

Effekter av boligsosiale virkemidler på individnivå – fokus på eieretablering

En studie av eierskapspotensialet over tid basert på bostøttere registeret

av

Kristin Aarland, NOVA



Jeg vil gjerne takke min kollega Charlotte Koren for god hjelp med skatteberegningene og boliggruppen ved NOVA for kommentarer underveis. Videre vil jeg rette en stor takk til Steinar Østerby, Husbanken, for fantastisk innsats når det gjelder tilrettelegging av datamaterialet og annen assistanse. Takk også til Per Åhrén, Husbanken, for engasjement og gode tilbakemeldinger. Alle resterende feil er forfatters ansvar.

1. Innledning

Gjennom de boligsosiale virkemidlene søker en å oppnå bedre boforhold og økt trygghet, stabilitet og verdighet for vanskeligstilte hushold. For mange kan veien til dette gå gjennom eierskap til bolig. Det ble argumentert for å tilrettelegge for en ytterligere ekspansjon av boligeie i NOU 2011:15 *Rom for alle*, og et gjennomgående hovedmål i norsk boligpolitikk er at ”Flest mulig av dem som ønsker det, skal kunne etablere seg i egen eid bolig”¹. Det kan synes som om eierskap, også for vanskeligstilte husholdninger, dermed blir en stadig viktigere linje i den boligsosiale politikken.

Boligeie blant hushold med svake økonomiske forutsetninger for eierskap kan imidlertid være risikofylt. Ifølge NOU 2011:15 *Rom for alle* snakker man om to typer risiko: betjeningsrisiko og boligpriserisiko, og det argumenteres for at vanskeligstilte hushold kan være spesielt utsatt for begge typer. En ytterligere ekspansjon av boligeie til stadig mer økonomisk marginale boligeiere vil derfor trolig stille krav om økt bruk av boligsosiale virkemidler og kanskje også en videreutvikling av disse.

På individnivå er det gjort lite forskning på eieretablering for husstander med lave inntekter og hvilken rolle de boligsosiale virkemidlene spiller i denne prosessen. I notatet ”En modell for vurdering av eierskapspotensialet blant lavinntektsgrupper og vanskeligstilte på boligmarkedet” (Aarland, 2011) ble det beregnet at en betydelig andel av leieboere som mottok bostøtte i 2010, kunne ha økonomisk mulighet for å eie sin egen bolig ved hjelp av startlån. Beregningene var basert på en budsjettmodell med lokale boligpriser, SIFOs satser for husstandens forbruk og beregnet bostøtte ved et eventuelt boligeie. Et annet funn var at mange énpersonshusholdninger kunne eie selv uten bostøtte. Analysen var imidlertid basert på data på ett tidspunkt, og den ignorerte dermed begge typer risiko forbundet med boligeie.

For å kunne vurdere de ulike typene risiko, er det derfor viktig å analysere potentialet for boligeie i et dynamisk perspektiv: vil husholdene som kan bli boligeiere, også klare å forbli boligeiere over tid? Dette er avgjørende for om det lønner seg økonomisk sett å bli boligeier fordi omkostningene, både de økonomiske og personlige, kan være store for dem som mislykkes i forsøket som boligeier. Vi har imidlertid mindre kunnskap om det dynamiske

¹ Det kongelige kommunal- og regionaldepartement, Prop. 1S (2011-2012), s94.

perspektivet ved boligeie, spesielt når det gjelder vanskeligstilte som blir boligeiere². To mindre studier kan imidlertid gi noen indikasjoner på norske forhold.

I et notat fra NIBR (Barlindhaug og Astrup, 2009) ble det gjort beregninger av de økonomiske konsekvensene for ulike husholdstyper av en leie-til-eie-ordning der husholdet leier en bolig av kommunen i fem år for deretter å kjøpe den (Fræna-modellen). Gjennomgående ble det vist at leie-til-eie-modellen muliggjorde jevnere fordeling av netto boutgifter over tid sammenlignet med et boligkjøp fullfinansiert med startlån fra år 1, og at det nettopp derfor burde være mulig for flere å kjøpe bolig gjennom en slik ordning sammenlignet med den ordinære startlånsordningen. Beregningene var imidlertid basert på fiktive og stigende nominelle inntekter. Man unngikk dermed problemet med sviktende inntekter som kan medføre mislighold. Det er dermed vanskelig å forutsi hvor bærekraftig en slik ordning kan være når man implementerer den i kommuner med ulik sammensetning av økonomisk vanskeligstilte hushold og om den i praksis er mer bærekraftig enn den ordinære startlånsordningen.

I en artikkel basert på longitudinelle data fra EU-SILC fant Aarland og Nordvik (2010) at de aller fleste opprettholdt status som boligeiere over tid selv om de rapporterte problemer med å overholde de økonomiske forpliktelsene forbundet med boligeie og anså sin egen økonomiske situasjon som stram, også over flere år.

Begge studiene tilfører viktig kunnskap til forskningen om bærekraftig boligeie. Imidlertid underkommuniserer de risikoen som kan være forbundet med boligeie, spesielt for vanskeligstilte hushold. Betjeningsrisiko henger sammen med sjansen for å oppleve et negativt inntektssjokk eller et utgiftssjokk. De tre viktigste kildene til inntektssjokk vil være å (1) miste arbeidet, (2) bli (langvarig) syk og tre ut av arbeidslivet og (3) oppleve samlivsbrudd slik at man mister deler av husholdsinntekten³. Det er et gjennomgående empirisk resultat i litteraturen at hendelser som representerer negative inntektssjokk øker sannsynligheten for å tre ut av boligeie (Dieleman o.a. (1995); Feijten (2005)). Sannsynligheten for å oppleve et negativt inntektssjokk er imidlertid ikke jevnt fordelt i befolkningen, heller ikke blant hushold

² Internasjonalt er det også få slike dynamiske studier. Boehm og Sclozman (2004), Haurin og Rosenthal (2004, 2005) og Turner og Smith (2009) er noen eksempler på dynamiske studier av boligeie i USA, men disse tar ikke for seg effekten av boligsosiale virkemidler selv om flere av dem fokuserer på hushold med lave inntekter.

³ Et inntektssjokk kan også være positivt ved at man vinner i lotto eller får en uventet jobbsjanse med betydelig høyere lønn. Å få en partner som også er medforsørger for husholdet, vil også representere et positivt inntektssjokk.

med lave inntekter. For eksempel er sannsynligheten for et negativt inntektssjokk nær null for personer som er varig trygdet og som i utgangspunktet er enslige. Denne heterogeniteten er et viktig poeng når vi diskuterer muligheten for boligeie blant hushold med lave inntekter.

Et utgiftssjokk kan oppstå for eksempel når man kjøper en bolig med skjulte skader som raskt må utbedres (”råttent bad”-sjokk), en hendelse som kan kreve store ressurser fra husholdsbudsjettet. Dette er sannsynligvis et mer utbredt problem i boligsegmentet som vanskeligstilte typisk kjøper: boliger i den nedre delen av pris-/kvalitetsfordelingen som ofte kan ha et (betydelig) vedlikeholdsetterslep. Og denne typen sjokk diskriminerer ikke mellom ulike grupper av lavinntektshushold. I tillegg kommer elementet av prisrisiko: risikoen for at prisutviklingen på nettopp denne boligen ikke har vært tilstrekkelig til å dekke lån og egenkapital og eventuelle omkostninger hvis eierne blir nødt til å selge. Noen av disse risikoene er generelle for alle boligeiere, mens andre i større grad treffer vanskeligstilte boligeiere. Hovedpoenget i denne sammenhengen er imidlertid at hushold med lave inntekter har mindre økonomisk buffer til å bære slike sjokk samtidig med at de kan ha forhøyet sannsynlighet for å oppleve nettopp denne typen uventede hendelser.

I dette notatet bygger vi videre på analysene og metodikken fra notatet ”En modell for vurdering av eierskapspotensialet blant lavinntektsgrupper og vanskeligstilte på boligmarkedet”, heretter kalt Eierskapspotensialet I. I hovedsak ønsker vi å undersøke om boligeie blant hushold med lave inntekter er bærekraftig over tid. Med andre ord ønsker vi å anslå betjeningsrisiko for potensielle boligeiere med lav inntekt: gitt at de har økonomisk evne til å *bli* boligeiere på et gitt tidspunkt, har de også økonomisk evne til å *forbli* boligeiere over tid med den inntektsutviklingen vi observerer for denne gruppen hushold over tid? Dette illustrerer evnen til å bære et negativt inntektssjokk. I tillegg introduserer vi ytterligere betjeningsrisiko representert ved et utgiftssjokk. Ettersom hushold med lave inntekter per definisjon lever med lav økonomisk buffer, ønsker vi å belyse i hvilken grad de kan fortsette å eie sin bolig selv når større (ikke-budsjetterte) utgifter inntreffer⁴ og i hvilken grad de boligsosiale virkemidlene, i første rekke bostøtte og startlånet, nøytraliserer denne typen risiko.

⁴ Det blir upresist å kalle slike utgifter for overraskende eller uventede ettersom boligeiere vet at boligen må vedlikeholdes og oppgraderes med jevne mellomrom. Tidspunktet for når dette inntreffer, kan imidlertid være uventet, og hvis det skjer nokså raskt etter at man har kjøpt bolig, kan det være at man ikke har rukket å spare opp nok penger til å dekke denne typen utgifter. Den uforutsette utgiften må derfor lånefinansieres.

2. Modell

Vår tilnærming er basert på en residualinntektsmodell der – som navnet tilsier – all disponibel inntekt som er til overs etter at andre behov er dekket, kan brukes til å betjene boutgifter i form av renter, avdrag og utgifter til strøm, kommunale avgifter, vedlikehold etc. Vårt modellvalg innebærer at vi fokuserer utelukkende på likviditet eller løpende lånebetjeningsevne som den begrensende faktoren når det gjelder lavinntektshusholdningers muligheter til å eie sin egen bolig. Dette er en litt annen tilnærming enn den tradisjonelle user-cost avveiningen der det beregnes hvilken disposisjonsform som økonomisk sett er mest gunstig, gitt type hushold, flyttetilbøyelighet og andre husholdsspesifikke faktorer (Henderson og Ioannides, 1983). Det er også en litt annen tilnærming enn Jones (1995) som fokuserer på påkrevd egenkapital som den begrensende faktoren for boligeie. Vår tilnærming ligger imidlertid nærmere Jones fordi det også i hans artikkel er en grunnleggende premisse at eie er den foretrukne disposisjonsformen for alle hushold på sikt, og at valg av disposisjonsform derfor ikke modelleres eksplisitt.

Modellen vår består av tre deler. I den første delen beregnes eierpotensialet for fire kohorter av leietakere som mottok bostøtte per januar i hvert av årene 2006-2009. Fremgangsmåten for å beregne eierpotensialet er nokså lik den i Eierskapspotensialet I og vil bli nærmere beskrevet i neste avsnitt. Kort fortalt sammenstiller vi informasjon om inntekt, husholdstype og husholdssammensetning fra bostøtteregisteret med gjennomsnittlige boligpriser i kommunen der husholdet bor, forbrukssatser fra SIFO og beregnet bostøtte etter gjeldende regler for den aktuelle perioden for å beregne om et hushold har økonomisk kapasitet til å tre inn i boligeie.

I modellens andre del simulerer vi de potensielle eierhusholdenes boligkarrierer i de påfølgende månedene og årene frem til slutten av 2011. For hver termin (firemånedersperiode som starter jan – mai – sept) oppdateres informasjon om inntekt, forbruk og bostøtte, og det beregnes et overskudd på husholdsbudsjettet når boliglånet også skal betjenes. Når husholdet når et akkumulert underskudd på kr 10 000, anser vi at husholdet ramler ut av eiersegmentet. Denne grensen kan virke kunstig lav, men tatt i betraktning at hushold med lave inntekter har liten økonomisk buffer og begrenset mulighet til å bære et underskudd over tid⁵, samt at

⁵ Begrenset tilgang til økonomiske ressurser i nettverket kan også være en relevant faktor

muligheten for å øke inntekten er begrenset for mange fordi de ikke deltar i arbeidslivet, kan det være fornuftig å ha en lav grense på hvor stort underskudd husholdene kan ha.

I modellens tredje del introduserer vi så et utgiftssjokk på kr 100 000 som inntreffer etter ett år. Dette representerer et stort, akutt vedlikeholdsbehov. Utgiftssjokket kan finansieres på to måter, enten ved at det inkluderes i startlånet på boligen og nedbetales over den resterende løpetiden, eller ved at husholdet tar opp et forbrukslån. Nå vil også disse utgiftene belaste månedsbudsjettet for husholdet. Vi beregner igjen det månedlige husholdsbudsjettet for hver firemånedersperiode og akkumulerer underskuddet over tid. Når et hushold har et samlet underskudd over tid på kr 10 000, anser vi at husholdet ramler ut av eiersegmentet. Hensikten med denne øvelsen er å se hvor stor ekstrabelastning husholdene tåler, hvilken rolle finansieringen av utgiftssjokket spiller og i hvilken grad de boligsosiale virkemidlene bidrar til at eierskapet kan fortsette.

2.1. Modell for beregning av eierpotensialet

Modellen som beregner eierpotensialet i første periode, sammenstiller fire typer informasjon:

- (1) Husholdets inntekt og formue
- (2) Husholdets forbruk
- (3) Pris på en bolig som tilfredsstiller husholdets plassbehov
- (4) Boutgifter

I tillegg bruker vi informasjon om hjemkommune og søkerkategori, som er tilgjengelig i bostøttere registeret.

Inntekt

Opplysninger om husholdets inntekter er tilgjengelig i bostøttere registeret. Imidlertid er inntekt er for de aller fleste hushold sist tilgjengelige ligningsinntekt, for eksempel i januar 2009 er det påkoblet ligningsinntekt for 2007. De resterende husholdene har faktisk inntekt for inneværende år som grunnlag for bostøtteberegningen.

Det er samlet husholdsinntekt med tillegg for eventuell formue og korrigert for husstandsstørrelse som er grunnlaget for å beregne bostøtte. I bostøttere registeret er både

personlig inntekt og alminnelig inntekt tillagt minstefradrag⁶ registrert for inntil seks personer i husholdet. Fra og med perioden sept 2009 er det individuelle minstefradraget og formuestillegget (samlet for husstanden) også registrert. De individuelle inntektsopplysningene brukes til å beregne skatt for deretter å estimere samlet disponibel inntekt. Vi tar her utgangspunkt i personlig inntekt for hvert familiemedlem⁷, og husholdningsinntekt er lik summen av alle husstandsmedlemmenes inntekter.

I denne rutinen har vi i størst mulig grad forsøkt å ta hensyn til relevante skatte- og avgiftssatser. Trygdeavgift og toppskatt beregnes på grunnlag av bruttoinntekt. Alminnelig inntekt med fratrekk for Finnmarksfradrag, særfradrag og personfradrag ilegges 28 prosent skatt. Til sammen utgjør disse tre typene skatter/avgifter samlet skatt. Både skattesats og ulike typer fradrag avhenger av geografi og inntektstype (lønn eller pensjon). I hovedsak ser regnestykket slik ut:

Brutto inntekt (ilegges toppskatt og trygdeavgift)

- minstefradrag
- foreldrefradrag
- rentefradrag (for boliglån og eventuelt forbrukslån ved utgiftssjokk)

= Alminnelig inntekt

- Finnmarksfradrag (for Finnmark og Nord-Troms; dobbelt for enslige forsørgere)
- særfradrag (for alderspensjonister og uføretrygdete)
- personfradrag (dobbelt for enslige forsørgere)

= "Skattbar inntekt" (ilegges 28 prosent skatt)

For hushold med to eller flere voksne gjelder regelen om at de lignes sammen eller hver for seg alt etter hva som samlet gir lavest skatt, og dette er ivarettatt i husholdene der "person nr

⁶ Det er den høyeste av disse som er grunnlaget for bostøtteberegningen, med eventuelt tillegg for formue.

⁷ Vi har valgt den høyeste av personlig inntekt og alminnelig inntekt med tillegg av minstefradrag for alle husstandsmedlemmene i flerpersonhusholdninger. For énpersonhusholdninger velger vi den høyeste av personlig inntekt, alminnelig inntekt med tillegg av minstefradrag og inntektsgrunnlaget for bostøtteberegningen med fradrag av formuestillegget. Selv om noen trolig har kapitalinntekter, behandler vi inntekten som personlig inntekt og beregner skatt og trygdeavgift deretter. Vi har gjort et forsøk med å beregne netto kapitalinntekter separat for så å inkludere disse i disponibel inntekt, men tallene virker urimelig høye i forhold til hvilken nettoformue som husholdet er ligningsregistrert med. I tillegg er det noe usikkerhet forbundet med hvilke fradrag husholdene har i ligningen, spesielt for familier med barn. Etter en samlet vurdering velger vi derfor å se bort fra netto kapitalinntekter.

to” har inntekt. Husstandene med to eller flere voksne der ”person nr to” ikke har inntekt, blir liknet i skatteklasse II som gir dobbelt Finnmarksfradrag og dobbelt personfradrag.

I tillegg har vi tatt hensyn til skattebegrensning ved lav alminnelig inntekt for alle hushold som har varige trygdeytelser⁸. Dette betyr at trygdeavgift og vanlig skatt er satt lik null for disse husholdene når alminnelig inntekt + eventuelt formuestillegg er mindre enn en grense som fastsettes av Stortinget hvert år⁹. For hushold med inntekter over de relevante grensene, settes summen av trygdeavgift og vanlig skatt til 55 prosent av det overskytende beløpet så lenge dette utgjør en lavere skatt enn skatt utregnet på ordinær måte.

Det eksisterer også en ordning med redusert skatt for hushold med ”liten skatteevne” som ikke mottar trygd. Dette er en skjønnsbasert ordning, og det finnes ingen klare inntektsgrenser for når den gjelder, men den lave inntekten må ikke være av forbigående art. Ordningen gjelder heller ikke for studenter med rett til lån i Lånekassen eller dem som arbeider deltid. I tillegg er inntektsgrunnlaget noe annerledes ettersom gaver, arv, lotterigevinster, kontantstøtte, barnetrygd og barnebidrag kommer i tillegg til alminnelig inntekt. Vi har ikke tatt hensyn til denne muligheten for redusert skatt i våre beregninger fordi ordninger i større grad er skjønnsmessig. Fra Skatt Øst har vi imidlertid fått meddelt at antallet hushold som fikk innvilget redusert skatt på grunnlag av liten skatteevne var 4 090 i 2009 og 3 306 i 2010¹⁰. Et ukjent antall av dem mottar sannsynligvis også bostøtte og er dermed inkludert i utvalget vi bruker, men med høyere beregnet skatt enn hva de faktisk betaler og dermed også lavere disponibel inntekt enn de faktisk har.

For hushold med barn gis det barnetrygd. Enslige forsørgere mottar barnetrygd for ett ekstra barn. Beboere i Finnmark og Nord-Troms mottar ekstra barnetrygd. I tillegg har vi tillagt alle enslige forsørgere småbarnstillegg for ett barn hvis de har minst to barn under syv år.

⁸ Denne ordningen omfatter personer som mottar uførepensjon, alderspensjon, etterlattepensjon og enslige foreldre på overgangsstonad. Husholdningene er forsøkt klassifisert i henhold til størrelsen på minstefradraget for de individuelle husstandsmedlemmene ettersom det er de samme fire gruppene som har lavere minstefradrag enn det lønsmottakere og mottakere av arbeidsledighetstrygd, sykepenges m.fl. har. Minstefradraget er inkludert i bostøtteregisteret f.o.m. september 2009 og vi lar denne definisjonen være gjeldende for terminene forut hvis antallet personer i husholdet og husholdstype er de samme. Alle som ikke klart kan defineres som trygdet etter størrelsen på minstefradraget eller husholdstype for énpersonhusholdninger, blir definert som ikke-trygdet. Derfor er det trolig er noen flere som har rett på skattebegrensning enn det som vi har tatt hensyn til i vår beregning.

⁹ For inntektsåret 2011 var inntektsgrensene henholdsvis 109 850 for enslige og 198 150 for par.

¹⁰ Personlig kommunikasjon med Skatteetaten 18.10.2011.

Enslige forsørgere mottar i tillegg barnebidrag. Dette er en størrelse der det er svært få opplysninger å forholde seg til ettersom barnebidrag ikke lenger registreres av skattemyndighetene. Noen få holdepunkter er det imidlertid: Satsen for bidragsforskudd er på kr 1380 per måned per barn. I tillegg har vi gjort noen beregninger på bidragskalkulatoren på www.nav.no for kombinasjoner av mors og fars inntekt som kan stemme overens med et lavinntektsutvalg som mottar bostøtte. Vi har derfor satt bidragssatsen til kr 2000 per måned per barn, og ingen enslige forsørgere mottar mer enn 6000 kroner i bidrag per måned. Videre er det bare hushold klassifisert som enslige forsørgere som mottar barnebidrag.

Motstykket til at enslige foreldre mottar barnebidrag, er at ”fedre” betaler bidrag. Dette har vi imidlertid ikke korrigert for ettersom det er ingen informasjon om eventuelle barn som man ikke bor sammen med. Dette overvurderer den økonomiske evnen til boligeie for denne typen hushold av to grunner, både fordi den disponible inntekten blir satt for høyt, men også fordi boligbehovet blir satt for lavt for foreldre som har samvær med sine barn noen døgn per måned og dermed har behov for en større bolig enn en enslig person. Det er viktig å ha dette i mente når man betrakter resultatene av beregningene. Differensiering av overskuddet i fire intervaller kan gi en indikasjon på hvilket utslag barnebidrag evt. kan gi på muligheten til å eie bolig.

Dette gir oss følgende beregning av disponibel inntekt:

Disponibel inntekt = bruttoinntekt (personlig inntekt) – total skatt + barnebidrag + barnetrygd
Disponibel inntekt justeres med i tråd med konsumprisindeksen der ligningsinntekt fra tidligere år er brukt.

Husholdets forbruk til livsopphold

For å beregne husholdets betalingsevne brukes SIFOs standardbudsjetter for månedlige husholdsutgifter. Disse er spesifisert etter kjønn og alder for alle husstandens medlemmer og varierer således med husholdssammensetning. Vi har valgt å bruke én sats for alle voksne 19-66 år. Videre bruker vi satser for menn for aleneboende og satsene for gutter for barn, mens vi bruker satsen for kvinner for aleneforeldre. Par er definert som én person av hvert kjønn. Vi har to aldersgrupper for barn: 0-7 år og 7-18 år. Vi bruker SIFO-satsen for en gutt på 5 år for små barn 0-7 år og satsen for 11-13 år for et eldre barn 7-18 år.

I vår beregning legger vi opp til at alle barn under syv år går i barnehage i elleve måneder per år¹¹. Dette betyr ikke nødvendigvis at vi tror at dette er tilfellet for alle barna i dette utvalget, men vi gjør det slik for at boligeie kun skal være mulig når man husholdene også har penger til å betale for barnehage, dvs. at boligeie ikke skal gå på bekostning av barnehage/SFO for de yngste barna. Det betales differensierte barnehagesatser etter husholdets inntekt og søskenmoderasjon. Satser for foreldrebetaling i barnehage er hentet fra Statistisk Sentralbyrå med noen oppdateringer fra kommunenes egne hjemmesider¹². Satsene er oppgitt for fire inntektsintervaller for husholdsinntekt: 150 000 kr – 199 999 kr; 250 000 kr – 299 999 kr; 350 000 kr – 399 999 kr og 500 000 kr – 549 999 kr. Grensene for betalingssatsene er blitt dradd nedover slik at satsen for 250 000 kr – 299 999 kr også gjelder for inntektsintervallet 200 000 kr – 249 999 kr osv. Unntaket er Oslo kommune som er kodet med egne inntektsgrenser¹³, og Stavanger kommune som praktiserer inntektsgradert betaling helt opp til 8G. En håndfull kommuner har gratis barnehage, mens over halvparten av landets kommuner har ifølge SSB sine data ingen inntektsgradering av foreldrebetaling i barnehage.

Alle enslige forsørgere som ikke mottar noen trygdeytelser, mottar stønad til barnepass. I tillegg antar vi at enslige forsørgere som mottar ”midlertidige trygdeytelser” også har rett på stønad til barnepass, dvs. at vi antar at de mottar overgangsstønad eller arbeidsledighetstrygd og tilfredsstiller aktivitetskravet om å være arbeidssøkende eller jobbe eller studere minst 50 prosent av full tid. Stønaden utgjør 64 prosent av faktiske utgifter. Foreldrefradraget i skatteberegningen reduseres tilsvarende.

Vi har brukt et SIFO-budsjett som ikke inkluderer bilbruk. Videre har vi ikke informasjon om gjeld hos husholdene, og vi antar dermed implisitt at husholdene ikke har noen gjeld. Siden det er leieboere vi studerer, er det nokså rimelig å anta at de i utgangspunktet ikke har boliglån. Vi har imidlertid også utelukket studielån, forbrukslån, bidragsgjeld, inkassogjeld, privat gjeld og andre typer gjeld. Det er imidlertid sannsynlig at noen hushold i utvalget har ulike typer gjeld, hvilket kan legge beslag på store økonomiske ressurser hos hver enkelt og dermed være en effektiv stopper for boligeie. Det er derfor viktig å ha denne begrensningen i mente når vi tolker resultatene. Vi har også utelukket betalingsanmerkninger og andre grunner

¹¹ For barn som har begynt på skolen, kan dette tolkes som at de går på SFO. Vi antar dermed implisitt at søskenmoderasjon gjelder også for kombinasjon av barnehage og SFO. Det stemmer nok for en del kommuner, men trolig ikke for alle.

¹² For 2006 er barnehagepriser kun tilgjengelig for 109 av landets kommuner. De resterende kommunene er tillagt den nasjonale maksprisen for foreldrebetaling i barnehage, som i 2006 var 2250 kroner per måned.

¹³ For Oslo er 2011-prisene brukt for hele perioden.

til dårlig kredittverdighet som kan være et hinder for å få boliglån. I tillegg tillater vi i prinsippet også høyere lånebelastninger enn tre ganger bruttoinntekt, som er en mye brukt tommelfingerregel. Til sist vil vi understreke at beregningen forutsetter en høy grad av økonomisk disiplin hos de potensielle boligeierne slik at de kan forvalte boligeie på en økonomisk forsvarlig måte. Det er lite slingsringsmonn i budsjettoppsettet selv om SIFOs satser for livsopphold av mange oppfattes som romslige.

Boligpriser

Vår kilde for boligpriser er gjennomsnittlig kvadratmeterpris for omsatte selveierboliger fra SSB. En grunnleggende forutsetning er at husholdet ikke flytter til en ny kommune men kjøper en bolig i sin hjemkommune. Vi bruker derfor bare boligpriser for samme kommune som der husholdet bodde i første termin i henholdsvis 2006, 2007, 2008 og 2009. Boligprisen blir beregnet kun for første termin, og den månedlige boutgiftsbelastningen er deretter konstant over tid.

SSB sine boligprisdata oppgir gjennomsnittlig kvadratmeterpriser for tre kategorier av boliger: eneboliger, småhus og leiligheter. Den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen er imidlertid bare oppgitt hvis det ble solgt minst ti boliger av denne typen i løpet av året. Dette løser vi på følgende måte: for de kommunene der det ble omsatt færre enn ti boliger, brukes likningen for veid gjennomsnitt til å beregne en "restpris" utregnet på bakgrunn av gjennomsnittsprisen for hele fylket og gjennomsnittsprisene for resten av kommunene i fylket. For de kommunene der det for eksempel ikke var omsatt noen leiligheter, antar vi at det ikke finnes leiligheter for salg, og det beregnes derfor en pris for småhus eller eventuelt enebolig i stedet.

For Oslo, Bergen og Trondheim er det store variasjoner i boligprisene innad i kommunen. For disse tre kommunene har vi erstattet SSB sine gjennomsnittspriser med priser fra billigste bydel hentet fra Eiendomsmeglerbransjens boligprisstatistikk¹⁴. For Stavanger, Kristiansand og Tromsø er det sannsynligvis tilsvarende variasjoner i boligprisene innad i kommunene, men for disse tre byene ble det ikke publisert tall på bydelsnivå. Det er derfor grunn til å anta

¹⁴ Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF), Eiendomsmeglerforetakenes Forening (EFF), Finn.no og Econ Pöyry. Eiendomsmeglerbransjens boligprisstatistikk. Historiske priser 1985-2012. Tilgjengelig på http://www.nef.no/xp/pub/topp/boligprisstatistikk/historiske_priser/index.html

at prisene for disse tre byene i våre beregninger ligger noe høyt i forhold til de tre byene med bydelsinformasjon.

Kvadratmeterprisene representerer nettopp et gjennomsnitt av boliger som varierer i størrelse, standard og beliggenhet. Vi lager noen standardboliger for å finne boligpris. For leiligheter beregnes det prisen av en leilighet på 40 m² for aleneboende + 10 m² per ekstra husstandsmedlem. Maks leilighetsstørrelse er satt til 90 m². For kommuner der det "ikke finnes" leiligheter, beregnes prisen for et småhus på 80 m² eller eventuelt en liten enebolig på 100 m² for aleneboende. For flerpersonehusholdninger er boligstørrelsen satt til 100 m² for småhus og 125 m² for eneboliger for hushold med inntil fire personer. For hushold med fem eller flere medlemmer er boligstørrelsene satt til henholdsvis 115 m² for småhus og 150 m² for enebolig.

Ulempen med å bruke m²-priser for å beregne boligpriser er at små boliger vanligvis har høyere m²-pris enn større boliger og at man dermed står i fare for å undervurdere kostnaden av en liten leilighet. På den annen side er vi interessert i å beregne prisen for en nøktern og noenlunde rimelig bolig som ligger lavere i prishierarkiet enn en gjennomsnittlig bolig. Det er derfor i utgangspunktet noe vanskelig å anslå hvor godt en slik standardbolig treffer i forhold til det lokale boligmarkedet siden disse to argumentene trekker i hver sin retning.

For alle boliger er det satt en makspris på 2,5 millioner. Denne er kun bindende for de aller største boligene i noen få kommuner.

Boutgift

Vi bruker som utgangspunkt at boligen finansieres med et boliglån (startlån) med 30 års løpetid. Hushold som har formue, bruker sin formue som egenkapital i boligen. Andre hushold fullfinansierer boligkjøpet med startlån. Vi ignorerer dermed eventuelle krav til egenkapital¹⁵. Rentesatsen er satt til syv prosent for hele perioden¹⁶. Det er ingen avdragsfri periode, og lånet nedbetales som et annuitetslån. Renteutgiftene er beregnet for hvert år og tatt

¹⁵ Det har den siste tiden pågått en diskusjon om boligkjøpere fortsatt kan bruke startlån for å dekke kravet til egenkapital etter at regelen om 15 prosent egenkapital ved boligkjøp ble innført. Ulike banker har ulik praksis, se for eksempel oppslag i Dagens Næringsliv 28.03.2012 "Gir ikke boliglån med startlån som egenkapital" (<http://www.dn.no/privatokonomi/article2362564.ece>). Ifølge Husbankens retningslinjer kan startlånet fortsatt brukes som topp- eller fullfinansiering av boligkjøp. Vår modell som forutsetter at boligkjøpet fullfinansieres med startlån, er dermed ikke i konflikt med gjeldende regelverk og praksis.

¹⁶ Noen beregninger blir også gjort med fire prosent rente.

inn i skatteberegningen. I tillegg legger vi til kr 500 til oppvarming per måned, kr 1000 til ytre vedlikehold per måned og kr 500 til kommunale avgifter per måned. Videre antar vi null omkostninger ved boligkjøp og låneinngåelse.

Bostøtte

Vi tar utgangspunkt i Husbankens veileder for de ulike årene for å beregne bostøtte på grunnlag av kommune, husholdstype, husholdsinntekt og beregnede boutgifter¹⁷. Inntekt er inkludert formuestillegg der dette er aktuelt¹⁸, og egenandel beregnes på grunnlag av denne og antall personer i husholdet. Som boutgifter regner vi renter og avdrag på det beregnede boliglånet pluss kr 500 til oppvarming per måned, kr 1000 til ytre vedlikehold per måned og kr 500 til kommunale avgifter per måned. Boutgifter godkjennes bare inntil et boutgiftstak som avhenger av kommune, antall personer i husholdet, om søker er registrert som ”ung ufør” og om boligen er spesialtilpasset. Boutgiftstaket er lagt inn som en egen variabel i bostøtteregisteret, og vi bruker denne direkte til å beregne bostøtte.

Budsjett

Husholdets budsjett ser dermed ut som følger:

Disponibel inntekt

- SIFOs satser for livsopphold
- eventuelle utgifter til barnehage
- boutgifter (renter og avdrag pluss 2000 kr til kommunale avgifter, vedlikehold og strøm)
- + bostøtte
- = Balanse

Hushold med balanse større eller lik null, kan bli boligeiere i første periode.

¹⁷ Unntaket er i perioden før bostøttereformen i juli 2009. Før denne ble boliglån sjablonmessig behandlet som serielån med 15 års løpetid i bostøtteberegningen, uavhengig av faktisk lånetype og løpetid. I praksis ble dermed utgiftene ved å betjene boliglånet satt kunstig høyt, hvilket dermed i tilfeller der de totale boutgiftene var lavere enn boutgiftstaket, utløste en noe høyere bostøtte. Dette har vi ignorert i beregningene våre, og utgiftene ved å betjene boliglånet er satt til beløpet som tilsvarer et startlån med løpetid 30 år og syv prosent lånerente.

¹⁸ Formuen justeres når den blir brukt til bolig, som valueres til 30 prosent av kjøpsverdi.

2.2. Modell for beregning av boligeie over tid

Husholdene som beregnes å kunne eie sin bolig i første termin etter fremgangsmåten beskrevet i kapittel 2.1., følges så videre i gjennom de neste periodene de er registrert i bostøtteregisteret frem mot slutten av 2011. For hver periode er boutgiftene de samme som i første periode siden rentesatsen er antatt å være lik kalkulasjonsrenten over hele nedbetalingsperioden. De andre boutgiftene (vedlikehold, strøm, kommunale utgifter) endres heller ikke. Imidlertid endres inntektene, og vi beregner også nytt SIFO-budsjett og ny barnehagebetaling basert på opplysninger om husstandsmedlemmene for hver periode. Likeledes blir det beregnet ny bostøtte etter gjeldende regelverk. For hver periode regnes det ut et nytt husholdsbudsjett med tilhørende overskudd/underskudd. Vi behandler underskudd og overskudd noe ulikt; underskudd er negativ sparing, men vi antar derimot ikke at overskudd spares til neste periode, men at det i stedet brukes til ekstraordinært forbruk. Underskudd akkumuleres fra én periode til neste, og vi antar at et hushold er i stand til å håndtere et akkumulert underskudd på inntil kr 10 000 over tid. Når husholdet akkumulerer mer en 10 000 kroner i underskudd over tid, ramler det imidlertid ut av eiersegmentet.

2.3. Modell for beregning av boligeie over tid med utgiftssjokk

For husholdene som er beregnet å kunne forbli eiere i minst ett år, introduserer vi et utgiftssjokk som inntreffer etter ett år, dvs. i januar 2010 for 2009-kohorten. Utgiftssjokket er å tolke som et akutt behov for vedlikehold, for eksempel fordi taket lekker, man trenger nye vinduer eller det er mugg på badet. Beløpet er satt til kr 100 000, hvilket er lavt hvis man trenger et nytt bad, men som kan være dekkende for mange andre typer oppgraderinger.

Det er to finansieringsalternativer for utgiftssjokket, og begge forutsetter lånefinansiering. Vi ser altså bort fra muligheten for at husholdet har oppsparte midler de kan bruke. Utgiftssjokket kan enten bakes inn i startlånet over den resterende løpetiden (29 år), eller det kan finansieres med forbruksgjeld med kort løpetid. Alternativene er altså å betale ned de ekstra 100 000 kr over 29 år med syv prosent rente eller over fem år med 20 prosent rente. Fra et likviditetsmessig synspunkt er det klart gunstigste alternativet å spre ekstrabetalingen ut over mange år. Per i dag er det imidlertid bare mulighet til å refinansiere startlånet hvis det er ledig egenkapital. Vi kan tenke oss at boligprisene stiger såpass mye på ett år at man kan

utvide øke lånesaldoen med 100 000 kroner, men for små, rimelige boliger vil det kunne bety en prisstigning på nærmere 20 prosent i løpet av ett år, hvilket er nokså urealistisk. Vi ignorerer denne begrensningen for å illustrere et viktig poeng, nemlig hvordan dette finansieringsalternativet påvirker muligheten til videre boligeie sammenlignet med tradisjonell forbruksgjeld og hvilken effekt dette kan ha som et sikkerhetsnett mot store uplanlagte utgiftssjokk.

Det er verdt å merke seg at de to lånefinansieringsalternativene vil potensielt ha ulike innvirkninger på bostøttebeløpet. Mens en økning i startlånetrammen vil bety høyere boutgifter, vil ikke forbruksgjeld knyttet til større vedlikeholds-/oppgraderingsarbeid på boligen bli anerkjent som boutgift fordi det ikke er et boliglån. Så lenge samlede boutgifter i utgangspunktet er høyere enn boutgiftstaket for husholdet, har ikke dette noe å si for bostøtteberegningen. Hvis derimot samlede boutgifter i utgangspunktet (før utgiftssjokket) er lavere enn boutgiftstaket, vil en finansieringsløsning via startlånet utløse høyere bostøtte, *ceteris paribus*, mens en finansieringsløsning med forbruksgjeld ikke vil gi grunnlag for høyere bostøtte.

3. Data

Vi bruker data hentet fra bostøtteregisteret. Vi har fire ulike korter av hushold som mottok bostøtte i januar og bodde i leid bolig ved starten av perioden i henholdsvis 2006, 2007, 2008 og 2009. Kohortene er ikke gjensidig ekskluderende, det vil si at der noen hushold som er med i flere kohorter fordi de leide bolig og mottok bostøtte i hele den aktuelle tidsperioden. Vi har utelatt noen typer hushold fra analysene: (1) hushold som bodde i kommunale leieenheter med dispensasjon fra arealkravet (omfatter ulike typer bofellesskap der beboerne deler kjøkken og andre fellesarealer), (2) hushold som i løpet av analyseperioden flyttet inn i slike kommunale leieenheter med fellesarealer, (3) alle hushold der hovedpersonen (søker) er 67 år eller eldre, (4) alle hushold der hovedpersonen i løpet av analyseperioden fyller 67 år og (5) om lag 250 hushold med ung ufør som bor sammen med andre voksne husstandsmedlemmer. Sistnevnte gruppe ble tatt ut av utvalget fordi de har en annen beregningsrutine for bostøtten.

I tabell 1 ser vi fordelingen av hushold for hver kohort av leieboere ved periodens start. Det er rundt 45 000-50 000 hushold per kohort. Om lag 40 prosent av dem leier sin bolig privat,

mens 60 prosent bor i kommunal leiebolig. Seks av ti barnefamilier og omkring tre av fire enslige og andre leier av kommunen, mens blant enslige forsørgere bor to av tre til privat leie.

Tabell 1: Fordeling av husholdstyper og privat/kommunal leie for fire kohorter av leieboere.

		Enslig	Barne- familier	Enslig forelder	Andre	Totalt
2009	Ikke-kommunale leieboere	9 162	2 049	9 273	460	20 944
	Kommunale leieboere	22 190	2 982	4 428	845	30 445
	Totalt	31 352	5 031	13 701	1 305	51 389
2008	Ikke-kommunale leieboere	5 757	2 027	8 858	241	16 883
	Kommunale leieboere	20 825	3 225	4 516	826	29 392
	Totalt	26 582	5 252	13 374	1 067	46 275
2007	Ikke-kommunale leieboere	5 710	2 324	9 441	234	17 709
	Kommunale leieboere	20 574	3 338	4 251	839	29 002
	Totalt	26 284	5 662	13 692	1 073	46 711
2006	Ikke-kommunale leieboere	5 692	2 225	9 249	227	17 393
	Kommunale leieboere	19 152	3 409	3 833	811	27 205
	Totalt	24 844	5 634	13 082	1 038	44 598

4. Resultater

4.1. Eierskapspotensialet første termin

Beregnet eierpotensiale for første termin er vist i tabell 2. Det er beregnet med to ulike kalkulasjonsrenter på henholdsvis syv og fire prosent.

Resultatene viser at totalt sett kunne i overkant av 20 prosent av utvalget eie bolig i første termin med syv prosent kalkulasjonsrente, og nær en tredel av utvalget kunne ha eid bolig

med fire prosent kalkulasjonsrente. For 2007-kohorten ligger andelene noe lavere som følge av høye boligpriser dette året.

Det er imidlertid stor forskjell mellom ikke-kommunale og kommunale leieboere når det gjelder eierpotensialet – for syv prosent kalkulasjonsrente er det over dobbelt så høy andel av de kommunale leieboerne som kan eie sammenlignet med de ikke-kommunale leieboerne.

Vi ser også at resultatene er i stor grad drevet av et høyt eierpotensiale blant hushold med bare én person der opp mot halvparten kan eie under de mest optimistiske forutsetningene. Til sammenligning er eierpotensialet nær null for både barnefamilier og andre hushold, mens hushold med enslige forsørgere plasserer seg et sted mellom disse to ytterpunktene. Med syv prosents rente er det bare en liten del av sistnevnte gruppe som kan eie, mens når vi bruker fire prosent kalkulasjonsrente, kryper andelen enslige forsørgere som kan eie, over ti prosent og helt opp til 23 prosent for 2009-kohorten.

Nord-Norge og Trøndelag utenom storbyene peker seg ut som områdene med høyest eierpotensiale mens Østlandet utenom Oslo har det laveste eierpotensialet. Sistnevnte skyldes trolig at folkerike kommuner rundt Oslo har høye boligpriser, for mange små kommuner på Østlandet har lave boligpriser som skulle tilsi et høyt eierpotensiale. Blant storbyene er Stavanger klart den dyreste byen for å etablere seg i egen bolig, og eierpotensialet er beregnet til bare én prosent av leiehusholdene i 2007 med syv prosent rente. Det lave eierpotensialet skyldes i hvert fall delvis manglende differensiering av boligprisen innad i byen. Det samme gjelder for Kristiansand og Tromsø, men ikke i like sterk grad. Til sammenligning kan rundt 25 prosent av leiehusholdene eie i Bergen og Trondheim og rundt 15 prosent i Oslo. Med lav kalkulasjonsrente stiger andelene som kan eie betraktelig, til 36, 45 og 47 prosent for henholdsvis Oslo, Bergen og Trondheim i første termin 2009.

Tabell 2: Beregnet eierpotensiale første termin 2006-2009, samlet og etter leieforhold, husholdstype og geografi.

		<u>2006</u>		<u>2007</u>		<u>2008</u>		<u>2009</u>	
Kalkulasjonsrente		7 prosent	4 prosent	7 prosent	4 prosent	7 prosent	4 prosent	7 prosent	4 prosent
<i>Totalt</i>	Eierpotensiale per januar	23 %	31 %	18 %	29 %	21 %	32 %	23 %	37 %
<i>Etter</i>	Ikke-kommunale leietakere	13 %	23 %	10 %	20 %	11 %	24 %	13 %	29 %
<i>Leieforhold</i>	Kommunale leietakere	29 %	37 %	23 %	34 %	26 %	36 %	30 %	42 %
<i>Etter</i>	Enslige	39 %	50 %	31 %	46 %	35 %	47 %	35 %	50 %
<i>Husholdstype</i>	Barnefamilier	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
	Enslig forsørger	3 %	12 %	2 %	10 %	3 %	15 %	6 %	23 %
	Andre	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	1 %
<i>Etter</i>	Østlandet utenom Oslo	22 %	31 %	19 %	28 %	20 %	30 %	22 %	33 %
<i>Geografi</i>	Sørlandet utenom Kristiansand	27 %	34 %	22 %	31 %	21 %	30 %	24 %	34 %
	Vestlandet utenom Stavanger	27 %	37 %	19 %	33 %	25 %	36 %	27 %	39 %
	Trøndelag utenom Trondheim	32 %	41 %	30 %	41 %	33 %	48 %	34 %	48 %
	Nord-Norge utenom Tromsø	33 %	40 %	29 %	39 %	31 %	42 %	35 %	45 %
	Oslo	16 %	24 %	12 %	20 %	15 %	25 %	16 %	36 %
	Kristiansand	15 %	23 %	5 %	21 %	8 %	23 %	13 %	24 %
	Stavanger	7 %	25 %	1 %	20 %	3 %	23 %	7 %	24 %
	Bergen	24 %	31 %	21 %	29 %	24 %	33 %	26 %	45 %
	Trondheim	24 %	32 %	22 %	32 %	26 %	36 %	27 %	47 %
	Tromsø	4 %	21 %	1 %	21 %	8 %	25 %	16 %	29 %

Detaljerte tabeller for eierpotensialet for hver kohort finnes i vedlegg 1. Alle tallene er beregnet med en kalkulasjonsrente på syv prosent. Det er verdt å kommentere noen av dem. Spesielt er det tankevekkende å se at en høy andel kunne ha eid også uten å motta bostøtte, dvs. at det månedlige overskuddet i første termin er høyere enn beregnet bostøtte for husstanden. Andelen varierer mellom 27 prosent (2006) og 39 prosent (2009) for ikke-kommunale beboere og mellom 33 prosent (2007) og 49 prosent (2009) for kommunale leieboere. Dette reflekteres videre i fordelingen av overskudd på månedsbudsjettet. Blant kommunale leieboere har mellom 17 prosent (2007) og 34 prosent (2009) av de potensielle eierne beregnet overskudd over 2000 kr per måned, mens de tilsvarende andelene er mellom 26 prosent (2007) og 52 prosent (2009) for husstander i privat leiebolig. Alle hovedresultatene samsvarer med funnene i Eierskapspotensialet I.

4.2. Eierskap over tid

Husholdene som ble beregnet til å kunne eie bolig i første termin, følger vi så videre i de påfølgende terminene frem mot slutten av 2011. Vi har fire kohorter av fiktive boligeiere som vi følger i en periode på tre til seks år. Som beskrevet i kapittel 2.2. oppdateres det månedlige husholdsbudsjettet med ny informasjon for hver periode, og underskuddet akkumuleres over tid. Når det samlede underskuddet blir 10 000 kroner, anser vi at husholdet ikke lenger klarer å forbli eier, og det forlater eiersegmentet.

Tabell 3: Boligeie over tid. Estimert sannsynlighet for å forbli eier t.o.m. siste termin 2011.

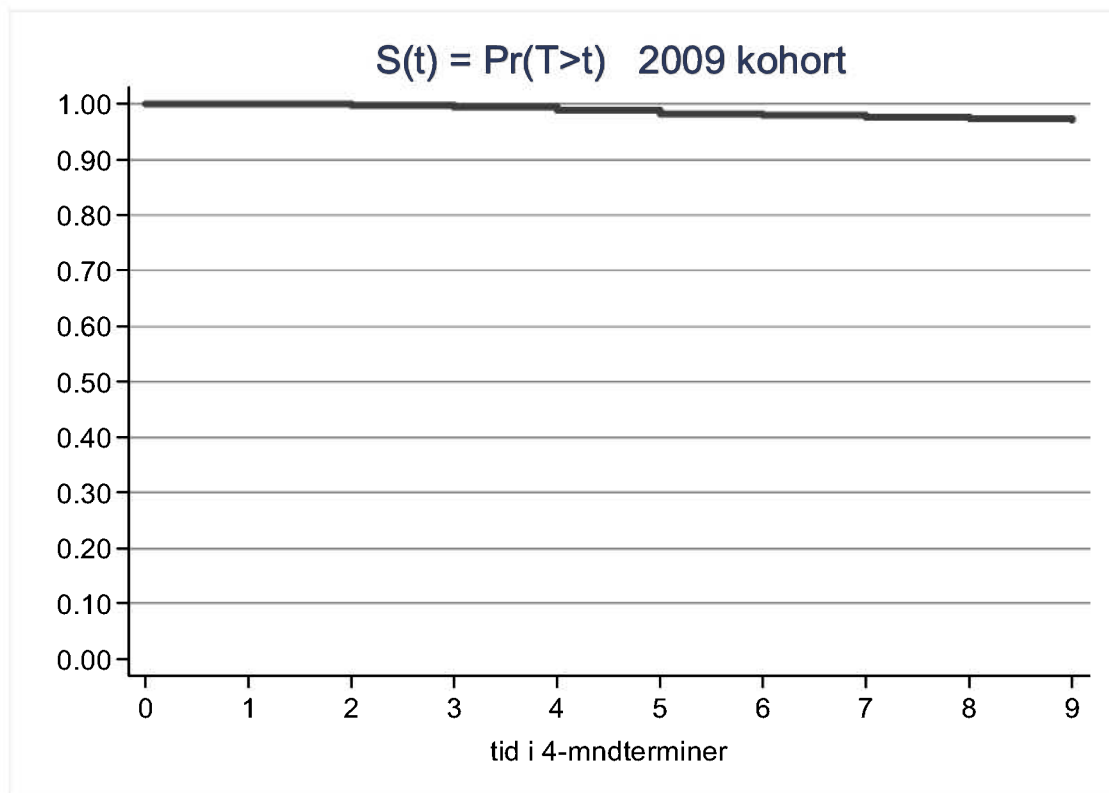
Kohort	Beregnet eierpotensiale	Sensurert	Ramler ut	S(t) siste termin
	første termin	hele perioden	hele perioden	
2009	11 812	2 949	289	97,2 %
2008	9 613	2 688	162	98,1 %
2007	8 512	2 885	123	98,3 %
2006	10 083	3 839	237	97,3 %

I tabell 3 viser vi hva som skjer over tid med husholdene som kan eie. Eierpotensialet er beregnet til å være mellom 8 500 og nesten 12 000 for de ulike kohortene, som vist i andre

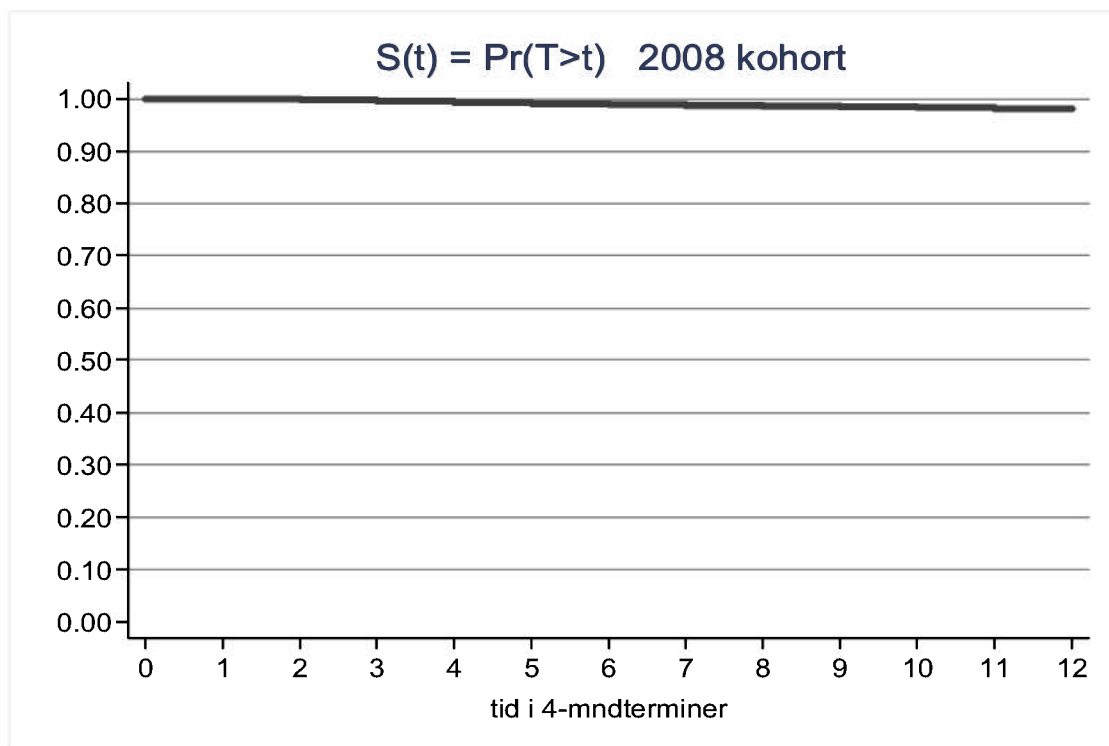
kolonne. Av disse er det en del hushold som forsvinner ut av bostøtteregisteret og som vi ikke har informasjon om i de etterfølgende periodene, såkalte sensurerte observasjoner. Dette skyldes at hushold er registrert i bostøtteregisteret bare så lenge de mottar bostøtte. Som det fremgår av tredje kolonne, er antallet sensurerte observasjoner rundt 3000 hushold per kohort, tilsvarende mellom 25 og 38 prosent av eierpotensialet. Om de sensurerte observasjonene er det rimelig å anta at mange av dem likevel kan forbli eiere fordi høyere inntekt er en av hovedårsakene til at hushold forsvinner ut av bostøtteregisteret.

Av beregnet eierpotensiale viser tallene i fjerde kolonne at det bare er et fåtall som ikke klarer å forbli eiere over tid med den inntektsutviklingen og de endringene i husholdssammensetningen som disse husstandene hadde i perioden fra første termin til og med siste termin i 2011. Det vil si at bare noen få hushold akkumulerer over tid et underskudd som er høyere enn 10 000 kroner og ramler ut av eiersegmentet. I siste kolonne viser vi de estimerte sannsynlighetene for å overleve hele analyseperiode som eier, gitt at husholdet kunne bli eier i første periode. Disse sannsynlighetene ligger mellom 97,2 og 98,3 prosent, hvilket må karakteriseres som svært høyt. Disse tallene kan tolkes som om det er stor grad av inntektsstabilitet i husholdene som i første termin hadde potensiale for boligeie.

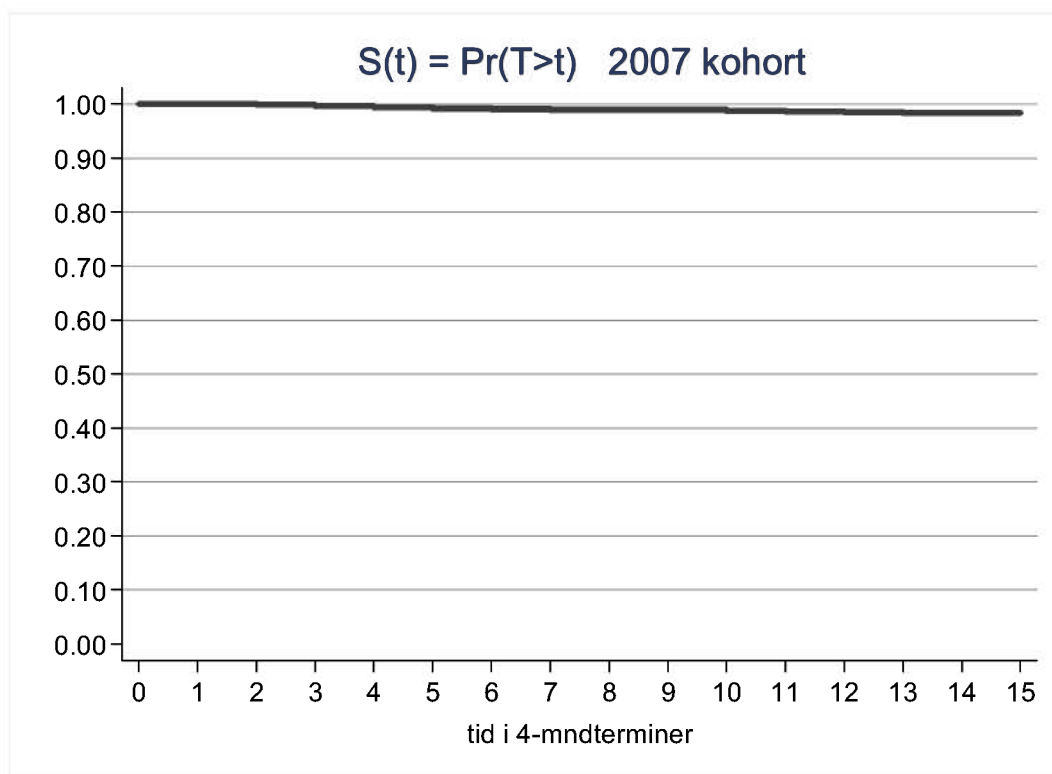
Disse resultatene kan også fremstilles grafisk i en figur. De estimerte overlevelseskurvene for alle fire kohortene av potensielle eiere er vist i figur 1A-1D. Figuren viser sannsynligheten for å overleve som eier til minst til et gitt tidspunkt T. Vi ser at kurven starter på sannsynlighet lik 1 ettersom alle forblir eiere i første periode. Ettersom tiden går, er det noen hushold som ramler ut av eiersegmentet, og dette vises ved knekkene i den trappetrinnsformede kurven. Ettersom det er svært få hushold som ramler ut av eiersegmentet, er imidlertid høyden på trappetrinnene lav, og kurven faller nesten ikke over tid ettersom sannsynligheten for å forbli eier i hele perioden er estimert til å være 97-98 prosent for alle kohortene, jfr. tabell 3.



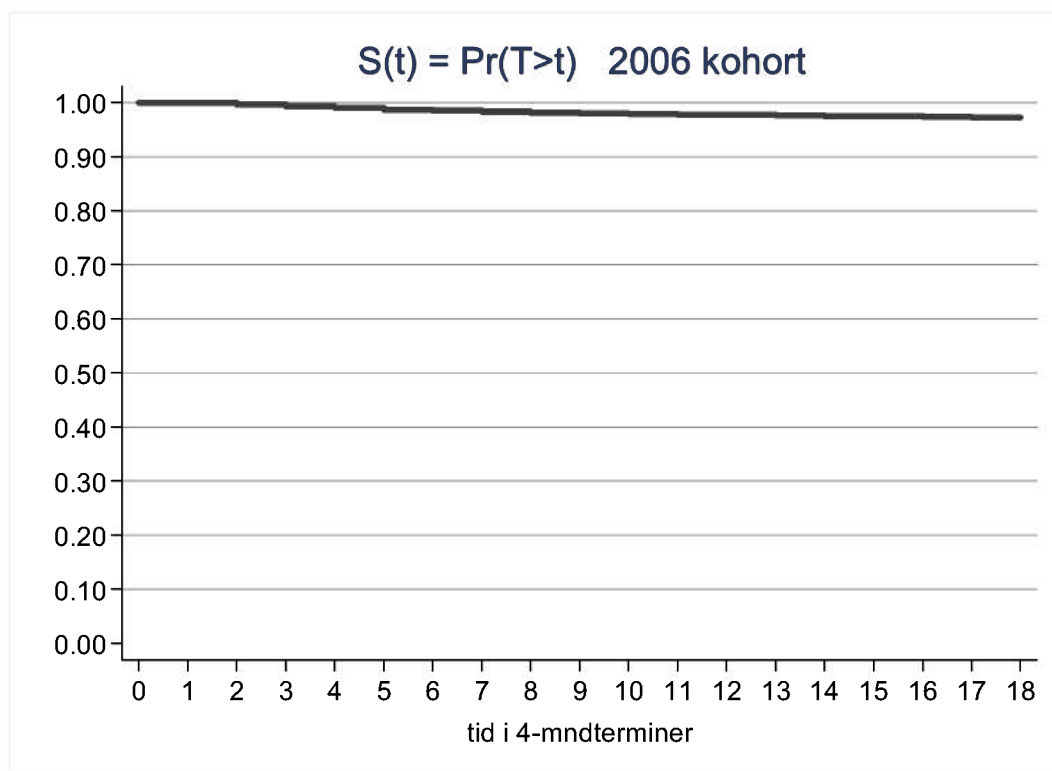
Figur 1A: Overlevelseskurver som eier for 2009-kohorten av fiktive boligeiere.



Figur 1B: Overlevelseskurver som eier for 2008-kohorten av fiktive boligeiere.



Figur 1C: Overlevelseskurver som eier for 2007-kohorten av fiktive boligeiere.



Figur 1D: Overlevelseskurver som eier for 2006-kohorten av fiktive boligeiere

4.3. Eierskap over tid med utgiftssjokk på 100 000 kroner

Utgiftssjokket på 100 000 kroner inntreffer etter ett år. Det kan finansieres på to måter som beskrevet i avsnitt 2.3. Alternativ 1 som innebærer å øke lånerammen for startlånet med 100 000 kroner som nedbetales over lånets resterende løpetid, betyr en månedlig merutgift på kroner 672 per måned i 29 år. For husholdene som i utgangspunktet har totale boutgifter under boutgiftstaket, vil dette også innebære at bostøttebeløpet vil øke med 470 kroner per måned¹⁹. Som vist i tabell 4, ligger andelen som har boutgifter som ligger over boutgiftstaket i første termin, over 80 prosent for eiere som var ikke-kommunale leieboere og mellom 65 og 80 prosent for eierne som var kommunale leieboere. Det vil si at når utgiftssjokket inntreffer, vil ikke bostøtten øke for flertallet av eierne, men den vil øke for et mindretall og dermed delvis kompensere for de økte boutgiftene.

Tabell 4: Andel boligeiere som har boutgifter over boutgiftstaket i første termin

Kohort	Ikke-kommunale leieboere	Kommunale leieboere
2009	89 %	80 %
2008	87 %	75 %
2007	86 %	76 %
2006	82 %	65 %

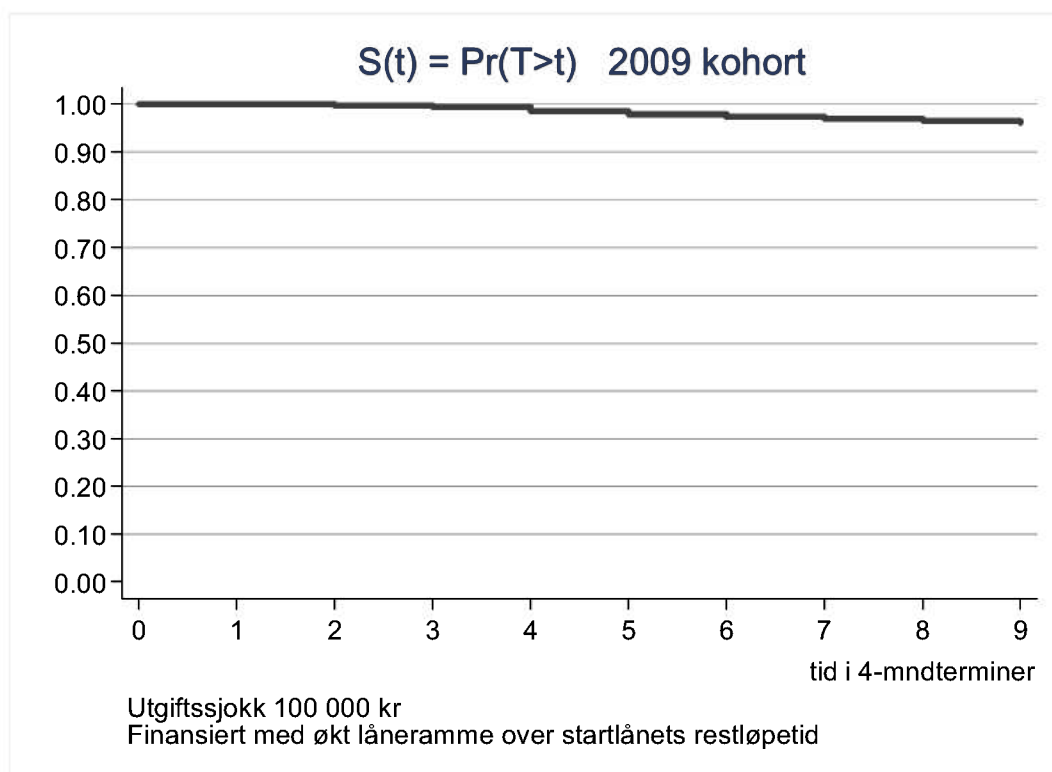
Resultatene fra dette utgiftssjokkeksperimentet når 100.000 kroner bakes inn i startlånet over restløpetiden, er vist i tabell 5. Vi ser at antallet hushold som ramler ut av eiersegmentet, ikke er veldig mye høyere enn det var i tabell 3 uten utgiftssjokk. Dette reflekteres også i de estimerte sannsynlighetene for å overleve hele analyserperioden som eier, som fortsatt er svært høye og over 95 prosent. Faktisk er de bare mellom 0,5 og 1,4 prosentpoeng lavere enn uten utgiftssjokket, så effekten av å kunne spre denne ekstrabetalingen utover så mange år er at en svært høy andel av husholdene likevel kan fortsette å eie.

¹⁹ Dekningsgraden i bostøtten er 70 prosent for mottakere som eier sin bolig.

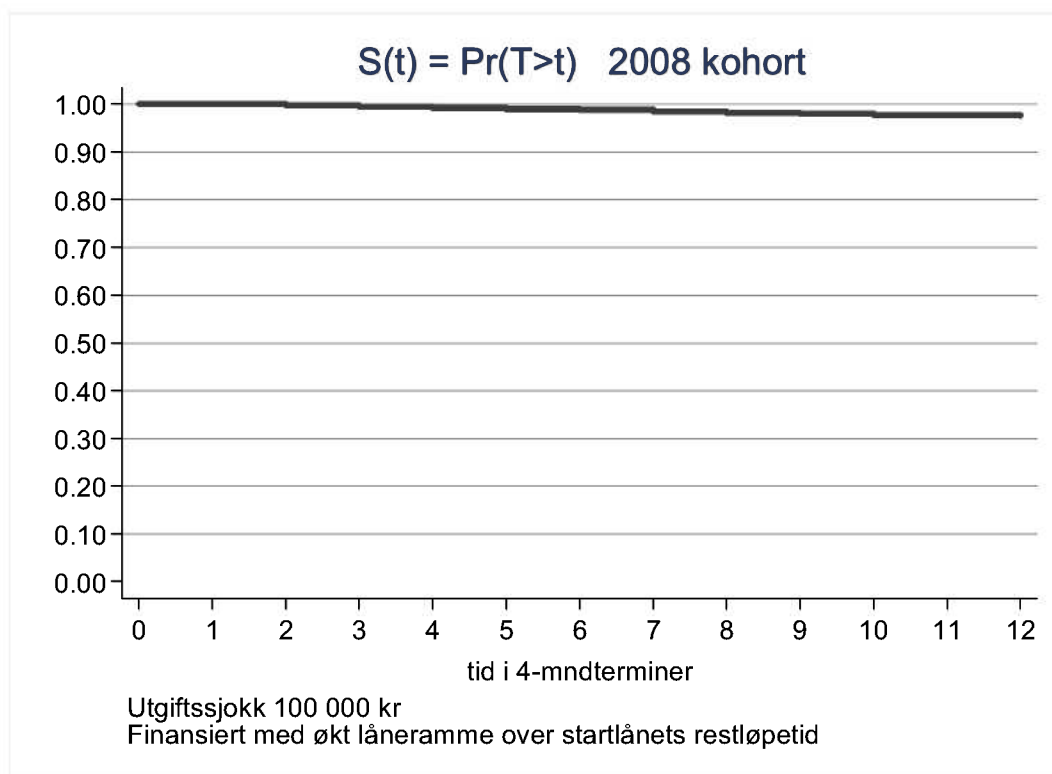
Tabell 5: Boligeie over tid. Estimert sannsynlighet for å forbli eier t.o.m. siste termin 2011. Utgiftssjokk finansiert med startlån over restløpetiden.

Kohort	Beregnet eierpotensiale første termin	Sensurert hele perioden	Ramler ut hele perioden	S(t) siste termin
2009	11 812	2 930	395	96,2 %
2008	9 613	2 677	205	97,6 %
2007	8 512	2 871	169	97,7 %
2006	10 083	3 799	359	95,9 %

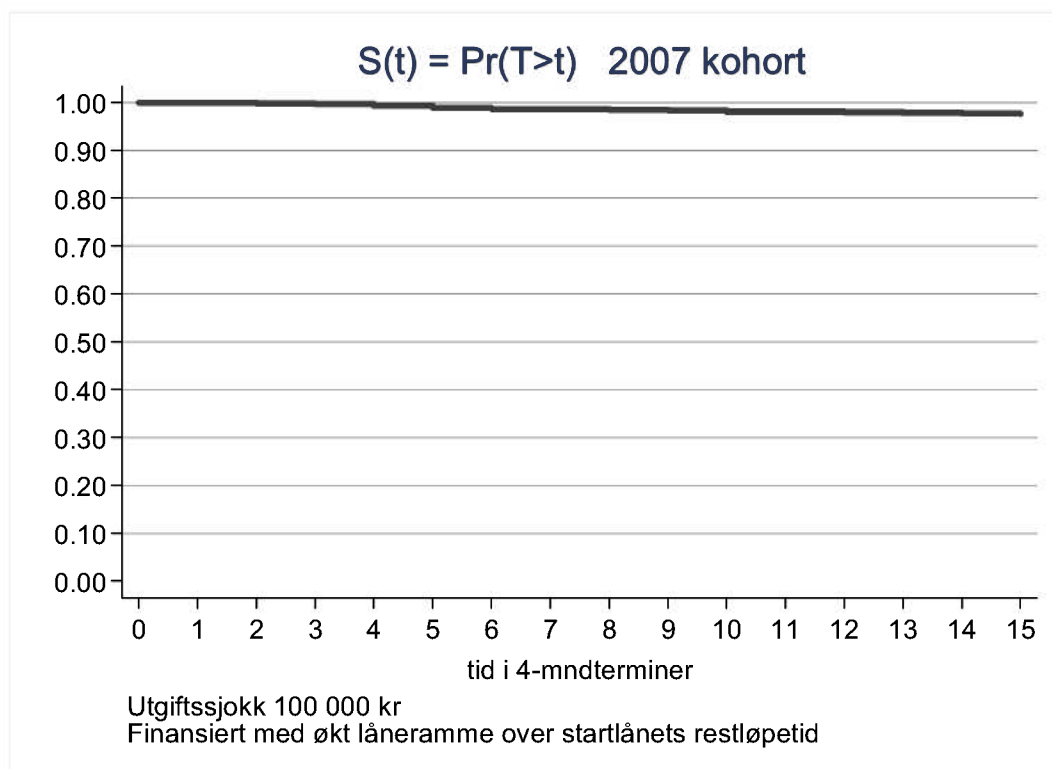
I figurene 2A-2D viser vi den estimerte overlevelseskurvene for fire kohorter av potensielle eiere når det inntreffer et utgiftssjokk etter ett år. Vi observerer at kurven fortsatt er nokså flat, men at høyden i trappetrinnene er litt større fra og med tidspunkt 4 sammenlignet med figurene 1A-1D.



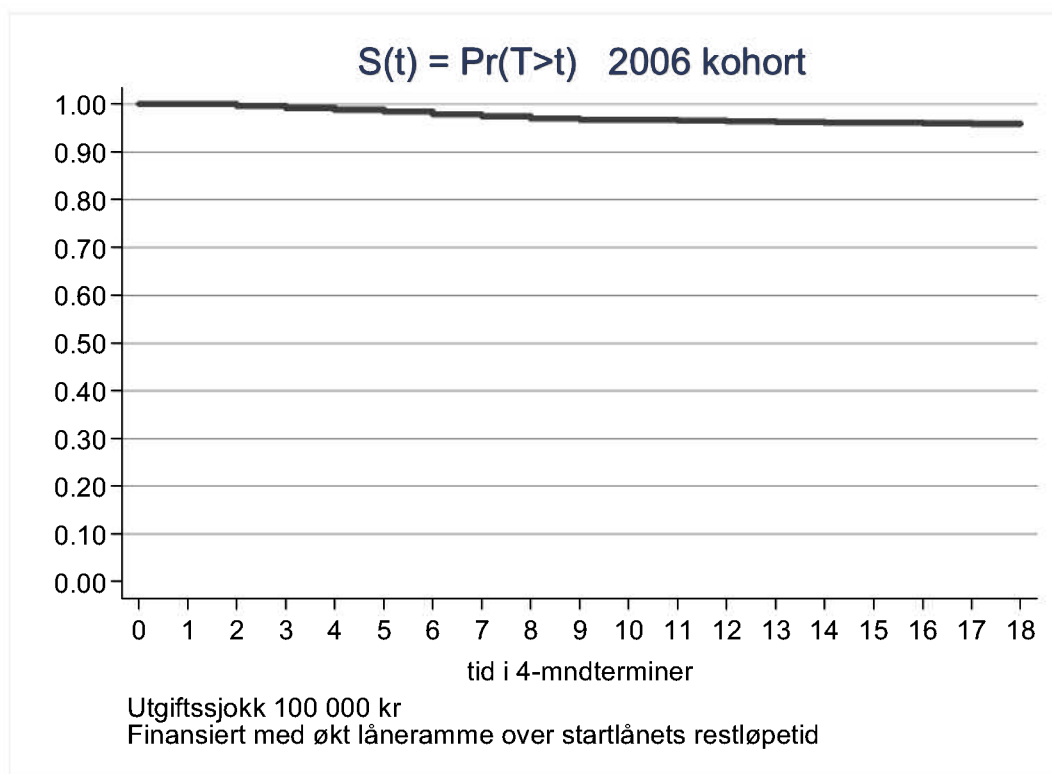
Figur 2A: Overlevelseskurve som eier for 2009-kohorten med utgiftssjokk finansiert over startlånets restløpetid.



Figur 2B: Overlevelseskurve som eier for 2008-kohorten med utgiftssjokk finansiert over startlånets restløpetid.



Figur 2C: Overlevelseskurve som eier for 2007-kohorten med utgiftssjokk finansiert over startlånets restløpetid.



Figur 2D: Overlevelseskurve som eier for 2006-kohorten med utgiftssjokk finansiert over startlånets restløpetid.

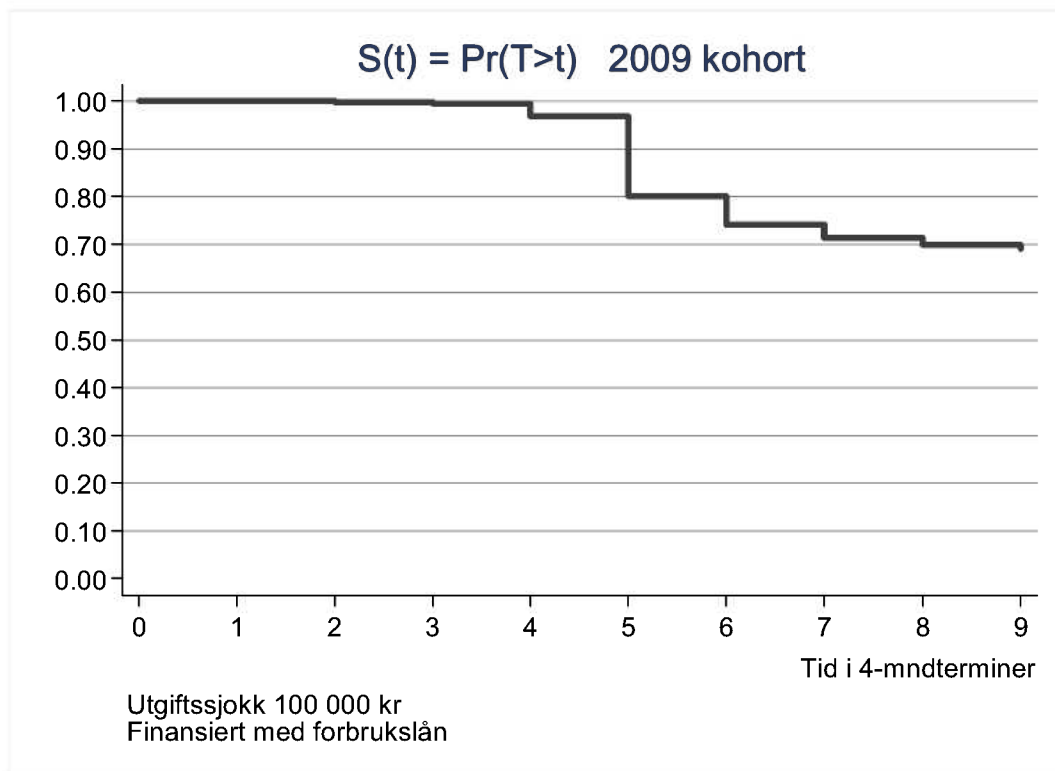
Utgiftssjokket kan alternativt finansieres med et forbrukslån. Betingelsene for forbrukslånet er satt til fem års løpetid og 20 prosents rente, som ikke er uvanlig for denne typen usikret korttidsgjeld. Den korte nedbetalingstiden og den høye renten tilsier imidlertid at den månedlige ekstraavgiften også blir høy, nærmere bestemt 2 649 kroner. Siden denne avgiften ikke vil bli godkjent som boutgift, vil den ikke motsvares av økt bostøtte for hushold som har totale boutgifter lavere enn boutgiftstaket. Intuitivt forventer vi derfor at avgangen fra eiersegmentet vil øke i forhold til alternativet det utgiftssjokket blir finansiert over startlånet.

Resultatene fra denne øvelsen er vist i tabell 6. Som forventet øker antallet hushold som ramler ut av eiersegmentet, sammenlignet med tabell 5, og antallet hushold som ramler ut av eiersegmentet, er over tidoblet. Vi ser også at det er færre sensurerte observasjoner sammenlignet med tabell 3 og 5 fordi husholdene nå ramler ut av eiersegmentet før de forsvinner ut av bostøtteregisteret. Den estimerte sannsynligheten for å forbli eier i hele analyseperioden er kraftig redusert. Den forblir imidlertid nokså høy på 69 prosent for 2008 og 2009-kohortene, mens den faller til 45 prosent for 2007-kohorten og helt ned til 35 prosent for 2006-kohorten.

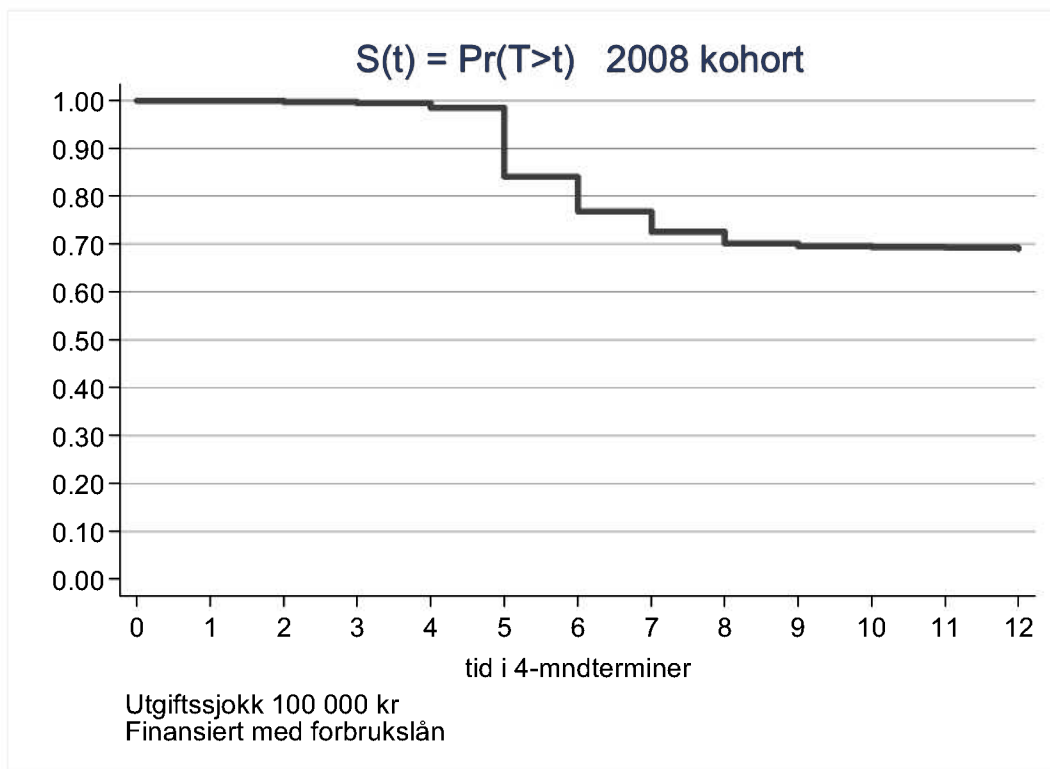
Tabell 6: Boligeie over tid. Estimert sannsynlighet for å forbli eier t.o.m. siste termin 2011. Utgiftssjokk finansiert med forbruksgjeld.

Kohort	Beregnet eierpotensiale første termin	Sensurert hele perioden	Ramler ut hele perioden	S(t) siste termin
2009	11 812	2 543	3 202	69,1 %
2008	9 613	2 237	2 673	69,0 %
2007	8 512	1 986	4 095	45,5 %
2006	10 083	2 267	5 793	35,3 %

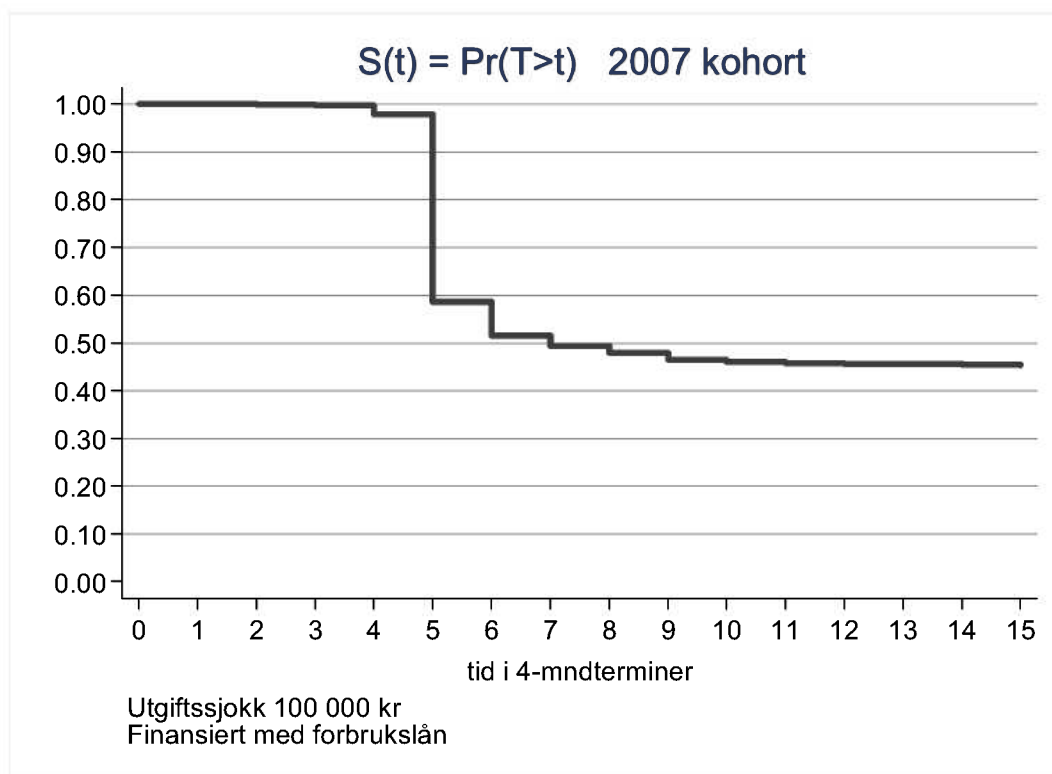
Det er nærliggende å tro at grunnen til at det er såpass store forskjeller mellom kohortene når det gjelder på sannsynligheten for å forbli boligeier over hele analyseperioden, er at det er flere perioder å akkumulere underskudd over, desto lengre analyseperioden er. Figurene 3A-3D viser imidlertid at dette bare delvis er sant. Den store avskallingen fra eiersegmentet inntreffer i i termin fem, dvs. to terminer etter at utgiftssjokket inntreffer. Husholdene kan altså bære én termin med den ekstra belastningen på husholdsbudsjettet, men etter to terminer akkumulerer de et underskudd på over 10.000 kroner. Gitt at merutgiften er over 10.000 kroner per termin (som er fire måneder) er dette nokså innlysende. Etter termin fem faller avgangsrate og overlevingskurven flater ut for alle fire kohortene, og rundt termin ni ser den ut til å ha stabilisert seg på et nytt, mye lavere nivå.



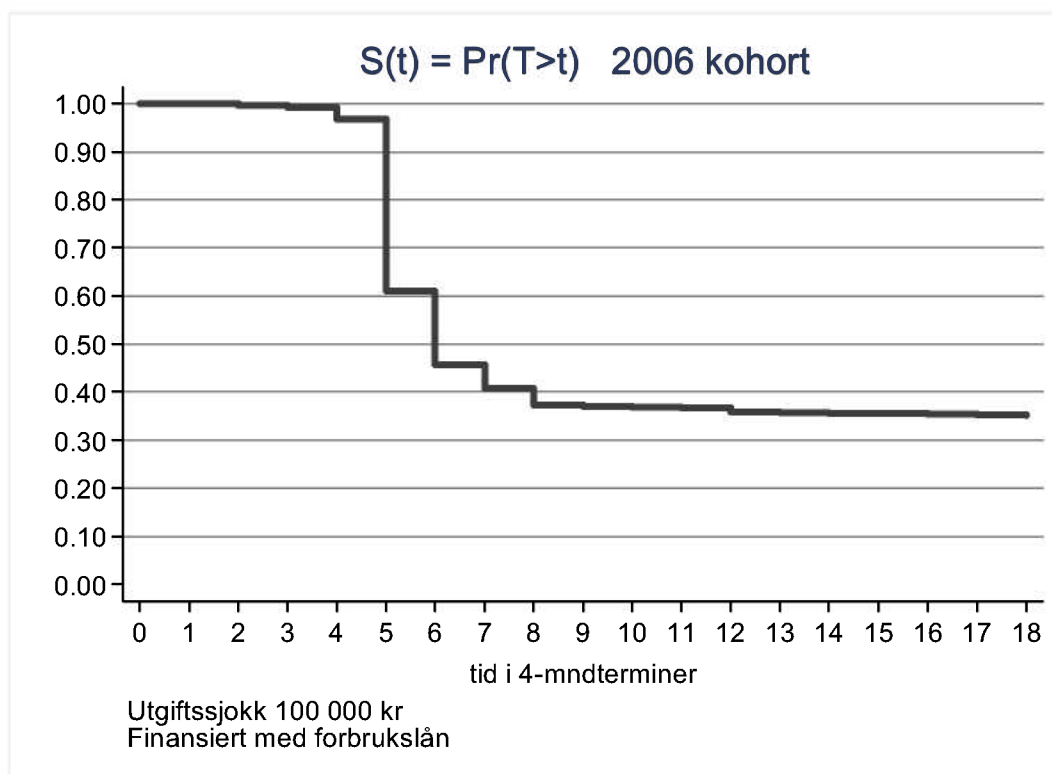
Figur 3A: Overlevelseskurve som eier for 2009-kohorten med utgiftssjekk finansiert med forbrukslån.



Figur 3B: Overlevelseskurve som eier for 2008-kohorten med utgiftssjekk finansiert med forbrukslån.



Figur 3C: Overlevelseskurve som eier for 2007-kohorten med utgiftssjekk finansiert med forbrukslån.



Dette eksperimentet viser for det første hvor sårbare marginale boligeiere kan være for uventede ikke-budsjetterte ekstraavgifter, enten de er av det ene eller andre slaget. Dette peker på viktigheten av gode og realistiske budsjettoverslag når man skal diskutere om hushold med lav inntekt kan og bør eie sin egen bolig. Det peker også mer generelt på faren som ligger i å ta opp kortsiktig forbruksgjeld med høy rente, spesielt for hushold med lave inntekter som ikke har så mye å gå på i husholdningsbudsjettet og som dermed lett kan få betalingsproblemer med alle de negative følgene det medfører.

For det andre viser dette eksperimentet at tilgang til refinansiering kan glatte effekten av utgiftssjokket fordi tilbakebetalingen spres over en lang tidshorisont og det betales lavere rente enn for forbruksgjeld. På den måten er de aller fleste husholdene i stand til å bære merutgiftene som dette innebærer. I tillegg er det et mindretall som får økt bostøtte som delvis kompenserer for de økte utgiftene.

5. Konklusjoner

I dette notatet har vi trukket inn det dynamiske perspektivet i beregningen av eierpotensialet. Med utgangspunkt i bostøtteregisteret har vi beregnet eierpotensialet for fire kohorter av hushold som mottok bostøtte og bodde i leid bolig i første termin i henholdsvis 2006, 2007, 2008 og 2009. Deretter fulgte vi husholdene som kunne bli eiere, over tid frem mot siste termin 2011. For hver termin ble det undersøkt om husholdsbudsjettet tilsa at de fortsatt kunne betjene utgiftene. Andelen som kunne fortsette å eie, gitt at de kunne bli eiere i første periode, var svært høy. Den estimerte sannsynligheten for å forbli eier i hele analyseperioden lå på 97-98 prosent for alle fire kohortene.

Vi introduserte så et utgiftssjokk på 100.000 kroner som inntraff ett år etter at husholdene hadde blitt boligeiere. Dette kunne enten finansieres ved at lånerammen for startlånet ble økt, eller ved at husholdene tok opp forbruksgjeld. Hvilket finansieringsalternativ som ble valgt, påvirket sannsynligheten for å forbli eier over analyseperioden sterkt. Mens det første alternativet som innebar å inkludere de 100.000 i startlånet over restløpetiden, hadde veldig liten effekt på avgangsratene, var det svært mange hushold som ramlet ut av eiersegmentet hvis de måtte finansiere utgiftssjokket med forbruksgjeld. Sannsynligheten for å forbli eier i hele perioden ble da redusert til rundt 70 prosent for 2008- og 2009-kohortene, 45 prosent for

2007-kohorten og til 35 prosent for 2006 kohorten. Dette illustrerer at tilgang til andre finansieringsalternativer enn forbruksgjeld kan være en avgjørende faktor når det gjelder muligheten til å eie bolig blant hushold med lave inntekter.

6. Referanser

Barlindhaug, R. og K. Astrup (2009). *Fra leie til eie – eller delt eierskap*. NIBR-notat 2009:115.

Boehm, T. P. og A. Schlottman (2004). "The dynamics of race, income and homeownership". *Journal of Urban Economics*, Vol. 55 (1), 113–130

Dieleman, F.M., W.A.V. Clark og M.C. Deurloo (1995). "Falling out of the home owner market". *Housing Studies*, Vol. 10(1), 3-15

Feijten, P. (2005). "Union Dissolution, Unemployment and Moving Out of Homeownership". *European Sociological Review*, Vol. 21(1), 59-71.

Haurin, D.R. og S.S. Rosenthal (2004) "The Sustainability of Homeownership: Factors Affecting the Duration of Homeownership and Rental Spells". Washington, DC: US Department of Housing and Urban Development. Office of Policy Development & Research.

Haurin, D.R. og S.S. Rosenthal (2005) "The Growth of Earnings of Low-Income Households and the Sensitivity of Their Homeownership Choices to Economic and Socio-Demographic Shocks". Washington, DC: US Department of Housing and Urban Development. Office of Policy Development & Research.

Henderson, J.V. og Y.M. Ioannides (1983) "A Model of Housing Tenure Choice". *The American Economic Review*, Vol. 73, No. 1, 98-113.

Jones, L.D. (1995). "Testing the Central Prediction of Housing Tenure Transition Models". *Journal of Urban Economics*, Vol. 38(1), 50-73.

Det kongelige kommunal- og regionaldepartement (2011). *Rom for alle: En sosial boligpolitikk for framtiden*. NOU 2011:15.

Det kongelige kommunal- og regionaldepartement (2011). Prop. 1S (2011-2012). Proposisjon til Stortinget (forslag til stortingsvedtak) for budsjettåret 2012.

Turner, T.M. og M.T. Smith (2009) "Exits from Homeownership: The Effects of Race, Ethnicity, and Income". *Journal of Regional Science*, Vol. 49, No. 1, 1-32.

Aarland, K. (2011). *En modell for vurdering av eierskapspotensialet blant lavinntektsgrupper og vanskeligstilte på boligmarkedet*. Utrykt vedlegg til NOU 2011:15 *Rom for alle*.

Aarland, K. og V. Nordvik (2010). "Eierlinjen i norsk boligpolitikk – tar boligeiere på seg for stor risiko?". *Økonomi&Politik*, 83. årgang, nr. 4, 51-65.

Vedlegg 1. Detaljerte tabeller for eierpotensialet for hver kohort.

Tabell V1: Resultater for beregnet eierpotensiale første termin 2009. Ikke-kommunale leieboere.

Landsdel	N	Kan eie	Eiere som vil	Avhengig	Ikke avhengig	Gj.snittlig	Gj.snitt	Gj. snitt	<u>Overskudd per mnd for eiere</u>			
			motta bostøtte	av bostøtte	av bostøtte	bostøtte	annuitet	boligpris	0-2000 kr	2000-4000 kr	4000-6000 kr	over 6000 kr
Østlandet utenom Oslo	8 093	14 %	98 %	52 %	46 %	1 600	4 800	833 000	62 %	37 %	1 %	0 %
Sørlandet utenom Kristiansand	1 017	12 %	100 %	64 %	36 %	1 500	4 900	833 000	78 %	22 %	0 %	0 %
Vestlandet utenom Bergen og Stavanger	2 584	11 %	100 %	53 %	47 %	1 500	4 900	864 000	73 %	27 %	0 %	0 %
Trøndelag utenom Trondheim	1 060	19 %	99 %	52 %	47 %	1 600	4 300	751 000	63 %	36 %	1 %	0 %
Nord-Norge utenom Tromsø	1 323	21 %	98 %	54 %	44 %	1 600	4 300	743 000	66 %	32 %	2 %	0 %
Oslo	3 825	10 %	99 %	77 %	22 %	2 300	6 100	982 000	70 %	29 %	1 %	0 %
Kristiansand	514	3 %	92 %	85 %	8 %	1 700	7 100	1 216 000	92 %	8 %	0 %	0 %
Stavanger	319	1 %	100 %	100 %	0 %	1 900	7 500	1 371 000	100 %	0 %	0 %	0 %
Bergen	1 092	15 %	99 %	76 %	23 %	2 400	5 700	949 000	59 %	41 %	0 %	0 %
Trondheim	768	17 %	98 %	69 %	28 %	2 100	5 300	879 000	62 %	38 %	1 %	0 %
Tromsø	349	7 %	100 %	88 %	12 %	2 200	6 800	1 167 000	100 %	0 %	0 %	0 %
Hele landet	20 944	13 %	98 %	59 %	39 %	1 800	5 100	865 000	66 %	33 %	1 %	0 %

Husholdstype	N	Kan eie	Eiere som vil	Avhengig	Ikke avhengig	Gj.snittlig	Gj.snitt	Gj. snitt	<u>Overskudd per mnd for eiere</u>			
			motta bostøtte	av bostøtte	av bostøtte	bostøtte	annuitet	boligpris	0-2000 kr	2000-4000 kr	4000-6000 kr	over 6000 kr
Enslig	9 162	23 %	98 %	57 %	41 %	1 800	5 000	853 000	61 %	38 %	1 %	0 %
Barnefamilie	2 049	0 %							0 %	0 %	0 %	0 %
Enslig forsørger	9 273	6 %	98 %	66 %	32 %	1 400	6 600	1 033 000	82 %	16 %	2 %	0 %
Andre	460	0 %							0 %	0 %	0 %	0 %
Totalt	20 944	13 %	98 %	59 %	39 %	1 800	5 100	865 000	66 %	33 %	1 %	0 %

Tabell V2: Resultater for beregnet eierpotensiale første termin 2009. Kommunale leieboere.

Landsdel	N	Kan eie	Eiere som vil	Avhengig	Ikke avhengig	Gj.snittlig	Gj.snitt	Gj. snitt	<u>Overskudd per mnd for eiere</u>			
			motta bostøtte	av bostøtte	av bostøtte	bostøtte	annuitet	boligpris	0-2000 kr	2000-4000 kr	4000-6000 kr	over 6000 kr
Østlandet utenom Oslo	11 305	28 %	96 %	42 %	54 %	1 600	4 800	833 000	48 %	51 %	1 %	0 %
Sørlandet utenom Kristiansand	927	38 %	96 %	42 %	54 %	1 600	4 900	833 000	54 %	45 %	1 %	0 %
Vestlandet utenom Bergen og Stavanger	3 757	38 %	98 %	39 %	59 %	1 500	4 900	864 000	51 %	49 %	0 %	0 %
Trøndelag utenom Trondheim	1 314	46 %	96 %	24 %	72 %	1 500	4 300	751 000	34 %	64 %	2 %	0 %
Nord-Norge utenom Tromsø	2 085	44 %	95 %	30 %	64 %	1 400	4 300	743 000	38 %	59 %	3 %	0 %
Oslo	5 191	22 %	98 %	76 %	22 %	2 700	6 100	982 000	49 %	50 %	0 %	0 %
Kristiansand	851	19 %	100 %	93 %	7 %	2 600	7 100	1 216 000	91 %	9 %	0 %	0 %
Stavanger	868	9 %	99 %	86 %	13 %	2 400	7 500	1 371 000	96 %	4 %	0 %	0 %
Bergen	2 115	31 %	97 %	65 %	32 %	2 300	5 700	949 000	48 %	52 %	1 %	0 %
Trondheim	1 625	32 %	97 %	63 %	35 %	2 500	5 300	879 000	26 %	73 %	1 %	0 %
Tromsø	407	24 %	96 %	89 %	7 %	2 200	6 800	1 167 000	94 %	6 %	0 %	0 %
Hele landet	30 445	30 %	97 %	48 %	49 %	1 800	5 100	865 000	48 %	52 %	1 %	0 %

Husholdstype	N	Kan eie	Eiere som vil	Avhengig	Ikke avhengig	Gj.snittlig	Gj.snitt	Gj. snitt	<u>Overskudd per mnd for eiere</u>			
			motta bostøtte	av bostøtte	av bostøtte	bostøtte	annuitet	boligpris	0-2000 kr	2000-4000 kr	4000-6000 kr	over 6000 kr
Enslig	22 190	40 %	97 %	48 %	49 %	1 800	5 000	853 000	47 %	52 %	1 %	0 %
Barnefamilie	2 982	0 %							0 %	0 %	0 %	0 %
Enslig forsørger	4 428	4 %	98 %	69 %	30 %	1 700	6 600	1 033 000	78 %	19 %	2 %	1 %
Andre	845	0 %							0 %	0 %	0 %	0 %
Totalt	30 445	30 %	97 %	48 %	49 %	1 800	5 100	865 000	48 %	52 %	1 %	0 %

Tabell V3: Resultater for beregnet eierpotensiale første termin 2008. Ikke-kommunale leieboere.

Landsdel	N	Kan eie	Eiere som vil	Avhengig	Ikke avhengig	Gj.snittlig	Gj.snitt	Gj. snitt	<u>Overskudd per mnd for eiere</u>			
			motta bostøtte	av bostøtte	av bostøtte	bostøtte	annuitet	boligpris	0-2000 kr	2000-4000 kr	4000-6000 kr	over 6000 kr
Østlandet utenom Oslo	6 453	13 %	98 %	62 %	36 %	1 600	4 600	791 000	75 %	25 %	0 %	0 %
Sørlandet utenom Kristiansand	803	9 %	100 %	79 %	21 %	1 500	4 800	828 000	90 %	10 %	0 %	0 %
Vestlandet utenom Bergen og Stavanger	2 208	10 %	99 %	74 %	25 %	1 600	4 600	810 000	86 %	14 %	0 %	0 %
Trøndelag utenom Trondheim	797	17 %	98 %	61 %	37 %	1 500	3 800	678 000	72 %	27 %	1 %	0 %
Nord-Norge utenom Tromsø	1 075	17 %	98 %	63 %	35 %	1 500	4 100	723 000	78 %	22 %	0 %	0 %
Oslo	3 130	8 %	99 %	81 %	18 %	2 400	5 800	937 000	81 %	19 %	0 %	0 %
Kristiansand	400	1 %	100 %	100 %	0 %	1 500	6 500	1 173 000	100 %	0 %	0 %	0 %
Stavanger	257	0 %	100 %	100 %	0 %	2 200	7 000	1 352 000	100 %	0 %	0 %	0 %
Bergen	916	14 %	99 %	87 %	12 %	2 600	5 500	926 000	73 %	27 %	0 %	0 %
Trondheim	579	16 %	100 %	78 %	22 %	2 200	5 000	829 000	75 %	25 %	0 %	0 %
Tromsø	265	3 %	100 %	100 %	0 %	2 000	6 500	1 154 000	100 %	0 %	0 %	0 %
Hele landet	16 883	11 %	98 %	69 %	29 %	1 800	4 800	818 000	78 %	22 %	0 %	0 %

Husholdstype	N	Kan eie	Eiere som vil	Avhengig	Ikke avhengig	Gj.snittlig	Gj.snitt	Gj. snitt	<u>Overskudd per mnd for eiere</u>			
			motta bostøtte	av bostøtte	av bostøtte	bostøtte	annuitet	boligpris	0-2000 kr	2000-4000 kr	4000-6000 kr	over 6000 kr
Enslig	5 757	28 %	98 %	69 %	29 %	1 800	4 700	809 000	76 %	24 %	0 %	0 %
Barnefamilie	2 027	0 %							0 %	0 %	0 %	0 %
Enslig forsørger	8 858	3 %	98 %	70 %	28 %	1 500	6 500	1 013 000	88 %	11 %	0 %	0 %
Andre	241	0 %							0 %	0 %	0 %	0 %
Totalt	16 883	11 %	98 %	69 %	29 %	1 800	4 800	818 000	78 %	22 %	0 %	0 %

Tabell V4: Resultater for beregnet eierpotensiale første termin 2008. Kommunale leieboere.

Landsdel	N	Kan eie	Eiere som vil	Avhengig	Ikke avhengig	Gj.snittlig	Gj.snitt	Gj. snitt	<u>Overskudd per mnd for eiere</u>			
			motta bostøtte	av bostøtte	av bostøtte	bostøtte	annuitet	boligpris	0-2000 kr	2000-4000 kr	4000-6000 kr	over 6000 kr
Østlandet utenom Oslo	10 796	25 %	96 %	55 %	41 %	1 600	4 600	791 000	65 %	35 %	0 %	0 %
Sørlandet utenom Kristiansand	898	33 %	96 %	65 %	31 %	1 600	4 800	828 000	75 %	25 %	0 %	0 %
Vestlandet utenom Bergen og Stavanger	3 640	34 %	98 %	55 %	43 %	1 500	4 600	810 000	69 %	31 %	0 %	0 %
Trøndelag utenom Trondheim	1 285	42 %	97 %	32 %	64 %	1 400	3 800	678 000	42 %	58 %	0 %	0 %
Nord-Norge utenom Tromsø	2 054	38 %	96 %	36 %	60 %	1 400	4 100	723 000	49 %	51 %	0 %	0 %
Oslo	5 290	19 %	98 %	82 %	16 %	2 600	5 800	937 000	75 %	25 %	0 %	0 %
Kristiansand	777	12 %	100 %	97 %	3 %	2 500	6 500	1 173 000	99 %	1 %	0 %	0 %
Stavanger	842	4 %	100 %	100 %	0 %	2 100	7 000	1 352 000	100 %	0 %	0 %	0 %
Bergen	1 874	29 %	96 %	77 %	20 %	2 400	5 500	926 000	73 %	27 %	0 %	0 %
Trondheim	1 557	30 %	97 %	75 %	22 %	2 500	5 000	829 000	52 %	48 %	0 %	0 %
Tromsø	379	11 %	100 %	98 %	2 %	2 200	6 500	1 154 000	100 %	0 %	0 %	0 %
Hele landet	29 392	26 %	97 %	59 %	38 %	1 800	4 800	818 000	64 %	36 %	0 %	0 %

Husholdstype	N	Kan eie	Eiere som vil	Avhengig	Ikke avhengig	Gj.snittlig	Gj.snitt	Gj. snitt	<u>Overskudd per mnd for eiere</u>			
			motta bostøtte	av bostøtte	av bostøtte	bostøtte	annuitet	boligpris	0-2000 kr	2000-4000 kr	4000-6000 kr	over 6000 kr
Enslig	20 825	36 %	97 %	59 %	38 %	1 800	4 700	809 000	64 %	36 %	0 %	0 %
Barnefamilie	3 225	0 %							0 %	0 %	0 %	0 %
Enslig forsørger	4 516	3 %	100 %	71 %	29 %	1 700	6 500	1 013 000	81 %	19 %	0 %	0 %
Andre	826	0 %							0 %	0 %	0 %	0 %
Totalt	29 392	26 %	97 %	59 %	38 %	1 800	4 800	818 000	64 %	36 %	0 %	0 %

Tabell V5: Resultater for beregnet eierpotensiale første termin 2007. Ikke-kommunale leieboere.

Landsdel	N	Kan eie	Eiere som vil	Avhengig	Ikke avhengig	Gj.snittlig	Gj.snitt	Gj. snitt	<u>Overskudd per mnd for eiere</u>			
			motta bostøtte	av bostøtte	av bostøtte	bostøtte	annuitet	boligpris	0-2000 kr	2000-4000 kr	4000-6000 kr	over 6000 kr
Østlandet utenom Oslo	7 000	11 %	98 %	66 %	32 %	1 600	4 400	779 000	78 %	22 %	0 %	0 %
Sørlandet utenom Kristiansand	834	11 %	100 %	84 %	16 %	1 700	4 400	764 000	93 %	7 %	0 %	0 %
Vestlandet utenom Bergen og Stavanger	2 250	7 %	99 %	75 %	23 %	1 600	4 500	814 000	90 %	10 %	0 %	0 %
Trøndelag utenom Trondheim	845	14 %	97 %	62 %	35 %	1 500	3 700	667 000	72 %	28 %	0 %	0 %
Nord-Norge utenom Tromsø	1 134	16 %	98 %	53 %	44 %	1 500	4 000	706 000	78 %	22 %	0 %	0 %
Oslo	3 148	6 %	100 %	88 %	12 %	2 800	6 100	983 000	91 %	9 %	0 %	0 %
Kristiansand	428	0 %										
Stavanger	289	0 %	100 %	100 %	0 %	1 300	6 900	1 400 000	100 %	0 %	0 %	0 %
Bergen	974	13 %	99 %	92 %	7 %	2 600	6 100	1 016 000	98 %	2 %	0 %	0 %
Trondheim	542	11 %	100 %	83 %	17 %	2 500	5 400	893 000	90 %	10 %	0 %	0 %
Tromsø	265	0 %										
Hele landet	17 709	10 %	98 %	71 %	27 %	1 800	4 700	818 000	83 %	17 %	0 %	0 %

Husholdstype	N	Kan eie	Eiere som vil	Avhengig	Ikke avhengig	Gj.snittlig	Gj.snitt	Gj. snitt	<u>Overskudd per mnd for eiere</u>			
			motta bostøtte	av bostøtte	av bostøtte	bostøtte	annuitet	boligpris	0-2000 kr	2000-4000 kr	4000-6000 kr	over 6000 kr
Enslig	5 710	27 %	99 %	72 %	26 %	1 900	4 700	814 000	83 %	17 %	0 %	0 %
Barnefamilie	2 324	0 %							0 %	0 %	0 %	0 %
Enslig forsørger	9 441	2 %	97 %	63 %	34 %	1 400	5 900	944 000	84 %	16 %	0 %	0 %
Andre	234	0 %							0 %	0 %	0 %	0 %
Totalt	17 709	10 %	98 %	71 %	27 %	1 800	4 700	818 000	83 %	17 %	0 %	0 %

Tabell V6: Resultater for beregnet eierpotensiale første termin 2007. Kommunale leieboere.

Landsdel	N	Kan eie	Eiere som vil	Avhengig av bostøtte	Ikke avhengig av bostøtte	Gj.snittlig bostøtte	Gj.snitt annuitet	Gj. snitt boligpris	<u>Overskudd per mnd for eiere</u>			
			motta bostøtte						0-2000 kr	2000-4000 kr	4000-6000 kr	over 6000 kr
Østlandet utenom Oslo	10 334	23 %	96 %	58 %	38 %	1 600	4 400	779 000	70 %	30 %	0 %	0 %
Sørlandet utenom Kristiansand	929	32 %	97 %	64 %	33 %	1 600	4 400	764 000	78 %	22 %	0 %	0 %
Vestlandet utenom Bergen og Stavanger	3 599	27 %	96 %	61 %	36 %	1 500	4 500	814 000	77 %	23 %	0 %	0 %
Trøndelag utenom Trondheim	1 299	41 %	95 %	37 %	58 %	1 400	3 700	667 000	48 %	52 %	0 %	0 %
Nord-Norge utenom Tromsø	2 137	37 %	96 %	41 %	55 %	1 500	4 000	706 000	59 %	41 %	0 %	0 %
Oslo	5 142	16 %	97 %	90 %	7 %	2 800	6 100	983 000	93 %	7 %	0 %	0 %
Kristiansand	819	8 %	100 %	100 %	0 %	2 500	6 300	1 193 000	100 %	0 %	0 %	0 %
Stavanger	932	1 %	100 %	100 %	0 %	1 900	6 900	1 400 000	100 %	0 %	0 %	0 %
Bergen	1 930	25 %	99 %	92 %	8 %	2 600	6 100	1 016 000	97 %	3 %	0 %	0 %
Trondheim	1 507	26 %	98 %	87 %	11 %	2 700	5 400	893 000	85 %	15 %	0 %	0 %
Tromsø	374	2 %	100 %	100 %	0 %	2 200	6 100	1 270 000	100 %	0 %	0 %	0 %
Hele landet	29 002	23 %	97 %	64 %	33 %	1 800	4 700	818 000	74 %	26 %	0 %	0 %

Husholdstype	N	Kan eie	Eiere som vil	Avhengig av bostøtte	Ikke avhengig av bostøtte	Gj.snittlig bostøtte	Gj.snitt annuitet	Gj. snitt boligpris	<u>Overskudd per mnd for eiere</u>			
			motta bostøtte						0-2000 kr	2000-4000 kr	4000-6000 kr	over 6000 kr
Enslig	20 574	33 %	97 %	64 %	33 %	1 800	4 700	814 000	74 %	26 %	0 %	0 %
Barnefamilie	3 338	0 %							0 %	0 %	0 %	0 %
Enslig forsørger	4 251	2 %	98 %	74 %	24 %	1 700	5 900	944 000	89 %	11 %	0 %	0 %
Andre	839	0 %							0 %	0 %	0 %	0 %
Totalt	29 002	23 %	97 %	64 %	33 %	1 800	4 700	818 000	74 %	26 %	0 %	0 %

Tabell V7: Resultater for beregnet eierpotensiale første termin 2006. Ikke-kommunale leieboere.

Landsdel	N	Kan eie	Eiere som vil	Avhengig	Ikke avhengig	Gj.snittlig	Gj.snitt	Gj. snitt	<u>Overskudd per mnd for eiere</u>			
			motta bostøtte	av bostøtte	av bostøtte	bostøtte	annuitet	boligpris	0-2000 kr	2000-4000 kr	4000-6000 kr	over 6000 kr
Østlandet utenom Oslo	7 042	14 %	98 %	67 %	31 %	1 800	4 100	727 000	76 %	24 %	0 %	0 %
Sørlandet utenom Kristiansand	839	18 %	100 %	79 %	21 %	1 700	4 000	688 000	86 %	14 %	0 %	0 %
Vestlandet utenom Bergen og Stavanger	2 322	11 %	99 %	76 %	23 %	1 800	4 200	754 000	85 %	15 %	0 %	0 %
Trøndelag utenom Trondheim	808	16 %	98 %	57 %	41 %	1 600	3 400	609 000	67 %	32 %	1 %	0 %
Nord-Norge utenom Tromsø	1 124	21 %	98 %	58 %	40 %	1 700	3 700	651 000	64 %	36 %	0 %	0 %
Oslo	2 844	9 %	99 %	84 %	15 %	2 800	5 500	887 000	79 %	21 %	0 %	0 %
Kristiansand	412	2 %	100 %	100 %	0 %	2 700	5 900	1 013 000	100 %	0 %	0 %	0 %
Stavanger	276	2 %	100 %	80 %	20 %	2 000	6 400	1 156 000	100 %	0 %	0 %	0 %
Bergen	950	15 %	100 %	94 %	6 %	2 800	5 500	929 000	96 %	4 %	0 %	0 %
Trondheim	523	14 %	99 %	85 %	13 %	2 500	5 100	838 000	87 %	13 %	0 %	0 %
Tromsø	253	1 %	100 %	100 %	0 %	2 500	6 200	1 164 000	100 %	0 %	0 %	0 %
Hele landet	17 393	13 %	99 %	72 %	27 %	1 900	4 400	759 000	78 %	22 %	0 %	0 %

Husholdstype	N	Kan eie	Eiere som vil	Avhengig	Ikke avhengig	Gj.snittlig	Gj.snitt	Gj. snitt	<u>Overskudd per mnd for eiere</u>			
			motta bostøtte	av bostøtte	av bostøtte	bostøtte	annuitet	boligpris	0-2000 kr	2000-4000 kr	4000-6000 kr	over 6000 kr
Enslig	5 692	34 %	99 %	72 %	27 %	2 000	4 300	752 000	77 %	23 %	0 %	0 %
Barnefamilie	2 225	0 %							0 %	0 %	0 %	0 %
Enslig forsørger	9 249	3 %	99 %	71 %	28 %	1 600	5 800	911 000	84 %	16 %	0 %	0 %
Andre	227	0 %							0 %	0 %	0 %	0 %
Totalt	17 393	13 %	99 %	72 %	27 %	1 900	4 400	759 000	78 %	22 %	0 %	0 %

Tabell V8: Resultater for beregnet eierpotensiale første termin 2006. Kommunale leieboere.

Landsdel	N	Kan eie	Eiere som vil	Avhengig	Ikke avhengig	Gj.snittlig	Gj.snitt	Gj. snitt	<u>Overskudd per mnd for eiere</u>			
			motta bostøtte	av bostøtte	av bostøtte	bostøtte	annuitet	boligpris	0-2000 kr	2000-4000 kr	4000-6000 kr	over 6000 kr
Østlandet utenom Oslo	9 415	28 %	97 %	56 %	42 %	1 700	4 100	727 000	62 %	38 %	0 %	0 %
Sørlandet utenom Kristiansand	915	36 %	97 %	58 %	39 %	1 700	4 000	688 000	63 %	37 %	0 %	0 %
Vestlandet utenom Bergen og Stavanger	3 504	38 %	98 %	61 %	36 %	1 700	4 200	754 000	70 %	30 %	0 %	0 %
Trøndelag utenom Trondheim	1 344	42 %	97 %	31 %	66 %	1 500	3 400	609 000	37 %	63 %	0 %	0 %
Nord-Norge utenom Tromsø	2 294	38 %	97 %	41 %	56 %	1 500	3 700	651 000	48 %	52 %	0 %	0 %
Oslo	4 275	20 %	98 %	90 %	9 %	2 900	5 500	887 000	87 %	13 %	0 %	0 %
Kristiansand	830	21 %	100 %	94 %	6 %	2 800	5 900	1 013 000	95 %	5 %	0 %	0 %
Stavanger	874	9 %	97 %	91 %	6 %	2 700	6 400	1 156 000	96 %	4 %	0 %	0 %
Bergen	1 920	28 %	99 %	88 %	11 %	2 700	5 500	929 000	90 %	10 %	0 %	0 %
Trondheim	1 498	27 %	99 %	86 %	13 %	2 800	5 100	838 000	79 %	21 %	0 %	0 %
Tromsø	336	6 %	100 %	90 %	10 %	2 600	6 200	1 164 000	95 %	5 %	0 %	0 %
Hele landet	27 205	29 %	98 %	62 %	35 %	2 000	4 400	759 000	67 %	33 %	0 %	0 %

Husholdstype	N	Kan eie	Eiere som vil	Avhengig	Ikke avhengig	Gj.snittlig	Gj.snitt	Gj. snitt	<u>Overskudd per mnd for eiere</u>			
			motta bostøtte	av bostøtte	av bostøtte	bostøtte	annuitet	boligpris	0-2000 kr	2000-4000 kr	4000-6000 kr	over 6000 kr
Enslig	19 152	40 %	98 %	62 %	36 %	2 000	4 300	752 000	67 %	33 %	0 %	0 %
Barnefamilie	3 409	0 %							0 %	0 %	0 %	0 %
Enslig forsørger	3 833	3 %	100 %	79 %	21 %	2 000	5 800	911 000	79 %	21 %	0 %	0 %
Andre	811	0 %							0 %	0 %	0 %	0 %
Totalt	27 205	29 %	98 %	62 %	35 %	2 000	4 400	759 000	67 %	33 %	0 %	0 %