red.): *Bolig og levekår i Norge 2007. En artikkelsamling*. NOVA-rapport 2/10.
- Andreassen, K.K. (2013): *Monitor for sekundærflytting. Sekundærflytting blant flyktninger bosatt i Norge 2001–2010*. Statistisk sentralbyrå.
- Blom, S. og Henriksen, K. (2008): *Levekår blant innvandrere i Norge 2005/2006*. Statistisk sentralbyrå. Rapport 2008:5.
- Brunborg, H. og Tønnessen, M. (2013): *Befolkningsutviklingen, Økonomiske analyser 2/2013*.
- Dyb, E. og Myrvold, T.M. (2009): *Omsorgsboliger for psykisk syke. Evaluering av Husbankens arbeid*. NIBR-rapport 2009:25.
- Fløtten, T., A. W. Pedersen og I. Lødemel (2009), «Når problemet er fattigdom». I: Nuland, B.R. et al. (red.), *«Hjernen er alene» – institusjonalisering, kvalitet og relevans i norsk velferdsforskning*. Oslo:Universitetsforlaget
- Friberg, J. H., Elgvin, O. og Djuve, A.B. (2013), *Innvandrerne som skulle klare seg selv*. Fafo-rapport 2013:31
- Grue, L. og Gulbrandsen, L. (2006): Boligmassens tilgjengelighet og funksjonshemmedes boforhold, i Gulbrandsen, L. (red.): *Bolig og levekår i Norge 2004*. NOVA-rapport 3/06.
- Grødem, A. Skevik (2011): *Innvandrerbarn og bolig. Hva betyr boligen og bomiljøet for inkludering?* Fafo-rapport 2011:32
- Grødem, A.S. og Sandbæk, M.L. (2013 – under publisering), *Helt bakerst i køen. Barnefamilier med ustabile boforhold*. Oslo: Fafo,
- Gulbrandsen, L. (2006): *Bolig og levekår i Norge 2004. En artikkelsamling*. NOVA-rapport 3/06.
- Halvorsen, R. og Sandlie, H.C. (2012): *Universell utforming og tilgjengelighet i norsk boligpolitikk*. NOVA-notat 5/12.
- Hansen, I.L. og Grødem, A. (2012): *Samløkaliserte boliger og store bofellesskap. Perspektiver og erfaringer i kommunene*. Fafo-rapport 2012:48
- Hansen, I.L. og Ytrehus, S. (2005): *Alle skal bo, det er tjenestene det kommer an på. Kartlegging av udekkede tjeneste- og boligbehov blant personer med psykiske lidelser*. Fafo-rapport 494

- Hansen, I.L. og Øverås, S. (2007): Bolig for personer med psykisk lidelse og rusproblematikk, i Brodtkorb, E. og Rugkåsa, M. (red.): *Under tak – mellom vegger. Perspektiver på boligens betydning i velferdsstaten*. Gyldendal Akademisk.
- Hansen, I.L. og Lescher-Nuland, B. (2011): *Bolig og oppvekst. Konsekvenser av å vokse opp under vanskelige forhold*. Fafo-rapport 2011:16.
- Kjøsterud, T. (2005): *Hvordan målene ble nådd: Hovedlinjer og erfaringer i norsk boligpolitikk*. NOVA-Temahefte 1/05.
- NOU (1992:1): *Trygghet – Verdighet – Omsorg*. Sosialdepartementet.
- NOU (2011:1): *Innovasjon i omsorg*. Helse- og omsorgsdepartementet.
- NOU (2011:15): *Rom for alle. En sosial boligpolitikk for alle*. Kommunal- og regionaldepartementet.
- Sandlie, H.C. (2010): *Bolig og levekår i Norge 2007. En artikkelsamling*. NOVA-rapport 2/10.
- Sandlie, H.C. og Seeberg, M.L. (2013): *Fremtidens leiemarked i et internasjonalt arbeidsmarked*. NOVA-notat 1/13.
- Schmidt, L., Holm, A. og Nørve, S. (2013): *BOLIG+ Fremtidige boligløsninger for eldre og folk flest*. NIBR-rapport 2013:19.
- Statistisk sentralbyrå (2013a): *Folke- og boligtellingsen, boliger*, 19. november 2011.
- Statistisk sentralbyrå (2013b) *Levekårsundersøkelsen EU-SILC 2012*. Study Documentation.
- Meld.St. nr.17 (2012–2013): *Byggje – bu – leve*. Kommunal- og regionaldepartementet.
- Søholt, S., A. M. Ødegård, B. Lynnebakke og L. Eldring (2012): *Møte mellom internasjonalt arbeidsmarked og nasjonalt boligmarked*. Samarbeidsrapport NIBR/Fafo.
- Sørvoll, J. (2008): *Fra totalreguleringsambisjoner til markedsstyring*. NOVA-rapport 1/08.
- Sørvoll, J. (2011): *Norsk boligpolitikk i forandring 1970–2010*. NOVA-rapport 16/11.
- Torgersen, U. (1987): *Housing the Wobbly Pillar of the Welfare State*, i Turner, B, Kemeny, J. and L.J. Lundqvist (red.) *Between State and Market: Housing in the Post- Industrial Era*. Gävle: The National Swedish Institute for Building Research.
- Ulfrstad, L.M. (1997): *Bostedsløshet i Norge. Kartlegging av bostedsløse i kontakt med hjelpeapparatet*. Norges byggforskningsinstitutt. Prosjektrapport nr. 216. Oslo



# 1 Boligstandard og tilgjengelighet

ANNE HEGE STRAND

---

## Innledning

Gode boforhold er grunnleggende for gode levekår. I dette kapitlet vil vi ta utgangspunkt i levekårsundersøkelsen EU-SILC 2012 og analysere ulike sider ved boforhold og boligtilgjengelighet blant norske hushold. Formålet er å gi et øyeblikksbilde av hvordan norske hushold lever og bor i 2012. EU-SILC dataene har tatt over for den tidligere norske levekårsundersøkelsen. I 2012 inneholdt EU-SILC en egen modul med spørsmål om bolig og boforhold. Det er disse som undersøkes nærmere her. Disse dataene gir grunnlag for å belyse ulike sider ved boligstandard i Norge som hustype, disposisjonsform (eie/leieforhold), flytting, standarden på boligen, og bomiljø. I tillegg vil vi se på noen sider ved boforholdene til funksjonshemmede. Boligøkonomi er også en viktig del av bomiljø og bostandard, men dette vil behandles særskilt i et eget kapittel.

NOVA gjennomførte på oppdrag for Husbanken i 2010 en analyse av boligforholdene i Norge i 2007. I dette kapitlet er mange av tabellene utformet slik at de kan sammenlignes med en tidligere analyse av boligstandard og tilgjengelighet (se Aarland 2010). Som dette kapitlet vil vise er det stor grad av stabilitet i boligstandard i Norge og kun små endringer har funnet sted siden 2007 på dette området.

## Boligens fysiske kvaliteter

I dette avsnittet skal vi se på ulike forhold ved det som kan betegnes som boligens fysiske kvaliteter. Vi vil først se på hva slags hustype folk bor i, deretter vil vi se på disposisjonsform (eie/leieforhold) og til slutt i avsnittet boligstørrelse og trangboddhet.

### *HUSTYPE*

Folk bor i ulike hus, men fordelingen av hustyper er relativt stabil over tid. I den grad fordelingen i hustyper endres, skyldes dette nybygg eller fraflytting fra enkelte hustyper. Dette er prosesser som tar relativt lang tid å endre, og



fordelingen av befolkningen etter ulike hustyper viser liten endring siden 2007 (se Aarland 2010).

**Tabell 1.1. Fordeling av boligmassen etter type bolig 2012. EU-SILC 2012.**

Boligtype	Antall	Prosent
Enebolig	1785	52
Enebolig m/hybel eller sokkelleilighet	114	3
Rekke/kjedehus	327	10
V2-H2	223	6
Annet 3-4	136	4
Blokk	566	16
Bygård	269	8
Kombinert næring/bolig og annet	19	1
Total	3439	100

I 2012 så bodde om lag halvparten av norske hushold i enebolig (52 prosent). I tillegg bodde tre prosent i hus definert som enebolig med hybel eller sokkelleilighet. Den nest vanligste hustypen var blokk (16 prosent). Dersom man regner blokk og bygård under ett så bodde nesten en fjerdedel av norske hushold i denne hustypen (24 prosent), ti prosent av husholdene bodde i rekke- eller kjedehus, og de resterende elleve prosent av husholdene i andre hustyper. Denne inndelingen kan imidlertid til en viss grad gi et noe feilaktig inntrykk av hvordan folk faktisk bor. Særlig gjelder dette for hushold som leier hybel, leilighet eller sokkelleilighet i en enebolig. Disse kan ha oppgitt at de bor i en enebolig, uten at de nødvendigvis disponerer den beste delen av denne boligen eller bor i hele boligen. Det kan derfor være at kategorien enebolig også i noen grad inkluderer hushold som deler eneboligen med andre hushold.

Fordelingen ovenfor er basert på tall fra EU-SILC 2012. Dette er en utvalgsundersøkelse og resultatene som estimeres på basis av denne undersøkelsen kan variere fra det som finnes i hele populasjonen som sådan. En måte å kontrollere robustheten til resultatene fra EU-SILC er å sammenligne med populasjonsdata. I 2011 gjennomførte SSB en folke- og bolig telling (FoB 2011), som inkluderer samtlige husholdninger og personer i Norge. I folke- og bolig tellingen finnes også en oversikt over bebodde boliger etter bygningstype. Inndelingen av bygningstype i FoB 2011 varierer noe fra den som finnes i EU-SILC. I tabellen nedenfor er kategoriene for hustype i EU-SILC 2012 omkodet til i best mulig grad å korrelere med oversikten i FoB 2011.

Tabellen viser at EU-SILC 2012 i liten grad avviker fra folke- og boligtellingsen 2011 når det gjelder hustype. EU-SILC har en noe høyere andel av hushold i enebolig (55 prosent mot 53 prosent.) og noe færre i tomannsbolig (6 prosent mot 9 prosent). Det er også et avvik i andre typer av boliger, hvor FoB plasserer tre prosent av de bebodde boligene i denne kategorien, mens EU-SILC viser én prosent andre typer boliger. Gitt det begrensede utvalget av personer i EU-SILC 2012 i forhold til en full befolkningstelling, er allikevel dette som små avvik å regne. Dette styrker dermed inntrykket av at EU-SILC er gode data til beregning av hustype.

**Tabell 1.2. Sammenligning av fordelingen av boligmassen etter ulike typer bolig. FoB 2011 og EU-SILC 2012**

	FoB 2011		EU-SILC 2012	
	<i>Bebodde boliger</i>		<i>Boligtype</i>	
	Antall	Prosent	Antall	Prosent
Enebolig <sup>1</sup>	1166721	53	1899	55
Tomannsbolig <sup>2</sup>	201865	9	223	6
Rekkehus, kjedehus og andre småhus <sup>3</sup>	260860	12	463	13
Boligblokk <sup>4</sup>	500938	23	835	24
Bygning for bofellesskap og annen bygningstype <sup>5</sup>	74807	3	19	1
Total	2205191	100	3439	100

<sup>1</sup> Omfatter for EU-SILC 2012 kategoriene enebolig og enebolig med hybel eller sokkelleilighet.

<sup>2</sup> Omfatter for EU-SILC 2012 kategorien V2-H2, vertikaldelt og horisontaldelt tomannsbolig.

<sup>3</sup> Omfatter for EU-SILC kategoriene rekkehus/kjedehus og andre 3-4 mannsboliger.

<sup>4</sup> Omfatter for EU-SILC 2012 kategoriene blokk og bygård.

<sup>5</sup> Omfatter for EU-SILC 2012 kategorien kombinert næring/bolig og annet.

Ovenfor ble det skilt mellom åtte ulike hustyper, nedenfor har vi delt variabelen inn i fire kategorier, der hovedskillet går mellom eneboliger og flerbolighus. De fire kategoriene er: enebolig+ (inkludert enebolig med hybel eller sokkelleilighet); rekke/kjede-hus; tomannsbolig (vertikal- og horisontaldelt), samt andre 3- og 4-mannsbolige; leilighet i blokk eller bygård. Denne inndelingen gjør tabellene mer oversiktlige og man unngår samtidig at for små tall rapporteres i hver kategori.

I tabellen nedenfor ser vi på hvordan hustyper fordeler seg mellom ulike husholdstyper. Variabelen husholdstype er her delt inn i 13 ulike kategorier som gjenspeiler ulike alderskategorier av hushold med eller uten barn og

hvorvidt det er snakk om par eller enslige.<sup>8</sup> Det er verdt å merke seg at kategorien ‘enslig 16–24 år som bor hos foreldrene’ representerer hushold med ungdom eller unge voksne som ikke har flyttet fra foreldrehjemmet. Som vi skal se senere i kapitlet vil disse ha bedre boforhold og levekår enn andre unge voksne som har flyttet for seg selv.

**Tabell 1.3. Fordeling av boligmassen etter husholdstype EU-SILC 2012. Tall i prosent.**

	N	Ene- bolig+	Rekke-/ kjedehus	V2-H2, annet 3/4, næringshus	Blokk/ bygård
Enslige 16–24 år som bor hos foreldre	141	70	10	12	8
Enslige 16–24 år ellers	190	29	5	13	53
Enslige 25–44 år	369	33	9	15	44
Par 16–44 år u/ barn	198	41	9	12	37
Enslige forsørgere	158	42	14	22	22
Par med barn 0–6 år	364	63	12	11	14
Par med barn 7–19 år	380	76	10	7	7
Par uten barn 45–66 år	520	74	9	7	10
Par uten barn 67–79 år	239	68	8	6	18
Par uten barn 80 år eller eldre	55	63	9	9	19
Enslige 45–66 år	435	46	8	13	32
Enslige 67–79 år	234	40	11	11	38
Enslige 80 år eller eldre	139	52	12	10	27
Totalt	3439	55	10	11	24

Tabell 1.2 viste at litt over halvparten av alle norske hushold bor i enebolig, men det er langt vanligere blant enkelte husholdstyper. Særlig er det vanlig blant barnefamilier, hvor for eksempel 76 prosent av alle hushold med barn mellom 7 og 19 år bor i enebolig. Enslige bor litt sjeldnere i enebolig, og særlig unge enslige, hvor om lag en tredjedel av enslige mellom 25 og 44 år bor i enebolig. Enslige bor oftere i blokk- eller bygård enn andre husholdstyper, hvor 44 prosent av enslige mellom 25 og 44 år bor i blokk/bygård, og 37 prosent av par under 45 uten barn også i blokk/bygård. Det er verdt å merke

<sup>8</sup> Det kan være verdt å merke seg at kategoriene ‘enslige 16-24 år’ og ‘par med barn 7–19 år’ i noen forstand er sammenlignbare her. Denne inndelingen skyldes at EU-SILC undersøker et representativt utvalg av personer over 16 år, og kun ett medlem per husholdning intervjues. I den førstnevnte kategorien er det altså ett av barna i husholdet som har blitt intervjuet, mens i den sistnevnte er det en av foreldrene.

seg at i tabellen ovenfor så fremgår det at relativt mange av unge enslige og enslige forsørgere bor i enebolig. Som vi skal se senere i kapitlet, er dette husholdstyper som ofte leier bolig, og den høye andelen i enebolig innenfor disse gruppene er mest sannsynlig personer som leier en sokkelleilighet eller disponerer en del av en større enebolig.

### **BOLIGSTØRRELSE**

I dette avsnittet ser vi på boligstørrelse først og fremst målt gjennom antall rom i boligen, men også antall kvadratmeter. Størrelse er viktig i forhold til boligstandard, men det er samtidig viktig å vurdere boligstørrelse i forhold til hvor mange som bor i boligen. Vi vil derfor også se på forholdet mellom boligstørrelse og husholdsstørrelse, og også analysere trangboddhet.

#### *Boligstørrelse og levekår*

Boligens størrelse kan være viktig for gode levekår. Er boligen for liten kan dette påvirke levekårene. Særlig små boliger, og boliger uten eget soverom, kan gi dårligere leveforhold. Men også en bolig som er for stor kan by på utfordringer, for eksempel i forhold til vedlikehold, ikke minst for eldre personer som har blitt enslige. Hva som utgjør passe boligstørrelse vil derfor i stor grad avhenge hvor mange som faktisk bor i boligen. Hvor mye plass den enkelte person eller familie føler behov for kan være svært subjektivt. Mens en familie kan foretrekke en bolig med mange (små) rom, som kan gi mulighet for mer privatliv inne i boligen, vil andre familier foretrekke få (store) rom hvor flere kan være sammen. Men levekår og boligstørrelse må også forstås i sammenheng med beliggenhet og nabolag. Noen familier vil klart foretrekke å bo i en liten bolig i et bestemt nabolag eller sentralt i en by, mens andre vil foretrekke en større bolig, selv om dette betyr lengre reisevei til jobb eller andre aktiviteter. I de fleste byer og tettsteder er det variasjoner i boligprisene mellom ulike strøk, noe som gjenspeiler hva som regnes som attraktive eller mindre attraktive nabolag. En liten bolig i et attraktivt strøk kan derfor oppfattes som å gi bedre levekår enn det en større bolig i et dårligere strøk gjør. En bolig med god utsikt vil av de fleste oppfattes som en mer attraktiv bolig enn en tilsvarende bolig uten fin utsikt. I tillegg spiller selve kvaliteten på boligen inn. En nyoppusset leilighet vil være mer attraktiv, og gi bedre levekår, enn en gammel og slitt

bolig. Boligstørrelse er derfor ikke en fullgod indikator alene på gode levekårsforhold, men må sees i sammenheng med flere faktorer.

Selv om subjektive oppfatninger klart virker inn på hvordan man oppfatter egen boligstandard, vil vi i denne sammenhengen fokusere på det mer objektive målet boligstørrelse. Det er flere grunner til dette. For det første er det relativt enkelt å fastslå størrelsen på boligen. For det andre så er boligstørrelse et mål som det gir mening å sammenligne over tid. For det tredje, så vet de aller fleste hvor stor boligen de bor i er, eller hvor mange rom den har. Det er derfor ganske enkle å samle inn slik informasjon, og det er god grunn til å stole på at opplysningene som gis om boligstørrelse er riktige. Dette gir robuste analyser. For det fjerde er det et mål som er egnet til å sammenligne mellom ulike boligtyper som ellers kan være svært forskjellige.

Det er imidlertid også noen svakheter med å analysere boligstørrelse som et mål på boligstandard. Isolert sett så sier for eksempel antallet kvadratmeter lite om hvordan boligen ellers fortøner seg. Mål på boligstørrelse gir ingen opplysninger om andre forhold ved boligen som vedlikehold, bomiljø og beliggenhet. Boligstørrelse belyser derfor kun en begrenset side ved den samlede standarden på boligen, og levekårene til de som bor inni den.

#### *Boligstørrelse og antall rom i boligen*

Det finnes flere ulike mål på boligstørrelse. Både antall rom og antall kvadratmeter må regnes som mål som er objektive, det vil si at det er liten grad av personlig skjønn involvert i vurderingen av disse størrelsene. Tabell 1.4 viser en oversikt over boligmassen fordelt på antall rom.

**Tabell 1.4. Fordeling av boligmassen etter antall rom 2012.**

	Prosent	N
1	4	157
2	14	523
3	20	707
4	21	751
5	17	598
6	13	455
7	6	230
8+	5	190
Total	100	3611

Det mest vanlige er at boligen har fire rom. I 58 prosent av boligene er det enten tre, fire eller fem rom, 24 prosent har seks eller flere rom, mens 18 prosent har ett eller to rom. Det er med andre ord færre boliger som er veldig små (ett eller to rom). I denne sammenligningen tas det imidlertid ikke høyde for at for eksempel mange små rom kan være bedre enn ett stort.

I denne rapporten er vi opptatt av bolig og levekår. Og i den sammenhengen så er forholdet mellom boligstørrelse og antall personer som bor i boligen viktig. Tabell 1.5 viser en oversikt over antall personer og antall rom i boligen.

**Tabell 1.5. Antall personer i husholdet etter antall rom i boligen. Tall i prosent.**

Antall rom	Antall personer i husholdet							Totalt
	1	2	3	4	5	6	7-10	
1	10	1	0	0	0	0	0	4
2	29	7	4	1	0	0	0	14
3	26	21	16	6	4	0	4	20
4	18	25	27	22	10	10	14	21
5	9	20	21	26	23	12	18	17
6	5	14	16	24	27	27	18	13
7	2	6	10	12	18	15	19	6
8+	1	5	6	10	19	35	27	5
Total (%)	100	100	100	100	100	100	100	100
N	1435	1127	413	414	181	30	11	3611

Tabellen viser at det er en viss sammenheng mellom antallet personer i husholdet og antall rom i boligen. For eksempel bor om lag halvparten (55 prosent) av ene-personhushold i bolig med to eller tre rom, mens halvparten av fem-person husholdninger bor i en bolig med fem eller seks rom. Men det er også mange små husholdninger som bor i boliger med mange rom. For eksempel er det 27 prosent av to-person husholdninger som bor i en bolig med fem rom eller mer, og tilsvarende tall for en tre-person husholdning er 53 prosent.

Det er også en sterk sammenheng mellom antall rom i boligen og boligtype. Tabell 1.6 bekrefter at eneboligene har flest rom, i alt 82 prosent av eneboligene har fire rom eller mer. Siden det i absolutt antall er flest innbyggere som bor i enebolig, forsterker dette inntrykket om at folk i Norge generelt sett bor ganske romslig. Veldig få leiligheter og leilighet i bygård har mer enn fire rom, 96 prosent av leilighetene i blokk eller bygård har fire eller færre rom.

**Tabell 1.6. Antall rom i boligen fordelt etter boligtype. Tall i prosent.**

Antall rom	Enebolig+	Rekke/ kjedehus	V2-H2/3/4	Blokk/ bygård	Totalt
1	2	2	2	12	4
2	7	14	16	32	14
3	10	17	35	36	20
4	20	36	24	17	21
5	22	21	14	3	17
6	20	8	6	1	13
7	11	2	2	0	6
8+	9	1	1	0	5
Total	100	100	100	100	100
N	1897	327	379	835	3438

Til tross for at disse analysene gir et inntrykk av at de fleste hushold har ganske god plass, så er det også noen som bor trangt. I boligforskningen finnes det normer for hva som regnes for å være en normalt stor, eller passe stor bolig. Dersom man har en bolig som er mindre enn normen, regnes man som trangbodd. Den tradisjonelle måten å definere trangbodd på er alle som bor i en bolig med ett rom, eller alle som bor i en bolig med færre rom enn antall personer i husholdet («trangbodd 1») (Aarland 2010). Etter denne beregningen er 6,6 prosent av husholdene trangbodde. De grå feltene i tabell 1.5 viser til hushold som er trangbodde etter denne definisjonen. Målt på denne måten så er trangboddhet vanligst blant de største husholdene. For eksempel så er 22 prosent av seks-person hushold trangbodde, mens den tilsvarende andelen er ti prosent for ene-person hushold. Få av to-, tre-, og fire-person husholdene er trangbodde etter denne definisjonen.

En annen måte å regne trangboddhet på, er å kun regne de husholdene som har færre rom enn antall beboere som trangbodde («trangbodd 2»). Etter denne definisjonen så er 2,5 prosent av husholdene trangbodde.

Tabellen nedenfor viser en oversikt over utviklingen i trangboddhet fra 2004 til i dag (tall fra 2004 og 2007 er fra Aarland 2010) basert på de to ulike definisjonene av trangboddhet. Tallene viser en svak nedgang i trangboddhet siden 2004, men den største nedgangen skjedde mellom 2004 og 2007. Dette er uansett ikke snakk om store endringer i hvor mange personer som bor relativt trangt.

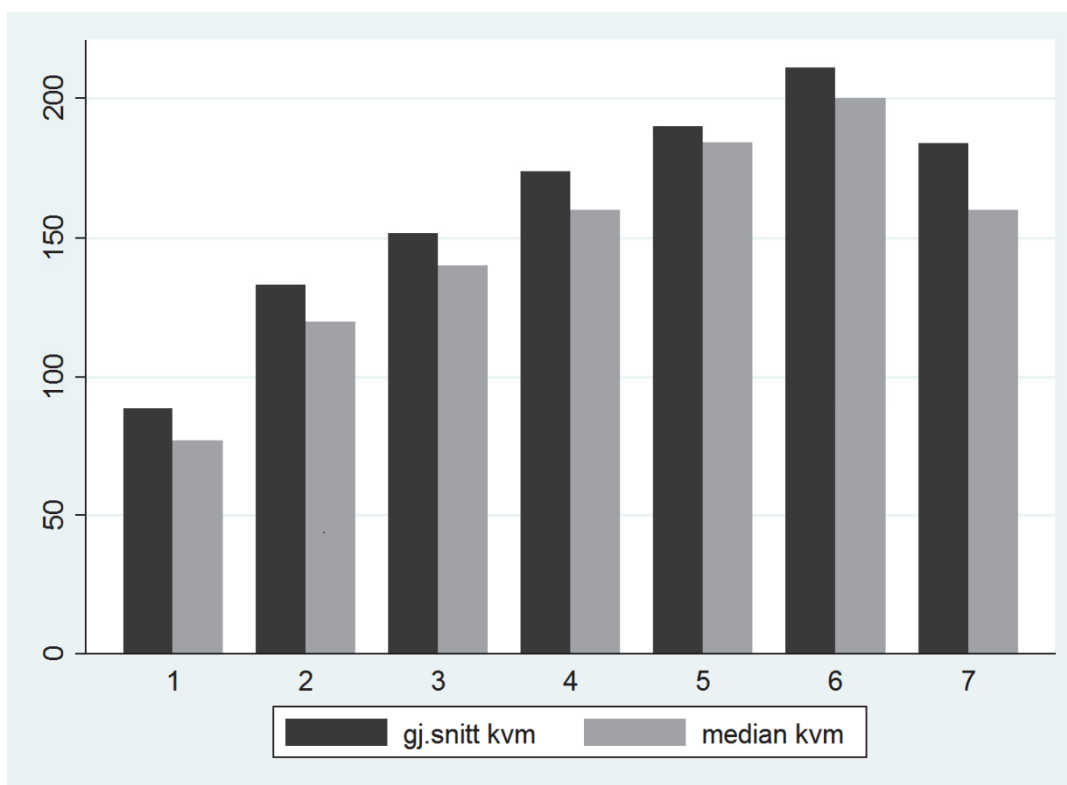
**Tabell 1.7. Trangboddhet 2004, 2007 og 2012.**

	2004	2007	2012
Trangbodd 1	7,2	6,7	6,6
Trangbodd 2	3,2	2,5	2,5

### *Boligstørrelse og antall kvadratmeter i boligen*

Ovenfor så vi på fordelingen av antallet rom i boligen. En annen måte å vurdere boligstørrelse er ut fra boligens areal målt i antall kvadratmeter. Basert på EU-SILC 2012 dataene så er gjennomsnittlig boligstørrelse for norske hushold på 124,8 kvadratmeter. Men bak dette tallet skjuler det seg svært store variasjoner. Den minste oppgitte boligstørrelsen er på kun 10 kvadratmeter, mens den største i dette utvalget er på 700 kvadratmeter.

**Figur 1. Antall kvadratmeter per antall personer i boligen. EU-SILC 2012.**



Figur 1 viser en oversikt over antallet kvadratmeter i gjennomsnitt og median og antallet personer i husholdet.<sup>9</sup> Jevnt over viser den at antallet kvadratmeter

<sup>9</sup> Median er et mål på den «vanligste» tallet i en fordeling. Her så uttrykker medianen den vanligste boligstørrelsen. Dersom alle boliger i Norge ble sortert i stigende rekkefølge etter antall kvadratmeter, så er medianen den som ligger i midten av en slik fordeling.

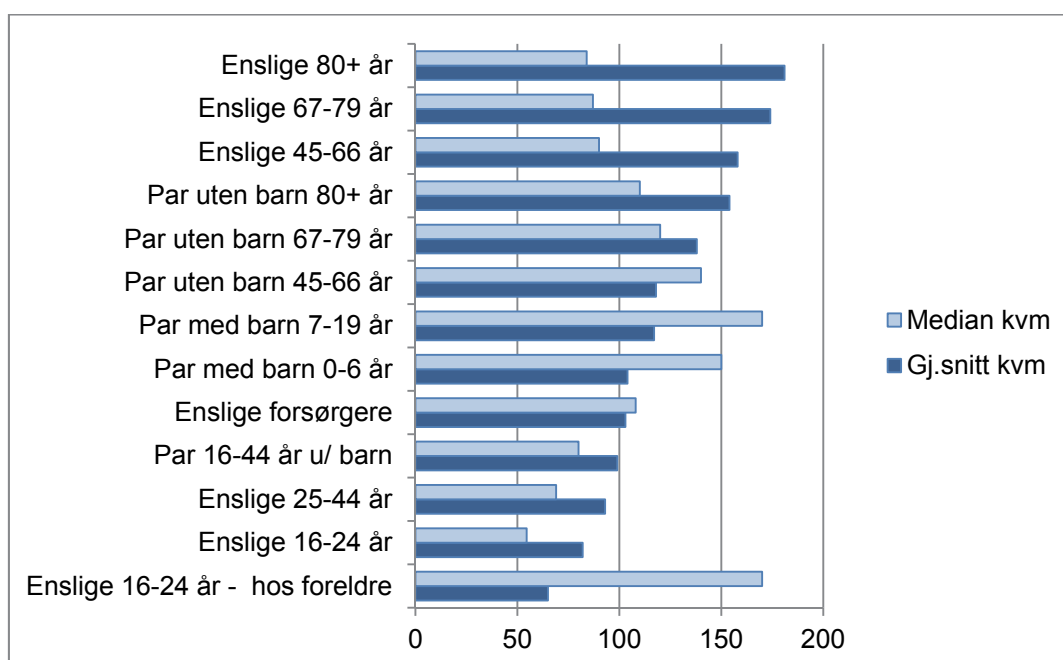


på boligen øker i takt med antallet personer i husholdet. Unntaket er for de aller største husholdene (på sju personer eller mer), hvor boligstørrelsen er synkende i forhold til antallet husholdsmedlemmer.

Dersom vi i stede ser på boligstørrelse i forhold til husholdstype, ser vi noen andre sammenhenger. Det er først og fremst de yngste som bor i de minste boligene. Enslige mellom 16 og 24 har en median boligstørrelse på 55 kvadratmeter, mens enslige mellom 45 og 66 år har en median boligstørrelse som er betydelig større på 90 kvadratmeter (se figur 2).

Det er også verdt å merke seg i figur 2 at gjennomsnittlig boligstørrelse er mye høyere for de eldste aldersgruppene enn for de yngste, mens median boligstørrelse varierer mye mindre med alder. Årsaken til dette er at det i de eldste aldersgruppene er noen hushold som bor i svært store boliger, og dette trekker gjennomsnittet opp. Dette er ikke tilfellet blant de yngste aldersgruppene. At det er svært stor forskjell mellom median og gjennomsnittlig boligstørrelse, slik som det er for de ulike gruppene voksne enslige, er også en indikasjon på at det er meget stor variasjon innad i gruppa i forhold til boligstørrelse. For disse gruppene vil som regel medianen være et bedre mål på boligstørrelse enn gjennomsnittlig antall kvadratmeter.

**Figur 2. Boligstørrelse i kvadratmeter etter husholdstype. EU-SILC 2012. Vektete andeler.**



### *Boligstørrelse og subjektiv vurdering av boligstørrelse*

Et annet mål på boligens kvalitet er hvordan bolig oppleves for den som bor i den. En slik subjektiv vurdering er hvorvidt størrelsen på boligen er passe stor, for liten eller for stor. De som svarer for liten vil være en indikasjon på trangboddhet. Et stort flertall på 77 prosent vurderer egen boligstørrelse som passe stor, mens en andel på elleve prosent mener den er for liten og tolv prosent mener egen bolig er for stor.

Denne egenvurderingen av boligstørrelse varierer imidlertid etter husholdstype. Hovedandelen av alle typer av hushold mener egen bolig er passe stor. Barnefamilier vurderer imidlertid oftere egen bolig som for liten, 25 prosent av de enslige forsørgerne og 23 prosent av par med barn fra 0 til 6 år mener dette. Blant de eldste aldersgruppene er det mer vanlig å vurdere egen bolig som for stor, i underkant av 20 prosent av de som er 45 år eller eldre mener dette.

**Tabell 1.8. Boligstørrelse og egen vurdering av boligstørrelse etter husholdstype. Tall i prosent. EU SILC 2012.**

	Passe stor	For liten	For stor	Antall
Enslige 16-24 år – hos foreldre	82	10	9	197
Enslige 16–24 år ellers	84	11	5	384
Enslige 25–44 år	78	15	6	147
Par 16–44 år u/ barn	78	17	4	206
Enslige forsørgere	68	25	7	252
Par med barn 0–6 år	74	23	3	487
Par med barn 7–19 år	82	12	6	57
Par uten barn 45–66 år	77	3	20	166
Par uten barn 67–79 år	76	3	21	254
Par uten barn 80+ år	81	0	19	545
Enslige 45–66 år	76	9	15	375
Enslige 67–79 år	76	5	19	159
Enslige 80+ år	78	3	19	399
Total	77	11	12	3628

Det er noen grupper som ofte er mer utsatte på boligmarkedet (se også kapitlet om vanskeligstilte på boligmarkedet). Dette gjelder blant annet de som leier bolig og de som bor trangt. Oversikten nedenfor viser at særlig de som defineres som trangbodde synes at boligen er for liten (56 prosent). Ingen i denne gruppa synes at egen bolig er for stor. Når det gjelder de som leier bolig,

syns et flertall at boligen er passe stor (75 prosent), mens 19 prosent syns egen leiebolig er for liten.

**Tabell 1.9. Subjektiv vurdering av boligstørrelse etter ulike kriterier. Tall i prosent.**

	N	Passe stor	For liten	For stor
Trangbodd	91	44	56	0
Leier	770	75	19	6

## Flytting

I levekårsundersøkelsen kartlegges også flytting. Det skilles mellom faktisk flytting og intendert flytting. På spørsmålet om hvorvidt man tror at husholdet kommer til å flytte i løpet av de neste to årene, svarer 18 prosent at dette er sannsynlig. Av de personene som har slike flytteplaner, har man videre spurt om hvorvidt disse sannsynligvis kommer til å flytte innen seks måneder, og hva som er hovedårsaken til at de kommer til å flytte. Av dette svarer 40 prosent at de kommer til å flytte i løpet av de neste seks månedene, og den viktigste flytteårsaken er at man ønsker en større bolig.

EU-SILC gir også anledning til å sammenligne planlagt flytting (innen to år) og faktisk flytting (de siste fem åra). Disse to spørsmålene er sterkt korrelert, noe som tyder på at de som har byttet bolig ser for seg å ikke bli boende særlig lenge. For eksempel så har 64 prosent av enslige mellom 25 og 44 år byttet bolig de siste fem åra, og nesten halvparten i denne aldersgruppa tror samtidig at de kommer til å flytte innen to år. Tilsvarende tall for par under 44 år uten barn, er 74 prosent har byttet bolig og 40 prosent regner med å flytte innen to år. Faktisk flytting og flytteplaner er derimot langt mindre vanlig i de eldste aldersgruppene og i gruppa par med barn over sju år. Dette kan tyde på at mange har valgt bolig innen barna begynner på skolen og blir boende i denne boligen lenge. Også i de aller eldste aldersgruppene, enslige og par 80 år eller eldre, er det få som har flyttet, og veldig få som har flytteplaner, ni prosent av de enslige og kun seks prosent av parene i denne aldersgruppa tror de vil flytte innen to år. Dette er kanskje noe mer overraskende da man kunne ha antatt at en del i denne aldersgruppen ser for seg å flytte til en mindre eller mer lettstelt bolig. Det ser imidlertid ikke ut for å være tilfellet for særlig mange hushold.

**Tabell 1.10. Prosent innen hver husholdskategori som henholdsvis tror de vil flytte innen to år, og som har byttet bolig siste fem år. EU SILC 2012. Vektete andeler.**

	Tror vil flytte innen 2 år	Har byttet bolig siste 5 år
Enslige 16–24 år som bor hos foreldre	13	27
Enslige 16–24 år ellers	69	89
Enslige 25–44 år	46	64
Par 16–44 år u/ barn	40	74
Enslige forsørgere	29	45
Par med barn 0–6 år	23	52
Par med barn 7–19 år	8	19
Par uten barn 45–66 år	7	14
Par uten barn 67–79 år	8	7
Par uten barn 80 år eller eldre	6	12
Enslige 45–66 år	20	27
Enslige 67–79 år	9	17
Enslige 80 år eller eldre	9	11
<b>Totalt</b>	<b>19</b>	<b>34</b>

Funnene ovenfor om flytting, korrelerer godt med oppgitt botid. Det er nemlig slik at de med lengst botid i mindre grad svarer ja på spørsmålet om de tror at de vil flytte innen to år. Mens halvparten av de som har bodd i en bolig mellom null og to år tror de vil flytte innen to år, så har sju prosent av de med botid mellom 21 og 35 år flytteplaner, og kun to prosent av de med botid 36 år eller mer har planer om flytting (se tabell 1.11).

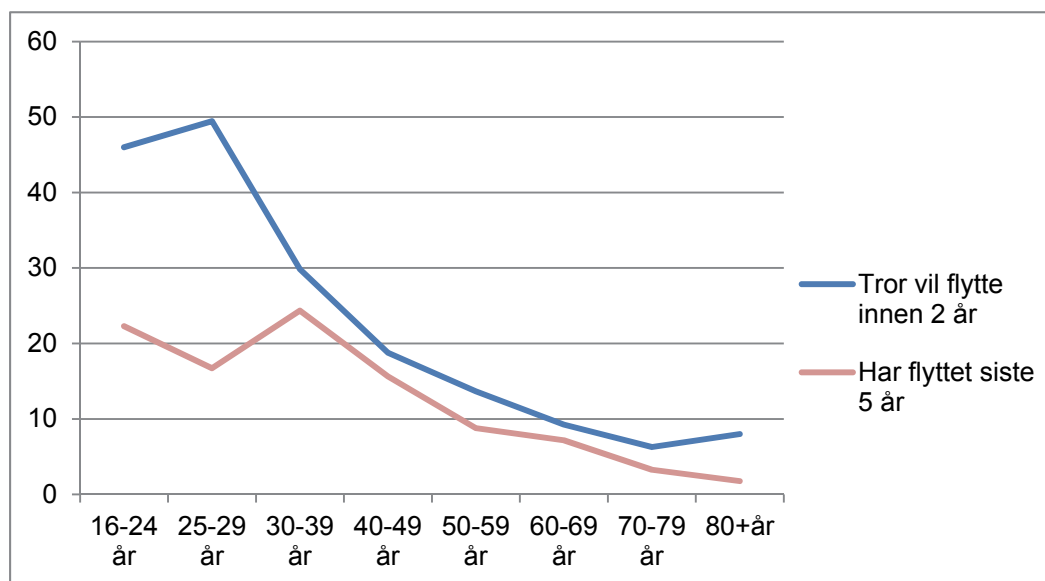
**Tabell 1.11. Botid og flytteplaner. Andel i prosent. EU SILC 2012. Vektete andeler**

Botid	Tror vil flytte innen 2 år	N
0–2 år	51	839
3–5 år	17	499
6–10 år	15	620
11–20 år	8	617
21–35 år	7	549
36+ år	2	342
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>3466</b>

Flytteplaner henger ikke bare sammen med botid, men også med alder. Figur 3 viser prosentandelen som tror de vil flytte innen to år, og prosentandelen som sier de har flyttet de siste fem åra, etter alder. Mens om lag halvparten i slutten av tjue-åra tror at de vil flytte innen to år, så svarer under ti prosent av

de over 60 år at de har flytteplaner. Flytting er med andre ord et fenomen som i all hovedsak er skjøvet til den tidligste fasen av livsløpet. Gapet mellom antatt flytting og faktisk flytting er også størst for de under 40 år. Det kan være en indikasjon på at mange unge har planer om å flytte, men at ikke alle disse planene blir realisert.

**Figur 3. Flytteplaner og faktisk flytting etter alder. Andeler i prosent. EU-SILC 2012. Vektete andeler**



Dersom man tar utgangspunkt i spørsmålet stilt til alle om de tror de kommer til å flytte de neste 2 årene og ser dette i sammenheng med egen vurdering av boligstørrelsen, så ser man at en høyere andel av de som vurderer sin bolig som for liten har flytteplaner (53 prosent) enn de som vurderer at boligen er passe stor (18 prosent) eller for stor (20 prosent) (tabell 1.12). Boligstørrelse er derfor mest utslagsgivende i forhold til flytteplaner dersom boligen oppleves som for liten, enn om boligen oppleves å være for stor.

**Tabell 1.12. Egen vurdering av boligstørrelse og flytteplaner. EU SILC 2012. Vektete andeler.**

	Passe stor	For liten	For stor	Total
Har flytteplaner	18 %	53 %	20 %	22 %
Antall	485	200	79	764

Av de flytteårsakene som ble rapportert inn i EU-SILC, er også den vanligste flytteårsaken at man ønsker å bytte til en større bolig (23 prosent). Andre

flytteårsaker er: at man ønsker å kjøpe egen bolig (13 prosent), eller flytter på grunn av arbeid eller utdanning (10 prosent). At man ønsker å bytte til en mindre bolig eller en bolig med bedre standard, nevnes av sju prosent, og at man ønsker å bo i et annet strøk eller at man ønsker å bo et sted med bedre skole eller barnehage og/eller bedre helse og omsorgstjenester, nevnes av fem prosent. Det er også 16 prosent som oppgir andre årsaker til at de ønsker å flytte (tabell ikke vist).

Det er også store forskjeller i faktisk og antatt flytting mellom de som eier en bolig og de som leier en bolig. Mens hele 57 prosent av de som leier tror de vil flytte fra sin bolig innen to år, så er det kun tolv prosent av boligeiere som svarer dette. Andelen av de som har flyttet de siste fem årene er også langt høyere blant de som leier (se tabell 1.13).

**Tabell 1.13. Flytteplaner og faktisk flytting blant boligeiere og leietakere. Tall i prosent.**

	Tror vil flytte innen 2 år	Har flyttet siste 5 år
Leie	57	69
Eie	12	25
Totalt	22	34

## Bomiljø og problematiske forhold ved boligen

Mens vi ovenfor så på boligstørrelse som en kvalitet ved boligen, skal vi i dette avsnittet belyse andre sider ved boligkvaliteten, og om det er problemer med denne. Problemer med selve boligen og nærmiljøet kan forringe boligkvaliteten og gjøre boligen mindre egnet. Vi tar først for oss problemer inne i boligen og rundt boligen, før vi belyser problemer knyttet til støy i nærområder.

Generelt sett er det svært få av husholdene som rapporterer noen problemer med innemiljøet i boligen knyttet til temperaturregulering, fukt og råte, lys, elektrisk anlegg, avløp og vannforsyning (se tabell 1.14). Om lag fem prosent av husholdene rapporterer slike problemer. Dette må forstås dit hen at det gjennomgående er svært få problemer med norske boliger, noe som igjen indikerer gode levekår i de fleste boliger.

Dersom man skal se litt nærmere på de ulike faktorene ved boligen, ser det ut for at det å klare å kjøle ned alle rom i boligen tilstrekkelig om sommeren, er det mest utbredte problemet. 17 prosent av de i rekkehus eller kjedehus og 16 prosent av to-mannsboliger og andre tre- og firemannsboliger,

oppgir at de har dette problemet. Andelene for de som bor i blokk og enebolig er på henholdsvis 13 og 12 prosent. Det er gjennomgående en høyere andel som rapporterer at det er problemer med tilstrekkelig nedkjøling om sommeren enn at det er vanskelig å varme opp alle rom. Dette er et interessant funn i en norsk kontekst og *kan* bety at boligene er bygget for å tåle kalde vintre, men er dårligere konstruert med tanke på nedkjøling.

Når det gjelder problemer utenfor boligen, rapporterer ti prosent at de har problemer med støv og forurensning rett utenfor boligen (tabell 1.14). Disse problemene er størst blant de som bor i blokk eller bygård (15 prosent), mens den laveste andelen finnes blant de som bor i enebolig (sju prosent). Total sett så er det sju prosent som rapporterer om problemer med vold og kriminalitet i nærheten av boligen. Igjen er andelen høyere blant de som bor i blokk eller bygård (13 prosent) sammenlignet med de som bor i enebolig (fire prosent). Disse tallene må også forstås i lys av at det er en høyere andel personer som bor i enebolig enn i de andre boformene (se avsnitt ovenfor), noe som igjen betyr at andelen som bor i boliger med problemer inne eller rundt boligen er marginale.

**Tabell 1.14. Problemer inne i og rundt boligen etter boligtype. EU SILC 2012.**

	Totalt	Ene- bolig+	Rekke /kjedehus	V2-H2, og andre 3/4	Blokk/ bygård
<i>Problemer inne i boligen</i>					
Rom vanskelig å varme opp	10	10	8	15	9
Bolig vanskelig å kjøle ned om sommeren	13	12	17	16	13
Problemer med råte	5	5	5	6	4
Problemer med fukt	5	5	4	6	4
Problemer med lys	5	4	7	6	7
Upålitelig/utilstrekkelig el anlegg	5	5	7	6	6
Utilfredsstillende avløpsanlegg	5	4	4	5	7
Problemer med vannforsyning	5	6	4	5	4
Må dele WC med andre husholdninger	1	0	2	1	4
<i>Problemer rundt boligen</i>					
Problemer med støv, forurensning	10	7	11	11	15
Problemer med kriminalitet/vold	7	4	7	6	13

Det kan være grunn til å tro at de som leier en bolig oftere bor i boliger av dårligere kvalitet. I tabell 1.15 ser vi den samme fordelingen av problemer inne

i og rundt boligen for de som henholdsvis eier (selveier, borettsseier) eller leier en bolig. Leietakere har gjennomgående flere problemer med boligen enn de som eier egen bolig. Dette kan peke mot at huseiere generelt sett er bedre til å vedlikeholde egen bolig, enn den boligen de leier ut. Det er særlig problemer i utleieboliger knyttet til oppvarming av boligen og problemer i forhold til lys. Dette kan gjenspeile at en del utleieboliger er sokkelleiligheter som kan ha dårligere isolasjon (kjellere) og mindre lys. Når det gjelder problemer rundt boligen i forhold til forurensning og kriminalitet, er det små forskjeller mellom leieboliger og eierboliger. Dette gjenspeiler antagelig det faktum at eie og utleieboliger som oftest ligger i samme strøk og dermed har den samme grad av eksponering for miljøplager som befinner seg rett utenfor boligen.

**Tabell 1.15. Problemer inne i og rundt boligen etter eie og leiestatus. Tall i prosent. EU SILC 2012.**

	Totalt	Leie	Eie
<i>Problemer inne i boligen</i>			
Rom vanskelig å varme opp	10	17	8
Bolig vanskelig å kjøle ned om sommeren	14	15	13
Problemer med råte	5	9	4
Problemer med fukt	5	6	4
Problemer med lys	5	10	4
Upålitelig/utilstrekkelig el anlegg	5	9	4
Utilfredsstillende avløpsanlegg	5	7	4
Problemer med vannforsyning	5	7	5
Må dele WC med andre husholdninger	1	7	0
<i>Problemer rundt boligen</i>			
Problemer med støv, forurensning	10	10	10
Problemer med kriminalitet/vold	7	9	6

Men det er også slik at problemer med boligen kan være ulikt fordelt mellom ulike husholdstyper. I tabell 1.16 nedenfor er noen av de samme indikatorene på dårlige boforhold fra tabell 1.14 og 1.15, gjengitt for ulike husholdstyper. Denne tabellen viser at det ikke ser ut for å være svært stor variasjon i dårlige boforhold mellom ulike husholdstyper. Men det ser ut for at enslige forsørgere og unge enslige i noe større grad enn andre husholdstyper opplever slike problemer. Enslige mellom 25 og 44 år oppgir oftere enn andre husholdstyper at de har problemer med å varme opp boligen, kjøle denne ned om sommeren,



og at de mangler tilstrekkelig med lys inne i boligen. Enslige 16–24 år opplever også ofte problemer i forhold til oppvarming. Enslige forsørgere oppgir oftest av de ulike husholdstypene at de har problemer med råte og fukt i boligen. Disse levekårsproblemene oppgis også oftest blant hushold som leier boligen, noe som indikerer at disse husholdstypene oftere er leietakere enn andre husholdstyper. Enslige 25–44 år og enslige forsørgere er også de husholdstypene som hyppigst oppgir problemer utenfor boligen i forhold til støy/forurensning og kriminalitet. Det er spesielt problematisk at barn opplever dårlige boforhold og det er derfor alvorlig at enslige forsørgere i større grad enn andre husholdstyper oppgir at de har dårlige boforhold.

**Tabell 1.16. Problemer inne i og rundt boligen etter husholdstype. Tall i prosent. EU SILC 2012.**

	Totalt	Enslige 16-24 år hos foreldre	Enslige 16-24 år	Enslige 25-44 år	Par u/barn 16-44 år	Enslig forsørger	Par m/ barn 0-6 år	Par m/ barn 7-19 år	Par u/barn 45-66 år	Par u/ barn 67-79 år	Par u/ barn 80 + år	Enslige 45-66 år	Enslige 67-79 år	Enslige 80+ år
<i>Problemer inne i boligen</i>														
Rom vanskelig å varme opp	10	13	17	18	13	14	11	8	6	5	4	9	7	5
Bolig vanskelig å kjøle ned om sommeren	13	15	14	17	14	14	16	14	12	8	11	14	13	13
Problemer med råte	5	6	5	8	5	14	4	5	3	1	3	4	3	6
Problemer med fukt	5	5	3	6	6	9	6	6	3	2	4	4	2	3
Problemer med lys	5	2	8	10	7	7	4	1	3	2	2	7	6	6
<i>Problemer rundt boligen</i>														
Problemer med støy, forurensning	10	9	7	13	9	14	10	6	9	10	10	13	7	6
Problemer med kriminalitet/vold	7	6	9	12	8	11	7	5	3	3	1	8	5	3

### PROBLEMER MED STØY

Det er imidlertid ikke bare fysiske forhold ved selve boligen som kan gi dårlige boforhold og levekår. Støyproblemer kan også være en kilde som kan virke negativt inn på boforhold. I EU-SILC 2012 dataene finnes det to ulike sett av spørsmål knyttet til støyproblematikk i boligen. De første spørsmålene er relatert til om man opplever problemer med støy når man oppholder seg inne

i boligen, mens de andre spørsmålene dreier seg om man opplever plagsom støy rett utenfor boligen.

Når det gjelder opplevelse av støy inne i boligen, svarer i alt 12 prosent at de har problemer med støy fra naboer eller med annen støy utenfra, for eksempel fra trafikk, industri eller anlegg når de befinner seg inne i egen bolig (tabell 1.17). Andelen er høyest blant de som bor i bygård eller blokk hvor 20 prosent svarer at de har problemer med støy inne i boligen, altså at man opplever lyder som kommer utenfra som plagsomme når man selv er inne i egen bolig.

Av de tolv prosent som oppga støyproblemer inne i egen bolig, har man bedt disse om å rangere alvorlighetsgraden av støyproblemene, og 60 prosent eller mer opplever støyplagene som meget eller noe plagsomme. Andelen plaget med støy inne i boligen er høyest blant de som bor i blokk eller bygård, hvor 72 prosent (av 12 prosent) er meget eller noe plaget. Dette er de mest alvorlige støyplagene, fordi det ikke er mulig å fjerne denne lyden, uten selv å fjerne seg fra egen bolig. Dette må derfor sees på som en alvorlig levekårsulempe, men som allikevel ikke rammer et stor antall husholdninger.

**Tabell 1.17. Har problemer med støy inne i boligen. Tall i prosent. EU SILC 2012.**

	Totalt	Ene-bolig+	Reke/kjedehus	V2-H2, og andre 3/4	Blokk/bygård
<i>Har problemer med støy fra naboer/utenfra/trafikk/industri</i>	12	8	13	14	20
<i>Hvis støyplaget, hvor plagsom er denne støyen? (NB! spørsmålet er kun stilt til de 12 prosentene av utvalget, som oppga støyplager)</i>					
Meget plagsom	17	15	20	10	19
Noe plagsom	49	46	40	50	53
Lite plagsom	28	31	33	32	23
Ikke plagsom	6	7	7	8	4

Når det gjelder spørsmålene om man opplever støyplager når man oppholder seg umiddelbart *utenfor* boligen, ble det skilt mellom støy fra vei, fly og bygg- og anlegg (se tabell 1.18). Det ble også spurt om støyen var meget, noe, lite eller ikke plagsom. I tillegg ble de som var plaget av en eller flere av disse støykildene bedt om å svare på om støyen førte til søvnproblemer.

Det er flest som er plaget av støy fra vei eller gate, totalt sett er det 11 prosent som rapporter om slike plager. De som bor i blokk eller bygård er mest plaget av vei-støy, hvor 16 prosent oppgir dette som meget plagsomt eller noe plagsomt. I forhold til støy fra bygg og anlegg svarer 90 prosent at de ikke er plaget av dette, mens 85 prosent ikke er plaget av støy fra fly. Av de husholdene som oppgir at de er plaget av støy, opplever de fleste at støyen er lite plagsom. Kun tre til fire prosent opplever støyen som noe eller meget plagsom.

De som oppga at de hadde problemer med støy fra fly eller bygg- og anleggsvirksomhet ble i tillegg spurt om denne støyen førte til søvnproblemer. På dette spørsmålet svarte 17 prosent at det gjorde den. Dette er også å anse som alvorlige støyplager, og selv om den totale andelen som opplever dette ikke er stor, er det alvorlig at enkelte opplever så store støyplager i egen bolig at det fører til søvnløshet.

**Tabell 1.18. Plagsomhet støy rett utenfor boligen, i prosent. EU SILC 2012.**

	Totalt	Ene- bolig+	Rekke/ kjedehus	V2-H2, og andre 3/4	Blokk/ bygård
<i>Hvor plagsom er støy fra gate eller vei rett utenfor boligen?</i>					
Meget plagsom	2	2	2	2	3
Noe plagsom	9	8	8	10	13
Lite plagsom	20	16	21	23	20
Ikke plagsom	69	74	69	64	70
<i>Hvor plagsom er støy fra fly rett utenfor boligen?</i>					
Meget plagsom	1	0	1	0	1
Noe plagsom	3	3	3	2	3
Lite plagsom	11	11	12	12	11
Ikke plagsom	85	85	84	86	85
<i>Hvor plagsom er støy fra bedrifter eller bygg/anleggsvirksomhet?</i>					
Meget plagsom	1	0	0	0	2
Noe plagsom	2	2	2	3	3
Lite plagsom	7	6	8	9	9
Ikke plagsom	90	92	89	89	86
<i>Hvis støyplaget, fører til søvnproblemer? (andel ja)</i>					
	17	10	24	18	22

## NÆROMRÅDER

En annen viktig faktor i forhold til bomiljø, er hva som befinner seg rett utenfor boligen. Det er i EU-SILC dataene egne spørsmål som går på vurderinger om kvaliteten på nærområdene. Disse omhandler tilgang til turterreng og områder for lek og rekreasjon. I tillegg er det spørsmål om trafikk (se tabell 1.19).

For det første spørres det etter om det finnes et nærturterrengområde innen 500 meter fra boligen som er på minst 200 mål (flere grøntområder forbundet med lite trafikkerte veier kan også regnes med). Total 18 prosent av husholdene oppgir at de mangler slikt nærturterreng, og andelen er høyest blant de som bor i blokk eller bygård. For det andre stilles det spørsmål om det finnes områder som kan brukes til lek og rekreasjon innen 200 meter fra boligen, og som minimum er på størrelse med en fotballbane (det vil si fem mål). I alt 25 prosent av husholdene oppgir at de mangler tilgang til et slikt område. Disse andelene er tre–fire prosentpoeng lavere enn i 2007, noe som indikerer at flere hushold nå har tilgang til slike tur- og rekreasjonsområder enn fem år tidligere.

**Tabell 1.19. Vurdering av nærområder etter hustype. Tall i prosent. EU SILC 2012.**

	Totalt	Ene- bolig+	Rekke/ kjedehus	V2-H2, og andre 3/4	Blokk/ bygård
<i>Mangler nærturterreng (innen 500 m fra bolig)</i>	18	13	15	25	29
<i>Mangler område for lek/rekreasjon (innen 200 m fra bolig)</i>	25	25	22	28	23
<i>Kan slippe 5 år gammelt barn ut alene pga. trafikk?</i>					
Nei, absolutt ikke	16	10	11	17	30
Nei, helst ikke	19	16	18	22	25
Ja, forholdsvis trygt	36	38	41	39	31
Ja, helt trygt	29	37	29	22	14

Til sist stilles det et spørsmål om hvorvidt de lokale trafikkforholdene er av en slik art at det er trygt å slippe ut en femåring alene for å leke. Et flertall av husholdene (39 prosent) svarer at det er forholdsvis trygt, mens 29 prosent svarer at dette er helt trygt. Men det er også en andel på 16 prosent av husholdene som svarer man absolutt ikke kan slippe et barn på fem år ut alene på grunn av trafikkforholdene. Andelen er høyest blant de som bor i blokk

eller bygård (30 prosent). Det er liten endring i svarene på dette spørsmålet i forhold til undersøkelsen gjennomført i 2007 (se Aarland 2010).

## Boligens tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne

Det er et viktig boligpolitisk mål at flere boliger skal være tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne. I denne sammenhengen har det ofte vært fokusert på universelt utformede boliger og livsløpsstandard i boliger. Tanken bak denne politikken er at boliger med en tilpasning som er nødvendig for noen, kan være gode boliger for alle. Det vil si at det er samfunnsøkonomisk lønnsomt at en stor andel av boligmassen er tilpasset beboere med ulike behov, og som kan benyttes i ulike livsfaser. I dette avsnittet skal vi se på noen aspekter som kan være relevante i forhold til utforming av bolig med universell standard, belyst ved hjelp av data fra levekårsundersøkelsen EU-SILC fra 2012.

### *FUNKSJONSHEMMEDES BOFORHOLD*

I levekårsundersøkelsen fra 2012 oppgir 20 prosent av de spurte at enten de selv, eller noen andre i husholdningen, har varig nedsatt funksjonsevne. Dette er en noe høyere andel enn i 2007, hvor 17 prosent av husholdene oppga dette. Det er mest vanlig å ha en bevegelseshemming, noe som forekommer i om lag halvparten av tilfellene. Astma og allergi forekommer i 30 prosent av tilfellene.

Av de husholdene som har personer med nedsatt funksjonsevne, svarer nesten en fjerdedel at de bor i en bolig som er tilrettelagt for funksjonshemming (tabell 1.20). Dette betyr at et stort flertall av hushold med funksjonshemmede personer bor i boliger uten noen form for tilrettelegging. Tilretteleggingsandelen varierer med type funksjonshemming, og det er vanligere at boligen er tilrettelagt i hushold hvor minst ett av medlemmene har en bevegelseshemming (30 prosent) enn i for eksempel hushold med personer med synsvansker (28 prosent) eller hørselsvansker (26 prosent).

Av husholdene som oppgir at de har personer med nedsatt funksjonsevne, svarer ni prosent at det er behov for tilrettelegging av boligen.<sup>10</sup> Dette kan indikere at til tross for at en stor andel av hushold med personer med

---

<sup>10</sup> For dette spørsmålet var andelen som hadde svart på spørsmålet for små til at det kunne gjøres separate analyser for ulike typer funksjonshemming.

funksjonshemninger ikke lever i tilrettelagt bolig, er det samtidig ikke en høy andel udekkede behov for tilrettelegging.

**Tabell 1.20. Husstander med minst ett funksjonshemmet medlem og tilrettelegging av bolig. EU-SILC 2012.**

	Prosent	N	Bolig tilrettelagt for funksjonshemming	
			Prosent	N
Total	20 %	724	24 %	171
Bevegelseshemmet	9 %	344	30 %	103
Synsvansker	2 %	76	28 %	21
Hørselsvansker	3 %	119	26 %	31
Astma/allergi	6 %	216	19 %	41
Annet	4 %	144	20 %	29

#### *BOLIGMASSENS TILGJENGELIGHET*

Et viktig aspekt ved å gjøre boliger tilgjengelige for personer med funksjonshemninger, er å fjerne fysiske hindringer. I levekårsundersøkelsen EU-SILC 2012 finnes det en rekke spørsmål omkring fysiske hindringer og plasseringen av ulike rom i bygningen. Disse spørsmålene kartlegger tilgjengelighet frem til boligen og inne i boligen. Tilrettelegging av boligen ved å fjerne fysiske hindrer er spesielt viktig for rullestolbrukere, og analysene nedenfor er derfor spesielt med tanke på personer med den type funksjonshemninger. Men fjerning av fysiske hindringer kan også være problematiske for personer med andre typer funksjonshemninger, og analysene er derfor relevante også for andre grupper av personer med funksjonshemninger.

Tabell 1.21 viser ulike fysiske hindringer som kan gjøre det vanskelig for personer med funksjonshemninger å komme inn i boligen, og et stort flertall av boligene har slike hindringer (66 prosent). Dette er færre enn tidligere år; i 2007 oppga 70 prosent av husholdene at boligen hadde slike fysiske hindringer, og i 2004 svarte 74 prosent dette.

**Tabell 1.21. Tilgjengelighet utenfor boligen. EU-SILC 2012.<sup>11</sup>**

	Prosent	N
Ingen hindringer	34	1209
Trapper/trinn	61	2192
Bratte partier	3	106
Andre hindringer	2	96

For hushold som bor i bolighus med heis, oppgir 27 prosent at det er trapper eller trinn mellom husets inngangsdør og heisen og/eller mellom heisen og inngangsdøra. I tillegg svarer 57 prosent av husholdene som bor i en bolig uten heis og hvor hovedinngangsdøren ikke er i første etasje (f.eks. tomannsboliger eller store hus uten heis), at boligen har hindringer som gjør det vanskelig for en rullestolbruker å komme fra husets inngangsdør til boligens inngangsdør.

Når det gjelder tilgjengeligheten inne i boligen, er det vesentlig om boligen går over ett eller flere plan. Særlig er dette avgjørende for tilgjengeligheten for rullestolbrukere. Den norske eneboligtradisjonen innebærer at boliger over flere plan er nokså vanlig, og 59 prosent av husholdene oppga at de bodde i en slik bolig. Dette er tre prosentpoeng høyere enn det som ble oppgitt i samme undersøkelse 2007.

**Tabell 1.22. Boliger over ett plan og flere plan.**

	Prosent	N
Ett plan	41	1482
Flere plan	59	2128

Av de boligene som går over flere plan er det vesentlig for tilgjengeligheten for bevegelseshemmede at de viktigste rommene befinner seg på inngangsplanet i boligen. Tabellen nedenfor viser fordelingen av ulike rom på inngangsplanet i boliger med to eller flere plan. De fleste boliger som går over to eller flere plan har WC på inngangsplanet (84 prosent), det er derimot færre som har soverom på inngangsplanet, dette gjelder 57 av boligene over flere plan. Av alle boliger over flere plan er det 38 prosent som har både stue, soverom, kjøkken, bad og WC på inngangsplanet. Oversikten viser kun små endringer siden 2007.

---

<sup>11</sup> Ordlyden i dette spørsmålet er: Er det trapper, trinn, bratte partier eller andre hindringer som gjør det vanskelig for en rullestolbruker å komme fra garasje eller parkeringsplass og inn gjennom husets inngangsdør?

**Tabell 1.23. Boliger over to eller flere plan, og ulike romtyper på inngangsplanet.  
EU-SILC 2012**

	Prosent	N
Stue	76	1623
Soverom	57	1207
Kjøkken	76	1607
Bad	72	1533
WC	84	1788
Alle typer rom	38	808

## Oppsummering

I dette kapitlet har vi sett på en rekke forhold knyttet til boligstandard og tilgjengelighet i 2012. Boligmassen endres ikke raskt, og boligstandarden er derfor svært lik den som ble klarlagt i levekårsundersøkelsen 2007, fem år tidligere.

Den langt vanligste hustypen i Norge er enebolig, det er likevel en betydelig andel på nesten en fjerdedel av alle hushold som bor i blokk eller bygård. Dette er om lag de samme andelene som i 2007. Når det gjelder boligstørrelse har det heller ikke skjedd vesentlige endringer. Det er mest vanlig at boligen har mellom tre og fem rom, og 58 prosent av husholdene bor i en slik bolig (mot 60 prosent i 2007). Det har heller ikke vært noen økning i antallet hushold som bor i små boliger, rett i underkant av 20 prosent av husholdene bor i boliger med ett eller to rom, om lag samme andel som fem år tidligere. Det samme inntrykket fremkommer når man sammenligner graden av trangboddhet, denne har heller ikke endret seg i femårsperioden mellom 2007 og 2012, og 6,6 prosent av norske hushold er trangbodde etter den mest omfattende definisjonen.

Det er store variasjoner mellom ulike husholdstyper når det gjelder boligstørrelse. Generelt sett så bor de yngste aldersgruppene trangere enn de eldste. De eldste eldre bor hyppigst i store boliger. Et stort flertall oppgir at de opplever egen boligstørrelse som 'passe stor', noe som forsterker hovedinntrykket av folk i Norge ikke bor så veldig trangt. Det er imidlertid noen husholdstyper som oftere opplever at egen bolig er for liten, dette gjelder særlig enslige forsørgere. Det er også en høy andel av par med barn mellom 0 og 6 år som opplever egen bolig som for liten. Denne andelen er langt lavere blant par



med barn mellom 7 og 19 år. Dette henger antagelig sammen med at par flytter til en større bolig etter som barna blir større.

Dette inntrykket bekreftes i analysene om flytting. Flytting er langt vanligere blant de yngste aldersgruppene, og er også vanligere blant folk med kort botid. Dette indikerer et flyttemønster hvor man i en ung voksenalder av livet flytter flere ganger, før man finner en bolig man blir gammel i.

På spørsmålene om bomiljø og problematiske forhold ved boligen, er det relativt lave andeler av alle hushold som opplever dette. Det vanligste problemet som kan forringe bokvaliteten er støyproblemer. For eksempel så oppgir 12 prosent av alle hushold at de opplever støy fra vei, trafikk eller naboer mens de oppholder seg inne i egen bolig.

De fleste norske boliger har god tilgang til nærområder for rekreasjon, det er allikevel 18 prosent av husholdene som oppgir at de mangler et nærturterreng innen 500 meter fra boligen. Dette er likevel en lavere andel enn i 2007, noe som kan indikere en positiv utvikling i forhold til nærmiljøet over fem-årsperioden 2007–12.

Det siste forholdet som ble belyst i dette kapitlet, var funksjonshemmedes boforhold. Om lag en tredjedel av alle boliger har ingen fysiske hindringer som hindrer funksjonshemmede å komme inn i boligen. Når det gjelder tilgjengeligheten inne i boligen, så har et flertall av boligene to eller flere plan, men det er allikevel mange boliger (38 prosent) som har alle typer av beboelsesrom plassert på inngangsplanet. Dette er en høyere andel enn i 2007.

## Referanser

- Aarland, Kristin (2010) Boligstandard og tilgjengelighet. I: Sandlie, H.C. (red.) Bolig og levekår i Norge 2007. En artikkelsamling. NOVA Rapport 2/2010.
- SSB (2013) Levekårsundersøkelsen EU-SILC 2012. Study Documentation.

## 2 Boutgifter og gjeldssituasjon

HANS CHRISTIAN SANDLIE

---

### Innledning

I denne artikkelen ser vi nærmere på norske husholdningers boligøkonomi. Med boligøkonomi tenker vi i denne sammenheng på hvilke utgifter ulike husholdninger har til å bo, samt hvilken gjeldsbelastning ulike boligeiere har i forhold til samlet inntekt og boligens antatte markedsverdi. Størrelsen på husholdningenes boutgifter og disse utgiftenes andel av husholdningenes samlede inntekt, er et viktig aspekt ved ulike husholdningers boforhold. Kunnskap om disse størrelsene forteller noe om hvor stor andel av husholdningsbudsjettet utgifter til å bo legger beslag på, og dermed hvor mye husholdningene har igjen til annet forbruk. Sistnevnte vil imidlertid avhenge av størrelsen på husholdningenes inntekt. Boutgiftsbelastning handler med andre ord om husholdningenes økonomiske handlingsrom. I engelskspråklig litteratur brukes gjerne begrepet «affordability» (se f.eks. Whitehead 2007; Leishman og Rowley 2012), men det finnes ikke et tilsvarende godt norsk ord for dette handlingsrommet (Barlindhaug og Astrup 2012). Gjeldsbelastning dreier seg om den risiko husholdningene utsetter seg for ved å ta opp lån for å finansiere kjøp av egen bolig.

Tidligere undersøkelser har pekt på at husholdningenes utgifter til å bo avhenger av hvilken fase av livsløpet husholdningen befinner seg i, hvor den bor og hvilken demografisk sammensetning den har (Røed Larsen 2002). I beskrivelsene av husholdningenes boutgifter og gjeldssituasjon vil vi derfor benytte tre sentrale dimensjoner; alder på husholdningens hovedperson, husholdningstype etter demografisk sammensetning og landsdel.

Kapittelet er disponert på følgende måte: I det neste avsnittet definerer vi begrepene boutgifter og boutgiftsbelastning, slik de benyttes i analysene. Så følger en presentasjon av hvordan boutgifter og boutgiftsbelastning varierer langs kategorier som alder, landsdel og husholdningstyper. Dernest presenterer vi gjeldsbelastning blant boligeiere ut fra alder og husholdningstyper. Til slutt oppsummerer vi resultatene og antyder noen politiske implikasjoner.

## Boutgifter og boutgiftsbelastning

Utgangspunktet for denne artikkelen er at vi tenker oss husholdningsbudsjettet som en gitt begrensning på hva slags utgifter en husholdning kan ta på seg. Vi er interessert i hvor stor andel av dette budsjettet som brukes til å bo, og dermed hvordan boutgiftene påvirker husholdningens handlingsrom for annen type forbruk. I analyser av hvordan boutgiftene kan påvirke husholdningenes økonomiske handlingsrom benyttes hovedsakelig to metoder (jf. Barlindhaug og Astrup 2012): Forholdstallmetoden og residualmetoden. Den sistnevnte metoden tar utgangspunkt i at en husholdning har et problem når den disponible inntekten etter at boutgiftene er dekket, ikke er tilstrekkelig til å dekke et minimumsforbruk av andre nødvendige forbruksvarer. Den førstnevnte metoden beskriver derimot boutgiftene som andel av inntekt, og det settes gjerne opp kriterier som definerer at en husholdning har et problem når boutgiftenes størrelse i forhold til inntekt overstiger en viss andel. I hvilken grad boutgiftsbelastningen utgjør et problem vil avhenge av husholdningens samlede inntekt.

I denne artikkelens analyser har vi valgt å benytte forholdstallmetoden. Boligutgiftenes totale andel av husholdningens inntekt etter skatt kaller vi boutgiftsbelastning. Dersom denne boutgiftsbelastningen er høy, innebærer dette at husholdningen har mindre handlingsrom for annen type forbruk. For å beskrive nivået på boutgiftene har vi valgt å se på gjennomsnittlig boutgift og boutgiftsbelastning. Boutgiftene er i dataene definert som oppgitte årlige utgifter til strøm og oppvarming, husleie, fellesutgifter, samt utgifter til renter og avdrag. Om avdragene skal inkluderes i boutgiftene kan diskuteres, siden disse innebærer en form for sparing for boligeierne. Når vi likevel har inkludert disse utgiftene, er det fordi nedbetaling av avdrag er en så stor utgiftspost at den begrenser husholdningenes mulighet til annen type forbruk.

Høy boutgiftsbelastning defineres som boutgifter utover 25 prosent av samlet inntekt. Dette er et mål som er brukt i lignende undersøkelser tidligere (Røed Larsen 2002). Ved siden av å se på andel husholdninger som har en boutgiftsandel på 25 prosent, ser vi også på andelen som har boutgifter utover 40 prosent av samlet inntekt. Sistnevnte mål benyttes blant annet i Eurostats beskrivelser av variasjon i boutgiftsbelastning mellom ulike europeiske land.

Ved å benytte forholdstallmetoden og gjennomsnittlig boutgiftsbelastning som indikator for boutgiftenes betydning for husholdningenes økonomiske handlingsrom, er det viktig å være klar over begrensningene i denne

metoden med hensyn til tolking av resultatene (Stone 2006). Hushold med mange medlemmer og hushold med lav inntekt har for eksempel mindre handlingsrom ved en boutgiftsbelastning på 25 prosent, sammenlignet med hushold med få medlemmer og hushold med høy inntekt<sup>12</sup>. En bredere vurdering av husholdningenes handlingsrom bør med andre ord suppleres med residualmetoden. Videre tar verken forholdstallmetoden eller residualmetoden stilling til nivået på boligkonsumet. Dersom en ønsker å ta hensyn til en minimumsnorm i boligstandard, som for eksempel areal eller antall rom per person, bør også denne dimensjonen bringes inn i en bredere analyse av boutgifter og boutgiftsbelastning.

Når vi tolker resultatene fra analysene, er det også viktig å minne om at våre opplysninger om boutgiftene er hentet fra levekårsundersøkelsen i 2012. Våre inntektsopplysninger er derimot hentet fra ligningsopplysningene fra 2011. Dette innebærer en mismatch i tidspunktet opplysningene vi bruker i våre beregninger er hentet fra. For majoriteten av husholdningene vil disse opplysningene være forholdsvis stabile fra år til år, og for disse husholdningene vil denne mismatchen sannsynligvis ikke utgjøre en stor forskjell. Noen hushold vil imidlertid ha fått endret sin inntektssituasjon fra 2011 til 2012. For disse husholdningene vil med andre ord våre beregninger være misvisende. Dette gjelder særlig for unge hushold som går fra utdanning til jobb i løpet av det aktuelle året eller andre hushold som har fått vesentlige endringer i sin inntekt. Når vi benytter inntekt etter skatt og samtidig regner alle renteutgiftene som en del av boutgiftene, står vi videre i fare for å overvurdere boutgiftsbelastningen for boligeiere. Vi tar med andre ord ikke hensyn til at 28 prosent av renteutgiftene trekkes fra på ligningen.

I våre analyser benytter vi også et mål for subjektiv opplevelse av den belastningen boutgiftene utgjør for husholdningene. I levekårsundersøkelsen fra 2012 er intervjupersonene spurt om i hvilken grad de samlede boutgiftene tynger husholdningenes økonomi. Svaralternativene er her «svært tyngende», «noe tyngende» og «ikke tyngende i det hele tatt».

---

<sup>12</sup> Antall husholdsmedlemmer kunne eventuelt vært korrigert for ved å benytte inntekt per forbruksenhet. Av forenklingshensyn er dette ikke gjort i artikkelens analyser.

## Boutgifter i ulike livsfaser

I tabell 2.1 ser vi at husholdningenes boutgifter og inntekt etter skatt varierer etter hovedpersonens alder. Både utgiftene og inntektene stiger med alder frem til hovedpersonen befinner seg i 50-årene, før de synker med alder for de eldre aldersgruppene. I rad tre presenteres andelen boutgiftene utgjør av husholdningens budsjett. Dette er definert som boutgift dividert på husholdningenes samlede inntekt etter skatt. I rad fire presenteres andel av husholdningene med en boutgiftsbelastning på minst 25 prosent. Rad fem viser andel av husholdningene med boutgiftsbelastning på minst 40 prosent. Unge hushold der hovedpersonen er i 20-årene bruker den klart største budsjettandelen på boutgifter med en gjennomsnittsverdi på 39 prosent. Til sammenligning er den gjennomsnittlige budsjettandelen blant hushold der hovedpersonen er i 30-årene 28 prosent, og den synker med økende alder. Lavest gjennomsnittlig budsjettandel på boutgifter finner vi blant husholdninger der hovedpersonen er 70 år eller eldre, der er andelen 15 prosent.

Det er altså store forskjeller blant husholdninger i ulike aldre med hensyn til hvor stor andel av samlet inntekt som går med til å dekke boutgifter. Unge mennesker bruker en stor andel av inntekten sin på å bo. 60 prosent av husholdningene med en hovedperson i tjuårene har en boutgiftsbelastning på minst 25 prosent, og omkring halvparten har tilsvarende boutgiftsbelastning blant husholdningene der hovedpersonen er i trettiårene. Blant husholdningene med en hovedperson i sekstiårene bruker til sammenligning i overkant av hver femte husholdning (22 prosent) minst 25 prosent av samlet inntekt på boutgifter. Ser vi på andelen av husholdningene som bruker minst 40 prosent av samlet inntekt etter skatt på boutgifter, kommer boutgiftsbelastningen unge opplever tidlig i etableringsfasen tydeligere frem. Nærmere hver tredje husholdning (30 prosent) med en hovedperson i tjuårene har en boutgiftsbelastning på minst 40 prosent. Der hovedpersonens alder er mellom tretti og femti, har andelen med en tilsvarende boutgiftsbelastning sunket til tolv prosent. Den synker ytterligere i de eldre aldersgruppene, og bare fire prosent av husholdningene der hovedpersoner er sytti år eller eldre har en boutgiftsbelastning på minst 40 prosent.

**Tabell 2.1: Husholdningenes boutgifter, inntekt og i hvilken grad boutgiftene oppleves som tyngende etter hovedpersonens alder. Per år.**

	Alle	20–29 år	30–39 år	40–49 år	50–59 år	60–69 år	70 år og eldre
<i>Gjennomsnittlig</i>							
Boutgift	94458	84211	130164	138855	99167	69443	44396
Inntekt etter skatt	482116	344404	545529	599495	555895	468267	334857
Budsjettandel boutgift	25	39	28	25	22	17	15
Andel av husholdningene med boutgiftsbelastning over 25 prosent	36	60	49	41	30	22	18
Andel av husholdningene med boutgiftsbelastning over 40 prosent	12	30	12	12	7	5	4
<i>Opplever boutgiftene som</i>							
Svært tyngende	5	9	7	6	5	3	1
Noe tyngende	33	45	41	39	30	22	18
Ikke tyngende i det hele tatt	61	46	51	55	66	75	80

I de siste radene ser vi i hvilken grad husholdningene opplever boutgiftene som tyngende på husholdningens økonomi. Aldersfordelingen her følger mønsteret vi fant for de faktiske boutgiftene og deres budsjettandel av husholdningenes samlede inntekt etter skatt. Samlet sett oppgir fem prosent at de opplever boutgiftene som svært tyngende på husholdningens økonomi, mens 33 prosent opplever boutgiftene som noe tyngende. 61 prosent oppgir at boutgiftene ikke oppleves som tyngende i det hele tatt. Ser vi nærmere på aldersfordelingen finner vi imidlertid at nærmere hver tiende husholdning (9 prosent) med en hovedperson i tjuårene opplever boutgiftene som svært tyngende, og 45 prosent opplever boutgiftene som noe tyngende. Det er også verdt å merke seg at nærmere halvparten i denne aldersgruppen (46 prosent) ikke opplever boutgiftene som tyngende i det hele tatt. Når vi tar med i betraktningen at mange i denne aldersgruppen er førstegangsetablerere, er dette overraskende mange.

Andelen som opplever boutgiftene som noe eller svært tyngende, er noe lavere blant husholdningene der hovedpersonen er i trettiårene, men forskjellen er ikke stor. Blant de eldste husholdene der hovedpersonen er sytti år eller eldre, oppgir bare én prosent av boutgiftene er svært tyngende, og 18 prosent opplever boutgiftene som noe tyngende på husholdningens økonomi.

## Boutgifter blant ulike husholdningstyper

I tabell 2.2 presenteres husholdningenes boutgifter og inntekt fordelt etter husholdningstyper med ulik demografisk sammensetning. Dersom vi ser på gjennomsnittlig budsjettandel som går til boutgifter, ser vi at det særlig er en husholdningstype som skiller seg ut: Enslige under 45 år. Blant disse husholdningene finner vi en gjennomsnittlig budsjettandel på 45 prosent. 70 prosent av husholdningene har en boutgiftsbelastning på minst 25 prosent, og 36 prosent har en boutgiftsbelastning på minst 40 prosent. Dette må karakteriseres som høye tall. Vi finner også høye tall blant tre andre husholdningstyper: Enslige i alderen 45 til 66 år, par uten barn der eldste person er under 45 år og enslige forsørgere. I den sistnevnte gruppen er gjennomsnittlig budsjettandel som brukes på boutgifter 28 prosent, men godt over halvparten (58 prosent) av husholdningene har en boutgiftsbelastning på minst 25 prosent. 14 prosent har en boutgiftsbelastning på minst 40 prosent. Blant par uten barn der hovedpersonen er under 45 år, er gjennomsnittlig budsjettandel som knyttes til boutgifter på 31 prosent. 46 prosent av husholdningene har en boutgiftsbelastning på minst 25 prosent, og 16 prosent har en boutgiftsbelastning på minst 40 prosent. Enslige husholdninger i alderen 45 til 66 år har en gjennomsnittlig budsjettandel på 27 prosent, og her har 45 prosent en boutgiftsbelastning på minst 25 prosent. 14 prosent har en boutgiftsbelastning på minst 40 prosent.

Husholdningstyper som kommer godt ut etter disse målene, er særlig par uten barn der eldste person i husholdningen er mellom 67 og 79 år eller 80 år og eldre. Her er det kun fire og sju prosent av husholdningene som har en boutgiftsbelastning på minst 25 prosent, og bare én og to prosent med boutgiftsbelastning på minst 40 prosent. Den gjennomsnittlige budsjettandelen er på henholdsvis 11 og 11 prosent.

Boutgiftsbelastningen og andelen som har høy boutgiftsbelastning blant enslige forsørgere må tolkes lys av at datasettet vi benytter mangler opplysninger om en viktig inntektskomponent for disse husholdningstypene; barnebidraget. Fremtidige levekårsundersøkelser bør derfor inkludere spørsmål om mottak av og størrelse på barnebidrag.

Ser vi på i hvilken grad de ulike husholdningstypene opplever boutgiftene tyngende på husholdningens økonomi, er det enslige forsørgere som skiller seg

ut. 17 prosent av disse husholdningene opplever boutgiftene som svært tyngende, og 46 prosent opplever disse utgiftene som noe tyngende. Ved siden av disse husholdningene, opplever også over halvparten av enslige under 45 år boutgiftene som tyngende. Ti prosent opplever utgiftene som svært tyngende, og 43 prosent opplever dem som noe tyngende. De eldste husholdningene, uavhengig av om de lever alene eller som par, er de som i minst grad opplever boutgiftene som tyngende. Par uten barn der eldste person er mellom 67 og 79 år opplever også i liten grad boutgiftene tyngende på husholdningens økonomi. Det generelle inntrykket er at de aller fleste husholdningene i liten grad opplever boutgiftene som tyngende.



**Tabell 2.2: Husholdningenes boutgifter, inntekt og i hvilken grad boutgiftene oppleves som tyngende etter husholdningstype. Per år.**

	Enslige			Par uten barn, alder eldste person			Par med barn, alder yngste barn			Enslige forsørgere m/barn 0–19	
	>45	45–66	67–79	80+	>45	45–66	67–79	80+	0–6		7–19
<i>Gjennomsnittlig</i>											
Boutgift	79095	74923	51733	33325	113474	93376	54258	43918	150449	157957	105283
Inntekt etter skatt	252046	327974	265435	221301	489882	644000	518504	431395	675400	762226	390733
Budsjettandel boutgift	45	27	21	16	31	15	11	11	24	22	28
Andel av husholdningene med boutgiftsbelastning over 25 prosent	70	45	33	22	46	16	4	7	41	28	58
Andel av husholdningene med boutgiftsbelastning over 40 prosent	36	14	9	3	16	3	1	2	8	5	14
Opplever boutgiftene som											
Svært tyngende	10	6	3	-	6	2	2	-	6	3	17
Noe tyngende	43	33	29	16	37	19	15	11	43	40	46
Ikke tyngende i det hele tatt	48	61	68	84	57	79	83	89	51	57	37

## Boutgifter etter landsdel

I tabell 2.3 presenteres fordelingen av boutgifter og inntekt ut fra hvilken landsdel de tilhører. Tabellen avdekker det interessante fenomenet at variasjonen i boutgiftene er mindre enn variasjonen i boligprisen, målt ved boligprisindeksen. Vi finner lignende mønster i den regionale variasjonen i husleiene. Dette må ses i sammenheng med at boligens verdi er nært knyttet til standard og beliggenhet, og disse kvalitetene varierer mer mellom ulike boliger enn det prisindekser og husleieindekser gir uttrykk for.

**Tabell 2.3: Husholdningenes boutgifter, inntekt og i hvilken grad boutgiftene oppleves som tyngende etter landsdel. Per år.**

	Akershus og Oslo	Hedmark og Oppland	Østlandet ellers	Agder og Rogaland	Vestlandet	Trøndelag	Nord- Norge
<i>Gjennomsnittlig</i>							
Boutgift	104449	80893	93465	97680	92536	90517	83779
Inntekt etter skatt	502897	450183	476803	514980	481188	457852	443048
Budsjettandel boutgift	27	22	23	22	23	31	24
Andel av hushold- ningene med boutgiftsbelastning over 25 prosent	41	29	35	34	36	40	36
Andel av hushold- ningene med boutgiftsbelastning over 40 prosent	15	11	9	9	12	16	10
<i>Opplever boutgiftene som<sup>a</sup></i>							
Svært tyngende	6	6	5	6	4	6	5
Noe tyngende	34	33	35	31	31	35	32
Ikke tyngende	60	61	60	64	65	59	64

Fordelingen er ikke signifikant

Oslo og Akershus er den regionen med høyest boutgifter, mens regionen Agder og Rogaland har høyest samlet inntekt etter skatt. Ser vi på budsjettandelen husholdningene bruker på boutgifter, er det regionene Trøndelag og Oslo og Akershus som skiller seg ut. I Trøndelag er den gjennomsnittlige budsjettandelen på 31 prosent, mens tilsvarende tall for Oslo og Akershus er 27 prosent. Andelen av regionenes husholdninger med boutgiftsbelastning over

25 prosent er henholdsvis 40 og 41 prosent, mens 16 og 15 prosent av husholdningene har en boutgiftsbelastning på minst 40 prosent. Best ut med hensyn til boutgiftsbelastning, kommer regionene Hedmark og Oppland. Her har 29 prosent av husholdningene en boutgiftsbelastning på minst 25 prosent, mens elleve prosent har en boutgiftsbelastning på minst 40 prosent. Dernest følger de øvrige regionene, der fordelingen er forholdsvis lik med hensyn til andel som har boutgiftsbelastning på minst 25 og 40 prosent.

Det er ingen store forskjeller mellom de ulike landsdelene med hensyn til i hvilken grad de opplever boutgiftene som tyngende på husholdningens økonomi.

## Gjeld og gjeldsbelastning

I den siste boligmeldingen *Byggje-bu-leve* (Meld. St. 17 (2012–2013)) blir det pekt på behovet for å få mer kunnskap om særlig risikoutsatte gjeldssituasjoner for boligeiere. Boligeiere bærer en risiko gjennom utviklingen i boligprisene og rentenivået (Ford mfl. 2001; Nordvik 2004). Hvor stor risiko den enkelte er eksponert for avhenger av hvordan deres formue og gjeld er sammensatt.

EU-SILC 2012 gir ikke rom for en inngående analyse av risikoutsatte gjeldssituasjoner, men dataene kan brukes for å gi et generelt bilde av gjeldssituasjonen og gjeldsrisikoen i befolkningen. Vi har valgt å vurdere gjeldssituasjon og gjeldsrisiko ved å se på den samlede gjeldens størrelse i forhold til samlet inntekt, samt ved å se på boliglånets størrelse i forhold til boligens anslåtte markedsverdi. I tillegg kunne gjeldsrisiko også vært vurdert ved å se på de samlede rente- og avdragsutgiftenes andel av samlet inntekt etter skatt, men vi har valgt å ikke gjøre dette her. Forholdet mellom husholdningenes gjeld og inntekt sier noe om husholdningenes evne til å betjene denne gjelden, mens forholdet mellom boliggjeld og boligens anslåtte markedsverdi sier noe indirekte om husholdningens mulighet til å dekke opp gjelden dersom de skulle bli tvunget til et salg av boligen.

I EU-SILC 2012 er det inkludert spørsmål om husholdningen har boliglån nå, hvor mange slike lån den har og hvor stort beløp som gjenstår på hvert av lånene. Disse dataene kan være heftet med noen feil (jf. Gulbrandsen 2010). Det kan for eksempel tenkes at de som svarer ikke tar med gjeld fra alle som tilhører husholdningen. Videre er det heller ikke sikkert at alle husker

eksakt hvor stor deres boliggjeld er. I tillegg kan husholdningene ha lån med pant i boligen, men som er benyttet til andre formål. Her kan det variere i hvilken grad folk opplever dette som boliglån eller ikke.

Husholdningene kan ha annen type gjeld enn boliglån. For å få en bredere vurdering av husholdningenes gjeldsrisiko burde denne gjelden vært inkludert i analysene. EU-SILC gjør det mulig å se på husholdningenes samlede gjeld ut fra tilkoblede ligningsopplysninger. Samlet gjeld kommer der frem som differansen mellom brutto og netto finanskapital (jf. Gulbrandsen 2010). I vårt datamaterialet er imidlertid ligningsopplysningene fra 2011, så vi har valgt å se bort fra disse opplysningene her. Ligningsdataene fra 2012 vil kobles til datamaterialet når disse ligningsdataene blir tilgjengelige. Dette vil sannsynligvis skje i løpet av første halvår i 2014. Boliggjeld utgjør vanligvis en betydelig del av nordmenns samlede gjeld (Gulbrandsen 2009), slik at opplysninger om denne gjelden vil kunne gi et generelt inntrykk av husholdningenes gjeldsrisiko.

I tabell 2.4 presenteres husholdningenes gjeldsbelastning blant husholdninger med boliglån etter hovedpersonens alder. Når det gjelder forholdet mellom husholdningenes gjeld og inntekt, har vi tatt utgangspunkt i anbefalingsregelen om at gjelden ikke skal overstige tre ganger samlet inntekt. Regelen er riktig nok inntektsbestemt, siden husholdninger med høy inntekt kan betjene større gjeldsbyrde enn dette og likevel ha forholdsvis god økonomi. I tillegg har vi her kun tatt utgangspunkt i boliglån, mens husholdningenes totale gjeldsbyrde også kan inkludere andre lån. Vi ser at andelen husholdninger med boliglån over tre ganger inntekt synker med alder. Blant 20-åringene har i overkant av hver fjerde husholdning en slik gjeldsbyrde, mens i underkant av hver femte husholdning har det blant 30-åringene. Dette er høye tall, men vi må også huske på usikkerheten som er knyttet til tallene. Våre inntektsopplysninger er fra 2011, mens opplysningene om boliglån er fra 2012. For unge husholdninger som nylig har kjøpt bolig kan denne tidsforskjellen ha stor betydning.

Vi finner en lignende alderseffekt når vi ser på andel husholdninger med boliglån større en 85 prosent av boligens antatte verdi. Grensen på 85 prosent er satt med utgangspunkt i egenkapitalkravet på 15 prosent. Blant 20-åringene ser vi at 17 prosent av husholdningene har boliglån større en 85 prosent av

boligens verdi, mens tilsvarende andel blant 30-åringene er 11 prosent. Våre tall ligger lavere enn Finanstilsynets (2013) egne undersøkelser. Deres siste boliglånundersøkelse viste at ni prosent av låntagere under 35 år lånte mer enn boligens verdi, og 36 prosent av unge under 35 år som har tatt opp lån til kjøp av bolig lånte mer enn 85 prosent av boligens verdi.

**Tabell 2.4: Husholdningenes gjeldsbelastning blant boligeiere med boliglån etter hovedpersonens alder. Per år.**

	Alle	20–29 år	30–39 år	40–49 år	50–59 år	60–69 år	70 år og eldre
Andel boligeiere med boliglån over 3 ganger inntekt	11	27	18	13	8	6	2
Andel boligeiere med boliglån større enn 85 prosent av boligens antatte verdi	6	17	11	8	4	2	1

I tabell 2.5 presenteres husholdningenes gjeldssituasjon fordelt etter familiefase. Gjeldsbelastningen er særlig stor i etableringsfasen, og høyest andel med stor gjeldsbyrde finner vi blant unge enslige og enslige forsørgere. I tillegg har også mange unge par og barnefamilier høy gjeldsbyrde.

**Tabell 2.5: Husholdningenes gjeldsbelastning blant husholdninger med boliglån etter familiefase. Per år.**

	Enslige				Par uten barn, alder eldste person				Par med barn, alder yngste barn		Enslige forsørgere m/barn 0–19
	>45	45–66	67–79	80+	>45	45–66	67–79	80+	0–6	7–19	
Andel av husholdningene med boliglån over 3 ganger inntekt	32	14	6	-	19	4	2	3	15	7	27
Andel av husholdningene med boliglån større enn 85 prosent av boligens antatte verdi	12	5	2	-	20	3	1	3	11	7	12

Det generelle inntrykket fra resultatene over er at mange norske husholdninger har høy gjeldsbelastning. Dette gjelder særlig blant unge voksne i etable-

ringsfasen. Den høye gjeldsgraden blant disse husholdningene kan sannsynligvis ses i sammenheng med det lave rentenivået vi har hatt de siste årene. Blant de med høyest gjeldsbyrde skal det imidlertid ikke store renteoppgangen til før eventuelt gjeldsbelastningen blir for tung å bære. Mange unge oppgir at nivået på dagens boutgifter er tyngende (jf. tabell 2.1 og 2.2).

## Oppsummering

I dette kapittelet har vi sett at ved å analysere norske husholdningers boutgifter og boutgiftsbelastning med utgangspunkt i levekårsundersøkelsen fra 2012, har vi funnet utgiftsmønstre som i stor grad ligner de mønstrene som ble avdekket av Røed Larsen (2002) på slutten av 1990-tallet. Over tid ser med andre ord mønsteret ut til å være forholdsvis stabilt. Unge husholdninger har høye boutgifter, mens eldre husholdninger har lave boutgifter. Videre er det særlig enslige og enslige forsørgere som har høy boutgiftsbelastning, men vi finner også høy boutgiftsbelastning blant småbarnsfamiliene. Vi finner høy boutgiftsbelastning blant husholdninger bosatt i Oslo og Akershus, sammenlignet med resten av landet. Samlet sett ser nivået på boutgiftene og boutgiftsbelastningen ut til å ha steget siden Røed Larsens analyser. Tallgrunnlaget i hans og våre analyser er imidlertid for ulike til å trekke entydige konklusjoner om utviklingen.

Det er som innledningsvis nevnt, noen klare begrensninger knyttet til å definere husholdningenes boutgiftsbelastning slik vi har gjort her. I hvilken grad en høy boutgiftsbelastning vil utgjøre et problem for husholdningene vil avhenge av størrelsen på husholdningens inntekt. Husholdninger med høye inntekter vil tåle høyere boutgiftsbelastning enn husholdninger med lav inntekt. Relative mål for boutgiftsbelastning dekker over at med lik boutgiftsbelastning vil husholdninger med høy inntekt sitte igjen med et større restbeløp enn husholdninger med lav inntekt. Dette gjelder også ved vurderinger av husholdningenes gjeldsbelastning i forhold til inntekt.

Analysene i denne artikkelen burde derfor ideelt sett vært kombinert med en tilnærming der vi også tok høyde for residualinntekten husholdningene sitter igjen med etter at boutgiftene er betalt. I tillegg kunne vi tatt hensyn til utgifter som anses som nødvendig for å opprettholde en akseptabel levestandard (f.eks. SIFO-budsjettet).

En annen videreutvikling av analysene i denne artikkelen kunne også være å inkludere boligstandard som en sentral dimensjon i analysen. Boligkrav

og minimumsnormer for boligstandard har blitt mindre viktig i norsk boligpolitikk, men det burde likevel være interesse for å se nærmere på hva slags boligstandard som ligger til grunn for de ulike boutgiftene. En hypotese kan være at like boutgifter skjuler store forskjeller i boligstandard, og det er ikke utenkelig at husholdninger med høye boutgifter har boliger med dårlig boligstandard. Dette kan for eksempel være tilfelle i enkelte segmenter av leiemarkedet.

## Referanser

- Barlindhaug, R. og Astrup, K. (2012): Housing affordability. En drøfting av begreper og beregning av indikatorer. NIBR-notat 2012:110.
- Finanstilsynet (2013): Finansielt utsyn 2013.
- Ford, J., Burrows, R. og Nettleton, S. (2001): Home Ownership in A Risk Society: A social analysis of mortgage arrears and possessions. The Polity Press.
- Gulbrandsen, L. (2009): Husholdningenes gjeld og formue ved inngangen til finanskrisen. NOVA-rapport 17/09.
- Gulbrandsen, L. (2010): Boligøkonomi, i Sandlie, H.C. (red.): Bolig og levekår i Norge 2007. NOVA-rapport 2/10.
- Nordvik, V. (2004): Risiko i boligmarkeder – en oversikt. Prosjektrapport 364. Norges byggforskningsinstitutt.
- Leishman, C. og Rowley, S. (2012): Affordable housing, i Clapham, D.F., Clark, W.A.V. og Gibb, K. (red.): The SAGE Handbook of Housing Studies. Sage publications.
- Røed Larsen, E. (2002): Boligutgiftene i Norge på 1990-tallet: Systematiske observasjoner av livsfase, geografi og husholdningstype. SSB-rapport 2002/4.
- Meld. St. 17 (2012–2013): Byggje-bu-leve. Kommunal- og regionaldepartementet.
- Stone, M.E. (2006): A housing affordability standard for the UK, Housing Studies, vol. 21, nr. 4, s. 453–476.
- Whitehead, C. (2007): Planning policies and affordable housing: England as a successful case study, Housing Studies, vol. 22, nr. 1, s. 25–44.

## 3 Leiemarkedet

HANS CHRISTIAN SANDLIE

---

### Innledning

Hovedlinjen i den norske boligpolitikken har vært å legge til rette for at så mange som mulig skal kunne eie egen bolig (Kiøsterud 2005; Sørvoll 2011). Boligeiere har blant annet vært subsidiert gjennom både skattesystemet og gunstige låne- og støtteordninger. I *Rom for alle* ble skattesubsidiene anslått til omlag 60 milliarder kroner (NOU 2011:15). Et resultat av denne politikken er at omkring 80 prosent av norske husholdninger eier egen bolig. I internasjonal målestokk er dette høye tall (Whitehead mfl. 2012).

Ifølge Folke- og boligtellingsen 2011 utgjør leieboligene 23 prosent av den norske boligmassen. Selv om leiemarkedet relativt sett utgjør en liten del av boligmarkedet, har sektoren en viktig velferdspolitisk betydning. For det første vil de fleste nordmenn på ett eller annet tidspunkt i løpet av livet være innom leiemarkedet. For det andre er leiesektoren viktig for dem som tilhører målgruppene for den boligsosiale politikken (Sandlie og Nordvik 2009; Vassenden mfl. 2012). Det er med andre ord av stor politisk interesse å få kunnskap om hva slags boforhold disse gruppene tilbys på boligmarkedet.

I dette kapitlet ser vi nærmere på tilbudet av boliger på leiemarkedet, og hvordan disse utleieboligene skiller seg fra andre boliger på boligmarkedet. Videre vil vi presentere kjennetegn ved husholdninger som leier eller disponerer boligen på annen måte enn eie. Avslutningsvis beskriver vi så utleiemarkedets struktur ved å se på hvordan sentrale faktorer som boligstandard, kontraktsforhold og husleienivå varierer med ulike kategorier av utleiere. Av særlig interesse her er eventuelle forskjeller mellom privat og offentlig utleie. Presentasjonen av analysene i artikkelen følger i hovedsak malen fra tidligere gjennomgang av levekårsundersøkelsene (Langsether og Sandlie 2006; Sandlie 2010).

### Tilbudet av utleieboliger

Tilbudet av utleieboliger er mer sammensatt enn det vi finner blant boliger som legges ut for kjøp og salg. I tabell 3.1 vises fordelingen av hustyper etter



beboerens eierforhold til boligen. Nærmere tre av fire selveiere bor i enebolig eller frittliggende hus (72 prosent), mens to av tre andelseiere bor i store hus med mange boliger (67 prosent). Sistnevnte boliger vil i stor grad dreie seg om leiligheter i bygård og blokk. Med 40 prosent eneboliger og 36 prosent leiligheter i bygård og blokk, utgjør utleietilbudet en mellomting mellom de typene av eierboliger. Dette må ses i sammenheng med at markedet for eierboliger står for en stor del av utleietilbudet (Gulbrandsen og Nordvik 2007). Utleieboliger eies ofte av private personer som leier ut én eller noen få boliger, enten i det huset de selv bor i (sokkelbolig) eller i en ekstrabolig de eier. Dette kommer tydeligere frem i neste tabell.

**Tabell 3.1: Hustyper fordelt etter eierforhold. Prosent. Vektete andeler.**

	Selveier	Andelseier	Leieboer	Alle
Enebolig/frittliggende hus	72	2	40	55
Rekke- eller kjedehus	7	21	9	10
To-, tre-, firemannsbolig e.l.	9	10	14	11
Store hus med mange boliger	11	67	36	24
Kombinert bolig-/næringsbygg eller annet		-	2	1
N=	2231	470	740	3441

Tabell 3.2 viser boligsammensetningen i leiesektoren ut fra hustype. Kategorien for enebolig og frittliggende hus består av boliger med bare én boenhet. I overkant av hver tiende bolig i utleiesektoren er en slik enebolig (13 prosent). Om vi tar utgangspunkt i det totale antallet av leieboliger i Folke- og bolig-tellingen 2011, utgjør dette omkring 65 000 boliger. En stor andel av utleieboligene som ble definert som enebolig i tabell 3.1, er eneboliger med en ekstra boenhet i form av en hybel eller sokkelbolig. Slike sokkelboliger utgjør i overkant av en fjerdedel av tilbudet i leiesektoren (27 prosent). Det vil si omkring 135 000 boliger. Rekke- og kjedehus utgjør ni prosent av utleietilbudet, eller omkring 45 000 boliger. Leiligheter i to-, tre- og firemannsbolig eller lignende, utgjør 14 prosent av tilbudet i leiesektoren. Dette tilsvarer omkring 70 000 boliger. Den største andelen av utleieboligene utgjør leiligheter i bygård og blokk. Disse leilighetene utgjør omkring 180 000 boliger, eller 36 prosent av leiesektoren. To prosent av utleieboligene er boenheter i kombinerte bolig- og næringsbygg eller lignende. Dette tilsvarer omkring 10 000 boliger.

**Tabell 3.2: Sammensetning av boligmassen i leiesektoren ut fra hustype. Vektete andeler.**

	Beregnet antall	Prosent
Enebolig/frittliggende hus	ca. 65 000	13
Enebolig m/hybel eller sokkelbolig <sup>a</sup>	ca. 135 000	27
Rekke- eller kjedehus	ca. 45 000	9
To-, tre-, firemannsbolig e.l.	ca. 70 000	14
Store hus med mange boliger	ca. 180 000	36
Kombinert bolig-/næringsbygg eller annet	ca. 10 000	2
N=	502 683 <sup>b</sup>	740

Enebolig m/hybel eller sokkelbolig er definert som leid bolig i enebolig med tre rom eller mindre  
Faktisk antall fra Folke- og bolig tellingen 2011.

Leieboliger er som oftest mindre enn boliger som eies (tabell 3.3). Over halvparten av leieboerne bor i boliger med ett eller to rom (53 prosent), mens bare seks prosent av selveierne og 27 prosent av andelseierne bor i boliger med denne størrelsen. Selveiere bor som oftest i store boliger, og 58 prosent bor i en bolig med fem rom eller mer. Andelseierne bor i gjerne i mellomstore boliger med tre til fire rom. 38 prosent av andelseierne bor i en bolig med tre rom, mens 26 prosent bor i en bolig med fire rom.

**Tabell 3.3: Fordeling av boligstørrelse etter disposisjonsform. Prosent**

	Selveier	Andelseier	Leieboer	Alle
Ett rom	1	2	17	4
To rom	5	25	36	15
Tre rom	14	38	25	20
Fire rom	23	26	12	21
Fem rom eller mer	58	9	9	41
N=	2349	489	772	3610

Det norske utleietilbudet består altså primært av mindre boliger, ofte en hybel eller sokkelbolig i en bolig der eieren også bor. Blant husholdningene som etterspør disse boligene, finner vi gjerne folk som befinner seg i en overgangsfase av livet (Langsether mfl. 2003; Langsether og Sandlie 2006). I overgangsfaser som studietiden, midlertidige ansettelse og perioden rett etter et samlivsbrudd, brukes leiemarkedet ofte som et midlertidig boligtilbud.

Det er få som velger å leie bolig for hele livet, men noen forblir likevel i leieboernes rekke i mangel av andre mulighet.

## Kjennetegn ved leieboere

Sannsynligheten for å være leieboer henger nært sammen med alder, inntekt og sivil status. Den typiske norske leieboeren er gjerne en ung enslig person med forholdsvis lav inntekt. Dette kommer frem av tabell 3.4, som presenterer fordelingen av leieboere ut fra alder, sivil status og inntekt. Det er særlig unge i tjuårene som leier bolig. Godt over halvparten i denne aldersgruppen er leieboere (57 prosent). Deretter synker andel leieboere med økende alder frem til aldersgruppen 70 år eller eldre. I denne aldersgruppen stiger leieandelen noe i forhold til de som befinner seg i 60-årene. 16 prosent av de som er 70 år eller eldre er leieboere.

Et annet fremtredende trekk ved leieboere er at de ofte er enslige. Omkring hver tredje enslige leier egen bolig. Ser vi aldersfordelingen av leieboerne i sammenheng med deres sivile status, kommer det også frem at leie av bolig ofte er nært koblet til etableringsfasen for unge voksne. Leieboligen kan være godt egnet i en livssituasjon der de unge ofte er på søken etter hvem og hva de skal bli, og i en livsfase der de gjerne gjennomfører utdanning eller etablerer seg på arbeidsmarkedet (Sandlie 2008). Låneforpliktelsene som ofte følger med kjøp av egen bolig krever større grad av stabilitet og forutsigbarhet i livet, slik at førstegangskjøpet gjerne gjennomføres da de unge etablerer seg med varig inntekt og egen familie.

Ved siden av alder, er leieboerstatusen sterkt inntektsavhengig. Blant den tiendedelen med lavest inntekt bor nesten to tredjedeler i en leiebolig (64 prosent). Tidligere studier har vist at husholdninger i denne inntektskategorien også i stor grad forventer å bli boende i leiebolig en lengre periode, sammenlignet med andre inntektsgrupper (Sandlie 2010). Leieboerandelen synker relativt raskt med stigende inntekt, og i femte inntektsdecil er leieboerandelen nede i 14 prosent.

**Tabell 3.4: Andel som leier eller disponerer på annen måte enn å eie ut fra alder, sivil status og inntekt.**

	Prosent	N
<b>Alder</b>		
20–29 år	57	527
30–39 år	22	576
40–49 år	14	629
50–59 år	10	583
60–69 år	9	608
70 år eller eldre	16	526
<b>Sivil status</b>		
Gift	8	1372
Samboer	19	460
Enslig	33	1779
<b>Inntekt</b>		
1.desil	64	428
2.desil	40	376
3.desil	29	328
4.desil	24	350
5.desil	14	374
6.desil	14	325
7.desil	9	391
8.desil	4	361
9.desil	3	308
10.desil	1	357

Nordmenn flest ønsker å eie egen bolig, og de fleste opplever også å bli boligeiere. Det kan imidlertid se ut til at det er en seleksjonsprosess der mange er innom leiemarkedet for en kortere periode i løpet av livet, mens noen få forblir leieboere over lang tid (Gulbrandsen og Nordvik 2007). Denne seleksjonsprosessen, både de prosessene som fører husholdningene inn og ut av statusen som leieboer, ser ut til å være sterkt alders- og inntektsbestemte. I tillegg har Gulbrandsen og Nordvik (2007) pekt på at sannsynligheten for å bli boende i leid bolig øker med botiden som leieboer; jo lenger periode man har bodd i boligen som leieboer, jo større er også sannsynligheten for at man fortsetter å leie denne boligen.

## Botid og flytteplaner

Trenden mot økt kortsiktighet og flyktighet blant leieboerne har vært et trekk ved leieboliggetterspørselen de siste tre–fire tiårene (Langsether mfl. 2003). I levekårsundersøkelsene kommer slike trekk ved leieboliggetterspørselen til syne gjennom leieboernes botid og flytteplaner (tabell 3.5). 41 prosent av leieboerne

i levekårsundersøkelsen fra 2012 oppgir at de flyttet inn i nåværende bolig i løpet av 2011 eller 2012, og 19 prosent oppgir at de har bodd i boligen de siste to til tre årene (avhenger av når de flyttet inn i 2010, siden intervjuundersøkelsen ble gjennomført på slutten av 2012). Dette samsvarer rimelig godt med gjennomgangen av de tidligere levekårsundersøkelsene (Sandlie 2010). Noen variasjoner finner vi imidlertid, blant annet andelen leieboere med lang botid. Denne har i tidligere undersøkelser vært noe lavere enn tallene vi presenterer i tabell 3.5. Dette må imidlertid ses i sammenheng med hvordan vi har periodisert botiden og kategorien for leieboere i levekårsundersøkelsen fra 2012 inkluderer kategorien for 'annet'. Sistnevnte kategori har hatt lengre botid enn leieboere i tidligere levekårsundersøkelser (jf. Sandlie 2010). Botidsmønsteret blant leieboere er mer eller mindre speilvendt i forhold til det mønsteret vi finner blant selveiere.

**Tabell 3.5: Innflyttingsår i nåværende bolig etter eierforhold. Prosent.**

	Selveier	Andelseier	Leieboer	Totalt
2011–2012	7	14	41	15
2010	6	9	19	9
2009	5	8	8	6
2008	4	7	5	5
Før 2008	78	62	29	66
N=	2316	486	758	3560

Midlertidigheten i situasjonen som leieboer kommer også til syne om vi ser på flytteplaner. I tabell 3.6 presenteres svarfordelingen på et spørsmål om intervjupersonen tror at husholdningen kommer til å bytte bolig i løpet av de neste to årene etter eierforhold til egen bolig. Det er blant leieboerne vi finner et klart flertall med flytteplaner. 57 prosent av leieboerne regner med at de kommer til å bytte bolig i løpet av en toårsperiode etter intervjutidspunktet. Til sammenligning oppgir bare omkring hver tiende husholdning blant selveierne (11 prosent) at de har slike flytteplaner. Blant andelseierne oppgir i underkant av hver fjerde husholdning at de regner med å flytte i løpet av to år (22 prosent).

**Tabell 3.6: Andel som tror at de komme til å bytte bolig i løpet av de neste to årene etter eierforhold. Prosent.**

	Selveier	Andelseier	Leieboer	Alle
	11	22	57	22
N=	2300	476	738	3513

Generelle planer om flytting er ikke nødvendigvis det samme som at disse husholdningene kommer til å bytte bolig i løpet av denne toårsperioden. I levekårsundersøkelsen fra 2012 ble som tror de kommer til å bytte bolig i løpet av de neste to årene også spurt hvor sannsynlig de tror det er at denne flyttingen vil skje i løpet av de neste seks månedene. Tabell 3.7 viser svarfordelingen på dette spørsmålet etter eierform. Vi ser at det er blant leieboerne vi også finner den største andelen med klare flytteplaner. Av de som har oppgitt at de regner med å bytte bolig i løpet av de to neste årene, opp gir halvparten (50 prosent) av leieboerne at de tror det er sannsynlig at denne flyttingen vil skje i løpet av de neste seks månedene. Til sammenligning oppgir omkring en tredjedel av andelseierne dette (35 prosent), og enda litt færre blant selveierne (29 prosent).

**Tabell 3.7: Andel som tror at det er sannsynlig at de kommer til å flytte i løpet av de neste 6 månedene etter eierforhold. Prosent.**

	Selveier	Andelseier	Leieboer	Alle
	29	35	50	41
N=	238	102	411	571

Et tydelig uttrykk for kortsiktigheten i leieforholdene finner vi når vi ser på flytteplaner blant leieboere som forholdsvis nylig har flyttet inn i nåværende bolig (tabell 3.8). Andelen med flytteplaner er størst blant leieboerne med kortest botid. Blant leieboere som flyttet inn i nåværende leiebolig året før eller samme år som intervju tidspunktet, oppgir hele 70 prosent at de regner med å bytte bolig i løpet av de neste to årene. Av disse regner godt over halvparten at de tror det er sannsynlig at denne flyttingen vil skje i løpet av de neste seks månedene (58 prosent).

**Tabell 3.8: Flytteplaner blant leieboere etter botid. Vektete andeler.**

	Flyttet inn i 2011 eller 2012	Øvrige leieboere
Andel som regner med å bytte bolig i løpet av de neste to årene	70	48
N=	294	445
Herav andel som tror det er sannsynlig at denne flyttingen vil skje i løpet av de neste seks månedene	58	42
N=	204	207

I tidligere levekårsundersøkelser var det i forbindelse med spørsmål om flytteplaner inkludert en kategori for de som regnet med å bli boende i nåværende bolig resten av livet. Blant leieboerne oppga omkring en tiendedel av husholdningene dette (Sandlie 2010). Dette spørsmålet er ikke inkludert i EU-SILC 2012, slik at vi kan ikke si noe om endringer med hensyn til langtidsleie.

## Utleiemarkedets struktur

I internasjonal målestokk er det norske leiemarkedet lite (Whitehead mfl. 2012). Det er imidlertid ikke bare størrelsen som gjør det norske leiemarkedet spesielt i en internasjonal sammenheng. Eierlinjen i den norske boligpolitikken har også påvirket hvordan tilbudet på leiemarkedet er sammensatt (Gulbrandsen og Nordvik 2007). Tilbudet består i stor grad av privat personer som driver utleie i liten skala, og institusjonelle utleierye står for en forholdsvis liten del av utleievirksomheten. I tabell 3.9 presenteres eierforholdene til de utleide boligene som er representert i levekårsundersøkelsen EU-SILC 2012. Totalt sett utgjør kommunal utleie omkring en tiendedel av leiesektoren, eller omkring 55 000 boliger. Dette synes lite. I følge bolig- og folketellingen 2011 var det 502 683 leieboliger i Norge, og omkring 74 000 av disse var kommunale. Samtidig finner vi i KOSTRA at norske kommuner disponerer omkring 100 000 boliger. Dette betyr at når vi finner 11 prosent kommunalt leie i våre datamateriale, så er dette en indikasjon på skjevt frafall. Dette bør vi ha i tankene når vi senere i artikkelen sammenligner boforholdene i offentlige utleide boliger med boliger som er til privat utleie.

Det er private utleierye som dominerer tilbudet i leiesektoren. Totalt sett utgjør private utleierye nærmere tre fjerdedeler av utleietilbudet (74 prosent). 33 prosent av leieboerne leier av en de kjenner i form av en slektning eller

venn, mens 41 prosent leier av en annen privatperson. Det store innslaget av private småskalautleiere gjør at det norske leiemarkedet har en fleksibel karakter (Gulbrandsen og Nordvik 2007). Dette betyr at størrelsen på leieseektoren kan økes eller reduseres ved at boliger flyttes mellom eie- eller leie-segmentet, for eksempel ved privatpersoner tar i bruk boliger som tidligere har vært brukt til utleie eller ved at en kjøper en ekstrabolig for å leie den ut. Sammenligner vi med analyser som er gjennomført på tidligere levekårs-analyser, ser det imidlertid ut til at sammensetningen av utleiere har holdt seg forholdsvis stabilt de siste ti–femten årene (se Sandlie 2010). Ved siden av privatpersoner og kommunene, står andre aktører for 17 prosent av utleietilbudet. Statlige utleiere står for to prosent av tilbudet, bedrifter for åtte prosent, organisasjoner eller private stiftelser for seks prosent og andre for én prosent.

**Tabell 3.9: Eierforhold til utleide boliger. Prosent.**

	Beregnet antall	Prosent
Kommunen	ca. 55 000	11
Stat	ca. 10 000	2
Organisasjon eller privat stiftelse	ca. 30 000	6
Bedrift	ca. 40 000	8
Slektinger eller venner	ca. 165 000	33
Annen privat person	ca. 200 000	41
Andre	ca. 5000	1
N=	502 683 <sup>b</sup>	768

Faktisk antall fra Folke- og bolig tellingen 2011.

I de følgende avsnittene sammenligner vi boforholdene i de ulike leiesegmentene langs dimensjoner som boligstandard (størrelse og trangboddhet), kontraktsforhold og husleienivå. Som nevnt, må vi i sammenligningen ha i tankene at levekårsundersøkelsene består av et skjevt utvalg av ulike utleieboliger. Dette betyr at kommunale utleieboliger er underrepresentert, mens andre, og da kanskje spesielt private utleiere, sannsynligvis er overrepresentert.

#### **BOLIGSTANDARD**

Tilbudet av utleieboliger er ulikt i de ulike leiesektorene. I tabell 3.10 presenteres fordelingen av utleieboliger etter ulike typer utleiere. Det offentlige utleietilbudet består i stor grad av leiligheter i blokk eller bygård (store hus med mange boliger). Denne boligtypen utgjør 57 prosent av tilbudet i denne leiesektoren. Ved siden av slike leiligheter, utgjør rekke- og kjedehus omkring



en fjerdedel av det offentlige utleietilbudet (24 prosent). Leiligheter i blokk og bygård dominerer også tilbudet blant profesjonelle utleiery som bedrifter og stiftelser, og utgjør omkring to tredjedeler av utleietilbudet i denne sektoren (67 prosent). Blant private utleiery som leier ut i mindre skala, dominerer hybler og sokkelboliger. Disse boligtypene utgjør omkring en tredjedel av utleietilbudet (34 og 35 prosent). I tillegg utgjør eneboliger en fjerdedel (26 prosent) av leieforholdene mellom slekt og venner. Leiligheter i blokk og bygård utgjør også et betydelig innsalg i denne leiesektoren med henholdsvis 20 og 31 prosent av leieforholdene blant slekt og venner og annen privat utleie.

**Tabell 3.10: Utleieboliger etter hvem som leier ut. Prosent.**

	Stat/ kommune	Bedrift el. stiftelse	Slekt el. venner	Annen privat utleie
Enebolig/frittliggende hus	1	5	26	9
Enebolig m/hybel eller sokkelbolig	6	6	34	35
Rekke- og kjedehus	24	5	7	6
To-, tre-, firemannsbolig e.l.	11	11	12	18
Store hus med mange boliger	57	67	20	31
Kombinert bolig-/næringsbygg	1	7	1	1
N=	91	102	242	304

Selv om boligtypene varierer mellom de ulike leiesektorene, varierer boligstørrelsen ikke like mye (tabell 3.11). Med unntak av leieforholdene mellom slekt og venner der boligene er gjennomgående større enn i andre leieforhold, domineres tilbudet i de ulike leiesektorene av boliger med ett og to rom. Det er riktig nok noen færre ettroms boliger i den offentlige utleiesektoren, sammenlignet med det vi finner blant profesjonelle utleiery og annen privat utleie. De minste boligene finner vi blant de som leies ut av bedrifter og stiftelser. Her utgjør boliger med ett rom en tredjedel av tilbudet (33 prosent).

**Tabell 3.11: Boligstørrelse fordelt etter type utleier. Prosent**

	Stat/kommune	Bedrift el. stiftelse	Slekt el. venner	Annen privat utleie	Totalt
Ett rom	15	33	8	20	17
To rom	55	34	27	39	36
Tre rom	20	22	28	25	25
Fire rom	10	8	19	9	12
Fem rom eller mer	1	3	18	6	9
N=	95	103	251	319	768

For å få en generell vurdering av boligstandarden i de ulike leiesektorene, kan vi sammenholde størrelsen på boligene som leies ut med størrelsen på husholdningene som bor i disse boligene. Både Statistisk sentralbyrå og Eurostat bruker et slikt mål for å si noe om omfanget av trangboddhet. Trangbodde husholdninger defineres i disse sammenhengene som hushold som enten bor i en bolig med ett rom eller i en bolig med færre rom enn antall beboere. Ut fra en slik definisjon kan sju prosent av husholdningene i levekårsundersøkelsen fra 2012 defineres som trangbodde. Dette er det samme omfanget som Sandlie (2010) fant med utgangspunkt i levekårsundersøkelsen fra 2007. Andelen trangbodde er større blant leieboere enn boligeiere. Boliger med ett rom utgjør en stor andel av utleieboligene (17 prosent), slik at beboerne i disse vil ut fra nevnte definisjon være trangbodde. Totalt sett kan omkring en femtedel (21 prosent) av husholdningene som leier bolig defineres som trangbodde (tabell 3.11). Fordelingen av andel trangbodde i de ulike leiesektorene følger i stor grad fordelingen av boligstørrelse. Andel trangbodde er med andre ord størst i de sektorene der det er flest boliger med ett rom. Dette betyr at andel leieboere med færre rom i boligen enn antall medlemmer i husholdningen, i liten grad varierer mellom de ulike leiesektorene.

**Tabell 3.11: Trangboddhet fordelt etter type utleier**

	Stat/kommune	Bedrift el. stiftelse	Slekt el. venner	Annen privat utleie	Totalt
	19	39	10	24	21
N=	95	102	251	319	767

#### *KONTRAKTSFORHOLD*

Kontraktsforhold er en viktig side ved leieboernes boforhold. En forutsetning for at leieboere skal oppleve boligsituasjonen som stabil og trygg, vil være knyttet til om de opplever forutsigbarhet og at leieforholdet har en viss varighet. Forutsigbarhet vil blant annet kunne sikres gjennom en leieavtale eller kontrakt for leieforholdet. Tradisjonelt har vern mot oppsigelser og urimelig økning av husleien vært et viktig tema i husleielovgivningen. Intenjonen er å beskytte leieboeren mot risikoen for uforutsett og uten saklig begrunnelse å miste boligen. Levekårsundersøkelsene inneholder ikke spørsmål som fanger opp dette temaet. Det er for eksempel ikke stilt spørsmål om oppsigelsestid, noe som innebærer at rettighetsproblematikken omkring trygge

og stabile boforhold på leiemarkedet bare til en viss grad kan belyses med data fra disse undersøkelsene.

Levekårsundersøkelsene inneholder spørsmål om leieboeren har kontrakt eller ikke, om denne avtalen er tidsbestemt eller tidsubestemt og avtaletiden for tidsbestemte avtaler. I tabell 3.12 presenteres forekomst og varighet av husleiekontrakter blant leieboere fordelt etter ulike typer av utleiere. Det er særlig blant leieforhold mellom slektninger og venner hvor det ikke eksisterer en kontrakt. Nærmere halvparten av leieboerne i disse leieforholdene oppgir at de ikke har kontrakt (47 prosent). Dette kan tolkes som et uttrykk for den uformelle relasjonen som eksisterer mellom partene i disse leieforholdene. Tidsavgrensede leiekontrakter er særlig utbredt innen offentlig og profesjonell utleie, og det normale er at disse kontraktene er tidsavgrenset til tre år eller mindre.

**Tabell 3.12: Forekomst og varighet av husleiekontrakter blant leieboere, fordelt etter type utleier. Prosent.**

	Stat/ kommune	Bedrift el. stiftelse	Slekt el. venner	Annen privat utleie	Totalt
Ikke kontrakt	11	6	47	7	21
Tidsubestemt kontrakt	47	45	45	64	53
Kontrakt til og med 3 år	36	44	7	28	24
Kontrakt over 3 år	7	5	1	2	3
N=	88	97	247	296	728

Omkring halvparten av alle leieforhold er regulert med en tidsubestemt kontrakt (53 prosent). Det vil si at leieavtalen løper inntil en av partene sier opp leieforholdet. Slike kontrakter er vanligst blant leieboere som leier av en privatperson de ikke kjenner. Omkring to tredjedeler av disse leieforholdene har en tidsubestemt kontrakt (64 prosent). I de øvrige leiesektorene har i underkant av halvparten av leieforholdene en slik leiekontrakt, og utbredelsen varierer i liten grad mellom disse sektorene.

#### *HUSLEIENIVA*

Nivået på husleiene kan variere mellom ulike leiesektorer. Blant annet har tidligere studier pekt på at husleien ofte er noe lavere i leieforhold mellom personer med slekts- eller vennsrelasjoner, sammenlignet med andre leieforhold (Langsether m.fl. 2003; Langsether og Medby 2004). I tillegg kan

husleienivået synke noe med lengden av leieforholdet. Dette kan skyldes at husleienivået i eldre leieavtaler ikke er justert eller at leietagere i lange leieforhold får en slags «botidsrabatt». Røed Larsen og Sommervoll (2011) har også pekt på at det kan skje en form for diskriminering i fastsettelsen av husleien ved at noen innvandrergupper blir avkrevd en høyere husleie enn andre. Årsaken mener de kan ligge i asymmetriske maktforhold, der noen utleiere utnytter manglende kunnskap om det norske leiemarkedet blant innvandrere. Det kan også være uttrykk for rasistisk motivert diskriminering.

Levekårsundersøkelsene gir ikke et godt datagrunnlag for å beregne forskjeller i husleienivå mellom ulike leiesektorer og mellom ulike leietagere. Utvalgsstørrelsen gjør at det er problematisk å bryte datamaterialet ned i underkategorier som blir store nok til å kunne sammenlignes. Her vil sannsynligvis leiemarkedsundersøkelsen som gjennomføres av Statistisk sentralbyrå gi et bedre datagrunnlag. I levekårsundersøkelsene kan vi imidlertid få et generelt bilde av forskjellene i husleienivået mellom de ulike leiesektorene ved å sammenligne husleien som betales for boliger med samme størrelse. Dette forutsetter imidlertid at kvaliteten på opplysningene om boligstørrelse er gode nok til å avdekke standardforskjeller mellom boligene. Det er de sannsynligvis ikke.

I tabell 3.13 presenteres gjennomsnittlig årlig husleie for en toroms bolig fordelt etter hvem som leier ut boligen. Tabellen gir en viss pekepinn på at husleien er lavere i leieforhold der partene er slektninger eller venner, sammenlignet med nivået i andre leieforhold. Videre ser vi at husleienivået er høyest blant leieboere som leier av private utleiere de ikke kjenner, og høyest blant de som leier av privatpersoner. Husleienivået blant leieboere som bor i offentlige utleieboliger utgjør et slags mellomnivå.

**Tabell 3.13: Gjennomsnittlig årlig husleie etter hvem som eier boligen. Beløp i kroner for en toroms bolig.**

	Stat/ kommune	Bedrift el. stiftelse	Slekt el. venner	Annen privat utleie	Totalt
1.kvartil	44400	47400	42000	52950	48000
Median	60000	68400	50350	66000	60650
3.kvartil	73800	76200	60000	86613	78000
N=	46	32	52	121	251

## Avslutning

De fleste nordmenn er innoom leiemarkedet én eller flere ganger i løpet av livet. Leiemarkedet benyttes gjerne i overgangsperioder av livet, som for eksempel under utdanning, ved midlertidig tilknytning til arbeidslivet eller tiden etter et samlivsbrudd. Leiesektoren er også viktig for dem som ikke ønsker eller av ulike grunner ikke har mulighet til å kjøpe egen bolig.

Leieforholdene er i stor grad kortsiktige. Leieboere har gjerne kort botid og mange har planer om å flytte. Med lang fartstid på leiemarkedet ser imidlertid sannsynligheten for å forbli leieboer ut til å øke. Overgangen fra leie til eie er til en viss grad preget av en seleksjonsprosess, der mekanismene som fører husholdninger inn og ut av leiesektoren i stor grad er alders- og inntektsbestemte. Det er særlig blant unge og de med lav inntekt vi finner de høyeste leieboerandelene, og leieboerandelen synker med stigende alder og inntekt. I tillegg er leieboerandelen blant enslige høyere enn blant gifte eller samboende par. Kjøp av bolig er med andre ord i stor grad livsfasebestemt. Den typiske leieboeren er ung og enslig med lav inntekt. Når tiden er inne for å etablere seg som par og familie, øker også sannsynligheten for førstegangs-kjøp av bolig. Forutsetningen er at inntekten er høy og stabil nok til å dekke lånekostnadene som gjerne er forbundet med boligkjøp.

Et viktig skille går mellom offentlig og privat utleie. Det norske leiemarkedet domineres av privat utleie, og det er forholdsvis få institusjonelle utleiere i sektoren. En stor andel av utleierne er private hushold, som leier ut en hybel eller sokkelbolig i boligen de selv bor i eller en ekstrabolig de eier. Mange leieforhold skjer mellom slektninger eller venner. Til sammen gir dette det norske leiemarkedet et uformelt og lite transparent preg. Lite kunnskap om utleietilbudet, få referanser og sårbarhet for diskriminering kan gjøre det vanskelig for noen spesielt utsatte grupper å etablere seg på dette markedet. Dette gjelder for eksempel boligsøkere ned innvandrer- eller institusjonsbakgrunn. Den uformelle strukturen i leiesektoren kan også gjøre det vanskelig å gjennomføre lovreguleringer av markedet.

På grunn av problemer knyttet til skjevt utvalg, er levekårsundersøkelsene lite egnet til å gi gode beskrivelser av eventuelt ulike boforhold i ulike leie-segmenter. Frafallet synes særlig stort blant husholdninger som bor i kommunale utleieboliger. Dataene er heller ikke egnet til å beskrive mer langvarige

konsekvenser av å være leieboer over lang tid, enten i privat eller kommunal leiesektor. Eksempler på interessante problemstillinger kan være hvilken økonomisk betydning langtidsleie har i forhold til å eie, hvilke langtidseffekter det å vokse å opp i kommunalbolig kan ha for utfallet på andre livsområder senere i livet (f.eks. utdanning, yrkes- og boligkarriere) og betydningen av ulike nabolag leieboligene er plassert innenfor.

## Referanser

- Gulbrandsen, L. og V. Nordvik (2007): *Tilbudet av leide boliger*. NOVA-Skriftserie 6/07.
- Kjøsterud, T. (2005): *Hvordan målene ble nådd: Hovedlinjer og erfaringer i norsk boligpolitikk*. NOVA-temahefte 1/05.
- Langsether, Å., L. Gulbrandsen og E. Annaniassen (2003): *Leiemarkedet og leietakernes rettsvern*. NOVA-Rapport 2/03.
- Langsether, Å. og P. Medby (2004): *Husleieindekser og husleiestatistikk*. NOVA-Rapport 10/04.
- Langsether, Å. og H. C. Sandlie (2006b): Boforhold i leiemarkedet, i L. Gulbrandsen (red.): *Bolig og levekår i Norge 2004: En artikkelsamling*. NOVA-Rapport 3/06.
- NOU (2011:15): *Rom for alle. En sosial boligpolitikk for alle*. Kommunal- og regionaldepartementet.
- Røed Larsen, E. og D. Sommervold (2011): Prisdannelsen i det norske leiemarkedet: en teoretisk og empirisk analyse av hovedmekanismer generelt og utsatte grupper spesielt, uttrykt vedlegg til NOU 15:2011 *Rom for alle*. (<http://www.regjeringen.no/pages/16756780/PDFS/Prisdannelsenidetsnorskeleiemarkedet.pdf>).
- Sandlie, H. C. (2008): *To må man være: Om ungdoms boligetablering på 1990-tallet*. Doktoravhandling ved Institutt for sosiologi og samfunnsgeografi. Universitetet i Oslo.
- Sandlie, H.C. (2010): Leiemarkedet, i Sandlie, H. C. (red.): *Bolig og levekår i Norge 2007*. NOVA-rapport 2/10.
- Sandlie, H. C. og V. Nordvik (2009): *Utenfor de boligsosiale ordningene*. NOVA-Notat 1/09.

Sørvoll, J. (2011): *Norsk boligpolitikk i forandring 1970-2010*. NOVA-rapport 16/11.

Vassenden, A., (2012): «*Man må ha en plass å bo*»: *En sosiologisk studie av vanskeligstilte i et boligeierland*. Rapport IRIS-2012/029.

Whitehead, C., Markkanen, S., Monk, S., Scanlon, K. og Tang, C. (2012): *The Private Rented Sector in the New Century – A Comparative Approach*. University of Cambridge.

## 4 Eldre husholdningers boligsituasjon

HANS CHRISTIAN SANDLIE

---

### Innledning

I løpet av de neste 50 årene vil befolkningens alderssammensetning endres kraftig, og vi vil få en betydelig eldre befolkning (Andreassen 2011; Brunborg og Tønnessen 2013). Antall personer i alderen 67 år og eldre vil vokse fra 624 000 i 2010 til omkring 1,5 millioner i 2060. Når andelen eldre, ikke minst «gamle eldre» (personer over 80 år), utgjør en stadig større gruppe i vårt samfunn, reiser dette også viktige spørsmål knyttet til hvordan eldre tilpasser seg boligmarkedet. Vi har lite kunnskap om hvordan denne aldringen av befolkningen vil påvirke boligmarkedet. Endring eller stabilitet i ulike aldersgrupper tilpasning til boligmarkedet vil kunne si noe om fremtidig behov for boliger og fordelingen av eksisterende boligmasse.

Diskusjonen om hvordan eldre kan og bør bo, har blitt et viktig helse- og sosialpolitisk spørsmål. Siden tidlig 1990-tall har det vært et eksplisitt ønske at eldre – og andre med tjenestebehov – skal bo i egen bolig så lenge som mulig (Hansen og Grødem 2012). Flere hjemmeboende eldre øker behovet for tilpassede boliger. Videre kan økt flytting og nye livsløpstilpasninger i eldres boligkonsum føre til økt dynamikk i boligmarkedet, og potensielt sett bedre fordeling av boligmassen. Erfaringer fra tidligere forskning tyder imidlertid på lite mobilitet blant eldre (se f.eks. Robinson og Moen 2000; Barlindhaug 2003). De fleste ønsker å bli boende i boligen de har, selv når de får et økende hjelpebehov. I internasjonal litteratur brukes gjerne uttrykket «aging in place» for å beskrive mangelen av mobilitet blant eldre (Ytrehus og Gulbrandsen 2012).

I dette kapitlet ser vi nærmere på de eldre husholdningenes boforhold. Hvordan bor dagens eldre med hensyn til disposisjonsform, hustype og boligstørrelse? I hvilken grad bor de i boliger som er tilrettelagt eventuelle funksjonsnedsettelse? Hvordan vurderer de egen boligsituasjon? Og i hvilken grad er de villige til å flytte for å tilpasse boligsituasjonen til deres ønsker og behov? Avslutningsvis ser vi nærmere på de eldre husholdningenes boligkapital, og i hvilken grad de utnytter denne kapitalen ved å belåne boligen gjennom såkalte rammelån.



## Generelle boforhold

Innen boligforskning er antagelsen om at husholdenes boligtilpasning følger et livsløpsmønster veletablert (se f.eks. Artle og Varayia 1978; Mulder 2006). Behov og ønsker endres gjennom livet, og husholdningene forsøker å tilpasse seg disse endringene innenfor de rammene tilgjengelige ressurser setter. Dette innebærer at boforholdene er nært knyttet til andre viktige livshendelser, slik som pardannelse, familieforøkelse, samlivsbrudd og endringer i yrkeskarrieren. Med utgangspunkt i et slikt livsløpsperspektiv, kan vi forvente at eldre hushold, og særlig gamle eldre, har andre boligbehov og -ønsker enn hushold som befinner seg tidligere i livsløpet. Spørsmålet er om de faktisk tilpasser eller har mulighet til å tilpasse boforholdene til disse endringene.

Andel boligeiere blant eldre er høyt, men eierandelen er svak synkende med alder i de eldste aldersgruppene. Tabell 4.1 viser eierforhold til egen bolig blant husholdninger i ulik alder for perioden 2001 til 2012. I 2012 eide omkring ni av ti hushold i aldersgruppene 50–66 år og 67–79 år egen bolig, enten som selveiere eller som andelseier i borettslag. Blant husholdningene der hovedpersonen er 80 år eller eldre var eierandelen noe lavere. Her eide omkring tre av fire egen bolig. Dette tyder på at en del eldre går fra å eie til å leie egen bolig, men at dette først skjer når de er over 80 år. Over tid ser det imidlertid ut til at det er en tendens til at færre gjør dette. Fra 2001 til 2012 sank leieborandelen i de to eldste aldersgruppene.

Det er også verdt å merke seg utviklingen i andelen av de eldste som bor i andelsbolig. I 2001 bodde 26 prosent av de over 80 år i denne typen bolig, men andelen sank til 17 prosent i 2012. Denne utviklingen handler sannsynligvis om utbyggingstidspunkter og liten mobilitet. Mange av de som flyttet inn i andelsboligene da de ble bygget, ble boende ut livet. Siden eldre i liten grad flytter til disse boligene, kan dette bety at vi etter hvert får en økning i unge barnefamilier i andelsboligene. I forrige levekårsundersøkelse ble det også pekt på at en økende andel unge voksne etablerer seg i andelsboliger (Sandlie 2010).

**Tabell 4.1: Eierforhold til egen bolig fordelt etter alder. Prosent. Vektete andeler. Kilde: EU-SILC 2012.**

	20–29			30–39			40–49			50–66			67–79			80 +		
	01	07	12	01	07	12	01	07	12	01	07	12	01	07	12	01	07	12
Selveier	31	34	31	63	67	62	74	72	74	78	77	77	69	68	74	46	60	60
Andelseier	12	14	12	14	15	16	13	12	12	12	13	15	17	15	26	16	17	
Leier	57	53	57	23	18	22	14	16	14	10	11	10	16	16	11	28	24	23
N=	367	296	527	399	384	576	327	295	629	388	464	1015	388	216	503	106	107	199

Eneboligen eller et frittliggende hus er den vanligste boformen blant eldre. I tabell 4.2 ser vi at litt over halvparten av de over 67 år bor i denne boligtypen. Dette samsvarer godt med de ønskene eldre har med hensyn til bolig på sine eldre dager. Ytrehus og Fyhn (2006) fant i en studie av boligplaner og boligønsker for eldre år at nesten halvparten av alle 50-, 60- og 70-åringene ønsker å bo i enebolig. Videre ønsket omkring én fjerdedel å bo i rekkehus, mens omkring 20 prosent ønsker å bo i leilighet.

Ved siden av eneboligen er leilighet i blokk eller bygård (store hus med mange boliger) den vanligste boligtypen blant eldre. Både blant de i aldersgruppen 67 til 79 år og de over 80 år, bor omkring én fjerdedel i denne boligtypen. Videre bor elleve prosent av husholdene med hovedperson over 80 år i rekke- eller kjedehus, og ni prosent i flermannsbolig (to-, tre- firemannsbolig e.l.). Dette tilsvarer også andelene vi finner blant de i alderen 67 til 79 år.

**Tabell 4.2: Hustyper fordelt etter alder. Prosent. Vektete andeler. Kilde: EU-SILC 2012.**

	20–29	30–39	40–49	50–66	67–79	80 +	Totalt
Enebolig/frittliggende hus	35	50	62	63	55	55	55
Rekke- eller kjedehus	8	12	10	9	9	11	10
To-, tre-, firemannsbolig e.l.	14	12	12	8	8	9	11
Store hus med mange boliger	42	26	15	19	27	25	25
Annet	1	-	1	1	1	1	1
N=	505	552	603	961	473	191	3285

Mange eldre bor i store boliger, og blant de eldste finner vi også en tendens til at de bor i stadig større boliger. Tabell 4.3 viser boligstørrelse målt i antall rom fordelt etter alder i perioden 2001 til 2012. Generelt sett synker andelen som bor i store boliger med alder blant de over 50 år. Dette kan tyde på at en del hushold flytter fra store til mindre boliger når de blir eldre. Samtidig ser vi også en tydelig endring i dette generelle mønsteret. I perioden fra 2001 til

2012 har andel eldre over 80 år som bor i en bolig med minst fem rom økt fra 17 til 27 prosent. Dette tolker vi som et uttrykk for en kohorteffekt. Dagens eldre har i løpet av boligkarrieren flyttet inn i større boliger enn tidligere kohorter. Liten grad av mobilitet betyr at dagens eldre også blir boende i større boliger på sine eldre dager.

**Tabell 4.3: Boligstørrelse fordelt etter alder. Vektete andeler. Kilde: EU-SILC 2012.**

	20–29			30–39			40–49			50–66			67–79			80 +		
	01	07	12	01	07	12	01	07	12	01	07	12	01	07	12	01	07	12
1 rom	16	13	18	3	3	3	2	2	2	1	1	1	-	-	1	4	-	1
2 rom	28	31	31	14	13	17	8	9	9	8	8	9	16	12	11	28	23	17
3 rom	23	24	22	19	20	21	15	17	13	17	16	19	20	24	24	24	32	30
4 rom	14	14	11	23	22	20	25	20	21	30	25	23	28	29	26	27	23	26
5 rom +	20	18	18	42	43	39	50	52	55	45	50	48	36	35	38	17	23	27
N=	367	295	526	399	384	576	328	297	628	386	463	1015	247	216	504	106	106	200

Kombinasjonen av store boliger og få personer i husholdet, betyr at eldre bor romslig. Dette kommer tydelig frem i tabell 4.4, som viser at andel husholdninger med flere rom enn antall personer øker med alderen på husholdningens hovedperson. Det er ytterst få eldre som bor i en bolig med færre eller likt antall rom som antall husholdsmedlemmer.

**Tabell 4.4: Antall rom i forhold til antall personer fordelt etter alder. Prosent. Vektete andeler. Kilde: EU-SILC 2012.**

	20–29	30–39	40–49	50–66	67–79	80 +	Totalt
Færre rom enn antall personer	3	7	5	1	-	1	3
Antall rom er likt antall personer	31	20	15	4	1	3	12
Flere rom enn antall personer	66	73	81	96	99	97	85
N=	526	577	629	1014	503	199	3448

De aller fleste eldre oppgir også at de er fornøyde med størrelsen på egen bolig (tabell 4.5). Blant de over 80 år, oppgir for eksempel 78 prosent at de opplever størrelsen på nåværende bolig som passe stor. Dette skiller seg ikke nevneverdig fra andre aldersgrupper. Vi ser derimot et tydelig livsløpsmønster blant de som opplever at boligen er for stor eller for liten. I perioden det er vanligst å ha hjemmeboende barn oppleves boligen som oftest for liten, mens den oppleves for stor når barna flytter ut. Blant de over 50 år oppgir omkring én av fem at boligens oppleves for stor. Med tanke på at eldre ofte er i en økonomisk

situasjon som gjør det mulig å flytte til en mindre bolig, kan en slik mismatch innebære et potensial til økt flytteaktivitet blant eldre. Det er ofte de som har større plass enn de etter egen oppfatning ideelt sett har behov for, som gjerne har planer om å flytte (Barlindhaug 2003).

**Tabell 4.5: Vurdering av størrelsen på egen bolig etter alder. Prosent. Vektete andeler.**  
**Kilde: EU-SILC 2012.**

	20–29	30–39	40–49	50–66	67–79	80 +	Totalt
Passe stor	80	76	78	77	76	78	77
For liten	15	21	15	6	4	3	11
For stor	5	4	7	18	20	19	12
N=	527	576	629	1016	501	199	3450

Det er ikke bare boligens størrelse som har betydning for de eldres flytte-tilbøyelighet. Tilpassede boliger med hensyn til størrelser er ingen garanti for at disse boligene er tilrettelagte for andre behov som melder seg i alderdommen. Med alderdom øker sannsynligheten for ulike funksjonsnedsettelse, dermed kan også behovet for boliger med livsløpsstandard og universell utforming øke. Mangel av denne typen tilrettelagte boliger kan bidra til isolering og utrygge boforhold.

## Funksjonsnedsettelse og tilrettelagte boliger

Funksjonsnedsettelse og i hvilken grad boligen er tilpasset beboerens funksjonsnedsettelse, er en viktig velferdspolitisk utfordring. Levekårsundersøkelsen EU-SILC 2012 gir mulighet for å se nærmere på utbredelsen av ulike funksjonsnedsettelse blant eldre, samt i hvilken grad de bor i boliger som er tilpasset disse funksjonsnedsettelsene. Tabell 4.6 viser aldersfordelingen på disse spørsmålene. I tabellens første rad presenteres andel husholdninger der minst én person har varig nedsatt funksjonsevne. Nedsatt funksjonsevne er definert som problemer knyttet til bevegelse, syn, hørsel og astma/allergi. Den andre raden viser andelen av husholdninger der minst én person har varig nedsatt funksjonsevne som bor i en bolig som er spesielt tilrettelagt til denne nedsatte funksjonsevnen. I den tredje raden presenteres andel husholdninger der minst én person har varig nedsatt funksjonsevne som ikke bor i en spesielt tilrettelagt bolig, men der det likevel er behov for en slik tilrettelegging.

Generelt sett øker andel husholdninger der minst én person har varig nedsatt funksjonsevne med alder. Blant de i aldersgruppen 67 til 79 år oppgir 31 prosent at det bor minst én person med nedsatt funksjonsevne i husholdningen. Av disse oppgir nærmere én tredjedel (31 prosent) at de bor i en bolig spesielt tilrettelagt for den nedsatte funksjonsevnen, mens tolv prosent av de som ikke bor i en spesielt tilrettelagt bolig oppgir at det er behov for en slik tilrettelegging.

I aldersgruppen 80 år eller eldre oppgir nærmere halvparten (46 prosent) at det bor minst én person med nedsatt funksjonsevne i husholdningen. Av disse oppgir 39 prosent at de også bor i en bolig som er tilrettelagt for personen(e) med nedsatt funksjonsevne, mens ni prosent av de som ikke bor i en spesielt tilrettelagt bolig, oppgir at det er behov for en tilrettelegging.

**Tabell 4.6: Andel husholdninger med medlemmer med varig nedsatt funksjonsevne, andel av disse husholdningene som bor i en spesielt tilrettelagt bolig med hensyn til personen med nedsatt funksjonsevne og andel husholdninger med behov for spesiell tilrettelegging av bolig blant de som ikke bor i en tilrettelagt bolig fordelt etter alder. Prosent. Vektete andeler. Kilde: EU-SILC 2012.**

	20-29	30-39	40-49	50-66	67-79	80 +	Totalt
Andel husholdninger der minst en person har varig nedsatt funksjonsevne <sup>a</sup>	11	12	16	21	31	46	20
Herav andel husholdninger som bor i en spesielt tilrettelagt bolig med hensyn til personen med nedsatt funksjonsevne	14	17	16	20	31	39	24
Andel husholdninger med behov for spesiell tilrettelegging av boligen blant de som ikke bor i en tilrettelagt bolig i dag	6	14	11	6	12	9	9

F.eks. bevegelsesvansker, synsvansker, hørselsvansker og astma/allergi.

Mange eldre opplever funksjonsnedsettelse i alderdommen, og de fleste bor i en bolig som ikke er spesielt tilrettelagt for disse funksjonsnedsettelsene. Blant de som ikke bor i en spesielt tilrettelagt bolig, oppgir også de aller fleste at de ikke har behov for en slik tilrettelegging. Det er imidlertid omkring 1 av 10 blant de som ikke bor i en spesielt tilrettelagt bolig som oppgir at de har behov for det. For hushold som ikke har mulighet til å flytte til en bedre egnet bolig, vil slike boforhold innebære en betydelig svekket livskvalitet.

## Flyttetilbøyelighet

Et sentralt spørsmål om eldre husholdningers tilpasning på boligmarkedet, dreier seg om i hvilken grad de er villige til å bytte bolig for å tilpasse seg endrede behov. Tradisjonelt har eldre vært lite mobile på boligmarkedet. Dette synes også å være tilfelle for dagens eldre. I EU-SILC 2012 finnes det spørsmål om intervjupersonen regner med å bytte bolig i løpet av de neste to årene (tabell 4.7), og det er en betydelig andel eldre som regner med å bytte bolig innenfor en slik tidsramme. Blant de over 67 år oppgir bare åtte prosent at det regner med å bytte bolig i løpet av kommende toårsperiode.

**Tabell 4.7: Andel som regner med å bytte bolig i løpet av de neste 2 årene etter alder. Prosent. Vektete andeler. Kilde: EU-SILC 2012.**

	20–29	30–39	40–49	50–66	67–79	80 +	Totalt
	51	28	18	11	8	8	21
N=	526	576	630	1017	502	199	3450

I tillegg til det generelle spørsmålet om intervjupersonen regner med å flytte i løpet av de neste to årene, finnes det også et spørsmål i EU-SILC om intervjupersonen regner det som sannsynlig at flyttingen vil skje i løpet av de neste seks månedene (tabell 4.8). Det er få eldre som går med slike konkrete planer om å flytte. Av de som regner med å bytte bolig i løpet av de neste 2 årene, er det bare 24 prosent av de i aldersgruppen 67 til 79 år som regner med at denne flyttingen vil skje i løpet av de første 6 månedene. Blant de som er 80 år eller eldre er det bare 13 prosent som oppgir dette.

**Tabell 4.8: Andel med flytteplaner som regner det som sannsynlig at de kommer til å flytte i løpet av de neste 6 månedene. Vektete andeler. Kilde: EU-SILC 2012.**

	20–29	30–39	40–49	50–66	67–79	80 +	Totalt
	50	41	36	24	24	13	39
N=	267	163	116	113	41	15	715

Det er viktig å skille mellom flytteplaner og faktisk flytting. Tidligere studier har vist en økning i andelen eldre som oppgir at de har flytteplaner, men samtidig har det vært liten endring i faktisk flytting (Barlindhaug 2009). Dette gjelder imidlertid ikke blant de eldste. Her har bildet vært omvendt; få oppgir at de har flytteplaner, mens langt flere faktisk har flyttet. Dette kan være et

uttrykk for at flyttinger som skjer seint i livet ikke nødvendigvis er planlagt eller ønsket (Ytrehus og Gulbrandsen 2012). Flyttingen kan ha skjedd med utgangspunkt i nedsatt funksjonsnivå eller pårørendes initiativ. I en undersøkelse blant beboere i nye omsorgsboliger, fant Ytrehus (1997) at under halvparten av disse hadde foreslått flytting til omsorgsboligen selv. I 25 prosent av tilfellene var det pårørende som foreslo flyttingen, mens hjelpeapparatet foreslo det i 15 prosent av tilfellene.

I tabell 4.9 presenteres andelen av husholdningene i EU-SILC 2012 som hadde byttet bolig i løpet av de siste fem årene før intervjuet fordelt etter alder. Som vi ser følger mønsteret i den faktiske flyttingen i stor grad mønsteret for flytteplaner. Bare omkring hver tiende husholdning med hovedperson over 67 år har byttet bolig i løpet av de siste fem årene.

**Tabell 4.9: Andel som har byttet bolig i løpet av de siste 5 årene etter alder. Vektete andeler. Kilde: EU-SILC 2012.**

	20–29	30–39	40–49	50–66	67–79	80 +	Totalt
	79	53	30	18	12	11	34
N=	530	576	630	1017	502	199	3454

Datamaterialet vårt gir ikke noe godt grunnlag for å skille mellom planlagte og mindre frivillige flyttinger. De som oppgir at de har byttet bolig i løpet av de siste 5 årene har imidlertid også blitt spurt om årsakene til at de byttet bolig. På dette spørsmålet oppga hver tredje av de som er 80 år eller eldre at de ønsket å skifte til en bedre eller mer passende bolig, mens over halvparten (58 prosent) oppgir denne flyttebegrunnelsen blant de i alderen 67 til 79 år (se vedlegg). Tallgrunnlaget er imidlertid for dårlig til at det kan brukes for å se nærmere på andre flytteårsaker.

## Boligformue og rammelån

Internasjonalt har økte eierandeler og prisvekst på boligmarkedet bidratt til at bolig og boligformue har kommet på den politiske agenda (Doling og Elsinga 2013). Blant annet har det blitt antydning at boligkapital kan få økt betydning som et supplement til offentlige og private pensjonsordninger. Boligeiere kan for eksempel redusere denne kapitalen ved å belåne boligen gjennom såkalte rammelån eller fleksilån (Gulbrandsen 2010a; 2010b; 2013).

På bakgrunn av at de aller fleste eldre er boligeiere, er temaet om bruk av boligformuen også interessant i en norsk sammenheng. Velutbygde velferdstjenester som inkluderer alle eldre gjør det imidlertid mindre relevant å betrakte eventuell bruk av boligformue som et supplement til pensjonsordningene (Ytrehus og Gulbrandsen 2012). Eldre kan likevel tenkes å bruke oppspart boligkapital på ulike oppgraderinger av egen bolig eller til å finansiere annen type forbruk. Eldre kan også tenkes å bidra til yngre familiemedlemmers etablering på boligmarkedet.

På bakgrunn av opplysninger om anslått markedsverdi på boligen og restgjeld med sikkerhet i boligen, kan vi sette opp et boligformuesregnskap for husholdningene. Tabell 4.10 presenterer den aldersmessige fordelingen av et slikt regnskap. Fordelingen følger et tydelig livsløpsmønster, der netto boligformue stiger med alder frem til husholdningenes hovedperson befinner seg i slutten av 80-årene. I aldersgruppen for de som har fylt 80 år er netto boligformue litt lavere enn blant dem som befinner seg i alderen 67 til 79 år.

Fordelingen i tabellen skjuler også en kohorteffekt. Kohortene som ble født på 1940- og 1950-tallet har gjennom store deler av livsløpet vært heldig med økonomiske konjunkturer og den politikken som har vært ført. Internasjonal har begrepet «the lucky few» vært benyttet for å beskrive disse kohortenes livsmuligheter (Carlson 2008). Datamaterialet i EU-SILC gir imidlertid ikke noe godt grunnlag for å gi en nærmere beskrivelse av disse kohortene. Registerbaserte data er nødvendig for å sammenligne individuelle livsløp mellom ulike fødselskohorter.

**Tabell 4.10: Boligformuesregnskap blant boligeiere fordelt etter alder. Gjennomsnittsverdier. Vektete andeler. Kilde: EU-SILC 2012.**

	20–29	30–39	40–49	50–66	67–79	80 +	Totalt
Anslått markedsverdi	2350116	3155874	3415122	3238766	2857788	2436137	3106377
Resterende lånebeløp	1257352	1715457	1426541	692152	271289	37390	949376
Netto boligformue	1025624	1386688	1953607	2507267	2557291	2384777	3106377
N=	209	426	511	830	381	109	2558

Husholdningene kan velge å bruke av boligformuen ved å ta opp lån med pant i boligen. Rammelån eller flexilån gir en slik mulighet. Dette er en låneform der boligeiere kan inngå en avtale med en bank om å disponere penger



innenfor en bestemt ramme. Lånet er sikret i boligens friverdi. Denne verdien beregnes ved å trekke gjeld som er knyttet til boligen fra boligens lånetakst.

I EU-SILC 2012 oppgir 38 prosent av boligeierne at minst ett av deres boliglån er et slik rammelån eller flexilån (tabell 4.11). Dette er en klar økning siden levekårsundersøkelsen fra 2007, der 14 prosent av boligeierne oppga at de hadde denne typen lån (Gulbrandsen 2010). Tallet stemmer også rimelig godt med en annen undersøkelse om norske husholdningers gjeld og formue, som ble gjennomført omtrent på samme tid som EU-SILC i 2012. I denne undersøkelsen oppga 38 prosent av husholdningene med boliglån at de hadde et rammelån (Gulbrandsen 2013).

I tabell 4.11 presenteres andel boligeiere som oppgir at de har lån med sikkerhet i boligen og andelen av disse som oppgir at minst ett av disse lånene er et rammelån eller flexilån fordelt etter alder på husholdningens hovedperson. Denne typen lån er mest vanlig blant hushold i 30- og 40-årene, og de er minst utbredt blant de eldste husholdningene. Bare tre prosent av husholdningene med hovedperson over 80 år oppgir å ha rammelån, mens 18 prosent av de mellom 67 og 79 år oppgir det samme.

**Tabell 4.11: Andel boligeiere med boliglån som oppgir at de har rammelån/flexilån fordelt etter alder. Prosent. Vektete andeler. Kilde: EU-SILC 2012.**

20–29	30–39	40–49	50–66	67–79	80 +	Totalt
40	50	52	41	18	3	38

I levekårsundersøkelsen fra 2007 fikk de som oppga at de hadde rammelån to oppfølgingsspørsmål om hvor stor låneramme de disponerte og hvor mye de hadde brukt av denne rammen (Gulbrandsen 2010b). Disse oppfølgingsspørsmålene er ikke gjentatt i 2012. Vi kan derfor ikke si noe om hvor stor del av boligformuen husholdningene tar i bruk. Temaet er imidlertid behandlet i den nevnte undersøkelsen av norske husholdningers gjeld og formue, som ble gjennomført parallelt med levekårsundersøkelsen høsten 2012 (Gulbrandsen 2013).

## Avslutning

Eldre er mindre mobile på boligmarkedet enn yngre mennesker. Til tross for dette har i overkant av hver tiende husholdning der hovedpersonen er 67 år eller eldre, byttet bolig i løpet av de siste fem årene før intervju tidspunktet i vårt datamaterialet. Fem år kan være en for kort måleperiode for eldre, og da særlig for de som er 80 år eller eldre. Noen av disse kan ha byttet bolig tidligere i alderdommen, slik at de allerede har gjennomført en tilpasning av boligkonsumet til sin sene alderdom. Analysene i denne artikkelen kunne derfor vært supplert med en analyse av hvor mange som har byttet bolig etter de for eksempel fylte 60 år. En slik analyse er mulig med utgangspunkt i EU-SILC 2012. Selv om det er forholdsvis få eldre som har byttet bolig i løpet av de siste fem årene, kan det altså likevel tenkes at en betydelig andel eldre har byttet bolig én eller flere ganger for å tilpasse seg alderdommen.

Mange eldre er eiere av store boliger, og har slik sett gode boforhold med tanke på boligstørrelse. Boligstørrelsen er imidlertid ingen garanti for at boligen er tilpasset de Eldres behov. Med økende alder øker også sannsynligheten for nedsatt funksjonsevne og behovet for en spesielt tilrettelagt bolig. Mange eldre bor i en bolig som er spesielt tilrettelagt for et husholdningsmedlem med nedsatte funksjonsevner, men det er også en betydelig andel som ikke bor i en slik bolig og som mener de har behov for en spesiell tilrettelegging av boligen. Omkring hver tiende husholdning der hovedpersonen er 67 år eller eldre, oppgir dette. I verste fall kan dette innebære isolering og forringet livskvalitet.

Flytting og bytte av bolig innebærer imidlertid at det finnes et boligtilbud som anses å være bedre enn de boligene eldre allerede har. Kommunene har slik sett en utfordring når de skal møte Eldres boligbehov. De skal tilpasse seg eldre med ulike ressurser og de skal tilpasse seg en lokal boligmasse, som varierer stort mellom storbyer og mindre spredtbygge kommuner. Boligmassen i spredtbygde kommuner består primært av eneboliger, og disse eneboligene vil ofte ligne de boligene kommunens eldre allerede bor i. Til sammenligning kan storbyene tenkes å ha en mer differensiert boligmasse, men her kan prisnivået på såkalte seniorboliger være et problem for eldre med lave inntekter. Utfordringen for både store og små kommuner vil med andre ord være å

etablere en differensiert boligmasse, der gode boliger i gode bomiljø er tilgjengelige for eldre i alle inntektsgrupper.

Mange eldre boligeiere sitter på store boligformuer. Denne boligformuen kan for noen være et viktig supplement til offentlige og private pensjonsordninger, og en del eldre har frigjort noe av denne kapitalen gjennom såkalte rammelån. Blant de med boliglån som er 67 år eller eldre oppgir omkring hver femte husholdning at de har rammelån. Vi vet imidlertid ikke hvor stor ramme lånet er satt opp med eller hvor stor andel av denne rammen som er benyttet.

## Referanser

Andreassen, K.K. (2011): Befolkningens størrelse og aldersfordeling, i Mørk, E. (red.): *Seniorer i Norge 2010*. Statistisk sentralbyrå.

Artle, R & Varaiya, P (1978) Life Cycle Consumption and Homeownership, *Journal of Economic Theory*, 18, 38-58.

Barlindhaug, R. (2003): *Eldres boligkarrierer og formuesforvaltning*. Prosjektrapport 350. Norges byggforskningsinstitutt.

Barlindhaug, R. (2009): *Eldres boligpreferanser*. NIBR-notat 2009:107.

Brunborg, H. og Tønnessen, M. (2013): Befolkningsutviklingen, *Økonomiske analyser* 2/2013.

Carlson, E. (2008): *The Lucky Few: Between the Greatest Generation and the Baby Boom*. Springer.

Doling, J. og Elsinga, M. (2013): *Demographic Change and Housing Wealth: Homeowners, Pensions and Asset-based Welfare in Europe*. Springer.

Gulbrandsen, L. (2010a): Housing equity among Norwegian home owners, i Doling, J., Elsinga, M. og Ronald, R. (red.): *Home ownership. Getting in, getting from, getting out*. Part III. Housing and Urban Policy Studies 34. Delft University Press.

Gulbrandsen, L. (2010b): Boligøkonomi, i Sandlie, H.C. (red.): *Bolig og levekår i Norge 2007*. NOVA-rapport 2/10.

Gulbrandsen, L. (2013): *Husholdningenes gjeld og formue høsten 2012*. NOVA-rapport under trykking.

Hansen, I.L. og Grødem, A. (2012): *Samløkaliserte boliger og store bofellesskap. Perspektiver og erfaringer i kommunene*. Fafo-rapport 2012:48

- Mulder, C.H. (2006) Population and housing, *Demographic Research* 15(13), 401-412.
- Robinson, J.T. og Moen, P. (2000): A Life-course perspective on housing expectations and shifts in late midlife, *Research on Aging*, 22 (5), s. 499–532.
- Sandlie, H.C. (2010): Førstegangsetablering på boligmarkedet, i Sandlie, H.C. (red.): *Bolig og levekår i Norge 2007*. NOVA-rapport 2/10.
- Schmidt, L., Holm, A. og Nørve, S. (2013): *BOLIG+ Fremtidige boligløsninger for eldre og folk flest*. NIBR-rapport 20131:19.
- Ytrehus, S. (1997): *Beboere i nye omsorgsboliger*. Prosjektrapport 217. Norges byggforskningsinstitutt.
- Ytrehus, S. og Fyhn, A.B. (2006): *Bufast, Bjørvika og Benidorm. Boligplaner og boligønsker for eldre år*. Fafo-rapport 511.
- Ytrehus, S. og Gulbrandsen, L. (2012): Äldres boendepreferanser i Norge, i Abrahamsson, M. og Nord, C. (red.): *Äldres boende – forskningsperspektiv i Norden*. Lund: Studentlitteratur AB.



# 5 Vanskeligstilte på boligmarkedet

ANNE HEGE STRAND

---

## Innledning

Det er et mål for den boligsosiale politikken at alle skal bo godt og trygt, og de aller fleste skaffer seg også en tilfredsstillende bolig gjennom boligmarkedet. Det er allikevel slik at ikke alle bor like godt eller trygt. Noen bor i boliger av utilfredsstillende kvalitet, noen står i fare for å miste boligen eller bor i midlertidig husvære, noen betaler så mye av inntekten for å bo at det legger urimelige begrensninger på annet nødvendig forbruk, og noen er bostedsløse. Personer eller hushold som opplever slike problemer er vanskeligstilte på boligmarkedet.

De siste åra har det i flere forskningsrapporter og utredninger vært fokusert på denne gruppen. I en bok om bolig og levekår anslås det at seks prosent av norske hushold er vanskeligstilte på boligmarkedet (Nordvik 2010), basert på en definisjon av vanskeligstilt som de som opplever å både ha både dårlige boforhold og trang økonomi, men som ikke har mottatt offentlig økonomisk støtte (bostøtte eller sosialhjelp).<sup>13</sup> I NOU *Rom for alle* (2011:15) ble antallet vanskeligstilte i Norge tallfestet til 150 000 personer. Denne beregningen var basert på en kombinasjon av ulike datakilder og et mål på vanskeligstilte som både inkluderte husstander som enten hadde uegnet bolig eller høy boutgiftsbelastning og samtidig har lav inntekt (eller har mottatt sosialhjelp og/eller bostøtte), eller husstander som var bostedsløse. Hovedforskjellen mellom disse to tilnærmingene er hvilke faktorer som blir lagt til grunn for å beregne antallet vanskeligstilte. Felles for begge er at de baserer seg på en kombinasjon av lav inntekt og dårlige boforhold. I tillegg inkluderes i NOUen estimater for hvor mange som står i fare for å miste boligen (målt gjennom kombinasjonsmålet lav inntekt og høy boutgiftsbelastning) og hvor mange som er bostedsløse.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> Bostedsløse var ikke inkludert i målingen til Nordvik (2010), da man manglet informasjon om denne gruppen.

<sup>14</sup> En annen forskjell er inntektsmålet som brukes, mens NOUen bruker lav inntekt definert ut fra inntekt etter skatt, så benyttet Nordvik (2010) en grense for lavinntekt definert ut fra inntekt minus offentlig støtte. Argumentet for en slik tilnærming er at for å identifisere vanskeligstilte som potensielt trenger hjelp fra det offentlige, så må ikke støtten fra det offentlige regnes inn.

Ulike tilnærminger kan gi ulike anslag av hvor mange som er vanskeligstilte, men også hvem som utgjør gruppa av vanskeligstilte. I dette kapitlet vil vi presentere en analyse av hvor mange som er vanskeligstilte på boligmarkedet i 2012, hvem som er vanskeligstilte og hvordan de bor. To mål på vanskeligstilte vil bli benyttet (se nedenfor), som ligner på de to ulike definisjonene referert til ovenfor (Nordvik 2010, NOU 2011:15). Et tilleggsspørsmål i dette kapitlet blir derfor å undersøke i hvilken grad hvem som defineres som vanskeligstilte avhenger av de to ulike definisjonene som legges til grunn.

Analysene i dette kapitlet er basert på levekårsdataene EU-SILC fra 2012. Dette er en utvalgsundersøkelse som skal gi et representativt bilde av norske hushold. Disse dataene inneholder en egen boligmodul, som gir gode muligheter for å undersøke sammenhenger mellom levekår og boforhold. Det ligger imidlertid noen begrensninger i dette datasettet i forhold til å undersøke situasjonen til vanskeligstilte på boligmarkedet. For det første inneholder ikke disse dataene informasjon om bostedsløse, denne gruppa av vanskeligstilte er derfor ikke belyst her. Videre er det slik at enkelte unnlater å svare på spørreundersøkelser. Dette er i for seg ikke et problem, så lenge det er tilfeldig hvem som ikke svarer. Men basert på tidligere erfaringer med slike utvalgsundersøkelser, er det grunn til å tro at noen grupper har større sannsynlighet for ikke å svare. Dette gjelder blant annet personer som har store helseplager, rusproblemer, har dårlig råd eller har dårlige norskkunnskaper. Disse er samtidig de med størst sannsynlighet for å være vanskeligstilte på boligmarkedet. Det finnes imidlertid egne kartlegginger av bostedsløse som bedre belyser denne problematikken (Dyb og Johannesen 2013). Når vi diskuterer vanskeligstilte på boligmarkedet i dette kapitlet, dreier det seg med andre ord om de som kan oppfattes som «de best stilte» av de vanskeligstilte, men som allikevel må regnes som å ha betydelig dårligere boforhold og dårligere råd enn folk flest. Analysene her kan dermed ikke gjøre krav på å kartlegge bolig og levekår for hele gruppa av vanskeligstilte, og det er derfor rimelig å anta at omfanget av problemet med vanskeligstilte på boligmarkedet er mer omfattende enn det som kommer fram her.

## Vanskeligstilt på boligmarkedet – definisjoner og indikatorer

Det finnes ikke én etablert definisjon av hvem de vanskeligstilte på boligmarkedet er. I *Rom for alle* (NOU 2011:15) ble følgende definisjon brukt: «*Vanskeligstilte på boligmarkedet er personer som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon på egen hånd*» ((NOU 2011:15: 39).

Dette omfatter både personer og husstander som har fått hjelp fra det offentlige og de som ikke har det. Gjennom den boligsosiale politikken kan det offentlige bidra til å hjelpe vanskeligstilte ved å gi for eksempel bostøtte, startlån, tilskudd til etablering i bolig og tilpassing av bolig. Dette er behovsprøvde ordninger som kan øke den enkeltes økonomiske handlingsrom i forhold til å bedre egne boforhold. I tillegg kan det offentlige tilby boligsosiale virkemidler gjennom tiltak og tjenester som å skaffe, beholde og bo i egnet bolig. I det følgende vil vi ikke gjøre noe skille mellom de som har mottatt hjelp fra det offentlige eller de som ikke har mottatt slik hjelp. Analysene tar for seg situasjonen *etter* at eventuell hjelp har blitt gitt (bostønad og/eller sosialhjelp), det vil si omfanget av vanskeligstilte etter at det offentlige har bidratt.<sup>15</sup>

Et viktig element i definisjonen ovenfor er at bosituasjonen ikke er tilfredsstillende. Men hva er en utilfredsstillende bosituasjon? Det er ikke noe opplagt svar på dette, og det kan også være slik at det som oppleves som utilfredsstillende for noen, er mer enn godt nok for andre. I denne sammenhengen er vi opptatt av å finne noen indikatorer som ikke tar utgangspunkt i hva den enkelte selv måtte mene, men som kan fungere som mer objektive mål på om en bolig er egnet eller uegnet. Det er vanlig å inkludere følgende forhold for å avgjøre om bosituasjonen er utilfredsstillende:

- At man bor i en uegnet bolig, det vil si en bolig med dårlig eller mangelfulle kvaliteter, eller at man har et uegnet bomiljø
- At man står i fare for å miste boligen
- At man er uten bolig

At bosituasjonen er utilfredsstillende er imidlertid ikke tilstrekkelig for å defineres som vanskeligstilt på boligmarkedet. Dersom en person bor i en uegnet bolig, men kunne ha valgt å flytte et annet sted, skal ikke denne

---

<sup>15</sup> For en mer utfyllende diskusjon om måter å belyse sammenhengen mellom tildeling av offentlig støtte og definisjonen av vanskeligstilte på boligmarkedet, se Nordvik (2010).



personen regnes som vanskeligstilt. I tillegg må derfor definisjonen av vanskeligstilte inneholde et element av ufrivillighet. Den vanligste begrensningen i forhold til handlingsrom på boligmarkedet er dårlig råd. Definisjonen av vanskeligstilt på boligmarkedet må derfor i tillegg inneholde en indikator om:

- Mangelfulle økonomiske ressurser

Knappe økonomiske ressurser legger begrensninger i husholdsøkonomien og forhindrer personen eller husstanden å flytte til en bedre bolig. Personer som bor i en uegnet bolig, men som ikke har lav inntekt, vil kunne anses som å ha et uutnyttet handlingsrom til å forbedre egen bosituasjon, og faller da utenfor definisjonen som vanskeligstilt på boligmarkedet. Personer som har lav inntekt, men som bor i en bolig av tilfredsstillende kvalitet vil først og fremst regnes som fattige, og ikke vanskeligstilte på boligmarkedet.

Tabellen viser en oppsummering av ulike indikatorer som kan inngå i målingen av vanskeligstilte på boligmarkedet.

**Tabell 5.1. Vanskeligstilte på boligmarkedet, ulike indikatorer og forklaringer**

Vanskeligstilt på boligmarkedet, ulike indikatorer	Forklaring og eksempler
Bostedsløse	Mangler bolig, eller er henvist til akutt eller midlertidig boalternativ, eller står i akutt fare for å miste bolig (utkastingsvarsel).
Lav inntekt	Inntekt under fattigdomsgrensa (60 pst. av medianinntekten).
Uegnet bolig eller bomiljø	Bolig med mangelfulle kvaliteter (fukt, råte, trangboddhet). Kan også inkludere boligmiljøproblemer (støy, forurensning), samt at bolig ikke er tilrettelagt for funksjonsnedsettelse.
Høy boutgiftsbelastning	Boutgifter er så høye at de på en utilfredsstillende måte hemmer annet forbruk. Kan også sees på som en indikator på at et hushold står i fare for å miste boligen. Ofte målt som at utgifter til husleie eller renter og avdrag på boliglån utgjør 25 pst. eller mer av husstandens totale inntekt etter skatt.
Ikke-økonomiske ressurser	Personlige egenskaper, sosial og kulturell kompetanse av en slik art at det er vanskelig for personen å skaffe og opprettholde et boforhold. Kan være knyttet til problemer med å håndtere egen økonomi, helseplager eller psykiske problemer, funksjonsnedsettelse, mangelfull kompetanse om norsk språk- og norske normer for å bo. Ofte utelatt som indikator i analyser av vanskeligstilte basert på spørreundersøkelser.

Det er vanlig å kombinere ulike indikatorer for å få et mål på hvem som er vanskeligstilte på boligmarkedet. Spørsmålet er hvilke indikatorer det er rimelig å kombinere, og hvilken forskjell det utgjør om man endrer valget av indikatorer.

#### *UTEN BOLIG*

En viktig indikator på om man er vanskeligstilt på boligmarkedet er om man er bostedsløs. Personer som helt mangler tak over hodet er klart å regne som vanskeligstilte på boligmarkedet. I tillegg omfatter gruppen av bostedsløse også personer som er henvist til et akutt eller midlertidig boalternativ.

I levekårsundersøkelsen EU-SILC 2012 finnes det ikke informasjon om disse gruppene, og bostedsløse er derfor ikke omfattet av de videre analysene i dette kapitlet. Det har imidlertid blitt foretatt egne kartlegginger av vanskeligstilte, hvor omfanget av bostedsløshet er estimert, se for eksempel Dyb og Johannesen (2013) for kartlegging av bostedsløse i Norge i 2012.<sup>16</sup>

#### *LAV INNTEKT*

I dette kapitlet er lav inntekt den første indikatoren som benyttes i definisjonen av vanskeligstilte på boligmarkedet. Husholdsinntekt, og ikke individinntekt, blir brukt som basis for beregningene, fordi man antar at personer i samme hushold deler på bortgiftene. Et vanlig mål på lav inntekt er å benytte seg av en fattigdomsgrense regnet ut fra medianinntekt. Dersom alle hushold sine inntekter i Norge var sortert etter størrelse fra høy til lav, så er medianinntekten den som ligger midt i mellom. Hushold med en inntekt som utgjør 60 prosent eller mindre av medianinntekten regnes som fattige. I en slik beregning er det også nødvendig å ta hensyn til at man sammenligner husholdsinntektene til hushold av ulik størrelse og sammensetning. Utrekningen av fattigdomsgrensa berregnes derfor ut fra ekvivalent («normalisert») inntekt, der man vektet inntekten etter antall voksne og antallet barn i husholdet.<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> Tilsvarende undersøkelser av bostedsløse har også blitt gjennomført i 2008, 2005, 2003 og 1996.

<sup>17</sup> Her er følgende vektning benyttet for å ekvivalisere netto husholdsinntekt: referansepersonen i husholdet er vektet som 1, andre voksne 15 år eller eldre er vektet som 0,5 og barn er vektet som 0,3.

Det finnes også andre måter å definere lav inntekt på. I Nordvik (2010) defineres de 20 prosentene av hushold med lavest inntekter som å være under en slik lavinntektsgrense.

I tillegg finnes det også ulikheter i forhold til om man benyttes disponibel inntekt, eller andre inntektsmål som utgangspunkt for beregningene. Her benyttes disponibel inntekt som utgjør inntekt etter skatt og etter alle eventuelle overføringer (som bostøtte, sosialhjelp), men før annet nødvendig forbruk. I Nordvik (2010) benyttes inntekt etter skatt, men minus offentlig hjelp som inntektsgrunnlaget for å beregne antallet vanskeligstilte. Det vil si at de som allerede har fått offentlig hjelp ikke kan bli regnet som vanskeligstilt.

Data for husholdsinntekt i EU-SILC 2012 er registerdata med opplysninger fra likningen året før (likningsdata for 2011). Her ligger det en potensiell kilde til feilinformasjon, fordi intervjudataene er fra ett tidspunkt og inntektsdataene fra et annet. Dersom husholdets situasjon har endret seg vesentlige innenfor dette tidsrommet kan det forekomme feil i analysen. Det er ingen kjent måte å håndtere dette problemet på. Et annet problem er at inntektsopplysningene i likningsdataene kan være mangelfulle i forhold til å inkludere alle inntektskilder. En vesentlig mangel er særlig relevant i forhold til gruppa av enslige forsørgere. Både betaling og mottak av barnebidrag er skattefrie og vises ikke på likningen. Det er derfor grunn til å tro at størrelsen på disponibel inntekt undervurderes i analysen, all den tid barnebidrag ikke regnes inn.

#### *UEGNET BOLIG ELLER BOMILJØ*

En annen vanlig indikator i forhold til å definere vanskeligstilte på boligmarkedet, er at personen eller husholdet bor i en uegnet bolig, eller et uegnet bomiljø. At boligen er uegnet kan være knyttet til selve de fysiske kvalitetene ved boligen, for eksempel at boligen har åpenbare defekter som problemer med fukt eller råte. En bolig kan også være uegnet dersom den ikke tilfredsstillende de behovene som beboerne har. Det kan for eksempel være at det bor for mange personer i boligen i forhold til størrelsen, eller at boligen ikke er tilrettelagt for personer med nedsatte funksjonsevner eller i forhold til barns behov for trygghet eller muligheter for lek. Boligen kan også regnes som uegnet dersom den ligger utsatt for store støy- eller trafikkplager eller at den ligger i et område som virker truende på sikkerheten.

Det vil alltid kunne være diskusjon om hvilke indikatorer som skal benyttes når man måler hvor mange i befolkningen som bor i en uegnet bolig eller har et uegnet bomiljø. Til grunn for analysene her har følgende mål vært benyttet:

- trangboddhet
- problemer med å varme opp boligen
- problemer med råte eller fukt
- at husholdet må dele WC med andre fra en annen husholdning.<sup>18</sup>

#### *STÅR I FARE FOR Å MISTE BOLIG*

En tredje indikator på vanskeligstilt på boligmarkedet, er hvorvidt man står i fare for å miste sin nåværende bolig. Dette gjelder personer som enten er i ferd med å bli kastet ut av en leid bolig eller står i fare for at en eid bolig må eller blir tvangssolgt. Dette innebærer potensielt at et hushold blir bostedsløs eller må finne andre, og kanskje mindre egnede boforhold.

I *Bolig for alle* (NOU 2011:15) argumenteres det for at høy boutgiftsbelastning i kombinasjon med lav inntekt, er et mål på dette. Høy boutgiftsbelastning defineres som at utgifter til husleie, renter og avdrag utgjør 25 prosent av husstandens totale inntekt etter skatt. Dette er altså brukt som et mål på høy risiko for bostedsløshet. Alene sier ikke høy boutgiftsbelastning noe om man er vanskeligstilt på boligmarkedet eller ei, fordi de med høye inntekter vil allikevel ha et stort beløp i antall kroner til annet forbruk selv med en høy boutgiftsbelastning. Men for de med lav inntekt vil høy boutgiftsbelastning kunne legge en urimelig begrensning på annet forbruk. Dette målet tar ikke hensyn til boligstandarden i vurderingen av vanskeligstilt, men forsøker i stedet å estimere en økonomisk risiko for å miste boligen. Hvorvidt dette er et godt og rimelig mål på om en husstand står i fare for å miste boligen eller ei, er imidlertid mulig å diskutere. Det er for eksempel en tilfeldig valgt grense at det er nøyaktig en-fjerdedel av inntekten som utgjør det punktet hvor boutgiftene blir så store at de kan kalles høy boutgiftsbelastning. Det er derfor

---

<sup>18</sup> Dette er de samme indikatorene som ble benyttet av Nordvik (2010), mens NOU 2011:15 baserte seg kun på mål om trangboddhet, og problemer med fukt og råte.

interessant å se nærmere på hva kombinasjonen mellom lav inntekt og høy boutgiftsbelastning betyr i sammenhengen av å være vanskeligstilt på boligmarkedet. Hvilken forskjell utgjør det å legge til denne indikatoren når man skal måle antallet vanskeligstilte på boligmarkedet? Og hvilke grupper er det som særlig er de som har høy boutgiftsbelastning og lav inntekt? Er disse sammenfallende med de som har lav inntekt og uegnede boforhold? Dette vil undersøkes nærmere nedenfor.

#### *IKKE-ØKONOMISKE RESSURSER*

De ulike komponentene som inngår i målingen av vanskeligstilt på boligmarkedet sier ingenting om årsakene til at en person eller en husstand befinner seg i en slik situasjon. Årsaker kan være knyttet til personlige forhold som psykiske problemer eller annen sykdom, problemer i forhold til alkohol og rusavhengighet. I tillegg vil faktorer som evnen til å håndtere egen økonomi, betale regninger i tide og vite hvordan man skal forholde seg til praktiske oppgaver i forhold til boligen (dårlig boevne) kunne føre til at en person eller en husstand blir vanskeligstilt på boligmarkedet. Men det kan også være andre mer strukturelle forhold som fører en person inn i en vanskelig bosituasjon, som for eksempel langvarig arbeidsledighet, fattigdom eller dårlig integrering av flyktninger. Ikke-økonomisk ressurser kan være vanskelige å kartlegge ved hjelp av utvalgsundersøkelser, og betydningen av disse faktorene er heller ikke analysert videre i dette kapitlet.

### **Mål på vanskeligstilte på boligmarkedet i dette kapitlet**

I dette kapitlet vil det anvendes to mål på vanskeligstilte på boligmarkedet, ett med og ett uten høy boutgiftsbelastning. Sammenligningene av disse vil bidra til å svare på spørsmålet om hvilken betydning det har for omfanget av vanskeligstilte på boligmarkedet å introdusere høy boutgiftsbelastning i definisjonen av vanskeligstilte, og om det utgjør noen forskjell i forhold til hvilke grupper som blir identifisert som vanskeligstilte. Følgende definisjoner brukes til å anslå omfanget av vanskeligstilte:

**Vanskeligstilt 1:** Personer og husstander som har uegnet bolig og samtidig lav inntekt, etter at de eventuelt har mottatt offentlig støtte (sosialhjelp, bostøtte og/eller andre offentlige overføringer),

**Vanskeligstilt 2:** [Vanskeligstilt 1], eller personer som har lav inntekt og samtidig høy boutgiftsbelastning.

Tabellen nedenfor viser en oversikt over andelen med ulike problemer på boligmarkedet, og andelen av hushold som defineres som vanskeligstilte basert på de to ulike definisjonene. Alle analyser i dette kapitlet representerer tall på husholdsnivå, og alle prosenttall refererer til andelen hushold i prosent. I alt sju prosent av husholdene er vanskeligstilte etter definisjon 1, og tolv prosent etter definisjon 2, og denne forskjellen er statistisk signifikant.<sup>19</sup>

**Tabell 5.2. Ulike mål på vanskeligstilt på boligmarkedet og forekomst i prosent. EU SILC 2012.**

Indikator	Prosent
Lav inntekt	18 %
Uegnet bolig	20 %
Høy boutgiftsbelastning	24 %
Lav inntekt + høy boutgiftsbelastning	10 %
<i>Vanskeligstilt 1: lav inntekt + uegnet bolig</i>	7 %
<i>Vanskeligstilt 2: lav inntekt + uegnet bolig eller lav inntekt + høy boutgiftsbelastning</i>	12 %

#### LAV INNTEKT

Det finnes ulike måter å undersøke lav inntekt på. I dette kapitlet er lav inntekt definert ut fra EUs grense for inntektsfattigdom. Hushold som har en inntekt etter skatt på mindre enn 60 prosent av median inntekten regnes som lav inntektshushold. Inntekten er ekvivalent etter sammensetningen av husholdet. I henhold til denne definisjonen har i alt 18 prosent av husholdene lav inntekt.

#### UEGNET BOLIG

I levekårsundersøkelsen EU-SILC finnes det ulike spørsmål som gir mål på om en bolig er uegnet. I denne sammenhengen regnes en bolig som uegnet dersom

<sup>19</sup> Etter t-test.

den har ett eller flere av følgende boforholdsproblemer: husholdet er trangbodd, man har problemer med å varme opp noen av beboelsesrommene, boligen har problemer med råte, boligen har fuktproblemer eller man må dele WC med andre fra en annen husholdning. Etter denne definisjonen har 20 prosent, eller én av fem hushold en uegnet bolig. Tabellen nedenfor viser andelen for hvert av disse enkeltelementene i denne indikatoren.

**Tabell 5.3. Forekomst av boforholdsproblemer. EU SILC 2012.**

	Prosent	N
Trangbodd	7	238
Problemer med å varme opp rom	10	359
Problemer med råte	5	173
Problemer med fukt	4	161
Mangler eget WC	1	51
Totalt (har minst ett problem)	20	734

Det vanligste er å ha problemer med å varme opp beboelsesrom (10 prosent av husholdene), og trangboddhet (7 prosent av husholdene). Svært få (én prosent av alle hushold) må dele WC med et annet hushold eller en annen person som ikke er medlem av samme hushold (tabell 5.3).

Ingen av husholdene har alle fem boforholdsproblemene på en gang, 15 prosent har ett av problemene og fire prosent av husholdningene har to av problemene (tabell 5.4). Det er med andre ord liten overlapp mellom forekomsten av ulike boforholdsproblemer, noe som også indikerer at andelen boliger med omfattende problemer i forhold til boforhold er lav i Norge.

**Tabell 5.4. Antall boforholdsproblemer. EU SILC 2012.**

Forekomst av boforholdproblemer	Prosent	N
Ingen	79,6	2871
Ett problem	15,0	541
To problemer	4,0	146
Tre problemer	1,2	43
Fire problemer	0,1	4
Fem problemer	0,0	0
Totalt	100	3605

### HØY BOUTGIFTSBELASTNING

Høy boutgiftsbelastning er definert som at utgifter til husleie eller renter og avdrag på boliglån utgjør 25 prosent eller mer av husholdsinntekten. Andre boutgifter slik som kommunale avgifter, oppvarming, elektrisitet, forsikring og vedlikeholdsutgifter, er ikke tatt med i beregningen. Etter denne definisjonen har 24 prosent av husholdene en høy boutgiftsbelastning.

Tabell 4.5 viser forekomsten av høy boutgiftsbelastning blant ulike typer av hushold, en størrelse som varierer svært mye. Mens hele 77 prosent av enslige mellom 16 og 24 år (som ikke bor hos foreldrene) har høy boutgiftsbelastning, har kun tre prosent av par uten barn mellom 67 og 79 år dette. Generelt er det enslige som har høyest boutgiftsbelastning og særlig de yngste. Når det gjelder hushold med barn er det enslige forsørgere som oftest har høyest boutgiftsbelastning (40 prosent), men også 23 prosent av par med barn under skolealder har høy boutgiftsbelastning. Blant barnefamilier synker andelen med høy boutgiftsbelastning etter som barna blir eldre.

**Tabell 4.5. Høy boutgiftsbelastning i ulike husholdstyper. I prosent. EU SILC 2012. Vektete andeler.**

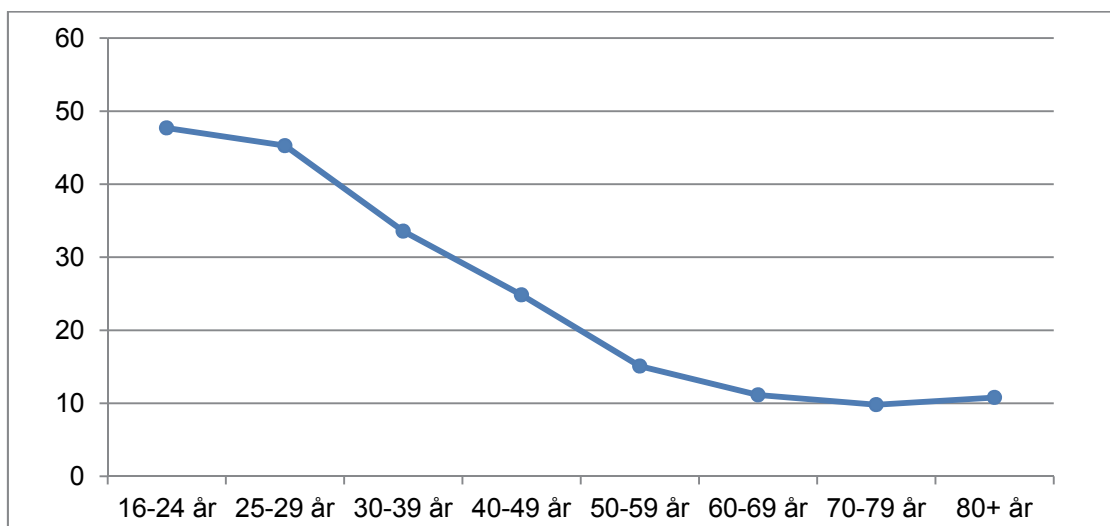
	Prosent høy boutg. bel.	N
Enslige 16–24 år som bor hos foreldre	13	159
Enslige 16–24 år ellers	77	197
Enslige 25–44 år	50	384
Par 16–44 år u/ barn	34	206
Enslige forsørgere	40	166
Par med barn 0–6 år	23	375
Par med barn 7–19 år	15	399
Par uten barn 45–66 år	7	545
Par uten barn 67–79 år	3	254
Par uten barn 80 år eller eldre	4	57
Enslige 45–66 år	26	487
Enslige 67–79 år	18	252
Enslige 80 år eller eldre	14	147
Totalt	24	3628

Det er verdt å huske på at oversikten ovenfor ikke tar hensyn til størrelsen på husholdsinntekten. For eksempel så vil en person som har en netto inntekt på 600 000 kr per år, fremdeles ha 450 000 kr igjen til annet forbruk etter at boutgifter på 25 prosent av inntekten er betalt, mens en person med en netto inntekt på 200 000 kr i året vil ha 150 000 kr igjen til annet forbruk. Høy



boutgiftsbelastning alene sier derfor ingenting om hvorvidt man er vanskeligstilt på boligmarkedet eller ei, da dette må sees i forhold til størrelsen på netto inntekten.

Dersom man ser på boutgiftsbelastning og alder ser man at det i all hovedsak er de yngste aldersgruppene som har en slik belastning (se figur 1).<sup>20</sup>



**Figur 1. Andelen med høy boutgiftsbelastning etter alder. I prosent. EU-SILC 2012.**

Boutgiftsbelastning synker kraftig med alder. Mens nesten halvparten av personene under 25 år har høy boutgiftsbelastning, så har denne andelen sunket til 15 prosent for de i 50-åra, og ligger på om lag ti prosent av alle over 70 år. Denne grafen sier ingenting om størrelsen på inntektene, så det som antagelig ligger bak dette bildet er at inntektene øker med alderen, samtidig som boutgiftene synker, fordi de eldste aldersgruppene oftere sitter med nedbetalte eierboliger, og derfor har lavere boutgifter enn yngre.

#### *LAV INNTEKT + HØY BOUTGIFTSBELASTNING*

Som sagt sier høy boutgiftsbelastning alene lite om hvorvidt man er vanskeligstilt på boligmarkedet eller ei. I definisjon 2 brukes derfor en kombinasjon av lav inntekt og høy boutgiftsbelastning som en indikator på å være vanskeligstilt på boligmarkedet. Den andre indikatoren som benyttes i definisjon to er kombinasjonen lav inntekt og dårlige boforhold.

<sup>20</sup> Alle analysene i dette kapitlet er på husholdsnivå. Siden et hushold ikke har én alder, men består av alderen til alle husholdsmedlemmene, er alder her illustrert ved intervjuobjektets alder. Grafen tar ikke hensyn til om det er barn i husholde.t

Lav inntekt regnes som sagt ut fra en fattigdomsgrense på 60 prosent av ekvivalent median inntekt etter skatt, mens høy boutgiftsbelastning regnes som 25 prosent eller mer av husholdsinntekten i boutgifter. Etter denne indikatoren vil altså et ene-person hushold med en inntekt på 132 000 kr eller mindre per år og som har boutgifter som på 33 000 kr eller mer per år (eller 2750 kr eller mer per måned), regnes som vanskeligstilte på boligmarkedet. Tilsvarende vil en familie med to voksne og to barn under 15 år med en inntekt etter skatt og overføringer på 277 200 kr eller lavere og en boutgift på 69300 kr per år eller 5775 kr per måned, regnes som vanskeligstilt. Totalt så har 57 prosent av husholdene med lav inntekt samtidig høy boutgiftsbelastning.

## Vanskeligstilte på boligmarkedet. Hvem er de og hvordan bor de?

### *VANSKELIGSTILTE OG HUSHOLDSTYPE*

Vi begynner med å undersøke omfanget av vanskeligstilte på boligmarkedet i ulike husholdstyper i henhold til de to ulike definisjonene. Dersom vi først ser på definisjon 1 (lav inntekt og dårlige boforhold), så er det særlig to husholdstyper som peker seg ut som vanskeligstilte på boligmarkedet: enslige mellom 16 og 24 år (44 prosent), og enslig forsørgere (15 prosent). I tillegg er det ti prosent i gruppene blant enslige mellom 25 og 44 år, og enslige 80 år eller eldre som er vanskeligstilte etter denne definisjonen. Det er altså ulike grupper av enslige som dominerer.

Dårlige boforhold kan ha svært ulik betydning for disse gruppene. Dårlige boforhold for unge voksne vil ofte kunne knyttes til en bestemt livsfase, gjerne forbundet med at man flytter hjemmefra for første gang, gjerne i en leid bolig. Unge voksne er som gruppe svært mobile på boligmarkedet og det er stor sannsynlighet for at mange kommer til å få bedre råd etter hvert og flytte til en bedre bolig. Det er da mer grunn til å være bekymret for at også en høy andel av enslige forsørgere har dårlige boforhold. Som tidligere omtalt er antageligvis inntekten til enslige forsørgere undervurdert her, men det er allikevel en høy andel som har dårlige boforhold. At barn må bo i boliger av dårlig kvalitet, bør sees på som mer problematisk enn at unge voksne bor slik. Det kan også være en viss bekymring knyttet til at det i gruppen blant de eldste eldre er en høy andel som har dårlige boforhold i kombinasjon med lav inntekt. Dette dreier seg mest sannsynlig om eldre personer som bor i dårlig

vedlikeholdte hus. Dette er gruppe som har svært små muligheter til å bedre sin inntektssituasjon, som har dårlige utsikter i forhold til selv å kunne utbedre egen bolig, og som heller ikke er særlig mobile på boligmarkedet. Disse personene bor med andre ord i boliger med dårlig kvalitet, og med små utsikter til å endre dette. Uten at vi skal gå nærmere inn på det her, er det likevel verdt å merke seg at for eldre mennesker kan det ha en større kvalitet å bli boende i et dårlig vedlikeholdt hus som føles som «hjemme», framfor å flytte til en nyere og bedre vedlikeholdt bolig. Men det er naturligvis en grense for hvor dårlig vedlikeholdet kan være før dette likevel blir et problem.

**Tabell 5.6. Vanskeligstilte på boligmarkedet etter husholdstype i prosent. EU SILC 2012.**

	Vanskelig1	Vanskelig2	N
Enslige 16–24 år som bor hos foreldre	4	7	159
Enslige 16–24 år ellers	44	71	197
Enslige 25–44 år	10	19	385
Par 16–44 år u/ barn	6	17	206
Enslige forsørgere	15	30	166
Par med barn 0–6 år	8	11	375
Par med barn 7–19 år	3	5	399
Par uten barn 45–66 år	1	1	545
Par uten barn 67–79 år	0	1	254
Par uten barn 80 år eller eldre	0	3	57
Enslige 45–66 år	3	7	487
Enslige 67–79 år	2	5	252
Enslige 80 år eller eldre	10	14	147
Totalt	7	12	3629

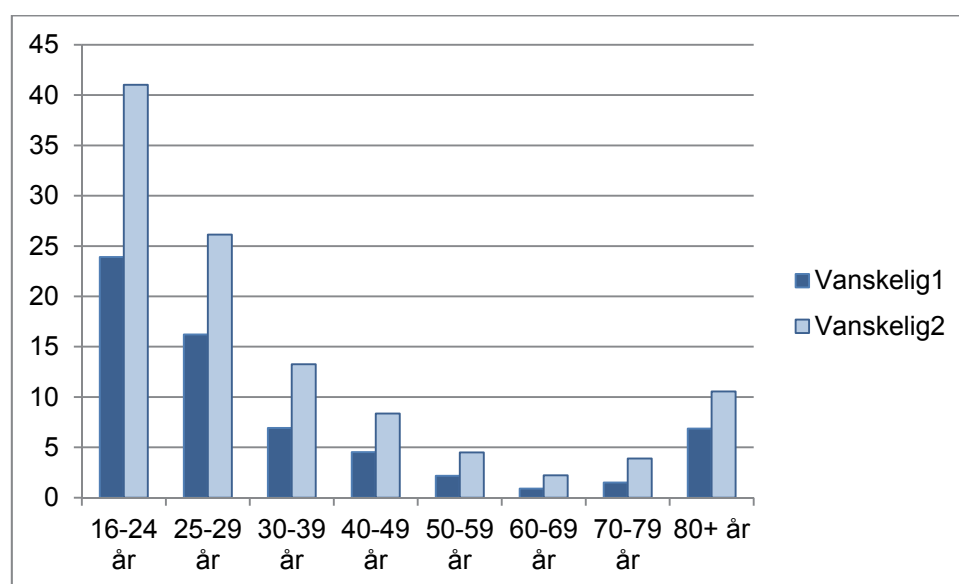
Dersom vi sammenligner omfanget av vanskeligstilte etter definisjon 1 med definisjon 2, (og altså legger til en indikator som måler lav inntekt og høy boutgiftsbelastning), så ser vi at det er de samme to hovedgruppene som peker seg ut som vanskeligstilte på boligmarkedet: unge enslige mellom 16 og 24 år (71 prosent) og enslige forsørgere (30 prosent). I tillegg blir det en betydelig økning i andelen vanskeligstilte blant hushold som består av enslige mellom 25 og 44 år. Andelen vanskeligstilte øker også i blant de andre husholdstypene, men ikke i samme grad.

#### VANSKELIGSTILTE ETTER ALDER

Figur 2 nedenfor viser andelen vanskeligstilte etter alder. Alder er målt etter alderen til intervjuobjektet og tar ikke hensyn til husholds-sammensetning eller

om det er barn i husholdet. Vi ser at det er i de yngste aldersgruppene at andelen vanskeligstilte på boligmarkedet er størst, og at andelen øker betydelig dersom man anvender definisjon 2 istedenfor definisjon 1. Mens 24 prosent i aldersgruppa 16–24 år, og 16 prosent i aldergruppa 25–29 år er vanskeligstilte definert ut fra at de både har lav inntekt og dårlige boforhold (vanskelig1), så øker disse andelene til henholdsvis 41 og 26 prosent dersom man legger til en indikator som måler kombinasjonen av lav inntekt og høy boutgiftsbelastning. Det er med andre ord i de yngste aldersgruppene vi finner de med både lave inntekter og høy boutgiftsbelastning. Men det er verdt å merke seg at det er en statistisk signifikant forskjell i alle aldersgrupper mellom definisjon 1 og definisjon 2.<sup>21</sup>

At andelen vanskeligstilte blant de eldste eldre ikke øker kraftig fra definisjon 1 til definisjon 2, gir en indikasjon om at denne gruppen først og fremst opplever problemer knyttet til dårlige boforhold, og ikke til høye boutgifter. For de yngste aldersgruppene er det å være vanskeligstilt på boligmarkedet imidlertid knyttet til alle indikatorene. De yngste ser ut for både ha lav inntekt, dårlige boforhold og høy boutgiftsbelastning på en gang – noe som gjør de til de mest vanskeligstilte på boligmarkedet, gitt definisjonen som er anvendt her.



**Figur 2. Andelen vanskeligstilte på boligmarkedet etter alder. Prosent. EU SILC 2012.**

Oppsummert kan man si at definisjon 2 jevnt over identifiserer flere vanskeligstilte enn det definisjon 1 gjør, og at det særlig er i de yngste aldersgruppene

<sup>21</sup> Estimert med t-test.

og blant enslige forsørgere at økningen er størst. Det vil si at lave inntekter og høye bokostnader er overrepresentert i disse gruppene. Det er imidlertid verdt å merke seg at disse analysene nok i noen grad undervurderer inntektene til enslige forsørgere, og at omfanget av vanskeligstilte på boligmarkedet nok er noe lavere i denne gruppa enn det som kommer fram her.

En annen ting å legge merke til, er at blant de i aldersgruppa 16 til 24 år som bor hos foreldrene så er andelen vanskeligstilte betydelig lavere enn blant jevnaldrende som bor i eget ene-personhushold. Dette sier noe om kostnadene ved å etablere eget hushold, uavhengige av foreldrene, og risikoen for å bli vanskeligstilt på boligmarkedet ved å etablere eget hushold som ung. Hvorvidt dette er en risiko som er så høy at det bør rettes særlige tiltak mot denne gruppa er et annet spørsmål. Aldersfordelingen ovenfor viser at dette problemet først og fremst rammer personer under 30 år. Det er altså grunn til å tro at problemet med å være ung og vanskeligstilt på boligmarkedet er en midlertidig situasjon for de fleste, og knyttet til en bestemt livsfase hvor mange unge voksne fremdeles er under utdanning eller tidlig i en jobb-karriere. De fleste unge personer flytter også flere ganger før de etablerer seg i en mer permanent bolig, og det er grunn til å tro at mange vil bedre sin bostandard relativt raskt. I tillegg vil mange i 20-åra etter hvert danne par, og siden de fleste i par i dag har to inntekter, vil dette kunne bidra til å forbedre både den økonomiske situasjonen og bosituasjonen for svært mange.

Dataene ovenfor viser kun et øyeblikksbilde for 2012, og det er derfor selvfølgelig ikke mulig å si hvordan situasjonen til de som er i 20-åra i dag ser ut om 10 eller 15 år. Men gitt at dagens situasjon på boligmarkedet og jobbmarkedet fortsetter, er det liten grunn til å frykte at de yngste som opplever å være vanskeligstilte på boligmarkedet anno 2012 kommer til å fortsette å være det. For de yngste aldergruppene er det å være vanskeligstilt på boligmarkedet mest sannsynlig knyttet til en kortere livsfase i ung-voksen alder, og ikke en mer permanent boligsituasjon.<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> EU-SILC dataene gir en viss mulighet for å sjekke om det er de samme personene som opplever å være vanskeligstilte over tid, men dette ville ha krevd mer omfattende analyser enn de som har blitt foretatt her, ved at data fra flere år ble koblet sammen. I tillegg er dette analyser som også kan være svært usikre, da det forekommer frafall i utvalgene, og man risikerer å analysere utfallene for svært små grupper.

### VANSKELIGSTILTE OG DISPOSISJONSFORM

En annen viktig faktor i forhold til om noen er vanskeligstilte på boligmarkedet, er hvorvidt en person eller et hushold eier eller leier sin egen bolig. Dette er interessant av flere årsaker. Det kan for det første være grunn til å frykte at vedlikeholdet av utleieboliger er dårligere enn for eide boliger, og at de som leier en bolig også oftere opplever dårligere boforhold. En annen faktor knyttet til disposisjonsform er boutgiftsbelastning. For en person eller et hushold sin økonomi vil det kunne ansees som en fordel å betale ned på eget boliglån framfor å betale husleie. Det er store skattefordeler knyttet til å eie egen bolig, og særordninger i skattesystemet bidrar til en kraftig, indirekte subsidiering av boligeiere på om lag 55 milliarder kroner i året, mens offentlig ressursbruk til vanskeligstilte er langt lavere (om lag 7 milliarder kroner i året) (NOU 2011:15:24). Et argument som kan tale i mot å inkludere høy boutgiftsbelastning i en definisjon av vanskeligstilte er at dersom mange av de vanskeligstilte er eiere, kan det bety at de lever med en høy boutgiftsbelastning, men at de allikevel har et økonomisk fortrinn i å ha kjøpt egen bolig.

Tabell 5.7 viser andelen vanskeligstilte etter disposisjonsform. Tabellen viser klart at de vanskeligstilte i all hovedsak er leietakere. I henhold til definisjon 1 så er 23 prosent av leietakerne vanskeligstilte, og i henhold til definisjon 2 er hele 40 prosent av alle som leier vanskeligstilte. Det vil si at dersom man legger til en indikator om lav inntekt/høy boutgiftsbelastning for å anslå omfanget av vanskeligstilte, så blir ytterligere 17 prosent av leietakerne definert som vanskeligstilte, i forhold til om man begrenser definisjonen til kun å basere seg på en indikator om lav inntekt/dårlige boforhold. Den ekstra indikatoren fanger med andre ord i all hovedsak opp leietakere, og ikke selveiere.

**Tabell 5.7. Vanskeligstilte på boligmarkedet etter disposisjonsform i prosent. EU SILC 2012.**

	Vanskelig1	Vanskelig2	N
Selveier	2	4	2352
Boretts/aksje	3	8	489
Leier	23	40	772
Totalt	7	12	3613

Blant selveierne har kun to prosent dårlige boforhold og lav inntekt (vanskeligstilte 1), og fire prosent av alle selveiere er vanskeligstilte etter en definisjon om dårlige boforhold og lav inntekt, eller høy boutgiftsbelastning

og lav inntekt (vanskeligstilt 2). Tallene er noe høyere for boret eller aksjeeiere, men heller ikke her er det store andeler av vanskeligstilte. Dette viser noe om at et stort flertall av boligeiere ser ut for å ha råd til den boligen de bor i. Dette kan muligens skyldes at man i lengre tid har hatt svært lave renter, og det ligger en viss risiko i at andelen vanskeligstilte selveiere og boret/aksjeeiere kan øke dersom boligrentene går opp uten at inntektene øker tilsvarende.

I NOU 2011:15 brukes lav inntekt/høy boutgiftsbelastning som en indikator på at husholdet står i fare for å miste boligen. Det er i midlertid diskutabelt om det er en rimelig antagelse at hele 40 prosent, eller to av fem, som leier en bolig står i fare for å miste denne. Tallene i tabell 5.7 kan derfor også tolkes dit hen at å basere seg på vanskeligstilt 2 definisjonen kan gi et urimelig høyt anslag i forhold til hvem som reelt sett er vanskeligstilte på boligmarkedet. En annen måte å tolke dette på er at de som ikke har råd til å kjøpe egen bolig, er tvunget til å operere i et dyrt leiemarked.

#### VANSKELIGSTILTE OG BOLIGTYPE

Dersom man ser på hva slags boligtyper vanskeligstilte bor i, så er det ikke overraskende flest vanskeligstilte som bor i blokk eller bygård. Dette gjenspeiler nok at det er en høy andel vanskeligstilte som leier boligen, og det er vanligere å leie ut leiligheter enn hus. I alt tolv prosent etter definisjon 1 og 20 prosent etter definisjon 2 av de som bor i blokk eller bygård, regnes som vanskeligstilte.

Det er også verdt å merke seg at innenfor kategorien av eneboliger i tabellen nedenfor, så inngår også de som bor i sokkelleilighet i enebolig. Det er derfor grunn til å tro at de som regnes som vanskeligstilte i enebolig er relatert til de som leier en sokkelleilighet, og ikke nødvendigvis de som eier eneboligen. Denne tolkningen forsterkes av tallene ovenfor som viste at det i all hovedsak er leietakere som er vanskeligstilte, og ikke selveiere.

**Tabell 5.8. Vanskeligstilte på boligmarkedet etter boligtype i prosent. EU SILC 2012.**

	Vanskelig1	Vanskelig2	N
Enebolig+	5	8	1899
Rekke/kjedehus	6	13	327
V2-H2, 3/4	8	16	379
Blokk/bygård	12	20	835
Totalt	7	12	3440

## VANSKELIGSTILTE OG LANDSDEL

Den totale andelen vanskeligstilte varierer mellom sju og tolv prosent, avhengig av hvilken definisjon som anvendes, men det er også lokale variasjoner mellom landsdeler i andelen vanskeligstilte (tabell 5.9). De høyeste andelenes finnes i Trøndelag og i Nord-Norge, og er litt lavere i de andre delene av landet. Lavest er andelen på Østlandet (utenom Akershus og Oslo, og Hedmark og Oppland).

**Tabell 5.9. Vanskeligstilte på boligmarkedet etter landsdel i prosent. EU SILC 2012.**

	Vanskelig1	Vanskelig2	N
Akershus og Oslo	7	13	912
Hedmark og Oppland	6	10	271
Østlandet ellers	4	9	633
Agder og Rogaland	7	10	493
Vestlandet	6	11	613
Trøndelag	13	21	353
Nord-Norge	9	16	357
Totalt	7	12	3632

Hvorfor det er slik, er det ikke mulig å gi et fullgodt svar på her, men dette kan henge sammen med faktorer som befolkningssammensetning, andel selveiere og inntektsfordeling.

## Vanskeligstilte og økonomisk sårbarhet

Ovenfor så vi på hvilke ulike grupper som kan defineres som vanskeligstilte ut fra to ulike definisjoner basert på objektive mål relatert til inntekt, boforhold og boutgifter. Disse målene sier imidlertid ingen ting om hvordan de husholdene som defineres som vanskeligstilte tenker om sin egen økonomiske situasjon, og om kostandene ved å bo. I EU-SILC 2012 finnes imidlertid spørsmål om hvordan man selv vurderer sine boutgifter. Dette er ikke opplysninger som er egnet til å definere hvem som er vanskeligstilte, men det er allikevel interessant tilleggsinformasjon om hvorvidt de som i henhold til objektive kriterier defineres som vanskeligstilte også er de samme personene som oppfatter at de har en store boutgifter.



**Tabell 5.10. Vanskeligstilte på boligmarkedet og egen vurdering av i hvilken grad de samlede boutgiftene tynger husholdningens økonomi. EU SILC 2012.**

	Vanskelig1	Vanskelig2	N
Svært tyngende	23	42	191
Noe tyngende	9	16	1176
Ikke tyngende	4	8	2206
Totalt	7	12	3573

I tabell 5.10 fremkommer det at i alt 191 hushold oppga at de opplevde boutgiftene som svært tyngende. Av disse husholdene var 23 prosent, eller litt under en-femtedel, definert som vanskeligstilte gitt definisjon 1, og 42 prosent vanskeligstilte gitt definisjon 2. Dette betyr at flertallet av de som svarte at de opplevde boutgiftene som svært tyngende for husholdningens økonomi, *ikke* ble fanget opp av målet av vanskeligstilte. Eller sagt på en annen måte, det var flere av de ikke-vanskeligstilte på boligmarkedet som opplevde de samlede boutgiftene som svært tyngende enn de som er vanskeligstilte på boligmarkedet, gitt definisjonene som har blitt anvendt her. Det er med andre ord kun i begrenset grad et samsvar mellom de som føler at de har store boutgifter og de som har blitt definert som å ha en boutgiftsbelastning av en slik grad at de er vanskeligstilte.

Man kan stille spørsmålet om hvorfor det i så liten grad er overlapp mellom folks egne subjektive vurderinger av sine boutgifter og den mer objektive definisjonen av vanskeligstilte. Et mulig del-svar kan ligge i å se nærmere på hvem det er som har oppgitt at de vurderer egne boutgifter som tyngende. Tabell 5.11 viser at blant de som oppga at boutgiftene var svært tyngdene, var det nesten like mange selveiere som leietakere (henholdsvis 41 og 44 prosent). I tillegg var andelen som opplevde boutgiftene som noe tyngende klart størst (62 prosent) blant selveierne. Dette illustrerer at høye andeler av de som eier egen bolig, og som mest sannsynlig har lånefinansiert kjøpet av denne, også føler boutgiftene som tyngende.

**Tabell 5.11. Egen vurdering av i hvilken grad de samlede boutgiftene tynger husholdningens økonomi etter disposisjonsform. EU SILC 2012.**

	Svært tyngende	Noe tyngende	Ikke tyngende	N
Selveier	41	62	69	191
Boret/aksje	15	14	13	1176
Leier	44	24	18	2206
Total	100	100	100	3573

I tillegg til spørsmålet direkte knyttet til boutgifter, inneholder også EU-SILC dataene noen andre spørsmål hvor det gjøres subjektive vurderinger av egen økonomisk situasjon. Nedenfor er en oversikt over disse og hvordan disse overlapper med de ulike definisjonene av vanskeligstilt på boligmarkedet.

Det første spørsmålet er knyttet til egenvurdering av hvorvidt det er vanskelig for husholdet å få endene til å møtes (tabell 5.12). Også i forhold til dette spørsmålet er det begrenset overlapp mellom de som er definerte som vanskeligstilte på boligmarkedet og de som har problemer med å få endene til å møtes. Blant de husholdene som opplever dette som svært vanskelig, er det 29 prosent etter definisjon 1 og 48 prosent etter definisjon 2. Dette er egentlig overraskende lave tall, gitt at det inne i begge definisjonene om vanskeligstilte ligger inne et kriterium om å ha inntekt under fattigdomsgrensen. Det vil si at blant de som har lav inntekt er det mange som ikke føler at de har vansker med å få endene til å møtes. Hvorfor det er slik, kan skyldes at personer ikke ønsker å innrømme at de har svært dårlig råd, men det kan også skyldes andre faktorer, som alder og lavere forventninger til hvor god råd man skal ha.

**Tabell 5.12. Vanskeligstilte på boligmarkedet og egenvurdering av hvor vanskelig det er å få endene til å møtes. EU SILC 2012.**

	Vanskelig1	Vanskelig2	N
Svært vanskelig	29	48	96
Vanskelig	25	36	159
Forholdsvis vanskelig	13	23	326
Forholdsvis lett	7	13	1061
Lett	4	8	1092
Svært lett	2	5	853
Totalt	7	12	3587

Det finnes også et spørsmål om hvorvidt husholdet kan klare en uforutsett utgift på 10 000 kr (se tabell 5.13). Etter vanskeligstilt definisjon 2 er det 30 prosent som ikke kan klare dette. Generelt sett er det om lag 20 prosent av alle hushold som svarer dette, så andelen er høyere blant de vanskeligstilte enn i utvalget sett under ett.

**Tabell 5.13. Vanskeligstilte på boligmarkedet og egenvurdering av hvorvidt man kan klare en uforutsett utgift på 10 000 kr. EU SILC 2012. Vektete andeler.**

	Vanskelig1	Vanskelig2	N
Ja	4	8	2842
Nei	19	30	738
Totalt	7	12	3580

## Avslutning

I dette kapitlet har vi gitt en oversikt over vanskeligstilte på boligmarkedet i 2012. Fremstillingen har vært basert på anvendelsen av to ulike definisjoner. Den første definisjonen var basert på en indikator om hvorvidt et hushold hadde både lav inntekt og dårlige boforhold og viste at sju prosent av norske hushold er vanskeligstilte på boligmarkedet. Den andre definisjonen brukte den samme indikatoren, men inneholdt også en tilleggsindikator om hvorvidt husholdet hadde lav inntekt og høy bostiftsbelastning. Etter denne definisjonen var tolv prosent av husholdene vanskeligstilte. De samme gruppene defineres som vanskeligstilte ut fra begge definisjonene. Dette er i all hovedsak unge voksne og enslige forsørgere. I tillegg er det en høy andel leietakere blant de vanskeligstilte.

Det at mange unge defineres som vanskeligstilte på boligmarkedet trenger ikke nødvendigvis tolkes som et stort sosialt problem. I stede kan dette sees som et utslag av en livsfaseovergang, hvor unge voksne i en kort periode bor noe dårligere, før de aller fleste etablerer seg i egen, eid bolig. Det er all mulig grunn til å tro at unge leietakere er den befolkningsgruppen med størst potensiale for å endre sin egen økonomiske situasjon og sin egen bosituasjon relativt raskt, selv uten egne tiltak rettet mot denne gruppen. Det som i tilfellet vil være mer bekymringsfullt, er dersom en dårlig bosituasjon som ung er starten på en mer permanent og marginalisert status på boligmarkedet. Det er derfor viktig å overvåke bosituasjonen blant unge-voksne, for og eventuelt kunne fange opp en slik negativ utvikling.

Når det gjelder gruppen av enslige forsørgere, så er det et mer alvorlig problem at familier med barn har en utsatt posisjon på boligmarkedet. Det er viktig å være klar over at EU-SILC 2012 dataene nok i noen grad underestimerer inntektene til enslige forsørgere, og at den økonomiske situasjonen til disse husholdene kan være noe bedre enn det som fremkommer her. Samtidig inneholder definisjonen av vanskeligstilt også en indikator som måler kvaliteten på boforholdene. Det er problematisk at barn vokser opp i dårlige boliger, preget for eksempel av fukt og råteskader. Det er derfor grunn til å ha et ekstra stort fokus på kvaliteten til utleieboliger til familier med barn.

Det andre hovedfunnet i dette kapitlet er at andelen av vanskeligstilte blant leietakere er svært høy. Særlig er andelen vanskeligstilte høy dersom man

legger til grunn et kriterium om høy boutgiftsbelastning. Dette kan være problematisk fordi det ofte er slik at lavinntektsgruppene er de som oftest ikke har råd til å kjøpe egen bolig, men må leie en bolig. Høye priser på leiemarkedet legger derfor et stort økonomisk press på husholdsøkonomien til de som allerede har lite fra før. I NOU 2011:15 foreslås det som tiltak å styrke eier-linja og bidra med politikk som kan få flere vanskeligstilte over i eide boliger. Dette kan være et godt forslag, samtidig er det nødvendig å gjøre dette på en slik måte at det er ikke eksponerer vanskeligstilte for høy økonomisk risiko, og at dersom disse skal kjøpe egen bolig, også faktisk vil være i stand til å betjene et boliglån, selv med lave inntekter.

Det er kanskje noe overraskende at så få boligeiere defineres som vanskeligstilte. En mulig årsak til dette kan være de lave boliglånsrentene som har vart i noen år nå. Dersom rentesituasjonen skulle endre seg er det også mulig at andelen vanskeligstilte eiere også øker.

I begge definisjonene av vanskeligstilt som er anvendt her, ligger det inne en indikator om lav inntekt. Det vil si at dersom hushold bedrer inntekten sin, vil de ha gode muligheter til å unnsnippe en status som vanskeligstilt. Det vil samtidig si at den beste politikken for å bedre situasjonen blant vanskeligstilte er fattigdomsbekjempelse, og at rene boligsosiale tiltak må sees i lys av den bredere arbeidsmarkeds- og sosialpolitikken, og inkludering av ulike grupper i arbeidslivet.

I dette kapitlet har vi benyttet data fra levekårsundersøkelsen EU-SILC 2012 til å belyse situasjonen til vanskeligstilte på boligmarkedet. Avslutningsvis er det verdt å minne om at disse dataene har noen mangler i forhold til å belyse levekårene til vanskeligstilte. Det er ofte slik at enkelte, sårbare grupper sjeldnere deltar i slike spørreundersøkelser. Det vil si at situasjonen til svært utsatte grupper som bostedsløse, flyktninger med dårlige norskkunnskaper eller rusmisbrukere, ikke har blitt belyst her. For å fullt ut belyse situasjonen til alle grupper av vanskeligstilte, vil det være nødvendig å fortsette gjennomføringen av egne undersøkelser om boforhold og husholdsøkonomi rettet mot gruppene som ikke fanges opp i ordinære levekårsundersøkelser.

## Referanser

Dyb, E. og Johannessen, K. (2013), *Bostedsløse i Norge 2012 – en kartlegging*. Oslo, NIBR, rapport 2013:5

Nordvik, V. (2010): Vanskeligstilte på boligmarkedet, i Sandlie, H.C. (red.): *Bolig og levekår i Norge 2007*. En artikkelsamling. NOVA-rapport 2/10.

NOU (2011:15): *Rom for alle*. Kommunal- og regionaldepartementet.

## 6 Innvandring og flytting

ROY A. NIELSEN

---

I dette kapitlet skal vi undersøke flyttemønstre blant innvandrere. Hovedhensikten er å undersøke flyttemønsteret blant arbeidsinnvandrere fra Øst-Europa, som er en gruppe som har vokst betraktelig de senere årene. For sammenligningen vil vi også presentere tall for øvrige arbeidsinnvandrere fra Norden og andre vestlige land, og vi vil også vise utviklingen for øvrige innvandrere fra ikke-vestlige land (Asia, Afrika, Sør-Amerika og Tyrkia) og for personer uten innvandringsbakgrunn.

Befolkningsveksten i Norge har vært høy de siste årene, og en vesentlig del av denne veksten kan forklares av høy innvandring (Brunborg og Tønnesen 2013). Innvandringen til Norge har økt siden årtusenskiftet, og særlig etter EU-utvidelsene i 2004 og 2007 (Stambøl 2013).

Dermed har innvandringen gått fra å være preget av flukt (og familie-gjenforening) til arbeid (og familiegjenforening). Arbeidsinnvandrerne (og andre innvandrere) er ofte sysselsatte i lavt lønnede og fysisk krevende yrker.

I og med at innvandrere ofte har lav inntekt, enten denne kommer fra arbeid eller som stønad, er de i mindre grad eiere av egen bolig sammenlignet med majoritetsbefolkningen. Dermed utgjør innvandrere generelt en marginalisert gruppe på boligmarkedet, som i hovedsak er henvist til et selektivt utleiemarked eller til kommunale boliger. I Norge bor omtrent fem prosent av befolkningen i kommunale boliger, dermed er det private markedet dominerende enten en vil kjøpe eller leie bolig (Søholt m.fl. 2012). Med en stadig økende gruppe innvandrere i Norge, vil dette kunne ha stor betydning for etterspørselen etter leieboliger, men også i noen grad etter selveierboliger.

Når befolkningen øker, øker også behovet for boliger. Når befolkningsveksten i hovedsak skyldes innvandrere vil boligbehovet kunne endres, og når mye av veksten er knyttet til arbeidsinnvandring vet en heller ikke om boligbehovene kun er midlertidige eller om de er varige. Det er usikkert hvor mange arbeidsinnvandrere som vil bli i Norge dersom arbeidsledigheten skulle øke.

Tidligere studier har vist at boligbehovene blant arbeidsinnvandrere endres etter botid, og at bruken av blant annet hybler, brakker og campingvogner erstattes av leid eller kjøpt bolig etter hvert (Søholt m.fl. 2012, Sandlie og Seeberg 2013). Lengre opphold i Norge henger ofte sammen med en sterkere og mer varig tilknytning til arbeidslivet, og da kan andelen som leier i lengre tid eller kjøper bolig øke. Noen arbeidsinnvandrere som blir lenge velger å ta med seg familien, noe som også har betydning for hva slags bolig som etterspørres. Dersom mange tar med familien vil dette føre til behov for andre boliger enn det som oppstår dersom de fleste velger å komme alene. Det er med andre ord stor usikkerhet knyttet til hva slags boligbehov som vil følge av den økte arbeidsinnvandringen, og det er behov for flere studier som kan si noe om disse forholdene.

Når flyktninger ankommer Norge bosettes de i kommuner rundt om i Norge. Erfaringer har vist at mange av disse har en tendens til å flytte seg mot mer sentrale strøk etter hvert. Arbeidsinnvandrere har kommet til Norge for å jobbe og har et annet flyttemønster enn flyktninger (Stambøl 2013). Når vi i dette kapitlet skal se nærmere på innvandrerbefolkningen i Norge, og på deres flyttemønster, vil dette kunne gi en indikasjon på hvor boligbehovene er størst.

I dette kapitlet skal vi følge utviklingen fra 2005 til 2010, og undersøker både antallet som kom til Norge og hvor mange som forlot Norge i denne perioden. Vi skiller mellom ulike landgrupper, disse vil i stor grad sammenfalle med om de er arbeidsinnvandrere eller flyktninger (selv om det også er noen som kommer for å ta utdanning). Deretter skal vi se på den interkommunale flyttefrekvensen i ulike grupper i den samme perioden, før vi ser nærmere på hvor folk flytter. Boligtype, boligstandard og eieforhold er ikke tema i dette kapitlet.

For å kartlegge innvandrernes flytting kan vi ikke benytte EU-SILC, men vil bruke registerdata som dekker hele befolkningen i Norge i alderen 16–74 år. I denne sammenheng er flytting definert som bytte av bostedskommune fra et år til et annet, noe som betyr at vi kun ser på flyttinger for personer som har oppholdt seg i Norge i minst to år sammenhengende i perioden vi undersøker.

Datagrunnlaget inneholder også personer som ikke er bosatte i Norge, men som er her på midlertidig opphold. Dessverre vet en lite om de som ikke

er bosatte, i hovedsak dreier det seg om sysselsettingsrelaterte kjennetegn, noe som imidlertid forutsetter at de er ansatt i en norsk virksomhet. Personer på midlertidig opphold som er ansatt i utenlandske foretak vet en enda mindre om.

Vi inkluderer likevel personer på midlertidig opphold innledningsvis, da det vil gi et mer korrekt bilde av omfanget på innvandringen til Norge, og dermed også gi et inntrykk av det potensielle presset mot det norske boligmarkedet.

Vi må likevel huske på at mange arbeidsinnvandrere, kanskje særlig de som kommer til Norge på korttidsoppdrag, får tilbud om bolig gjennom arbeidsgiver (Sandlie og Seeberg 2013). Det er fortsatt store grupper, spesielt fra de nordiske landene og Øst-Europa, som er avhengig av det ordinære leiemarkedet.

Selv om vi vet lite om arbeidsinnvandrere på korttidsopphold, antar vi at vi vil fange opp de viktigste trendene i bosettings- og flyttemønsteret ved å studere de som er bosatte. Dersom bosatte arbeidsinnvandrere er svært mobile, er det rimelig å anta at disse følger jobbene, og det virker rimelig å anta at nye arbeidsinnvandrere langt på vei vil dra til de samme stedene for å jobbe. Dette kan imidlertid innebære at eventuelle trender blant bosatte innvandrere fremstår som noe svakere enn de i realiteten er dersom innvandrere på midlertidig opphold oppsøker de samme områdene.

## Innvandrerbefolkningen 2005–2010

I 2005 var det i underkant av en halv million innvandrere i Norge (med etterkommere). Dette antallet økte til nesten 750 000 i 2010 (tabell 6.1) inkludert personer på korttidsopphold. Ser en kun på bosatte økte antallet fra ca. 450 000 til 650 000. Antallet innvandrere fra Norden og Vest-Europa økte med drøyt 30 prosent, antallet personer med bakgrunn fra Afrika, Asia Sør-Amerika og Tyrkia (ikke-vestlige land) med nesten 50 prosent mens antallet arbeidsinnvandrere fra Øst-Europa mer en doblet seg fra 2005 til 2010.

Mens én av ti fra Vest-Europa var i Norge på midlertidige opphold i 2005, gjaldt dette for én av fem blant personer fra Norden og Øst-Europa. Andelen på korttidsopphold var svært liten i de siste gruppene, to–tre prosent (tall ikke vist).



**Tabell 6.1 Antall innvandrere i Norge etter gruppert landbakgrunn. Inn- og utvandring per år 2005–2010. Bosatte og ikke bosatte. Antall.**

Innvandrere fra:	Norden	Vest-Europa	Nord Amerika, Oseania	Øst-Europa	Asia, Afrika, Sør Amerika, Tyrkia
2005	122896	78521	29202	84751	172868
÷ (utflyttere)	11062	6482	1202	8389	4335
+ (innflyttere)	21106	15016	2555	36153	21927
2006	132940	87055	30555	112515	190460
÷	12589	9186	1457	15951	5617
+	24323	15988	2314	48213	20692
2007	144674	93857	31412	144777	205535
÷	14989	9550	1318	21140	5538
+	25038	16502	2320	46677	22130
2008	154723	100809	32414	170314	222127
÷	17483	9915	1491	25663	6929
+	19707	12839	2125	29804	23286
2009	156947	103733	33048	174455	238484
÷	17242	9810	1383	21106	7037
+	21512	11777	2146	33275	23950
2010	161217	105700	33811	186624	255397

Blant de ikke-vestlige innvandrerne (fra Asia, Afrika, Sør-Amerika og Tyrkia) er andelen (og antallet) som forlater Norge forholdsvis stabil og ganske lav. De fleste som kommer fra disse landene kommer som flyktninger eller gjennom familiegjenforening.

Innvandrere fra de øvrige landgruppene kommer i hovedsak for å arbeide (og noen gjennom familiegjenforening), og dette gjenspeiles i at antallet (og andelen) som flytter ut av Norge varierer mye mer i disse gruppene enn for de ikke-vestlige innvandrerne. I 2005 og 2006 var det få fra disse landene som flyttet ut av Norge, sammenlignet med antallet som kom til Norge. På slutten av perioden var antallet som flyttet ut langt likere antallet som kom til Norge, selv om det også da var en netto økning i antallet innvandrere.

## Flytting 2006–2010

Antallet personer som flyttet fra en kommune i 2005 til en annen kommune i 2006 var drøyt 145 000. Tilsvarende tall for flyttinger fra 2009 til 2010 var litt *lavere*. Selv om befolkningen økte i perioden, sank altså antallet flyttinger, samlet sett. Riktignok økte andelen flyttinger litt frem til 2008, mens den

deretter sank (tabell 6.2), noe som kan indikerer at finanskrisen hadde en viss betydning for valgene som ble tatt eller mulighetene folk hadde. Ikke vestlige innvandrere (fra Afrika, Asia, Sør-Amerika og Oseania) hadde den høyeste interkommunale flytteraten i 2006, mens andelen var høyest blant Øst-europeere i 2010.

Generelt synes det som om innvandringsgruppene flytter på seg oftere enn majoritetsbefolkningen. Innvandrere fra Nord-Amerika og Oseania er den gruppen som har flytterater som ligger nærmest nordmenns, mens de øvrige landgruppene jevnt over har høyere flytterater.

Som vi så over, økte alle innvandringsgruppene i størrelse i den samme perioden. Dette medfører at antallet flyttinger blant innvandrerne økte betraktelig, selv om de samlede andelen er forholdsvis stabile. Antallet flyttinger blant personer fra Øst-Europa doblet seg nesten i antall, mens økningen var mer moderat i de andre innvandringsgruppene. I 2006 sto innvandrere for 16 prosent av flyttingene, og denne andelen økte til 22 prosent i 2010.

**Tabell 6.2 Andel som flyttet mellom kommuner etter landbakgrunn. Prosent**

	2006	2007	2008	2009	2010
Norge	4,3	4,1	4,7	3,8	3,8
Norden	5,1	5,2	5,4	4,8	4,8
Vest-Europa	5,4	5,5	6,2	5,5	5,4
Nord-Amerika, Oseania	4,2	4,3	4,7	4,1	3,9
Øst-Europa	6,3	6,5	7,5	7,4	6,9
Asia, Afrika Sør-Amerika, Tyrkia	6,5	6,4	6,6	6,3	5,9

Når vi ser på flyttefrekvens etter botid, ser vi at andelen som flytter er langt høyere blant de som har kort botid. Vi har fulgt innvandrere som kom til Norge i 2004, og vi ser at flyttefrekvensen avtar ganske tydelig fra 2006 til 2010 (tabell 6.3). Hvorvidt variasjonen mellom de ulike landgruppene skyldes at de arbeider i ulike deler av arbeidsmarkedet eller at de har ulik kunnskap om det norske arbeidsmarkedet, kan ikke disse tallene gi svar på. Det er imidlertid litt påfallende at ikke-vestlige innvandrere med kort botid har nesten samme flyttefrekvens som innvandrere fra Øst-Europa med kort botid. Mens ikke-vestlige i liten grad kan kontrollere hvor de først bosettes, vil arbeidsinnvandrere bosette seg der det er jobb fra første stund. Det kan imidlertid være slik at arbeidsinnvandrere, som oftere arbeider innen bygg og anlegg, også

oftere flytter etter bygge og anleggsprosjekter. Vi ser i alle fall at flyttefrekvensen blant ikke-vestlige innvandrere faller fortere enn den gjør for de andre gruppene.

Innvandrere fra de nordiske landene, fra Vest-Europa, Nord-Amerika og Oseania hadde i utgangspunktet de laveste flytteratene, litt over ti prosent blant de med kortest botid, og de to førstnevnte hadde også de laveste flytteratene i 2010.

**Tabell 6.3 Andel som flyttet mellom kommuner etter landbakgrunn og botid. Bosatt fra 2004. Prosent**

	2006	2007	2008	2009	2010
Norden	10,3	9,7	8,5	7,8	6,3
Vest-Europa	12,1	9,7	10,3	7,1	5,7
Nord-Amerika, Oseania	12,0	9,3	11,1	9,2	8,1
Øst-Europa	16,0	10,9	10,2	8,9	8,2
Asia, Afrika Sør-Amerika, Tyrkia	14,5	8,6	9,0	8,3	7,7

## Flyttemønster

Så langt har vi sett at innvandrere, både arbeidsinnvandrere og andre, flytter mer enn majoritetsbefolkningen. Vi skal nå se nærmere på hvor folk flytter. Flytting fra en kommune til en annen foregår vanligvis innen de ulike fylkene, og slik var det fra 2005 til 2006, og fra 2009 til 2010 (tabell 6.4 og 6.5).

Det fylket som hadde minst utflytting var Rogaland. Blant alle som flyttet fra en kommune i 2005 til en annen i 2006, valgte tre av fire å forflytte seg internt i Rogaland, noe færre fra 2009 til 2010. Også blant innvandrerne var Rogaland det fylket hvor de fleste ble i regionen. Syv av ti arbeidsinnvandrere og seks av ti ikke-vestlige innvandrere, flyttet internt i Rogaland.

De fylkene som hadde størst utflytting var Sogn og Fjordane og Finnmark. Samlet sett var tre av ti flyttinger i disse fylkene interne, mens resten forlot fylket. Blant innvandrere i Sogn og Fjordane økte andelen fylkesinterne flyttinger fra 2005–2006 til 2009–2010, mens utviklingen gikk motsatt vei i Finnmark.

**Tabell 6.4. Flyttemønster 2005–2006. Andel som flyttet til ny kommune innen samme fylke, og andel som flyttet til Oslo/Akershus. Prosent.**

2005–2006	Alle		Vestlig		Øst-Europa		Afrika, Asia, S.Am	
	Fylkes-intern	Oslo/Akershus	Fylkes-intern	Oslo/Akershus	Fylkes-intern	Oslo/Akershus	Fylkes-intern	Oslo/Akershus
Østfold	55,3	26,5	53,9	28,4	53,3	29,9	43,2	39,2
Akershus	38,6	32,3	36,7	35,9	35,3	42,6	37,4	45,5
Oslo		49,0		55,5		55,3		59,2
Hedmark	45,8	27,0	39,4	32,7	35,8	26,3	34,3	46,5
Oppland	40,4	26,9	33,5	30,5	28,4	32,1	27,5	41,2
Buskerud	46,1	25,8	44,9	26,2	47,2	29,6	40,8	40,8
Vestfold	52,0	20,8	56,1	19,9	43,9	26,8	44,5	34,2
Telemark	49,7	20,2	47,3	19,0	39,3	26,4	36,0	35,8
Aust-Agder	37,0	19,4	35,2	24,1	23,3	24,4	22,5	26,2
Vest-Agder	44,7	17,0	42,4	17,1	40,7	17,3	40,3	26,3
Rogaland	76,6	5,9	70,6	8,3	70,1	8,9	63,3	14,9
Hordaland	54,9	11,9	45,5	18,0	43,5	19,0	42,2	24,0
Sogn og Fjordane	31,4	13,7	31,2	14,7	19,6	13,4	16,1	30,2
Møre og Romsdal	62,4	11,5	55,1	8,6	49,7	16,8	30,8	29,1
Sør-Trøndelag	44,9	16,1	36,8	22,4	33,3	12,6	27,2	34,4
Nord-Trøndelag	35,9	12,9	31,2	15,2	17,2	24,1	8,6	37,7
Nordland	40,4	14,2	32,1	22,6	23,3	24,4	23,8	31,0
Troms	38,3	16,6	31,3	18,9	23,8	25,7	24,8	35,7
Finnmark	29,4	16,8	26,9	16,3	34,1	19,5	15,7	40,0

Fylkesintern flytting utgjorde dermed mellom 30 og 75 prosent av alle flyttinger i Norge i 2005–2006 og 2009–2010. Flytting til nabofylket er også relativt vanlig, men ser vi på Oslo og Akershus samlet, like fullt et nok så avgrenset område, så er det jevnt over den nest største flyttestinasjonen etter fylkesinterne flyttinger. Det var riktignok de som allerede bodde i Oslo og Akershus som i størst grad flyttet dit, men også blant de som flyttet fra Østfold, Hedmark, Oppland, Buskerud, Vestfold, Telemark og Aust-Agder var det mellom 20 og 27 prosent som flyttet til Oslo og Akershus. For fylker som ligger et stykke fra Oslo og Akershus, sank andelen som flyttet dit noe fra 2005–2006 til 2009–2010.

**Tabell 6.5. Flyttemønster 2009-2010. Andel som flyttet til ny kommune innen samme fylke, og andel som flyttet til Oslo/Akershus. Prosent.**

2009–2010	Alle		Vestlig		Øst-Europa		Ikke-vest	
	Fylkes-intern	Oslo/Akershus	Fylkes-intern	Oslo/Akershus	Fylkes-intern	Oslo/Akershus	Fylkes-intern	Oslo/Akershus
Østfold	52,5	28,4	50,7	30,9	55,2	30,2	37,2	42,7
Akershus	38,3	31,9	36,3	36,8	41,3	33,9	37,0	41,6
Oslo		46,7		53,6		61,3		53,9
Hedmark	44,5	27,1	45,8	25,7	33,9	29,7	33,8	42,2
Oppland	41,5	25,1	30,3	33,1	46,1	19,9	23,7	37,5
Buskerud	45,0	25,7	37,0	31,4	55,8	25,5	37,1	41,3
Vestfold	49,2	21,3	44,0	26,6	56,0	18,0	45,2	30,4
Telemark	49,5	18,4	42,8	19,4	47,4	22,4	42,7	27,7
Aust-Agder	40,1	17,5	42,4	20,2	40,8	15,0	25,4	25,8
Vest-Agder	45,4	16,0	48,7	11,9	44,1	18,0	38,6	26,3
Rogaland	66,9	8,1	70,4	8,6	78,8	5,8	63,0	11,2
Hordaland	54,8	12,8	49,9	18,9	60,6	10,9	44,6	24,6
Sogn og Fjordane	31,4	11,5	27,9	17,5	31,1	13,4	18,2	25,4
Møre og Romsdal	48,5	14,8	45,9	9,2	54,4	10,0	35,1	27,7
Sør-Trøndelag	41,9	17,7	31,2	23,5	40,6	20,7	21,3	35,6
Nord-Trøndelag	38,9	10,0	40,5	11,5	27,5	2,8	23,6	17,9
Nordland	41,3	14,0	37,7	15,6	29,8	23,4	27,1	27,9
Troms	36,6	14,5	29,6	16,7	32,3	15,3	20,5	24,8
Finnmark	28,2	15,0	37,8	14,9	21,6	20,0	12,9	25,0

Det er særlig ikke-vestlige innvandrere som flytter til Oslo og Akershus. Både i 2005–2006 og 2009–2010 flyttet mer enn fire av ti ikke-vestlige innvandrere til Oslo og Akershus. Blant arbeidsinnvandrerne, både fra Øst-Europa og fra Vestlige land, var det 35 prosent som flyttet til Oslo og Akershus. Andelen sank litt fra 2005–2006 til 2009–2010.

## Oppsummering

De siste års befolkningsvekst kan i hovedsak tilskrives innvandringsgruppene. Innvandrernes bosettings- og flyttemønster kan ha store konsekvenser for boligbehovet i Norge. Etter utvidelsen av EU i 2004 og 2007 har mye av innvandringen vært knyttet til arbeid, og det er usikkert hvor lenge de vil være i Norge. Dermed er det også usikkert hvor mye av boligbehovet som oppstår som følge av arbeidsinnvandringen, som er midlertidig. Våre analyser viser at boligbehovene varierer geografisk, og at behovene er størst i de tettest befolkede områdene.

Det samlede antallet flyttinger var litt lavere i 2009-2010 enn det var i 2005–2006, dette skyldes i hovedsak at nordmenn flyttet mindre. Innvandrernes høyere andel av flyttingene, samt at det ble flere innvandrere i perioden, bidro til at antallet flyttinger ikke ble ytterligere redusert. Alle innvandringsgruppene har høyest interkommunal flyttefrekvens de første årene de bor i Norge.

Innvandrere flytter oftere enn majoritetsbefolkningen, og det er en tendens til at de oftere flytter til sentrale strøk. Ikke-vestlige innvandrere har størst tilbøyelighet til å flytte til Oslo og Akershus, mens arbeidsinnvandrere i tillegg flytter mot andre regionale sentre i Rogaland (Stavanger), Hordaland (Bergen) eller Sør-Trøndelag (Trondheim).

Siden innvandrere i større grad enn nordmenn flytter mot sentrale strøk er de med på å øke boligpresset og boligbehovene i disse områdene. For å kunne si mer om hva slags boligbehov innvandrere, og kanskje særlig arbeidsinnvandrere genererer, bør fremtidige studier både undersøke midlertidigheten i arbeidsinnvandrernes opphold, og i hvilken grad de har med seg familie til Norge, og om disse forholdene endres over tid.

## Referanser

Brunborg, Helge og Marianne Tønnesen (2013), «Befolkningsutviklingen» i *Økonomiske Analyser*. Vol. 32(2): 3–13

Sandlie, Hans Christian og Marie Louise Seeberg (2013), *Fremtidens leiemarked i et internasjonalt arbeidsmarked*. NOVA Notat 1/13

Stambøl, Sigbjørn Lasse (2013), *Bosettings- og flyttemønster blant innvandrere og deres norskfødte barn*. SSB Rapport 46/2013

Søholt, Susanne, Anne Mette Ødegård, Brit Lynnebakke og Line Eldring (2013), *Møte mellom internasjonalt arbeidsmarked og nasjonalt boligmarked*. Samarbeidsrapport NIBR/Fafo



# Avslutning

HANS CHRISTIAN SANDLIE OG ANNE SKEVIK GRØDEM

---

Formålet med denne rapporten har vært å fremskaffe ny og oppdatert kunnskap om norske husholdningers boforhold. Rapporten er delvis en oppfølging av lignende studier gjennomført på tidligere levekårsanalyser, men den presenterer også oppdatert kunnskap om nye temaområder. Både tilbud og etterspørsel av boliger endrer seg over tid. Det brede oversiktsbildet som tegnes av norske boforhold i denne rapporten må derfor ses i sammenheng med mer generelle utviklingstrender på boligmarkedet og i befolkningssammensetningen.

Da den siste gjennomgangen av boforholdene blant norske husholdninger ble gjennomført i 2007, ble det pekt på at levekårsundersøkelsen var gjennomført i en «unntaksperiode» på boligmarkedet (Sandlie 2010). Både boligpriser og rentenivå nærmet seg et antatt toppnivå, og låneopptaket blant norske husholdninger hadde vært høyt i de foregående årene. Siden den gang har Norge vært rammet av den internasjonale finanskrisen. Denne finanskrisen rammet Norge mindre enn andre land, men som et svar på krisen ble styringsrenten til Norges Bank fra høsten 2008 til høsten 2009 senket fra 5,75 til 1,25 prosent (Meld. St. 17 (2012–2013)). Fra 2009 og frem til i dag har styringsrenten vært på et lavt nivå. Det lave rentenivået har bidratt til at boligprisene og husholdningenes gjeld har fortsatt å vokse.

I et forsøk på å dempe denne utviklingen er det blitt innført retningslinjer om egenkapitalkrav ved opptak av boliglån. Høy husholdningsgjeld og høye boligpriser innebærer risiko både for den enkelte og for samfunnsøkonomien. Skulle for eksempel husholdningene få dårligere økonomi på grunn av inntektsreduksjon eller høyere rente, eller redusert boligkapital som følge av et fall i boligprisene, må de stramme inn på forbruket. Et stor fall i boligprisene kan dermed påføre bankene økte tap på utlån til næringslivet, samtidig som panteverdiene bak boliglånene reduseres. Til tross for gode intensjoner bak innføringen av egenkapitalkravet, blir det også pekt på at kravet gjør det vanskeligere å etablere seg på boligmarkedet som boligeier.



Dette rammer først og fremst førstegangskjøpere. Denne gruppen er ikke viet spesiell oppmerksomhet i denne rapporten, men temaet berøres i forbindelse med analyser av husholdningenes boutgiftsbelastning og gjeldsbelastning.

Et sentralt mål i norsk boligpolitikk er at alle skal kunne bo trygt i gode boliger (Meld. St. 17 (2012–2013)). Dette skal skje gjennom at det offentlige legger til rette for et velfungerende marked. Boligpolitiske tiltak skal primært bistå de som på egenhånd ikke klarer å etablere seg i egen bolig, eller som ikke klarer å bli boende i den boligen de har uten hjelp.

Endringer i befolkningens størrelse og sammensetning gjør at også boligbehovene endres. Dette gjør gjennomføringen av boligpolitikken mer utfordrende. På den ene siden må det bygges nok boliger til å møte en befolkningsvekst, men på den annen side må boligbyggingen differensieres ut fra behovene til en mer sammensatt befolkning.

I løpet av de siste 10–15 årene har det skjedd vesentlige endringer i den norske befolkningsstrukturen, og det er forventet at utviklingen vil fortsette i årene som kommer. Befolkningsveksten har de senere årene vært høy. Bare i løpet av 2012 var befolkningsveksten på 1,31 prosent, eller 65 400 personer. Befolkningsøkningen skyldes i stor grad økt innvandring knyttet til arbeid og familiegjenforening, men økt levealder bidrar også til at befolkningen blir større. Den økte levealderen, kombinert med mindre barnekull, fører videre til en generell aldring av befolkningen. I løpet av siste tiårsperiode har andel personer over 80 år økt med over åtte prosent. Befolkningen endrer seg også med hensyn til husholdningssammensetning. Parallelt med at befolkningen har blitt større, bor stadig flere alene. Det innebærer at antall husholdninger som skal bosettes har økt. Mange av disse vil, som følge av økt sentralisering, bosette seg i de store byene. Som en konsekvens av endringer i befolkningens flytte- og bosettingsmønster, er også befolkningens alderssammensetning geografisk ulikt fordelt. I og rundt de store byene består befolkningen av mange unge, mens eldre utgjør en større andel av befolkningen i mindre distriktskommuner.

Utfordringene på boligmarkedet vil dermed fortone seg ulike etter om vi ser på små eller store kommuner, sentrale eller rurale strøk, og etter hvilke landsdeler vi har fokus på. Enkelt sagt er de største utfordringene i Oslo og de andre store byene å skaffe nok boliger til alle, og i neste omgang en

infrastruktur som håndterer en økende befolkning og dermed et økende antall husholdninger. Oslo har også en særskilt utfordring med at mange innvandrere med flyktningebakgrunn over tid flytter til byen (Andreassen 2013), og mange av disse har begrensede ressurser på boligmarkedet. I de mindre, mer rurale kommunene, kan utfordringene i større grad knytte seg til å skaffe egnede boliger til en aldrende befolkning.

Videre i dette avslutningskapitlet oppsummerer vi hovedresultatene fra rapportens seks artikler. Vi diskuterer styrker og svakheter i de analysene vi har presentert, og peker på noen mulige implikasjoner funnene i denne rapporten kan ha for utforming av boligpolitikken. Før vi gjør dette, vil vi i det neste avsnittet gi en kort beskrivelse av våre erfaringer med å bruke levekårsundersøkelsene til å kartlegge befolkningens boforhold.

## Levekårsundersøkelsene og kartlegging av boforhold

Levekårsundersøkelsene har historisk sett vært en viktig kilde til å kartlegge norske husholdningers boforhold (Gulbrandsen 2006; Sandlie 2010). Med sine landsrepresentative utvalg gir disse dataene en generell beskrivelse av situasjonen på boligmarkedet ved et gitt tidspunkt. Datamaterialet er spesielt godt egnet til å beskrive boforholdene og utvikling i disse for store befolkningsgrupper, som for eksempel eldre. Dataene er derimot ikke like egnet til å beskrive situasjonen for mindre, og særlig vanskeligstilte, grupper på boligmarkedet. Levekårsundersøkelsene gir et bilde av tverrsnittet eller gjennomsnittet av befolkningen. Undergrupper som avviker stort fra dette gjennomsnittet vil ofte ha lav representasjon i slike utvalgsundersøkelser, slik at omfanget av disse gruppene er for lave til at det er hensiktsmessig å gjennomføre egne analyser på dem. Det største problemet med tverrsnittsundersøkelser er likevel ikke utvalgsstørrelsen, men at noen undergrupper kan være skjevt representert i utvalget. Dette skaper problemer i tolkningen av resultatene. Systematisk lav svarprosent fra enkelte grupper betyr at vi ikke kan forvente at utvalget er representativt for disse gruppene. I vår kartlegging har dette hatt særlig relevans for analyser av grupper som ofte antas å være vanskeligstilte på boligmarkedet, som for eksempel innvandrere og personer med problemer knyttet til rus og psykiatri. Etter vår mening vil en kombinasjon av data fra ulike kilder (f.eks. ulike registeropplysninger) og egne datainnsamlinger være

helt nødvendig for å få god empirisk kunnskap om de vanskeligst stilte på boligmarkedet.

Siden forrige kartlegging av boforholdene i Norge har Statistisk sentralbyrå gått bort fra egne temaroterende levekårsanalyser. Nå er levekårsanalysene samordnet med Eurostats Survey on Income and Living Conditions (EU-SILC), og 2012 var første gang denne undersøkelsen ble gjennomført med et eget boligsupplement<sup>23</sup>. Overgang til EU-SILC innebærer noen endringer i forhold til de tidligere levekårsundersøkelsene. Utvalget har blitt omtrent dobbelt så stort, men samtidig har svarprosenten blitt noe mindre. EU-SILC gir imidlertid muligheter for å korrigere for frafall gjennom vektning. På grunn av bindinger på utformingen av undersøkelsen fra EU sentralt, er det totalt sett færre boligrelaterte spørsmål i boligmodulen fra 2012 enn tidligere. Vi har ikke gjort en vurdering av hvilke spørsmål som har gått tapt i denne omlegging.

En svakhet med datamaterialet slik vi har fått det utlevert fra NSD til denne studien, er at de tilkoblede ligningsopplysningene er fra 2011. Dette er særlig problematisk i forbindelse med analyser av husholdninger som har endret boligsituasjon fra 2011 til 2012. Vi vil da ha opplysninger om boforhold som ikke samsvarer med husholdningens reelle økonomiske situasjon. Ligningsdata fra 2012 vil imidlertid bli tilkoblet dataene fra EU-SILC når disse opplysningene foreligger. Dette vil sannsynligvis skje i løpet av våren 2014.

## **Boligmassens størrelse, standard og tilgjengelighet**

Kombinasjonen befolkningsvekst og økt antall enpersonshushold gir økt boliggetterspørsel. Boligenes lange levetid gjør imidlertid boligmassen til en tregt foranderlig størrelse. Årlig avgang, nybygg og utbedringer av eksisterende bygg vil kun utgjøre en brøkdel av den samlede boligmassen. Dette betyr at morgendagens boliger i stor grad allerede er bygget.

Ved folke- og boligtellingen i 2011 var det i overkant av 2,2 millioner bebodde boliger i Norge. Dette var en økning på 13 prosent siden tellingen i 2001. Sammensetningen av ulike hustyper har endret seg relativt lite i samme periode. Eneboliger utgjør litt over halvparten av boligmassen (53 prosent),

---

<sup>23</sup> Neste gang bolig etter planen skal utgjøre en tilleggsmodul i EU-SILC er 2015.

mens blokkleiligheter utgjør i underkant av en fjerdedel (23 prosent). Rekkehus, tomannsboliger og lignende utgjør omkring en femtedel (21 prosent) av boligmassen. Restkategorien (4 prosent) består av andre bygningstyper som ikke er nærmere definert. Fordelingen av hustyper gjenspeiler også at norske boliger gjennomgående er store. Omkring fire av ti boliger har en størrelse på mellom 100 til 200 kvadratmeter, og i underkant av hver femte bolig er større enn 200 kvadratmeter (Meld. St. 17 (2012–2013)).

Som en følge av at det årlig gjennomføres mange omsetninger av og flyttinger mellom boliger, kan fordelingen av husholdninger på ulike boliger endre seg mer enn fordelingen av hustyper. I levekårsundersøkelsen fra 2012 finner vi at det er store variasjoner mellom ulike husholdningstyper når det gjelder hustype og boligstørrelse. Generelt sett bor de yngste husholdningene trangere enn de eldste. Dette kan tolkes som et uttrykk for at husholdningenes boligtilpasning følger et livsløpsmønster. Både behov, forventninger og muligheter til å innfri disse endres gjennom livet. Et stort flertall oppgir at de opplever egen bolig som passe stor, noe som forsterker inntrykket av at det ikke er for stor mismatch mellom forventet og faktisk boligstørrelse.

En ofte benyttet indikator på boforholdene i en befolkning, er trangboddhet. Ut fra en definisjon der alle husholdninger som bor i en bolig med ett rom, eller en bolig med færre rom enn antall husholdningsmedlemmer, defineres som trangbodde, kommer sju prosent av husholdningene i levekårsundersøkelsen 2012 inn i denne kategorien. Dette nivået samsvarer med det som er avdekket i tidligere levekårsundersøkelser. Da ble det også pekt på at trangboddhet var vanligst blant enslige og unge par med barn. Det er også blant disse husholdstypene vi finner høyest andel som opplever egen bolig som for liten. Mange av disse vil imidlertid flytte til større boliger seinere i livsløpet, slik at eventuelle problemer knyttet til trangboddhet vil være midlertidig.

Når boligen ikke samsvarer med beboerens forventninger, er det rimelig å tro at de kommer til å flytte. Både andelen med flytteplaner og andelen som har flyttet er størst blant de yngste husholdningene. Dette kan også ses som et uttrykk for et livsløpsmønster i tilpasningen til boligmarkedet, der husholdninger i en ung voksenalder flytter flere ganger før de etter hvert finner en bolig de velger å bli gammel i.

Et viktig aspekt ved boligmassens standard er universell utforming. Krav om universelt utformede boliger har de senere årene vært et viktig boligpolitisk mål (Halvorsen og Sandlie 2012). På den ene siden er dette målet avgjørende for at mennesker med nedsatt funksjonsevne skal integreres og delta i samfunnet på linje med andre. På den annen side er det også et poeng at universell utforming skal gjøre det lettere å bli gammel i boligen. Universell utforming bygger også på en idé om at boliger som er nødvendige for mennesker med nedsatt funksjonsevne, også er gode boliger for alle. Montering av heis kan for eksempel være nødvendig for å gjøre boliger tilgjengelige for rullestolbrukere, men heisen øker også livskvaliteten for barnefamilier med barnevogn. Levekårsundersøkelsene gir bare mulighet til å studere universell utforming ut fra spørsmål om tilgjengelighet. Om lag en tredjedel av husholdningene oppgir at de bor i en bolig uten fysiske hindringer som hindrer funksjonshemmede å komme inn i boligen, og 38 prosent oppgir at de har alle beboelsesrom plassert på inngangsplanet. Dette er en økning, sammenlignet med situasjonen i 2007.

Samlet sett er standarden i boligmassen god, og dette har endret seg lite siden siste levekårsundersøkelse. I den grad levekårsundersøkelsen avdekker endringer i boligens standard, så er dette i retning av en mer tilgjengelig boligmasse for personer med nedsatt funksjonsevne. Dette vil gjøre boligmassen mer robust til å møte behovene fra personer med nedsatte funksjonsevner, ikke minst fra den stadig voksende andelen av eldre.

## Boutgifter og gjeld

Høye og stigende priser på kjøp og leie av bolig har betydning for husholdningenes boutgifter. Boutgiftene er et uttrykk for den likviditetsmessige belastningen bolig påfører husholdningene. I levekårsundersøkelsene kan boutgiftene defineres som summen av utgifter til strøm og oppvarming, renter og avdrag på alle selvrapporterte boliglån, fellesutgifter, husleie og kommunale avgifter. Vi har benyttet en metode basert på forholdet mellom boutgifter og inntekt etter skatt for å beregne husholdningenes boutgiftsbelastning, og vi har sett nærmere på husholdninger med boutgiftsandel på 25 og 40 prosent. I hvilken grad en boutgiftsbelastning på disse nivåene vil utgjøre et problem, vil avhenge av størrelsen på husholdningenes samlede inntekt. Metoden vi har valgt har derfor sine klare svakheter, og den burde med fordel vært kombinert

med tilnærming der vi også tok høyde for residualinntekten husholdningene sitter igjen med etter boutgiftene er betalt. For å få en vurdering av boligstandard som ligger til grunn for ulike boutgifter, burde også denne dimensjonen vært inkludert i analysen. Like boutgifter kan skjule store forskjeller i boligstandard. Selv om det ikke har vært rom for å gjennomføre slike analyser i dette prosjektet, er begge disse alternativene mulig å gjennomføre med utgangspunkt i levekårsdataene.

Boutgiftene er i stor grad aldersbestemt. Unge husholdninger har høye boutgifter, mens eldre husholdninger har lave boutgifter. Videre er det særlig enslige og enslige forsørgere som har høy boutgiftsbelastning. Når det gjelder enslige forsørgere er det imidlertid verdt å merke at det ikke finnes opplysninger om en sentral komponent i disse husholdningenes inntekt, nemlig barnebidragene. Siden dette er opplysninger som ikke kommer frem av ligningsdataene, vil vi anbefale at spørsmål om husholdningen mottar denne formen for bidrag, og størrelsen på dette bidraget, inkluderes i fremtidige levekårsundersøkelser.

Vi finner liten geografisk variasjon i boutgiftene, og langt mindre enn variasjonene i boligprisindeksen og husleieindeksen skulle tilsi. Dette må sannsynligvis ses i sammenheng med at sentrale størrelser som påvirker boligens verdi og husleie, som for eksempel standard og beliggenhet, har større lokal variasjon enn det vi klarer å fange opp med gjennomsnittsverdier i en tverrsnittsundersøkelse. Landsdelen som skiller seg ut er imidlertid Oslo og Akershus, der husholdningene har høyere boutgiftsbelastning enn resten av landet.

Levekårsundersøkelsen gjør det også mulig å gi en generell vurdering av husholdningenes gjeldsbelastning med utgangspunkt i opplysninger om selvrapportert restgjeld på lån med sikkerhet i bolig. Dataene gir imidlertid ikke muligheter for en inngående analyse av risikoutsatte gjeldssituasjoner. Husholdningene kan ha annen type gjeld, men det er ikke spørsmål om slik gjeld i levekårsundersøkelsen. Et alternativ kunne imidlertid være å beregne samlet gjeld ut fra de tilkoblede ligningsopplysningene.

Vi har vurdert husholdningenes gjeldssituasjon og gjeldsrisiko ved å se på den samlede boliggjeldens størrelse i forhold til husholdningenes samlede inntekt, samt boliglånets størrelse i forhold til boligens antatte markedsverdi.

Vurderingen har tatt utgangspunkt i anbefalingen om at gjelden ikke skal overstige 3 ganger samlet inntekt, og finanstilsynets retningslinjer om 15 prosent egenkapital ved opptak av boliglån. Begge målene synker med alder. Blant 20-åringene har i overkant av hver fjerde husholdning boliglån som overstiger tre ganger samlet inntekt, mens i underkant av hver femte husholdning har dette blant 30-åringene. 17 prosent av 20-åringene oppgir at husholdningens boliglån er større enn 85 prosent av boligens verdi, mens elleve prosent oppgir dette blant 30-åringene. Våre tall ligger lavere enn Finanstilsynets (2013) egne undersøkelser. Deres siste boliglånundersøkelse viste at ni prosent av låntagere under 35 år lånte mer enn boligens verdi, og 36 prosent av unge under 35 år som hadde tatt opp lån til kjøp av bolig lånte mer enn 85 prosent av boligens verdi.

Det generelle inntrykket fra våre analyser er at mange norske husholdninger har høy gjeldsbelastning. Dette gjelder særlig blant unge voksne i etableringsfasen. Den høye gjeldsgraden blant disse husholdningene kan sannsynligvis ses i sammenheng med det lave rentenivået vi har hatt de siste årene. Blant de med høyest gjeldsbyrde skal det imidlertid ikke store renteoppgangen til før eventuelt gjeldsbelastningen blir for tung å bære. Mange unge oppgir at nivået på dagens boutgifter er tyngende.

## Eie versus leie

Hovedlinjen i norsk boligpolitikk har vært å legge til rette for at så mange som mulig skal kunne eie egen bolig, og boligeiere har vært subsidiert gjennom både skattesystemet og gunstige låne- og støtteordninger. Et resultat av denne eierlinjen er at det norske leiemarkedet utgjør en liten del av det totale tilbudet på boligmarkedet. I folke- og bolig tellingen 2011 utgjorde leieboligene 23 prosent av den samlede boligmassen. Dette er i en internasjonal sammenheng et lavt tall, og nivået har vært stabilt de siste tiårene. Det er likevel ikke størrelsen på det norske leiemarkedet som gjør det spesielt i en internasjonal sammenligning, eierlinjen i norsk boligpolitikk har også satt sitt preg på sammensetningen av utleietilbudet. Nærmere tre fjerdedeler av utleieboligene tilbys av privatpersoner som leier ut deler av boligen de bor i selv, for eksempel i form av en hybel eller sokkelbolig, eller en ekstrabolig de eier.

Til tross for leiesektorens beskjedne størrelse, er sektoren interessant i en velferdspolitisk sammenheng. De fleste nordmenn leier bolig én eller flere ganger i løpet av livet. Leiemarkedet benyttes gjerne i overgangsperioder av livet, som for eksempel under utdanning, ved midlertidig tilknytning til arbeidslivet eller tiden etter et samlivsbrudd. Leieforholdene er i stor grad kortsiktige, men med lang fartstid på leiemarkedet ser imidlertid sannsynligheten for å forbli leieboer ut til å øke. Overgangen mellom leie og eie bærer derfor preg av en seleksjonsprosess, der mekanismene som fører husholdninger inn og ut av leiesektoren er alders- og inntektsbestemt. Det er særlig blant unge og de med lav inntekt vi finner de høyeste leieboerandelene, og leieboerandelen synker med stigende alder og inntekt. Den typiske leieboeren er ung og enslig med lav inntekt.

Den sterke seleksjonsprosessen gjør at leiesektoren er spesielt viktig for dem som ikke ønsker eller av ulike grunner ikke har mulighet til å kjøpe egen bolig. Disse husholdningene vil ofte tilhøre målgruppene for den boligsosiale politikken (Sandlie og Nordvik 2009; Vassenden mfl. 2012). Det er med andre ord av stor politisk interesse å få kunnskap om hva slags boforhold disse gruppene tilbys på boligmarkedet (Grødem og Sandbæk 2013).

Et viktig skille på leiemarkedet går mellom offentlig og privat utleie. Det norske leiemarkedet domineres av private utleiere, og det er forholdsvis få institusjonelle utleiere i sektoren. En stor andel av utleierne er som nevnt private husholdninger, som leier ut en hybel eller sokkelbolig i boligen de selv bor i eller en ekstrabolig de eier. Slike boliger utgjør i overkant av en fjerdedel av det totale tilbudet i leiesektoren, eller i overkant av 130 000 boliger. Mange av leieforholdene inngås mellom slektninger eller venner (33 prosent). Til sammen gir dette det norske leiemarkedet et uformelt og lite transparent preg. Lite kunnskap om utleietilbudet, få referanser og sårbarhet for diskriminering, kan gjøre det vanskelig for noen spesielt utsatte grupper å etablere seg på dette markedet. Dette gjelder for eksempel boligsøkere med innvandrer- eller institusjonsbakgrunn (Søholt og Astrup 2009, Grødem og Sandbæk 2013). Den uformelle strukturen i leiesektoren kan også gjøre det vanskelig å gjennomføre lovreguleringer av markedet.

Tidligere studier har pekt på at den økte arbeidsinnvandringen innebærer en særlig utfordring med hensyn til leiemarkedet (Søholt mfl. 2012; Sandlie



og Seeberg 2013). Arbeidsinnvandrere befinner seg oftere i lavtlønnsyrker enn majoritetsbefolkningen, og mange har usikre fremtidsplaner for oppholdet sitt i Norge. En stor andel av arbeidsinnvandrerne vil være avhengige av leiemarkedet, og økt arbeidsinnvandring er dermed en viktig faktor som kan påvirke behovet for fremtidens leieboliger. Denne innvandringen øker ikke bare behovet for flere og rimeligere leieboliger, den stiller også andre krav med hensyn til reguleringen av dette markedet. I den første fasen av oppholdet i Norge vil mange arbeidsinnvandrere ha behov for rimelige leieboliger på korttidskontrakter, ofte kontrakter på under tre måneder (Sandlie og Seeberg 2013). Dette tilbudet eksisterer i liten grad på dagens norske leiemarked, slik at mange av disse arbeidsinnvandrerne vil være overlatt til dårlige eller ulovlige boforhold.

På grunn av problemer knyttet til skjevt utvalg, er levekårsundersøkelsene lite egnet til å gi gode beskrivelser av eventuelt ulike boforhold i ulike leiesegmenter. Frafallet synes særlig stort blant husholdninger som bor i kommunale utleieboliger. Dataene er heller ikke egnet til å beskrive mer langvarige konsekvenser av å være leieboer over lang tid, enten i privat eller kommunal leiesektor (men se Nielsen 2011). Eksempler på interessante problemstillinger kan være hvilken økonomisk betydning langtidsleie har i forhold til å eie, hvilke langtidseffekter det å vokse å opp i kommunal bolig kan ha for utfallet på andre livsområder senere i livet (f.eks. utdanning, yrkes- og boligkarriere) og betydningen av ulike nabolag leieboligene er plassert innenfor.

## Mobilitet blant eldre

I løpet av de neste tiårene vil den norske befolkningen bli betydelig eldre. Det antas at antall personer i alderen 67 år og eldre vil mer enn fordobles i perioden fra 2010 til 2060. Denne generelle aldringen av befolkningen, reiser viktige spørsmål med hensyn til hvordan de eldre vil tilpasse seg boligmarkedet. En kartlegging av endringer eller stabilitet i Eldres boligtilpasning vil kunne si noe om fremtidig behov for boliger og fordelingen av eksisterende boligmasse. Levekårsundersøkelsene er en god kilde til informasjon om denne utviklingen.

Eldre er mindre mobile på boligmarkedet enn yngre mennesker. Til tross for dette har i overkant av hver tiende husholdning der hovedpersonen er 67 år og eldre, byttet bolig i løpet av de siste fem årene før intervjuet i

vårt datamaterialet. Fem år kan være en for kort måleperiode for eldre, og da særlig for de som er 80 år eller eldre. Noen av disse kan ha byttet bolig tidligere i alderdommen, slik at de allerede har gjennomført en tilpasning av boligkonsumet til sin sene alderdom. Analysene i denne artikkelen burde derfor vært supplert med en analyse av hvor mange som har byttet bolig etter de for eksempel fylte 60 år. En slik analyse er mulig med utgangspunkt i leveårsanalysen 2012. Selv om våre analyser viser at det er forholdsvis få eldre som har byttet bolig i løpet av de siste fem årene, kan det altså tenkes at en betydelig andel eldre likevel har byttet bolig én eller flere ganger tidligere i livsløpet for å tilpasse seg alderdommen.

Det har lenge vært et eksplisitt ønske at eldre, og andre med tjenestebehov, skal bli boende i egen bolig så lenge som mulig (Hansen og Grødem 2012). Mange eldre bor i store boliger, og har slik sett gode boforhold med tanke på boligstørrelse. Boligstørrelsen er imidlertid ingen garanti for at boligen er tilpasset behov som gjør seg gjeldende i alderdommen. Med økende alder øker også sannsynligheten for nedsatt funksjonsevne og behovet for en spesielt tilrettelagt bolig. Mange eldre bor i en bolig som er spesielt tilrettelagt for et husholdningsmedlem med nedsatte funksjonsevner, men det er også en betydelig andel som ikke bor i en slik bolig og som mener de har behov for en spesiell tilrettelegging av boligen. Omkring hver tiende husholdning der hovedpersonen er 67 år og eldre oppgir et slik behov. I verste fall kan en slik boligsituasjon innebære isolering og forringet livskvalitet.

Flytting og bytte av bolig for å tilpasse boligsituasjonen til nye behov, innebærer at det finnes et boligtilbud som vurderes å være bedre enn de boligene eldre allerede har (Schmidt mfl. 2013). Kommunene har slik sett en utfordring når de skal møte Eldres boligbehov. De skal tilpasse seg eldre med ulike ressurser og de skal tilpasse seg en lokal boligmasse, som varierer stort mellom store tettsteder og spredtbygde kommuner. Boligmassen i spredtbygde kommuner består primært av eneboliger, og disse eneboligene vil ofte ligne de boligene kommunens eldre allerede bor i. Til sammenligning kan storbyene tenkes å ha en mer differensiert boligmasse, men her kan prisnivået på såkalte seniorboliger være et problem for eldre med lave inntekter. Utfordringen for både store og små kommuner vil med andre ord være å etablere en differensiert

boligmasse, der gode boliger i gode bomiljø er tilgjengelige for eldre i alle inntektsgrupper.

Mange eldre er boligeiere og sitter på store boligformuer. Denne boligformuen kan for noen være et viktig supplement til offentlige og private pensjonsordninger, og en del eldre har frigjort noe av denne kapitalen gjennom såkalte rammelån. Blant de med boliglån som er 67 år eller eldre oppgir omkring hver femte husholdning at de har rammelån. Levekårsundersøkelsen inneholder imidlertid ikke spørsmål om hvor stor ramme lånet er satt opp med eller hvor stor andel av denne rammen som er benyttet.

## Vanskeligstilte på boligmarkedet

Det er et sentralt mål for boligpolitikken at alle skal bo godt og trygt (Meld. St. 17 (2012–2013)). Selv om de fleste skaffer seg egen bolig uten større problemer, er det likevel en liten gruppe som sliter med å etablere og opprettholde gode og trygge boforhold. I forrige gjennomgang av norske boforhold ble det anslått at omkring seks prosent av de norske husholdningene var vanskeligstilte på boligmarkedet (Nordvik 2010), mens det i boligmeldingen *Rom for alle* (NOU 2011:15) ble tallfestet til 150 000 personer. Ulike definisjoner kan gi svært ulike anslag på hvor mange som er vanskeligstilte, men også med hensyn til hvilke kjennetegn som beskriver gruppen av vanskeligstilte.

I denne rapporten har vi gått gjennom og drøftet noen av indikatorene som kan brukes for å identifisere vanskeligstilte på boligmarkedet. Det er vanlig å kombinere ulike indikatorer for å få et mål på vanskeligstilte, og indikatorer som ofte benyttes er mangel av bolig, uegnet bolig eller bomiljø, lav inntekt og lav handlingsevne. Levekårsundersøkelsen har som nevnt klare begrensninger i forhold til analyser på vanskeligstilte hushold, både med hensyn til mulige indikatorer, utvalgsstørrelse og skjevt utvalg. Vi får for eksempel ikke med de vanskeligst stilte av de vanskeligstilte. For å fullt ut belyse situasjonen til alle grupper av vanskeligstilte, vil det være nødvendig å fortsette gjennomføringen av egne undersøkelser om boforhold og husholdsøkonomi rettet mot gruppene som ikke fanges opp i ordinære levekårsundersøkelser. Et eksempel på en slik undersøkelsen kan være kartleggingene av bostedsløse som

har vært gjennomført flere ganger de siste 15 årene, senest av Dyb og Johannessen (2013).

I våre analyser har vi definert vanskeligstilte på boligmarkedet på to måter: Den første definisjonen er basert på en indikator om hvorvidt et hushold har både lav inntekt og dårlige boforhold. Sju prosent av husholdningene er vanskeligstilte på boligmarkedet ut fra denne definisjonen. Den andre definisjonen tar utgangspunkt i den samme definisjonen, men inkluderer samtidig husholdninger som har lav inntekt og høy boustiftsbelastning. Etter denne definisjonen er tolv prosent av husholdningene vanskeligstilte. Begge gruppene av vanskeligstilte er kjennetegnet av samme husholdstyper. Dette er primært unge voksne og enslige forsørgere. I tillegg er det en høy andel leietakere blant de vanskeligstilte.

Det at mange unge defineres som vanskeligstilte på boligmarkedet trenger ikke være et stort sosialt problem. Dette kan istedenfor sees som et utslag av en livsfaseovergang, der unge voksne i en kort periode bor noe dårligere før de aller fleste etablerer seg i egen eierbolig. Det er rimelig å tro at unge leietakere er en gruppe med stort potensiale for å endre sin økonomiske situasjon, og på denne måten endre sin egen bosituasjon uten generelle tiltak rettet mot ungdomsgruppen. Det som eventuelt er bekymringsfullt, er om en dårlig bosituasjon som ung er starten på en mer permanent og marginalisert status på boligmarkedet. Det er derfor viktig å overvåke bosituasjonen blant unge voksne, for og eventuelt kunne fange opp en slik negativ utvikling.

Når det gjelder gruppen av enslige forsørgere, så er det et mer alvorlig problem at familier med barn har en utsatt posisjon på boligmarkedet. Det er viktig å være klar over at levekårsundersøkelsen underestimerer inntektene til enslige forsørgere, slik at den økonomiske situasjonen til disse husholdene kan være noe bedre enn det som fremkommer i våre analyser. Samtidig inneholder definisjonen av vanskeligstilt også en indikator som måler kvaliteten på boforholdene. Det er problematisk at barn vokser opp under dårlige boforhold, preget for eksempel av fukt og råteskader. Det er derfor grunn til å ha et ekstra stort fokus på kvaliteten til utleieboliger til familier med barn (Hansen og Lescher-Nuland 2011).

Det andre hovedfunnet i analysene av vanskeligstilte, er at leieboerandelen i denne gruppen er svært høy. Særlig høy er andelen dersom

vi legger til grunn et kriterium om høy boutgiftsbelastning. Dette kan være problematisk, fordi det ofte er slik at lavinntektsgruppene er de som oftest blir boende i leiebolig over lang tid. Høye priser på leiemarkedet legger derfor et stort økonomisk press på husholdsøkonomien til de som allerede har lite fra før. I boligmeldingen *Rom for alle* (NOU 2011:15) ble det foreslått å styrke eierlinjen og utforme en politikk som kan få flere vanskeligstilte over i eiersektoren. Tanken er god, men det vil være nødvendig å gjøre dette på en slik måte at vanskeligstilte ikke blir eksponert for høy økonomisk risiko. Dersom vanskeligstilte skal få mulighet til å kjøpe bolig, må de også være i stand til å betjene et boliglån med lave inntekter.

## Mobilitet blant innvandrere

Innvandrerens bosettings- og flyttemønster kan ha store konsekvenser for boligbehovet i Norge. De siste års befolkningsvekst kan i hovedsak tilskrives innvandring i forbindelse med arbeid og familiegjenforening. Det er knyttet stor usikkerhet til hvor lenge arbeidsinnvandrere vil bli værende i Norge. Dermed er det også usikkert hvor mye av boligbehovet som oppstår som følge av arbeidsinnvandringen som er midlertidig. Våre analyser viser at boligbehovene varierer geografisk, og at behovene er størst i de tettest befolkede områdene.

Det samlede antallet flyttinger var litt lavere i 2009–2010 enn det var i 2005–2006, dette skyldes i hovedsak at nordmenn flyttet mindre. Innvandrernes høyere andel av flyttingene, samt at det ble flere innvandrere i perioden, bidro til at antallet flyttinger ikke ble ytterligere redusert. Alle innvandringsgruppene har høyest interkommunal flyttefrekvens de første årene de bor i Norge.

Innvandrere flytter oftere enn majoritetsbefolkningen, og det er en tendens til at de oftere flytter til sentrale strøk. Ikke-vestlige innvandrere har størst tilbøyelighet til å flytte til Oslo og Akershus, mens arbeidsinnvandrere i tillegg flytter mot andre regionale sentre i Rogaland (Stavanger), Hordaland (Bergen) eller Sør-Trøndelag (Trondheim). Siden innvandrere i større grad enn nordmenn flytter mot sentrale strøk, er de med på å øke boligpresset og boligbehovene i disse områdene. For å kunne si mer om hva slags boligbehov innvandrere, og kanskje særlig arbeidsinnvandrere genererer, bør fremtidige

studier både undersøke midlertidigheten i arbeidsinnvandrernes opphold, og i hvilken grad de har med seg familie til Norge, og om disse forholdene endres over tid.

## Referanser

- Andreassen, K.K. (2013): *Monitor for sekundærflytting. Sekundærflytting blant flyktninger bosatt i Norge 2001-2010*. Statistisk sentralbyrå.
- Dyb, E. og Johannessen, K. (2013), *Bostedsløse i Norge 2012 – en kartlegging*. Oslo, NIBR, rapport 2013:5
- Grødem, A.S. og Sandbæk, M.L. (2013 – under publisering), *Helt bakerst i køen. Barnefamilier med ustabile boforhold*. Oslo: Fafo,
- Gulbrandsen, L. og Langsether, Å. (2003): Family Transactions in the Norwegian Housing Market, i *Housing, Theory and Society*, 20 (3): 137–152.
- Hansen, I.L.S. og Lescher-Nuland, B.R. (2011), *Bolig og oppvekst. Konsekvenser av å vokse opp under vanskelige forhold*. Oslo: Fafo, rapport nr. 16
- Hansen, I.L.S. og Grødem, A.S. (2012), *Samlokaliserte boliger og store bofellesskap. Perspektiver og erfaringer i kommunene*. Fafo-rapport 2012:48
- Nielsen, R. (2011), *Langsiktige konsekvenser av å vokse opp i leiebolig*. Fafo-notat 2011:20
- Nordvik, V. (2010): Vanskeligstilte på boligmarkedet, i Sandlie, H.C. (red.): *Bolig og levekår i Norge 2007*. En artikkelsamling. NOVA-rapport 2/10.
- NOU (2011:15): *Rom for alle*. Kommunal- og regionaldepartementet.
- Sandlie, H.C. (2010): *Bolig og levekår i Norge 2007. En artikkelsamling*. NOVA-rapport 2/10.
- Sandlie, H. C. og V. Nordvik (2009): *Utenfor de boligsosiale ordningene*. NOVA-Notat 1/09.
- Sandlie, H.C. og Seeberg, M.L. (2013): *Fremtidens leiemarked i et internasjonalt arbeidsmarked*. NOVA-notat 1/13.
- Schmidt, L., Holm, A. og Nørve, S. (2013): *BOLIG+ Fremtidige boligløsninger for eldre og folk flest*. NIBR-rapport 2013:19.
- Meld. St. 17 (2012–2013), *Byggje – bu – leve*.

Søholt, S. og Astrup, K.C. (2009), *Etniske minoriteter og forskjellsbehandling i leiemarkedet*. Oslo: NiBR, rapport nr. 2

Søholt, S., A. M. Ødegård, B. Lynnebakke og L. Eldring (2012): *Møte mellom internasjonalt arbeidsmarked og nasjonalt boligmarked*. Samarbeidsrapport NIBR/Fafo.

Vassenden, A., T. Lie og K. Skodal (2012), *Man må ha en plass å bo. En sosiologisk studie av vanskeligstilte i et boligeiendom*. Stavanger: IRIS, rapport nr. 29

## Summary

This report presents results from a project that NOVA has carried out in collaboration with Fafo on behalf of the Norwegian State Housing Bank. The purpose of the project is to provide new and updated knowledge about developments that may affect the Norwegian housing market in the coming years. The analyses in this report are based primarily on the survey EU-SILC 2012, with attached register data from 2011. EU-SILC 2012 contains a module with questions about housing conditions. In addition, we have used register data on migrant workers' movement between municipalities in Norway, and information from the Population and Housing Census 2011.

The report can be read as an update of previous reviews of the EU-SILC surveys in Norway with additional modules on housing conditions (1997, 2001, 2004 and 2007), but we also present new topics and analysis. We represent the results as an anthology with independent chapters.

The introductory chapter provides a context for the findings in the rest of the report, by presenting figures for the number of dwellings in Norway, some aspects of housing policy including the emergence of social housing as a priority in welfare policy, and some figures on population trends. It is emphasized in the chapter that the population in Norway is increasing, much as a result of labour migration. Consequently, the number of occupied dwellings and housing prices increase. At the same time the population ages, which increases the demand for universal access in housing.

The theme of the first article is housing standards and accessibility in 2012. A main conclusion from this review is that the housing stock changes slowly, so that the results resemble those from the similar review of EU-SILC 2007. By far the most common type of house in Norway is single dwelling, while just under a quarter of all households live in an apartment or townhouse. There is also stability in housing sizes. Most respondents (58 per cent) live in homes with three to five rooms (the figure in 2007 was 60 per cent). There has been no increase in the number of households living in small homes, just under 20 percent of households live in dwellings with one or two rooms. 7 per cent of Norwegian households are overcrowded by the broadest objective definition, and a clear majority says that their residence has “just the right size”.



Moving is far more common among the youngest age groups, and is also common among people with short periods of residence in Norway. This indicates a pattern where young adults move several times before they eventually find a home to grow old in.

Relatively few say they are experiencing problems with their housing or immediate neighbourhood. The problem mentioned most often is noise: 12 percent report that they experience noise from road traffic or neighbours while indoors in their own home.

The final issue discussed in this chapter is housing conditions for people with disabilities. About a third of all homes have no physical barriers that prevent disabled people from entering, and 38 percent have all rooms located on the entry level. This is a higher proportion than what was found in 2007.

In the second article, the topic is housing expenses. High relative housing expenses is defined as housing expenses in excess of 25 percent of total income. Comparison with data from the late 1990s suggests that the proportions experiencing this problem are very stable over time. Young households have high housing expenses, while older households have low housing expenses. Furthermore, it is especially singles and single parents who have high relative housing expenses. We find high relative housing expenses among households living in Oslo and Akershus, compared to the rest of the country. These patterns were also found in 2007. The chapter also presents some figures for indebtedness. We take the recommendation that the debt should not exceed three times the total income as a starting point. We see that the proportion of households with a mortgage of more than 3 times their gross income decreases with age. Among 20-year-olds more than every fourth household has such debt burdens, while the same is true for just fewer than one in five households among 30-year-olds.

Article three is about the rental market. Most Norwegians visit the rental market one or more times during their life. The rental market is often used in transitional periods of life, such as in education, periods with temporary employment, and immediately after family breakup. The rental sector is also important for those who do not want to, or for various reasons are unable to, buy their own home. The typical tenant is a young and single person with low incomes.

Renting contracts are largely short term. Tenants tend to have short residence time and many have plans to move. The probability of remaining a tenant however increases with increasing time in the rental market.

The Norwegian rental market is dominated by private hire, and there are relatively few institutional landlords. This gives the Norwegian rental market an informal character with a lack of transparency, which can make it difficult for vulnerable groups to get a foothold in this market. The informal structure of the rental sector also makes it challenging to implement legal regulations.

In the fourth article we look specifically at older households' housing situation. The elderly are less mobile in the housing market than younger people. Despite this, more than every tenth household where the reference person is 67 years or older changed residence in the last five years before the interview. The proportions that have moved in old age can still be higher, since five years is a relatively short measurement period - especially for the oldest old.

Many seniors live in a home that is specially adapted for a household member with disabilities, but there is also a significant proportion who does not live in such housing and who feel they ought to have a special arrangement of the dwelling. This is reported by approximately every tenth household where the reference person is 67 years or older.

In this study, we use two definitions of vulnerability in the housing market: (1) Individuals and households who have low income and live in unsuitable dwellings, and (2) those who are disadvantaged by definition 1, or have low incomes and at the same time high relative housing costs. Their situation is the topic of the fifth article. We find that 7 per cent of the respondents are vulnerable by definition 1, while 12 per cent come across as vulnerable if we rely on definition 2. Whichever of these two definitions we rely on, the same groups come across as most likely to be vulnerable: those most at risk are young adults and single parents, and there is also a high percentage of tenants among the vulnerable.

In the sixth and final article, we seek to identify mobility patterns among immigrants in Norway. This article uses a different data set, namely registry data on all residents in Norway. We measure moving as change of municipality of residence from one year to another, which means that we only look at the

moving patterns of people who have stayed in Norway for at least two consecutive years in the period under investigation.

The total number of transfers between municipalities was slightly lower in 2009-2010 than in 2005-2006. This is mainly because Norwegians moved less. Immigrants' higher proportion of movements, and the fact that the proportion of immigrants had increased in the period, explains why the number of relocations were not further reduced. In 2006, the immigrants were responsible for 16 percent of all relocations, and this percentage increased to 22 percent in 2010. All immigrant groups are more likely to move between municipalities in their first years in Norway. Immigrants from countries in Asia and Africa have the highest propensity to move to Oslo and Akershus, while migrant workers from the European Economic Area also move to other regional centres in Rogaland ( Stavanger), Hordaland (Bergen ) or Sør-Trøndelag (Trondheim).

The main results of the articles are summarized in the final chapter. The results are discussed in light of the social changes that are presented in the introductory chapter, and it is pointed out how the results can be seen in the context of policy making. Major changes in the size and composition of the population affect the demand for housing. Which dwellings are available, and the price levels in the housing market, influences the expectations and opportunities individual households have on this market. A central challenge in housing policies is to ascertain to what extent the housing market balances supply and demand in a satisfactory manner so that measures to correct undesirable outcomes may be applied. Analyses of living conditions, including housing conditions, based on surveys such as EU-SILC is an important source of information in this context, but should be complemented and combined with information from other data sources. Surveys often underestimate the number of disadvantaged people in the housing market, and thus provide unreliable information about the processes that lead into, and out of, difficult positions with regard to housing.

# Vedlegg

Nedenfor presenterer vi noen av de samme tabellene som i kapittel 1, men denne gangen vektet med frafallsvekten. Som det kommer fram nedenfor, gir det i forhold til prosentfordeling liten forskjell om dataene vektet med tanke på å korrigere frafall eller om dataene vektet med tanke på å reflektere husholdsnivå. Det som først og fremst er forskjellen er størrelsen på utvalget, som da enten reflekterer antall personer eller antall hushold. Naturlig nok er det færre hushold enn personer.

I variabelen for husholdstype så utgjør ikke vektingen store forskjeller for den prosentvis fordeling av de ulike husholdstypene. Som forventet så blir det noe færre par-familier og noen flere enslige når det vektet for husholdsvekt. For øvrig er det ikke store forskjeller i fordelingen av husholdstype uavhengig av vekting, og også den ikke vektete fordelingen av husholdstype viser mye det samme resultatet. Dette viser at dataene har god reliabilitet til tross for frafall.

**Tabell. Eksempler på utslaget av ulik vekting på husholdstype. EU-SILC 2012.**

EU SILC 2012 Husholdstype	Vektet husholdsvekt		Vektet fracfallsvekt		Ikke vektet	
	Antall	Prosent	Antall	Prosent	Antall	Prosent
Enslige 16-24 år som bor hos foreldre	159	4	783	7	484	8
Enslige 16-24 år ellers	197	5	394	4	214	3
Enslige 25-44 år	384	11	856	8	415	7
Par 16-44 år u/ barn	206	6	793	7	400	6
Enslige forsørgere	166	5	418	4	214	3
Par med barn 0-6 år	375	10	1379	12	766	12
Par med barn 7-19 år	399	11	1733	16	1001	16
Par uten barn 45-66 år	545	15	1948	18	1143	18
Par uten barn 67-79 år	254	7	825	7	508	8
Par uten barn 80 år eller eldre	57	2	233	2	111	2
Enslige 45-66 år	487	13	951	9	518	8
Enslige 67-79 år	252	7	424	4	256	4
Enslige 80 år eller eldre	147	4	364	3	151	2
Uoppgitt	3	0	9	0	5	0
Total	3632	100	11109	100	6186	100

**Tabell. Eksempler på utslaget av ulik vektning på boligtype. EU-SILC 2012.**

EU SILC 2012 Boligtype	Vektet husholdsvekt		Vektet frafallsvekt		Ikke vektet	
	Antall	Prosent	Antall	Prosent	Antall	Prosent
Enebolig	1785	52	5916	56	3395	58
Enebolig m/hybel eller sokkelleilighet	114	3	317	3	177	3
Rekke/kjedehus	327	10	1010	10	560	10
V2-H2	223	6	679	6	371	6
Annet 3-4	136	4	365	3	186	3
Blokk	566	16	1512	14	786	13
Bygård	269	8	678	6	352	6
Kombinert næring/bolig og annet	19	1	51	0	28	0
Total	3439	100	10528	100	5855	100

## Referanser

Gulbrandsen, L. (2006) Bolig og levekår i Norge 2004. En artikkelsamling. NOVA-rapport 3/06.

Sandlie, H.C. (2010) Bolig og levekår i Norge 2007. En artikkelsamling. NOVA-rapport 2/2010.