



Det norske leiemarkedet og situasjonen for langtidsleietakere

Rapport utarbeidet for Husbanken

Om Oslo Economics

Oslo Economics utreder økonomiske problemstillinger og gir råd til bedrifter, myndigheter og organisasjoner. Våre analyser kan være et beslutningsgrunnlag for myndighetene, et informasjonsgrunnlag i rettslige prosesser, eller et grunnlag for interesseorganisasjoner som ønsker å påvirke sine rammebetingelser. Vi forstår problemstillingene som oppstår i skjæringspunktet mellom marked og politikk.

Oslo Economics er et samfunnsøkonomisk rådgivningsmiljø med erfarne konsulenter med bakgrunn fra offentlig forvaltning og ulike forsknings- og analysemiljøer. Vi tilbyr innsikt og analyse basert på bransjeerfaring, sterk fagkompetanse og et omfattende nettverk av samarbeidspartnere.

Kartlegging og databehandling

Oslo Economics tilbyr kartlegginger og analyser til virksomheter basert på vår omfattende kvantitative og kvalitative verktøykasse. Våre medarbeidere har dyptgående kompetanse innen empiriske studier og anvendt statistikk. Vi har omfattende erfaring med å bruke empirisk analyse innenfor mange ulike typer prosjekter.

Gjennom en rekke utredninger har vi solid kjennskap til vanskeligstilte grupper på boligmarkedet og boligsosiale problemstillinger. Vi legger i vårt arbeid vekt på en helhetlig vurdering av komplekse sammenhenger, og forsøker alltid å fremstille disse på en pedagogisk og lettfattelig måte.

Det norske leiemarkedet og situasjonen for langtidsleietakere/OE-rapport 2021-11

© Oslo Economics, 15. februar 2021

Kontaktperson:

Magne Krogstad Asphjell / Partner

mka@osloeconomics.no, Tel. 938 03 677

Foto/illustrasjon: iStock.com

Innhold

Sammendrag og konklusjoner	4
1. Oppdrag og metode	9
1.1 Mandat	9
1.2 Metode	9
2. Utviklingen i det norske boligmarkedet	11
2.1 Boligpriser i Norge	11
2.2 Utviklingen i husholdningers inntekter og gjeld	12
2.3 Fordelingseffekter og mulige konsekvenser for leiemarkedet	14
3. Om leiemarkedet	16
3.1 Hvem leier?	16
3.2 Hva leier de og på hvilke betingelser?	20
4. Om langtidsleietakere	25
4.1 Definisjon av langtidsleietakere	25
4.2 Hvem er langtidsleietaker?	26
4.3 Hva leier de og på hvilke betingelser?	35
4.4 Vanskeligstilte langtidsleietakere	45
4.5 Anslag på antallet vanskeligstilte langtidsleietakere fra Husbankens bostøtteregister	46
5. Indikatorer til boligsosial monitor	54
6. Mulige tiltak rettet mot langtidsleietakere	56
7. Referanser	59
Vedlegg A Oversikt over datakilder og variabler	61

Sammendrag og konklusjoner

I denne rapporten anslår vi at om lag 198 000 husholdninger er langtidsleietakere. Langtidsleietakere er definert som personer som er 30 år eller eldre, som har leid bolig sammenhengende de fem siste årene og som ikke bor i omsorgsbolig. Anslaget bygger på data fra levekårsundersøkelsen fra 2018. I tillegg til data fra Levekårsundersøkelsen har vi også benyttet data fra leiemarkedsundersøkelsen, bostøttere registeret og en egen utvalgsundersøkelse for å kartlegge kjennetegn, egenskaper og situasjonen for langtidsleietakere, samt utviklingen i det norske leiemarkedet. Langtidsleietakere er en sammensatt gruppe, og det er en andel langtidsleietakere som leier bolig fordi de selv ønsker å leie (frivillige langtidsleietakere). Vi anslår at flesteparten likevel er å regne som ufrivillige langtidsleietakere, og noen kjennetegn ved denne gruppen peker seg særlig ut: ung alder, enslige med eller uten barn, lav inntekt og/eller svak tilknytning til arbeidslivet. Det er også en del ufrivillige langtidsleietakere som har høy utdanning, fast arbeid og relativt god inntekt. Samtidig som det er mange ufrivillige langtidsleietakere, er det en stor andel som er fornøyd med boligens kvalitet og som opplever at boforholdet er stabilt. Det er likevel en større andel blant langtidsleietakere enn blant eiere som opplever problemer med boligen og tyngende boustgifter.

Utviklingen i det norske boligmarkedet

I perioden 1992-2019 har det vært en jevn og høy boligprisvekst i Norge, på til sammen 264 prosent. Dette er tilfellet for alle områder i Norge, men det har vært en noe mer ulik utvikling i boligpriser i ulike deler av landet de siste fem årene. Samtidig som Norge har opplevd en reell boligprisvekst på 60 prosent i perioden 2005-2019 har reallønnen kun steget med 25 prosent i den samme perioden, og siden 2014 har utviklingen stått omtrent stille.

Kraftig boligprisvekst har ført til at husholdninger i økende grad har finansiert kjøp av bolig gjennom opptak av gjeld, og 45 prosent av bruttobeløpene som ble lånt ut som nye boliglån ble gitt til husholdninger som fikk en gjeldsgrad på 400 prosent eller mer i denne perioden. En bidragende årsak til økt gjeldsbelastning og økte boligpriser er også det lave rentenivået.

Utviklingen i boligmarkedet har ført til flere store fordelingsvirkninger over tid, der en gruppe husholdninger i utgangspunktet har fått dårligere forutsetninger for å kjøpe en bolig. Boligmarkedsutviklingen kan følgelig forventes å ha betydning for utviklingen leiemarkedet, og sammensetningen av leietakere.

Leiemarkedet

I perioden 2012-2019 har leieprisene i Norge totalt økt med 15,8 prosent, mens reallønnen i samme periode har økt med 4,26 prosent. Data fra leiemarkedsundersøkelsen indikerer at leiehusholdninger leier samme antall kvadratmeter per person som tidligere. Samlet fremstår det derfor som at boustgiftbelastningen både per person og per husholdning i leiemarkedet har økt noe.

Når det gjelder generelle kjennetegn ved husholdningene som leier, er de laveste inntektsgruppene overrepresentert blant leietakere. Leietakere som gruppe er samtidig svært sammensatt, med 26 prosent studenter, 41 prosent fulltidssysselsatte, 23 prosent arbeidsledige, uføre, hjemmeverende eller deltidssysselsatte og 10 prosent pensjonister.

Ettersom mange studenter er leietakere, er også de yngste aldersgruppene sterkt representert i leiemarkedet, og over 60 prosent i aldersgruppen 21-25 år er leietakere. Leieandelen halveres imidlertid i aldersgruppen 26-30 år (37 prosent) og reduseres også betraktelig i gruppen 31-35 år (22 prosent leieandel). I høyere aldersgrupper er andelen leietakere mellom 8 og 15 prosent. De fleste leietakere (63 prosent) er enslige uten barn, mens 23 prosent er par uten barn. Omtrent 10 prosent av barnefamiliene i Levekårsundersøkelsen fra 2018 er leietakere.

Det er også relativt flere leietakere som bor i mindre boliger enn blant boligeiere. Leiepris, størrelse på leiebolig og leieandel blant befolkningen varierer nokså lite på tvers av geografi og befolkningsstørrelse på tettsteder. Det synes imidlertid som at Oslo og Viken, samt enkelte større byer, har et noe høyere leieprisnivå, og at det bor relativt sett flere leietakere i disse områdene.

Når det gjelder leieenheter og kontrakter, leier 70 prosent av leietakere av en annen privatperson, 8 prosent av kommunen og 10 prosent av en profesjonell utleier. 82 prosent av leietakere har en leiekontrakt, mens 18 prosent ikke har dette. Det siste kan sannsynligvis delvis forklares av at 37 prosent av de som leier av privatpersoner leier av slekt eller venner. Blant leietakere med leiekontrakter har 64 prosent tidsbestemte leiekontrakter og 36 prosent tidsbestemte leiekontrakter.

Langtidsleietakere

Det finnes ingen entydig definisjon på langtidsleietakere, og hvilke definisjoner som lar seg operasjonalisere avhenger av tilgjengelig data. Vi har definert langtidsleietakere som personer som er 30 år eller eldre, som har leid bolig sammenhengende de fem siste årene og som ikke bor i omsorgsbolig. Denne definisjonen avviker delvis fra Medby & Astrup (2011), noe som skyldes at spørsmålene stilt i de to levekårsundersøkelsene som analysene baserer seg på er noe ulike. Dette innebærer at utviklingen blant langtidsleietakere fra forrige kartlegging er usikker.

Etter vår definisjon var 8,23 prosent av befolkningen i 2018 langtidsleietakere, noe som tilsvarer 198 000 husholdninger.¹ Til sammenligning var andelen langtidsleietakere i 2007 på 5,4 prosent, noe som tilsvarer 119 000 husholdninger.² På grunn av de ulike definisjonene er det usikkerhet knyttet til utviklingen. Fordi vi bruker færre kriterier i vår definisjon forventer vi at andelen langtidsleietakere vil være høyere enn anslaget utarbeidet av Medby & Astrup (2011). Samlet mener vi likevel at det er grunnlag for å tro at forskjellene mellom antallet langtidsleietakere i levekårsundersøkelsen i 2007 og 2018 i vesentlig grad skyldes en reell økning.

Kjennetegn på langtidsleietakere: alder, husholdningstype og geografi

Langtidsleietakere kjennetegnes av mange av de samme egenskapene som leietakere for øvrig, men ettersom langtidsleietakere er definert som personer over 30 år, utgjør for eksempel studenter og andre unge personer ikke en like stor andel av gruppen. Med vår definisjon viser resultatene av våre analyser at langtidsleietakere er overrepresentert i gruppen 30-40 år og underrepresentert gruppen over 50 år. Sammenlignet med 2007 har spesielt andelen langtidsleietakere i gruppen 30-40 år økt.

Fordelt på husholdningstype utgjør enslige uten barn 52 prosent av det totale antallet langtidsleietakere, og enslige med barn 9 prosent, 24 prosent er par uten barn, mens par med barn utgjør kun 14 prosent. Etter våre beregninger finnes det om lag 37 000 langtidsleietakerhusholdninger med barn i Norge, i 2007 var dette tallet 23 000 husholdninger.³

Personer som er norskfødte med to norske foreldre utgjør 68 prosent av langtidsleietakerne, mens førstegenerasjonsinnvandrere utgjør 27 prosent. Sistnevnte har økt fra 19 prosent i 2007, noe som sannsynligvis har sammenheng med en vesentlig større netto innvandring i perioden 2011-2018.

Levekårsundersøkelsen fra 2018 inneholder begrenset informasjon om husholdningenes geografiske plassering, herunder kun tettstedsstørrelse og landsdel. Andelen eiere og langtidsleietakere ser imidlertid ut til å være nokså likt fordelt utover tettsteder av forskjellige størrelser. Langtidsleietakere synes imidlertid å være noe overrepresentert i Oslo og Akershus, Vestlandet og Hedmark & Oppland, samt Nord-Norge.

Den økonomiske situasjonen og arbeidstilknytningen til langtidsleietakere

Arbeidstilknytning og lønn har mye å si for sannsynligheten for at en husholdning er langtidsleietaker. 72 prosent av langtidsleietakerne ligger i de to laveste inntektskvintilene, og dette har holdt seg konstant siden forrige undersøkelse i 2007. Videre er 48 prosent av langtidsleietakerne heltidsarbeidende, 18 prosent pensjonister, mens resterende 34 prosent er arbeidsledige, uføre, hjemmeværende eller studenter.

Noe overraskende er det relativt små forskjeller mellom eiere og langtidsleietakere når det gjelder høyere utdanning. Fordelingen av langtidsleietakere har forskjøvet seg oppover i utdanningssystemet, noe som innebærer at langtidsleietakere som gruppe ser ut til å ha høyere utdanning i 2018 enn i 2007. Isolert sett antyder dette at høy utdanning er en blitt en svakere indikator på boligeierskap.

En større andel av husholdningene som er langtidsleietakere opplever boutgiftene som noe tyngende og/eller som svært tyngende enn eiere. Totalt opplever 12 prosent av langtidsleietakerne boutgiftene som svært

¹ For totalanslaget har vi brukt SSBs frafallsvekter i likhet med Medby & Astrup (2011). Et 95 prosent konfidensintervall gir mellom 181 000 og 215 000 langtidsleiehusholdninger.

² 95 prosent konfidensintervall var på mellom 92 000 og 145 000 langtidsleietakerhusholdninger.

³ Medby & Astrup (2011) legger til grunn at det er 2 201 787 husholdninger i Norge i 2007. Definisjonen av langtidsleietakere noe annerledes og det er usikkerhet knyttet til den eksakte økningen.

tyngende, mens 34 prosent opplever de som noe tyngende. Tilsvarende tall for eiere av bolig er 3 prosent og 28 prosent.

Boforholdene til langtidsleietakere

Når det gjelder boforholdene til langtidsleietakere er det en større andel langtidsleietakere som bor i boliger med et mindre antall rom, og med et lavere antall kvadratmeter, enn eiere. Dette kan trolig delvis forklares av at langtidsleietakere oftere er både unge og enslige.

De aller fleste langtidsleietakere (og korttidsleietakere) leier av privatpersoner. Sammenlignet med undersøkelsen fra 2007 har andelen langtidsleietakere som leier av privatpersoner holdt seg stabil på rundt 75 prosent, mens andelen som leier av kommunen har falt fra 14 til 10 prosent. Andelen som leier av profesjonelle utleiende har økt fra 3 til 9 prosent. Andelen langtidsleietakere som leier av slektning eller venn er 43 prosent, noe som er omtrent like mange som i 2007 (42 prosent).

I levekårsundersøkelsen oppgir 82 prosent at de har en leiekontrakt. Av disse har 75 prosent tidsubestemte kontrakter, mens 25 prosent har tidsbestemte. Blant de med tidsbestemte leiekontrakter har 72 prosent en kontraktslengde på 3 år eller mer, 9 prosent har en kontraktslengde på 2 år og rundt 19 prosent en kontraktslengde på ett år eller mindre. I vår utvalgsundersøkelse oppga 81 prosent at de «(i stor grad)» opplever leieforholdet sitt som forutsigbart, mens 6 prosent «(i liten grad)» opplever leieforholdet som forutsigbart. Undersøkelsen består imidlertid kun av 250 respondenter og resultatene må tolkes som en indikasjon og ikke som presise anslag på befolkningsnivå.

Et mål for trangboddhet viser at andelen trangbodde også er høyere blant langtidsleietakere (15 prosent) enn blant eiere. Andelen har holdt seg stabil siden 2007. De aller fleste husholdningene, både eiere og langtidsleietakere, opplever også at boligen deres er stor nok, men 21 prosent av langtidsleietakerne opplever at boligen deres er for liten, sammenlignet med 7 prosent for eiere. Resultatene indikerer at en andel langtidsleietakerhusholdningene bor trangt, men at de fleste er fornøyde med boligens størrelse.

I Levekårsundersøkelsen fra 2018 får respondentene også spørsmål om opplevd boligstandard. Dataen antyder at de fleste husholdninger bor i «bra boliger», der 60 prosent ikke opplever noen problemer med boligen. 24 prosent av langtidsleietakerne oppgir at de opplever ett problem med boligen, og 9 prosent opplever to problemer med leiligheten, mens 7 prosent opplever tre eller flere problemer med leieenheten. Langtidsleietakerhusholdninger er jevnt over overrepresentert for alle kategorier av enkeltproblemer med boligen sammenlignet med eiere, der problemer med oppvarming og støy ser ut til å være de vanligste problemene.

Frivillige og ufrivillige langtidsleietakere

Det er ikke gitt at langtidsleietakere leier ufrivillig, med andre ord at de egentlig ønsker å eie bolig. I en del livssituasjoner og perioder av livet kan det være naturlig å ønske å leie bolig, også på lengre sikt. I vår utvalgsundersøkelse oppgir 58 prosent av langtidsleietakerne at de ønsker å eie, mens 39 prosent er frivillige langtidsleietakere. I gruppen frivillige langtidsleietakere er det en overrepresentasjon av eldre. Av de frivillige langtidsleietakere virker det ut som at en stor andel leier fordi de ønsker en eller annen form for mobilitet eller fleksibilitet. Blant husholdningene som ønsker å eie, men ikke har mulighet, oppgir 42 prosent at de mangler både egenkapital og har for lav inntekt, mens 39 prosent kun mangler egenkapital og 18 prosent kun mangler inntekt.

På samme måte som det ikke er gitt at langtidsleietakere leier ufrivillig, er det også vanskelig å si hvorvidt lav eller høy flyttehyppighet er ønsket eller uønsket, da dette avhenger av årsaken til flyttingen. Det kan finnes mange gode grunner til å flytte, og til å flytte ofte, spesielt for unge personer, som er sterkt overrepresentert blant både leietakere og langtidsleietakere. Levekårsundersøkelsen fra 2018 kan ikke direkte belyse flyttehyppighet, men vi ser at langtidsleietakere har bodd en kortere tid i sin nåværende bolig enn eiere. Dette ble ikke undersøkt i 2007.

Vanskeligstilte langtidsleietakere

Data fra Husbankens bostøttereister viser at de aller fleste bostøttlemottakere er leietakere. I 2020 var 89 prosent av husholdningene som mottok bostøtte leietakere (om lag 106 000 husholdninger). Antall bostøttlemottakere som leier har holdt seg relativt stabilt de siste årene, men med en svak nedgang, spesielt etter 2016. Den største andelen av bostøttlemottakerne som leier er enslige uten barn (65 prosent), mens om lag 18 prosent er enslige med barn, 12 prosent er par med barn og 5 prosent er par uten barn. Totalt var med andre ord 30 prosent barnefamilier som mottok bostøtte og som leide bolig i 2020.

Det synes naturlig å anta at de aller fleste leietakere som mottar bostøtte også er å betrakte som vanskeligstilte leietakere. Det kan likevel være viktig å skille mellom de husholdningene som mottar bostøtte i et fåtall måneder, for eksempel i forbindelse med midlertidig arbeidsløshet eller i forbindelse med andre overgangsperioder i livet, og de som mottar bostøtte på en mer permanent basis. Av de 106 000 husholdningene som mottok bostøtte og som leier bolig i 2020, har om lag 35 000 husholdninger mottatt bostøtte én eller flere ganger hvert år de siste fem årene. Gitt at husstander med en samlet inntekt på over 21 150 kr i måneden (brutto) ikke kan motta bostøtte, er det også rimelig å tro også flere er vanskeligstilte langtidsleietakere, men at disse sjeldnere mottar bostøtte. Dette underbygges av at omtrent 67 000 husholdninger har mottatt bostøtte i 50 prosent eller mer av månedene i perioden 2016 til 2020. Basert på disse anslagene synes det derfor å være minimum 35 000 til 67 000 husholdninger som kan defineres som permanent vanskeligstilte langtidsleietakere per 2020.

Et annet mål på antallet vanskeligstilte husholdninger, som tar hensyn til trangboddhet og noen problemer ved boligen, viser at omtrent 50 prosent av langtidsleietakerhusholdningene i Levekårsundersøkelsen fra 2018 er vanskeligstilte. Dette tilsier at rundt 100 000 langtidsleietakerhusholdninger er å regne som vanskeligstilte. Vi vil i imidlertid være varsomme med å bruke dette anslaget direkte da definisjonen av vanskeligstilt fremstår som noe unyansert. Likevel antyder dette at antallet vanskeligstilte langtidsleietakere ligger på mellom 60 000 og 100 000 husholdninger.

Tiltak og indikatorer for utviklingen

Det kan være behov for tiltak for å bistå ufrivillig langtidsleietakere, og spesielt vanskeligstilte langtidsleietakere. For å bedre kunne målrette tiltak og boligsosialt arbeid med langtidsleietakere har vi skissert tre overordnede hovedgrupper blant ufrivillige langtidsleietakerne:

- Gruppe 1: Ufrivillige langtidsleietakere med manglende egenkapital, men gode lønnsutsikter
- Gruppe 2: Ufrivillige langtidsleietakere med manglende egenkapital og moderate lønnsutsikter
- Gruppe 3: Ufrivillige langtidsleietakere med manglende egenkapital og svake lønnsutsikter

Gruppe 1 er kjennetegnet personer med utdanning, som etablerer seg på arbeidsmarkedet og med utsikter til økt inntekt over tid. Mange av disse er trolig enslige. Det er sannsynlig at personer i denne gruppen vil komme over i ønsket bosituasjon over tid. Eventuelle tiltak vil primært måtte rette seg mot økte muligheter for sparing og/eller egenkapital. Det er likevel ikke klart at det bør rettes boligsosiale tiltak mot denne gruppen, siden dette er langtidsleietakere som sannsynligvis også har gode boforhold som leietakere og utsikter til eierskap med alderen.

Gruppe 2 er «typisk» kjennetegnet av arbeidstilknytning, men moderate lønnsutsikter og/eller høye relative boliggifter sammenlignet med inntekt. Som følge av moderat lønn og moderate lønnsutsikter vil det for disse husholdningene være vanskeligere med sparing til egenkapital og oppfylle de andre kriteriene for å få et boliglån enn for Gruppe 1. Gruppe 2 består av husholdninger man vet relativt lite om, ettersom disse husholdningene i varierende grad fanges opp av offentlige støtteordninger. Dette er likevel husholdninger på den lavere halvdelen av inntektsdistribusjonen. Tiltak rettet mot denne gruppen som kan vurderes nærmere kan være:

- Startlån og tilskudd på modell fra Barna-først tilnærmingen
- Etablererboliger; økningen i eieboliger øremerket husholdninger som kan betjene lån, men mangler egenkapital
- Bolig- og økonomirådgivning og nærmere oppfølging på leiemarkedet

Gruppe 3 kan defineres som vanskeligstilte langtidsleietakerne, og består av personer med svak eller ingen arbeidstilknytning og/eller med lav lønn. Vi forventer at det er spesielt mange i denne gruppen som opplever å bo i dårlige boenheter, og at mange av disse personene fanges opp i bostøtteordningen. Relevante tiltak rettet mot denne gruppen som kan vurderes nærmere er:

- Tettere personlig booppfølging på leiemarkedet
- Økning i kommunalt tilbudet av leieenheter
- Barna-først tilnærmingen for utvalgte barnefamilier

Utviklingen i antall langtidsleietakere kan monitoreres direkte eller indirekte. En direkte metode er å gjennomføre en utvalgsundersøkelse. En utvalgsundersøkelse kan gjøres årlig, men det kan også være tilstrekkelig å oppdatere kunnskapsgrunnlaget rundt antallet langtidsleietakere hvert tredje år i forbindelse med levekårsundersøkelsen med tema boforhold. En indirekte metode vil være å se på faktorer som vil påvirke antallet langtidsleietakere. Lav inntekt og formue de viktigste indikatorene for å anslå sannsynligheten for at

noen er langtidsleietaker. Bakenforliggende faktorer som vil påvirke inntekt og formue vil for eksempel være alder, at man er ufør/arbeidsledig, at man er nylig innvandret til Norge, og/eller at man er enslig. For å utarbeide et godt indikatorsett bør man imidlertid utføre nøyere analyser av de statistiske sammenhengene mellom flere variabler samtidig (multivariat analyse). Dette kan bidra til å skille effekter av ulike variabler på antallet langtidsleietakere fra hverandre.

1. Oppdrag og metode

1.1 Mandat

Det finnes en noe forskning knyttet til leietakere i Norge, men vi vet relativt lite om langtidsleietakere og deres situasjon. For at Husbanken skal kunne bedre bosituasjonen for denne gruppen, herunder å målrette sin innsats mot grupper som opplever utfordringer knyttet til situasjonen som langtidsleietakere, er det avgjørende at det finnes tilstrekkelig og oppdatert informasjon om disse. Husbanken ønsker derfor å få kartlagt det norske leiemarkedet og situasjonen for langtidsleietakere. Formålet med oppdraget er å gi ny og oppdatert kunnskap om bosituasjonen for leietakere som leier over lengre tid.

1.2 Metode

1.2.1 Informasjonsgrunnlag

Vi dokumenterer her de viktigste informasjonskildene i oppdraget. Andre informasjonskilder er dokumentert fortløpende med referanser. Vi har fått tilgang til rådataene fra levekårsundersøkelsen, leiemarkedsundersøkelsen og bostøtteregistret. I tillegg har vi utarbeidet en utvalgsundersøkelse som er gjennomført av Kantar. Vedlegg A har vi listet variablene som er brukt fra de forskjellige datakildene.

Levekårsundersøkelsen

Levekårsundersøkelsen 2018 gir informasjon om en rekke områder knyttet til leie og eie av bolig, blant annet boforhold, bolig og bomiljø, i tillegg inneholder den opplysninger om respondentenes økonomi og levekår generelt. Undersøkelsen har på lik linje med studiene fra NOVA (Sandlie & Grødem, 2013) og NIBR (Medby & Astrup, 2011) vært hovedkilde til informasjon i oppdraget. Utvalget i undersøkelsen er omtrent dobbelt så stort som ved tidligere undersøkelser av langtidsleietakere. Dokumentasjonsnotat for Levekårsundersøkelsen fra 2018 finnes på SSB sine hjemmesider (SSB, 2018)

Utvalget til Levekårsundersøkelsen består av et bruttoutvalg med respondenter som trekkes i et tilfeldig utvalg i populasjonen og der man sikkerstiller at utvalget er representativt for populasjonen som helhet. Samt et nettoutvalg som er de som faktisk har svart på undersøkelsen (omtrent 52,5 prosent av bruttoutvalget). Forskjellen mellom brutto- og nettoutvalget er uproblematisk hvis frafallet er tilfeldig. Det er imidlertid mulig at mindre ressurssterke husholdninger er underrepresentert i utvalget.

Leiemarkedsundersøkelsen

Leiemarkedsundersøkelsen er en årlig undersøkelse om husleienivåer. Statistikken inneholder få opplysninger om husholdningene, men svært mange boligopplysninger. Samt informasjon om hvordan leiemarkedet er sammensatt og leieprisinivå. Undersøkelsen inneholder ingen bolighistorikk for respondentene og følger heller ikke leieprisinivå på de samme boligene over tid. Vi har benyttet disse dataene for å si noe om den generelle utviklingen i leiepriser over tid, herunder en gjennomsnittlig leietakeres utgifter til bolig over tid. Dokumentasjonsnotat for Leiemarkedsundersøkelsen fra 2019 finnes på SSB sine hjemmesider (SSB, 2019).

Bostøtteregistret

Bostøtteregistret inneholder blant annet informasjon om husstander som mottar bostøtte og utbetalt beløp. Dataene kan grupperes etter kommune og eier- /leieforhold. I oppdraget har vi foretatt en gjennomgang av registret for å vurdere om det kan gi ytterligere informasjon om langtidsleietakere.

Utvalgsundersøkelse fra Kantar

For å sikre at vi gjennom oppdraget får belyst spørsmål de ikke fullt ut får belyst gjennom en analyse av dataene fra levekårsundersøkelsen og andre datakilder har vi gjennomført en utvalgsundersøkelse blant 250 langtidsleietaker (som inngår i Kantar sitt panel av personer som leier bolig) som en del av oppdraget. Undersøkelsen er gjennomført av Kantar på vegne av Oslo Economics og vært rettet mot et representativt utvalg av leietakere som er 30 år eller eldre, som har bodd fem år eller lenger i sin nåværende bolig. Oslo Economics har sammen med Husbanken, utformet spørreundersøkelsen og Kantar har gjennomført arbeidet med å innhente svar fra utvalget av respondenter. Formålet med utvalgsundersøkelsen har vært å kartlegge kjennetegn ved langtidsleietakere, som ikke lar seg belyse av tilgjengelig statistikk.

Resultatene fra utvalgsundersøkelsen vil være grunnlag for å gi en indikasjon på kjennetegn ved langtidsleietakere, men man bør være varsom ved tolkning av resultatene. Det er et lite utvalg langtidsleietakere og det er også frafallsproblematikk i utvalget. Tallene er vektet etter alder.

1.2.2 Analyse

Vi har lagt oss tett opp mot metodene som er brukt i studiene gjennomført av NOVA (Sandlie & Grødem, 2013) og NIBR (Medby & Astrup, 2011). Det vil si at vi i stor grad vil benytte oss av tabeller/figurer og uni-/bivariatanalyse av dataene fra Levekårsundersøkelsen fra 2018 for å si noe om leiemarkedet og situasjonen for langtidsleietakere. Dette har blitt komplettert med analyser av data fra de andre informasjonskildene, og da særlig utvalgsundersøkelsen fra Kantar.

2. Utviklingen i det norske boligmarkedet

Utviklingen i boligmarkedet har betydning for utviklingen leiemarkedet og dermed også for antall langtidsleietakere og deres situasjon. Som et bakgrunnstykke redegjør vi her for de store trekkene i utviklingen i boligmarkedet i Norge de siste årene. Gjennomgangen viser at det har vært en jevn boligprisvekst i perioden 1992-2019, på til sammen 264 prosent. Boligprisveksten for perioden 2005-2019 har vært på 60 prosent. Dette er tilfellet for alle områder i Norge, men med noe mer ulik utvikling i geografiske boligpriser de siste fem årene.

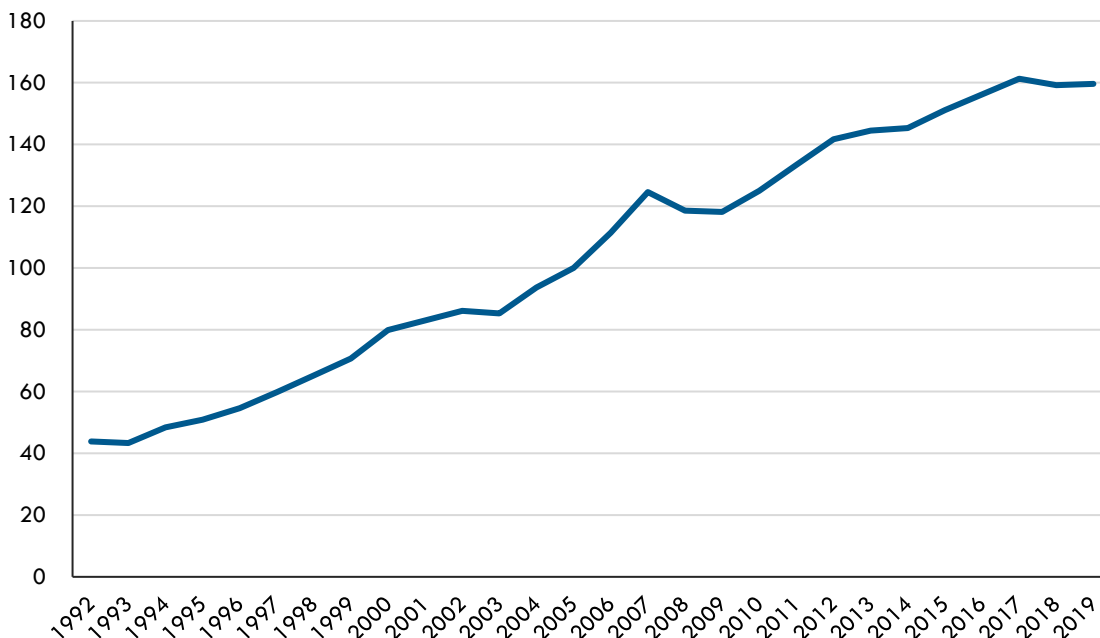
I perioden 2005-2019 har reallønnsveksten vært på totalt 25 prosent, der denne veksten har bremsset opp og stått omtrent stille siden 2014. Husholdninger har dermed finansiert bolig gjennom opptak av relativt mer gjeld, der 45 prosent av bruttobeløpene som ble lånt ut som nye boliglån ble gitt til husholdninger som dermed fikk en gjeldsgrad på 400 prosent eller mer.

En bidragende årsak til økt gjeldsbelastning og økte boligpriser er også et historisk lavt rentenivå. Dette innebærer at husholdninger som kjøper bolig ikke har opplevd tilsvarende økning i løpende boutgifter knyttet til boliglån som man ville hatt uten rentenedgangen. Samlet sett tyder utviklingen på at det foregått en rekke større fordelingsvirkninger over tid. Visse grupper husholdninger har fått mer krevende vilkår for å kjøpe en bolig, og enkelte i denne gruppen kan ha, eller vil havne opp, som langtidsleietakere.

2.1 Boligpriser i Norge

Figur 2-1 viser realprisutvikling på brukte boliger de siste 28 årene. Etter den norske bankkrisen i 1988-1993 har Norge opplevd en stabil vekst i boligprisen, der boligprisene har økt mer enn det generelle prisnivået i 22 av de siste 28 årene. I perioden 1992-2019 har prisindeksen økt med 264 prosent og samme tall for perioden 2005-2019 er 60 prosent. For eksempel vil en bolig som kostet 2 millioner i 2005 ha kostet 3,4 millioner i 2019, justert for inflasjon.

Figur 2-1: Realprisindeks for brukte boliger



Kilde: SSB tabell 07230. Note: 2005 = 100

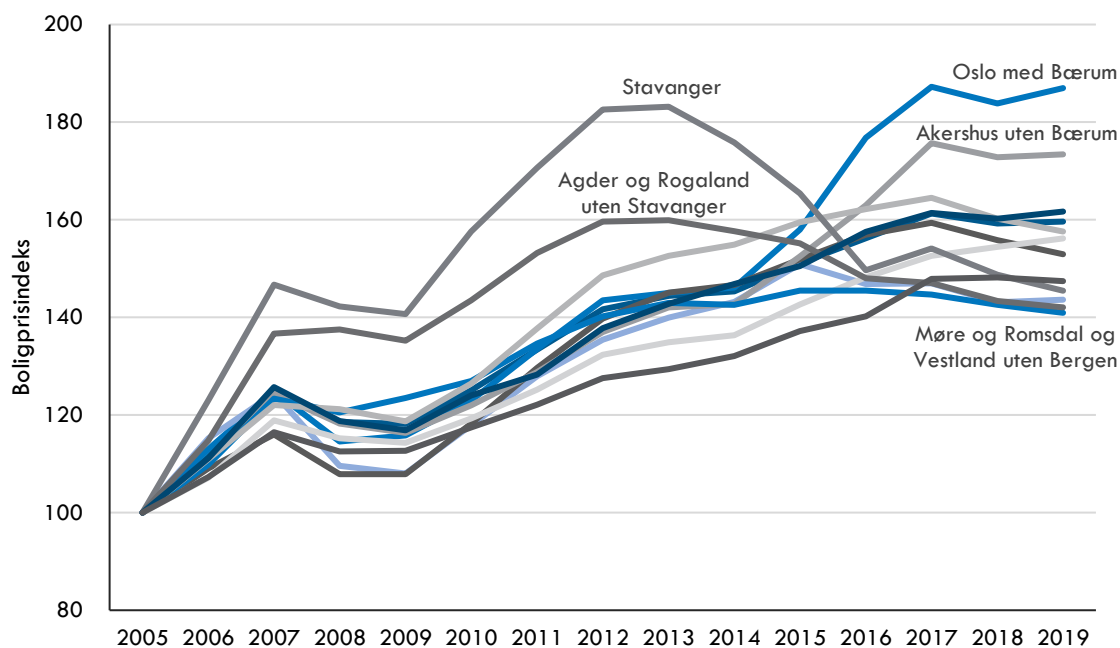
I Figur 2-2 brytes boligprisutviklingen ned på ulike geografiske områder i Norge. Alle områder har opplevd en boligprisvekst i perioden 2005-2019 på mellom 42 og 87 prosent. Noen geografiske områder skiller seg ut med perioder av særlig høy prisvekst. Boligprisindeksen for Osloregionen⁴ ser ut å være lik indeksveksten frem til

⁴ Osloregionen omfatter her «Oslo med Bærum» og «Akershus uten Bærum».

2014, men har etter dette hatt en særlig høy prisvekst. Stavangerregionen⁵ opplevde en kraftig boligprisvekst frem til 2014, men denne utviklingen snudde nedover sammen med oljeprisfallet i samme år. Boligprisveksten i Stavanger falt siden mellom 2014-2016.

En lik prosentvis boligprisvekst som boligprisindekser måler kan likevel innebære en økning i de *absolutte* forskjellene i boligpriser på tvers av regioner, ettersom det er rimelig å tro at boligprisene startet på ulike nivå i ulike områder av landet. Dette gjelder også eventuelt innad i by- og regionsområder.

Figur 2-2 Realprisindeks for brukte boliger i ulike geografiske områder



Kilde SSB tabell 07230. Note: 2005 = 100

2.2 Utviklingen i husholdningers inntekter og gjeld

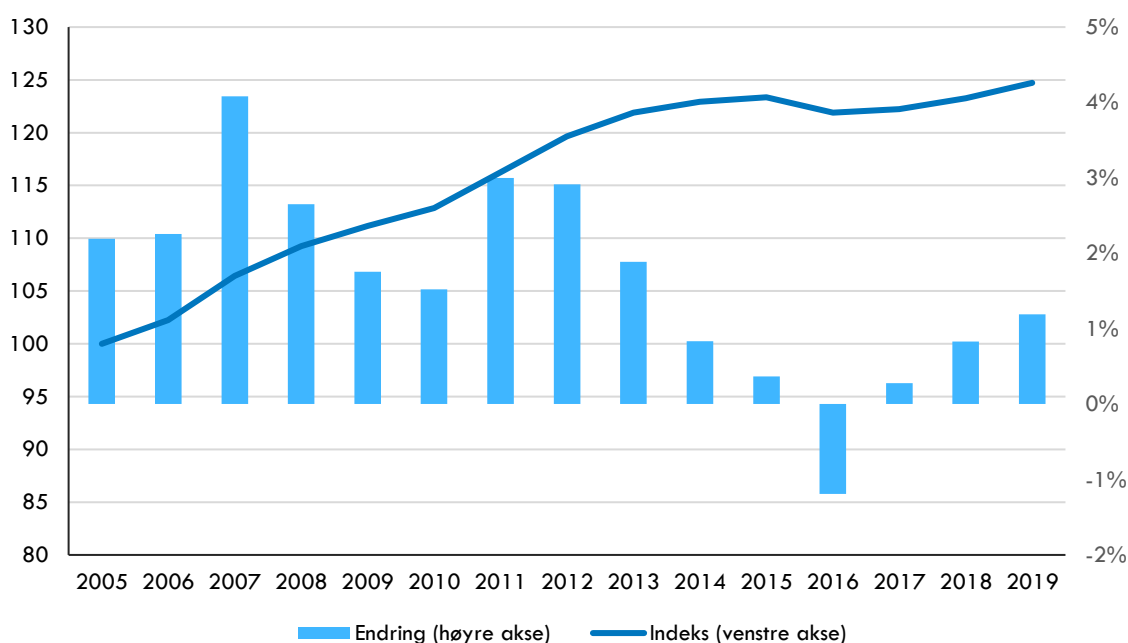
2.2.1 Utviklingen i reallønn

Samtidig som gjennomsnittlig boligprisvekst i Norge har vært på mellom 42 og 87 prosent i Norge i perioden 2005-2019, så har det i samme periode vært en reallønnsvekst på omtrent 25 prosent. Siden 2014 har reallønnsveksten bremsset opp og vært rundt null, se Figur 2-3. Ettersom inntekt og formue påvirker husholdningens betalingsevne for boliger, og lønn utgjør er en viktig del av inntekt og formuesparing for de fleste husholdninger, så har dette betydning for både hvem som har kunnet anskaffe bolig og hvordan boligkjøp har blitt finansiert.

Når man ser nærmere på den prosentmessige utviklingen i reallønn så fremstår den som lik på tvers av inntektsgrupper. Utvikling i reallønn for den laveste inntektskvintilen og den høyeste inntektskvintilen ser ut til å ha være omtrent lik i prosent. Lik reallønnsvekst på tvers av inntektskvintiler vil likevel innebære en økning i de *absolutte* inntektsdifferansene, ettersom den prosentvise lønnsveksten starter på ulike nivå.

⁵ Stavangerregionen omfatter her «Stavanger» og «Agder og Rogaland uten Stavanger»

Figur 2-3: Gjennomsnittlig reallønnsutvikling for alle lønnstakere



Kilde: SSB tabell 09786. Note: 2005=100

2.2.2 Utvikling i gjeld

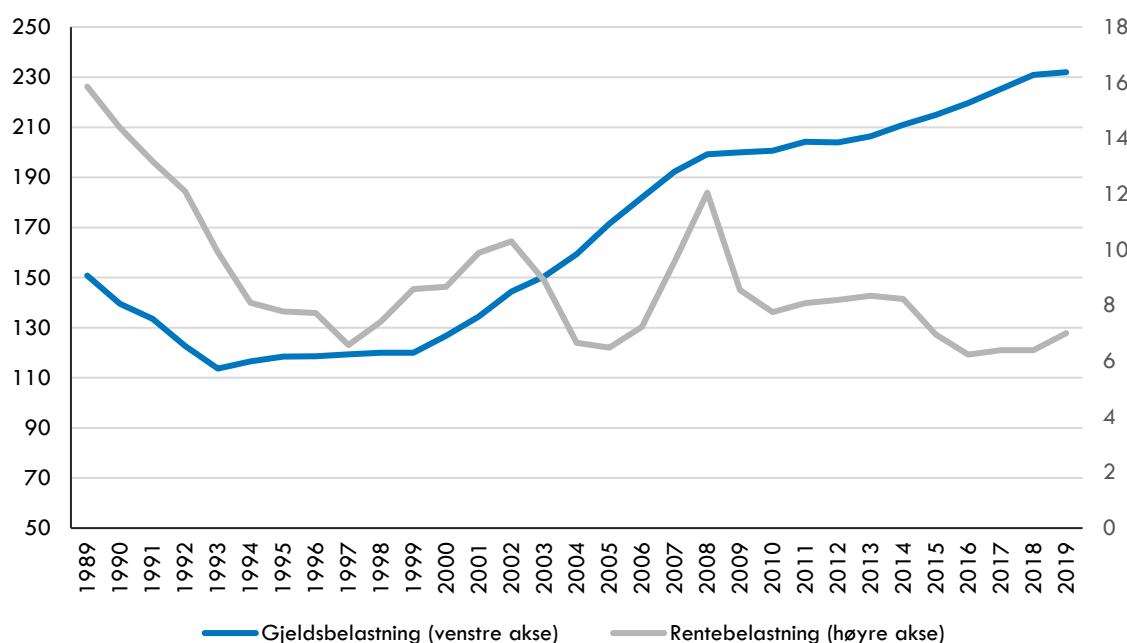
Ettersom vi observerer at reallønnen i Norge har hatt en lavere vekst enn boligprisene, antyder dette at husholdninger har finansiert boligkjøp gjennom et økende opptak av gjeld.

I rapporten «Finansiell utsyn» definerer Finanstilsynet (2020) *gjeldsbelastning* som samlet gjeld i husholdningene som andel av husholdningenes bruttoinntekt og *rentebelastning* som samlede renteutgifter i husholdningene som andel av husholdningens bruttoinntekt fratrasket skatt. Gjeldsbelastning sier noe om kapasiteten til å betale ned gjelden, mens rentebelastning sier noe om kapasiteten til å betjene gjelden.

I Figur 2-4 ser vi som forventet at gjeldsbelastningen har økt sammenhengende siden 1993, og i 2019 utgjorde husholdningens samlede gjeld 231 prosent av husholdningens samlede bruttoinntekt etter skatt. Opptak av nye boliglån er den viktigste driveren for denne utviklingen. Når boligprisene stiger vil de som kjøpte en tilsvarende bolig før og etter prisstigningen ha forskjellige boutgifter knyttet til boliglånet. Gjeldsgraden er husholdningens gjeld som andel av husholdningens bruttoinntekt. For nye boliglån med pant i boligen var gjeldsgraden på 334 prosent i 2019. Samtidig ble 45 prosent av bruttobeløpene som ble lånt ut i kategorien nye boliglån gitt til husholdninger som med lånet fikk en gjeldsgrad på 400 prosent eller mer. Dette viser at husholdningene finansierer økte boligpriser med hovedsakelig økt gjeldsopptak. Hvis boligprisene fortsetter å stige vil det (alt annet likt) bli vanskeligere og vanskeligere for de med lave inntekter som ikke allerede eier bolig å kjøpe bolig.

En bidragende årsak til økt gjeldsbelastning og økte boligpriser er det lave rentenivået. Det lave rentenivået har gjort det billig å betjene gjeld og andelen av husholdningens samlede bruttoinntekt etter skatt som går til å betale renter er på historisk lave nivåer selv med en historisk høy gjeldsbelastning, se Figur 2-4. For de som kjøper bolig vil større gjeldsopptak også gjøre husholdningen mer sårbar for rentøkninger i fremtiden.

Figur 2-4: Gjeldsbelastning og rentebelastning for husholdningene



Kilde: Finanstilsynet

2.3 Fordelingseffekter og mulige konsekvenser for leiemarkedet

Med denne bakgrunnen er det flere faktorer som peker mot at det har over lengre tid har blitt vanskeligere å komme inn på eiemarkedet som førstegangskjøper. Dette skulle man også forvente at også bidro til at et større antall husholdninger ender opp som ufrivillige leietakere og ufrivillige langtidsleietakere. Økte boligpriser og en moderat utvikling i reallønn gjør at de som står utenfor eiemarkedet må ta opp mer gjeld. Det er samtidig ikke slik at en husholdning uten videre kan ta opp boliglån, ettersom kravene i utlånsforskriften stiller et egenkapitalkrav på 15 prosent. Veksten i det absolutte egenkapitalkravet for opptak av boliglån vil vokse i takt med boligprisveksten. Når man parallelt observerer en reallønnsvekst som er vesentlig lavere enn boligprisveksten, vil det bli relativt sett vanskeligere for husholdninger som står utenfor eiemarkedet å spare opp tilstrekkelig kapital for å kjøpe en bolig.

Med tanke på konsekvenser for leietakere og langtidsleietakere er det rimelig å si at utviklingen i boligmarkedet har ført til flere parallelle fordelingseffekter i Norge over en lang tidsperiode. Desto tidligere en husholdning har kommet inn på boligmarkedet, desto større verdistigning har boligen fått og formuen til denne husholdningen har dermed økt. En slik fordelingseffekt kan også påvirke yngre generasjoner og gå i arv. Det skyldes at foreldres boligformue kan benyttes til å dekke barnas egenkapitalkrav og øke sannsynligheten for at disse kan ta opp boliglån. Dette er også underbygget av data fra levekårsundersøkelsen som viser at et sted mellom 20-38 prosent av førstegangskjøpere i perioden 2010-2015 mottok en eller annen form for finansiell bistand av familie, herunder som kausjonist, private lån eller forskudd på arv. Dette er imidlertid ikke de eneste fordelingseffektene. På tross av at boligpriser og reallønn har hatt omtrent den samme prosentmessige veksten i henholdsvis ulike geografiske områder og på tvers av inntektskvintiler, så er det fortsatt nivåforskjeller. En husholdning med en høy inntekt vil ha en større absolutt lønnsvekst enn husholdninger med lav inntekt selv om begge husholdninger har samme prosentmessige reallønnsveksten. Tilsvarende fordelingseffekt kan oppstå på tvers av geografiske områder, siden boligprisene startet på ulike nivåer.

Samlet antyder bildet av utviklingen i boligmarkedet at forskjellene hva gjelder boligformue, finansieringsmuligheter og inntekt har økt i Norge over tid. Samtidig må det også understrekes at én fordelaktig fordelingseffekt for en gruppe på ett av disse områdene, ikke nødvendigvis betyr at disse husholdningene blir boligeiere. Dersom for eksempel en husholdning har egenkapital, men ingen inntekt, så vil inntekten være barrieren for å få boliglån. Fordelingseffektene øker imidlertid sannsynligheten for å kunne eie bolig blant de gruppene som kommer positivt ut av en eller flere av omfordelingene.

En slik utviklingen skulle man i utgangspunktet forvente at har konsekvenser for leiemarkedet og langtidsleietakere, ved at det for visse husholdningsgrupper har blitt mer krevende å kjøpe en bolig. Dette vil i så tilfelle medføre at det tar lengre tid før husholdningen kan kjøpe bolig, eller i ytterste konsekvens at husholdningene aldri vil få muligheten til å kjøpe bolig. Videre vil vi beskrive det overordnede leiemarkedet i Norge, der vi nærmere undersøker faktorer som kjennetegner leiemarkedet, husholdninger som leier og undersøker hvordan leiemarkedet har endret seg over tid.

3. Om leiemarkedet

I perioden 2012-2019 har leieprisene i Norge totalt vokst med 15,8 prosent, mens reallønnen i samme periode har økt med 4,26 prosent. Basert på den gjennomsnittlige månedlige leieprisen per person på 6 221 kroner i 2019 har husleien økt med 849 kroner. Basert på tilgjengelig data ser det ut som leiehusholdninger leier samme antall kvadratmeter per person. Samlet fremstår det som at husleiens isolert sett har økt boutgiftbelastningen både per person og per husholdning. Ettersom at det har vært ulik økning i ulike segmenter av leiemarkedet, så har noen husholdninger fått en større økning i boutgifter og andre husholdninger en mindre økning i boutgiftene.

Når det gjelder kjennetegn ved husholdningene som leier, er det tydelig at husholdningsinntekt har en vesentlig prediksjonskraft for om en husholdning eier eller leier bolig. Basert på data fra levekårsundersøkelsen er det tydelig at husholdningene i de laveste inntektsgruppene er overrepresentert blant leietakere. Leietakere som gruppe er samtidig svært sammensatt der 26 prosent er studenter, 23 prosent arbeidsledig, ufør, hjemmeværende eller deltidssysselsatte, 10 prosent er pensjonister, mens 41 prosent er fulltidssysselsatte. Ettersom mange leietakere er studenter er også de yngste aldersgruppene sterkt representert i leiemarkedet, der over 60 prosent av personer i aldersgruppen 21-25 år er leietakere. Dette halveres i gruppen 26-30 år og reduseres også betraktelig i gruppen 31-35 år. I høyere aldersgrupper er det en svak nedgang i andel leietakere, der leieandelen er mellom 8 og 15 prosent. Ettersom husholdningsinntekt er vesentlig for muligheten for å kjøpe bolig er også enslige overrepresentert på leiemarkedet. Dette har sannsynligvis også en sammenheng med at mange leietakere er unge og studenter. Av barnefamilier som er leietakere anslår vi at 7 917 husholdninger er «enslige med barn» og at 55 387 husholdninger er «par med barn», dersom dette aggregeres rett opp.

Dataene våre antyder at om lag 70 prosent av leietakerne har en annen privatperson som utleier og 82 prosent av leietakere har en leiekontrakt. Av de som leier av privatpersoner leier 37 prosent av slekt eller venner, der dette er med på å forklare at 18 prosent ikke har en leiekontrakt. Blant leietakere med leiekontrakter er 64 prosent tidsubestemte leiekontrakter og 36 prosent tidsbestemte leiekontrakter. Ettersom det er en stor andel unge, studenter og personer uten arbeidstilknytning blant leietakere i Norge, er det også relativt flere leietakere som bor i mindre boliger enn blant eiere. Segmentert på geografisk beliggenhet og befolkningsstørrelse virker det som å ikke være store geografiske forskjeller verken i leiepris, størrelse eller leieandel på et overordnet nivå. Det synes imidlertid som at Oslo og Viken, samt enkelte andre større byer, har et noe høyere leieprisnivået og at det er relativt sett flere leietakere i disse områdene. Det kan også være at det er stor variasjon lokalt i for eksempel byer som ikke fanges opp med den dataen vi har.

3.1 Hvem leier?

I Levekårsundersøkelsen fra 2018 regnes husholdningen som en leietakerhusholdning hvis ingen i husholdningen eier boligen som husstanden bor i. I Tabell 3-1 fremgår det at 17,37 prosent av husholdningene i Levekårsundersøkelsen fra 2018 er leietakere i henhold til denne definisjonen. Aggregeres dette direkte til Norges befolkning betyr det at omtrent 418 487 husholdninger er leietakere.⁶ Andelen leietakere er her noe lavere enn andelen SSB (SSB, 2017) finner i boforholdsstatistikken. Sammenlignet med andre nord-europeiske land har Norge en svært lav andel leietakere, for eksempel Sverige (35,9 prosent), Danmark (48,5 prosent) og Tyskland (35,0 prosent) (Leieboerforeningen, 2019).

Tabell 3-1: Antall og andel leietakerhusholdninger

Leietaker	Antall	Andel
Ja	1 025	17,37 %
Nei	4 874	82,62 %
Sum	5 899	100,00 %

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2018.

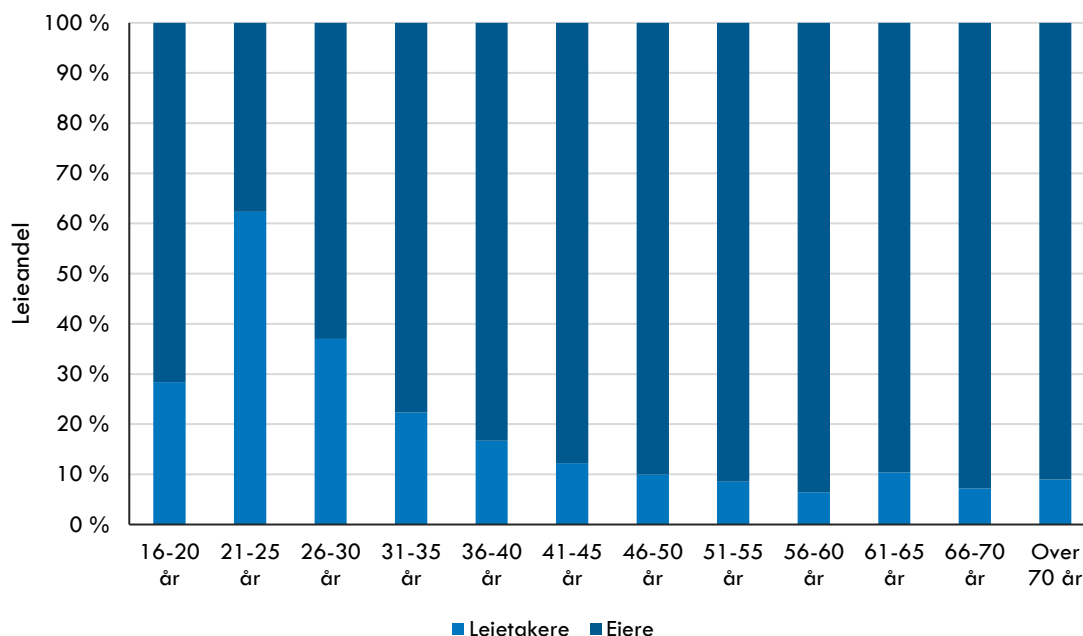
3.1.1 Alder, husholdningstyper og geografisk fordeling

Figur 3-1 viser leietakerandelen i forskjellige aldersgrupper. Leietakerandelen er størst for personer mellom 21-25 år med 62 prosent, der leietakerandelen faller til 17 prosent for de mellom 31-35 år. Det som er

⁶ SSB tabell 09747 viser at det var 2 409 257 husholdninger i Norge i 2018

utfordrende med aldersgruppen 16-25 år er at en vesentlig andel av disse respondentene bor hjemme hos foreldrene sine og man skal derfor ikke tolke figuren som at 40 prosent av de i aldersgruppen 21-25 år eier sin egen bolig⁷. Av dette kan vi tolke ut at mange leietakere er unge mennesker i alderen 21-30 år, men at det finnes leietakere i alle aldersgrupper.

Figur 3-1: Eier- og leietakerandelen i ulike aldersgrupper



Kilde: Levekårsundersøkelsen 2018. Antall respondenter: 345 16-25 år, 393 21-25 år, 422 26-30 år, 443 31-35 år, 467 36-40 år, 507 41-45 år, 554 46-50 år, 550 51-55 år, 481 56-60 år, 473 61-65 år, 460 66-70 år, 804 over 70 år.

Tabell 3-2 viser eiere og leietakere fordelt på husholdningstype, der par refererer til gifte og samboere, og enslig referer til om personen er i et parforhold eller ikke, og ikke til om vedkommende bor alene. De fleste leietakere (63 prosent) er enslige uten barn, mens 23 prosent er par uten barn. Dette henger godt sammen med at en stor del leietakere er unge mennesker som ikke har etablert seg med barn.

Omtrent 10 prosent av barnefamiliene i Levekårsundersøkelsen fra 2018 er leietakere. Av barnefamilier som er leietakere anslår vi at 7 917 husholdninger er «enslige med barn» og at 55 387 husholdninger er «par med barn» hvis dette aggregeres rett opp. Samtidig er enslige leietakere med barn også representert i alle aldersgrupper. Enslige har det vanskelige å komme inn på eiemarkedet fordi de har lavere husholdningsinntekt enn par, men mange av de samme faste husholdningsutgiftene⁸ hvilket gjør det vanskeligere å spare opp egenkapital. Det er dyrt ta hånd om barn og denne enslig/par effekten kan forsterkes for enslige med barn. Dette kan være anledningen til at vi ser tendenser av at en større andel enslige med barn blir igjen i leiemarkedet, sammenlignet med par med barn.

⁷ Spørsmålet i Levekårsundersøkelsen fra 2018: «Eier noen i husholdningen boligen som selveier, gjennom borettslag eller boligaksjeselskap, eller leier eller disponerer du/dere boligen på annen måte?»

⁸ Med faste husholdningsutgifter mener vi utgifter som ikke varierer med om man er enslig eller par, for eksempel husleie eller fellesutgifter

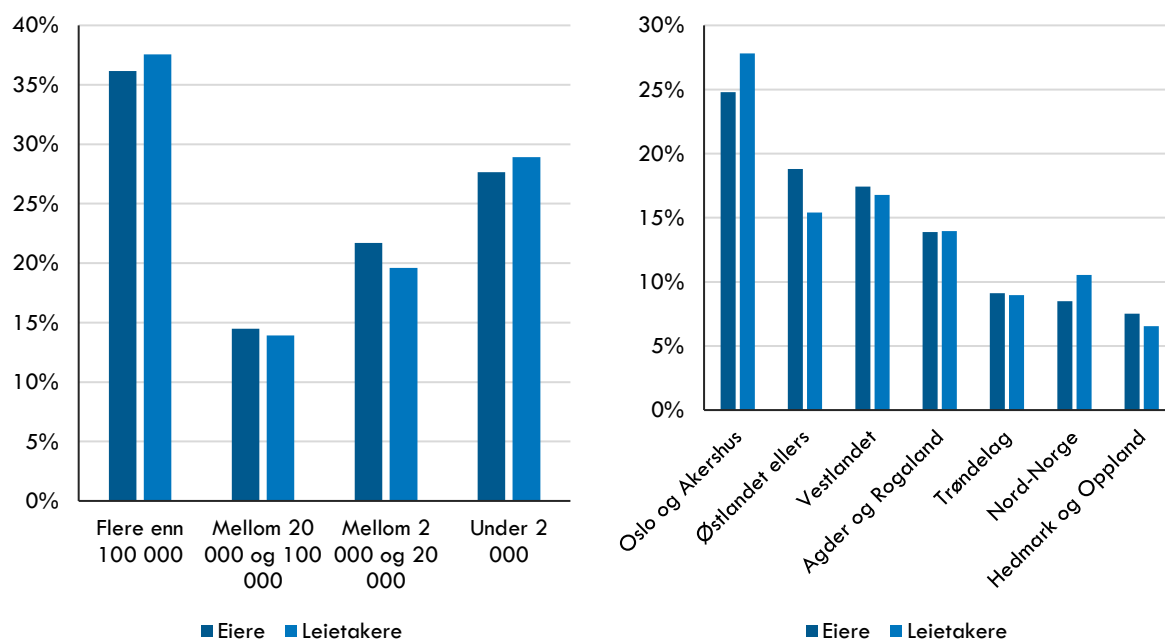
Tabell 3-2: Eiere og leietakere fordelt på husholdningstype

Husholdningstype	Eiere	Leietakere
Enslig med barn	3 %	6 %
Enslig uten barn	28 %	63 %
Par med barn	29 %	9 %
Par uten barn	41 %	23 %
Antall respondenter	4 872	1 025

Kilde: Levekårsundersøkelsen fra 2018

Levekårsundersøkelsen fra 2018 inneholder begrenset informasjon om husholdningenes geografiske plassering, der det kun er data på tettstedsstørrelse og landsdel. Figur 3-2 (til venstre) viser at leietakere er relativt likt fordelt med eiere i tettsteder av forskjellig befolkningsstørrelse. Figur 3-2 (til høyre) viser at fordelingen av eiere og leietakere er nokså lik på tvers av landsdeler. Det ser likevel ut til å være en liten overrepresentasjon av leietakere i Oslo og Akershus og Nord-Norge. Det kan påpekes at dataene fra Levekårsundersøkelsen fra 2018 har en svært grov geografisk nedbrytning på tettstedsstørrelse og landsdel og det kan av den grunn hende at dette gir et noe misvisende bilde. Tidligere undersøkelser på SSBs boforholdsregister har vist at leietakerandelen er høyere i de store byene enn i distriktene (SSB, 2020), og understøtter at en mer finmasket nedbrytning på geografiske områder kan vise et noe annet bilde. Samtidig vil man sannsynligvis også se vesentlige demografiske forskjeller mellom en større byer og distrikter, for eksempel at det i mange byer er svært mange studenter. I NOU (2020:16) har man undersøkt 99 analyseområder i 11 kommuner⁹ for analyseområdene er det områder med både betydelig høyere og betydelig lavere leieandel enn kommunegjennomsnittet, både for husstander generelt og for barnefamilier. I flere av byene varierer andelen barnefamilier som leier fra omtrent 5 til 50 prosent. Også Aarland og Brattbakk (2020) finner at variasjonen i leieandel innad i byene er stor.

Figur 3-2: Tettstedsfordeling for leietakere og eiere



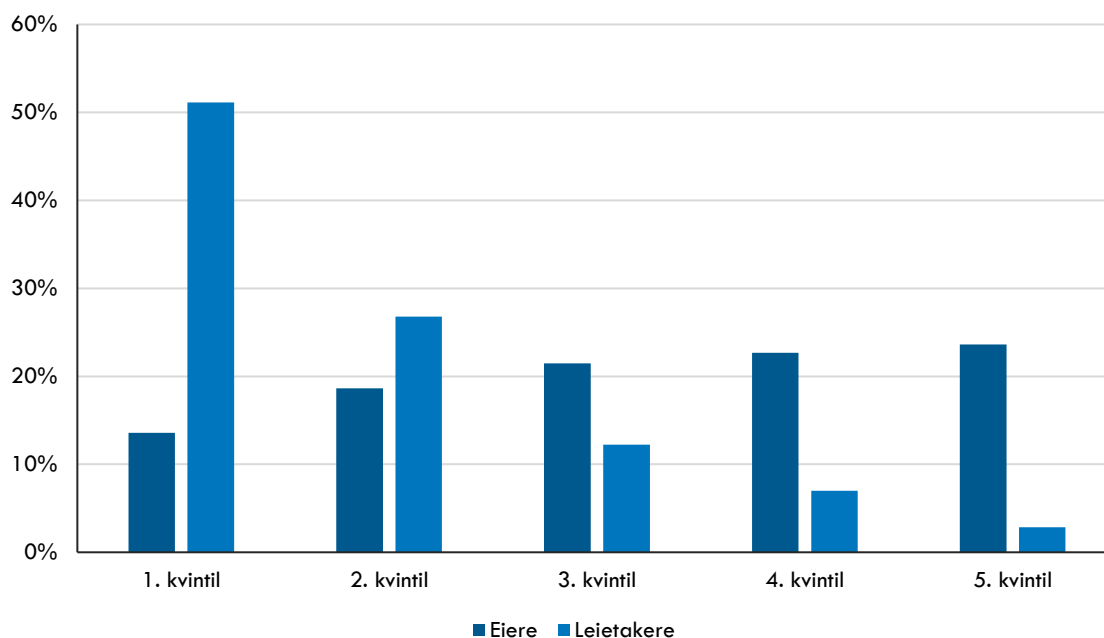
Kilde: Levekårsundersøkelsen 2018. Antall respondenter (til venstre): 4249 eiere og 339 langtidsleietakere. Antall respondenter (til høyre): 4251 eiere og 340 langtidsleietakere.

⁹ De 13 største kommunene med unntak av Tromsø og Rælingen

3.1.2 Økonomiske forhold og arbeidslivstilknytning

I kapittel 2.2 viste vi at inntekt er en av variablene som har en sammenheng med eierskap, derfor forventer vi at personer med lavere inntekt har en større sannsynlighet for å være leietakere. I Figur 3-3 får vi bekreftet dette, der ser vi at et kjennetegn for de som leier er at de har lavere inntekt enn de som eier. Av Figur 3-4 fremkommer det at 51 prosent av leietakerne befinner seg i den laveste inntektskvintilen når vi har kontrollert for husholdningsstørrelse.¹⁰

Figur 3-3: Eiere og leietakere fordelt etter ekvivalensinntekt

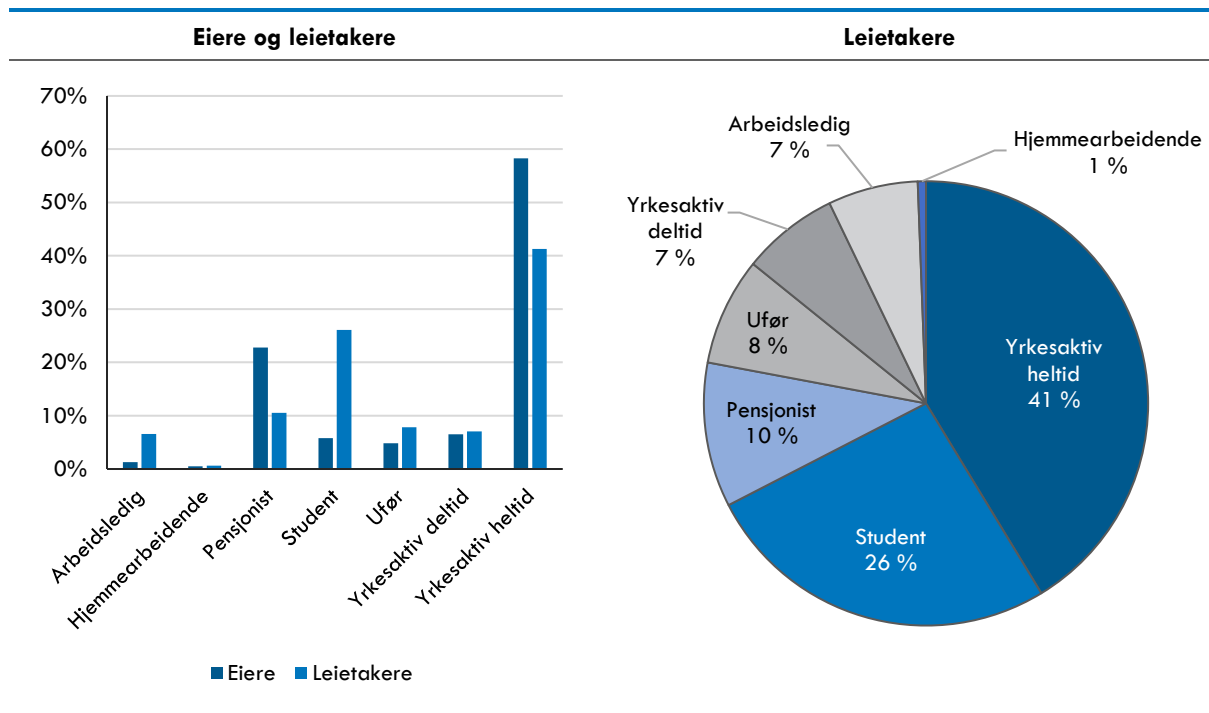


Kilde: Levekårsundersøkelsen 2018. Antall respondenter: 3433 eiere og 702 leietakere. Note: Kvintilene er beregnet basert på hele utvalget. 1. kvintil under 230 000, 2. kvintil mellom 230 000 og 330 000, 3. kvintil mellom 330 000 og 413 333, 4. kvintil mellom 413 333 og 521 932, 5. kvintil over 521 932.

Ser vi på arbeidslivstilknytning viser Figur 3-4 at en større andel leietakere enn eiere oppgir at de er studenter, også arbeidsledige og uføre er overrepresentert som leietakere. Totalt er 26 prosent av leietakerne i Norge studenter, der dette stemmer godt overens med at mange av leietakerne er unge. Vi ser samtidig at det er en del heltids yrkesaktive er leietakere, fordelingen av disse etter alder tilsier at den største andelen er unge.

¹⁰ Ekvivalensinntekt beregnes ved å dele husholdningens totale inntekt etter skatt på antall forbruksekvivalenter i husholdningen etter EUs ekvivalensskala. Den første voksne personen telles som 1, de følgende voksne personene får verdien 0,5, mens hvert barn i alderen 0-13 år får verdien 0,3. Personer i husholdninger med inntekt per forbruksenhet under 60 prosent av den nasjonale medianinntekten.

Figur 3-4: Eiere og leietakere fordelt på tilknytning til arbeidslivet



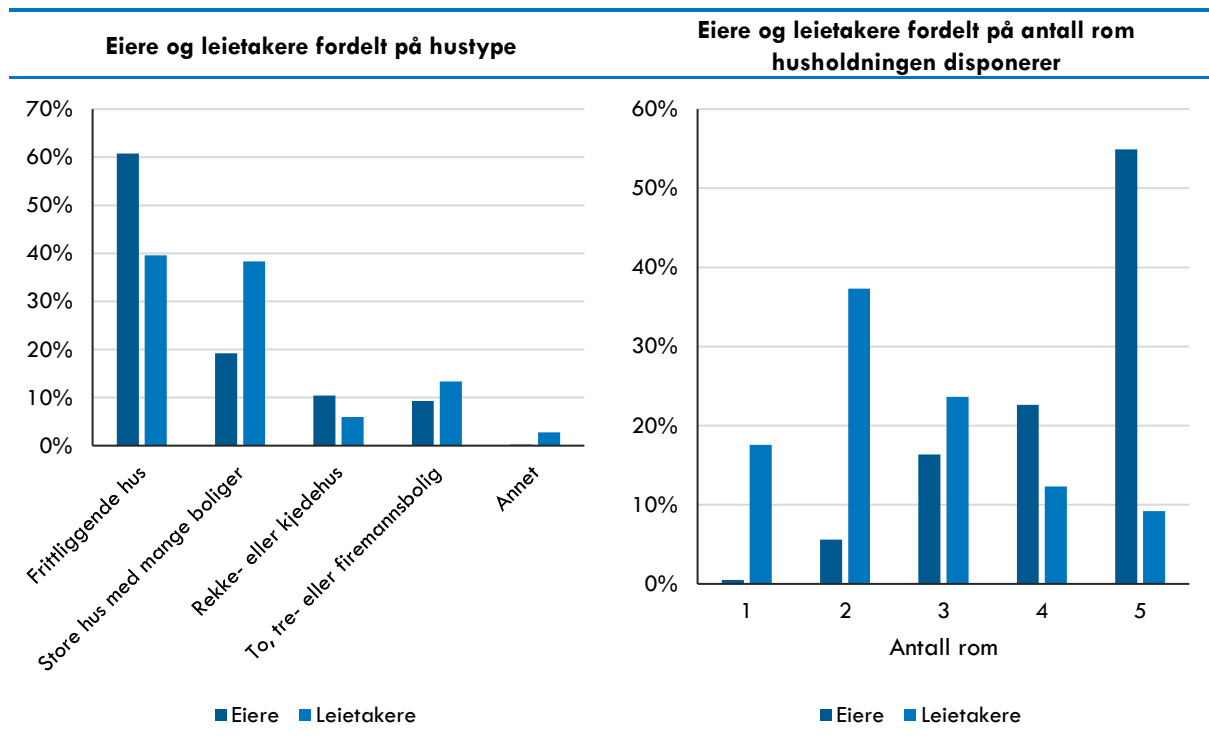
Kilde: Levekårsundersøkelsen 2018 Antall respondenter: 4 834 eiere og 1007 leietakere. Note: Student: inkluderer personer i arbeidsrettet opplæring og verneplikt. Pensjonist inkluderer alders- eller AFP-pensjonist. Ufør inkluderer personer som er uføre eller ikke i stand til å arbeide.

3.2 Hva leier de og på hvilke betingelser?

3.2.1 Hva leier de?

Leietakere bor i alle typer boliger, men er noe underrepresentert i frittliggende hus (inkludert sokkelboliger) og rekke eller kjedehus og overrepresentert i store hus med mange boliger (bygård eller boligblokk). Vi ser også at en større andel leietakere bor i boliger med et mindre antall rom og med et lavere antall kvadratmeter enn eiere.

Figur 3-5: Eiere og leietakere fordelt på hustype og antall rom husholdningen disponerer



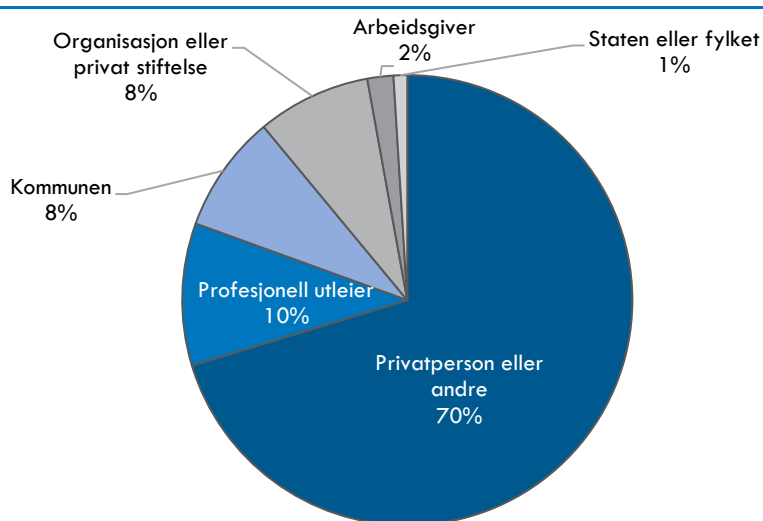
Kilde: Levekårsundersøkelsen 2018. Antall respondenter (til venstre): 4 874 eiere og 1 025 leietakere. Antall respondenter (til høyre): 4 872 eiere og 1 024 leietakere. Note (til venstre): «Annet» inneholder kategoriene «Bor i båt, campingvogn eller bil» og «Kombinert bolig- og næringsbygg». Eksempler på store hus med mange boliger er boligblokk eller bygård.

3.2.2 Hvilke betingelser leier de på?

Utleier

Tilbudssiden av det norske leiemarkedet utgjøres hovedsakelig av privatpersoner som leier ut bolig. Figur 3-6 viser at 70 prosent av leietakerne har en annen privatperson som utleier. Av de som leier av privatpersoner leier 37 prosent av slekt eller venner. Profesjonelle utleiere utgjør 10 prosent av tilbudssiden, mens kommuner utgjør 8 prosent.

Figur 3-6: Hvem er utleier?

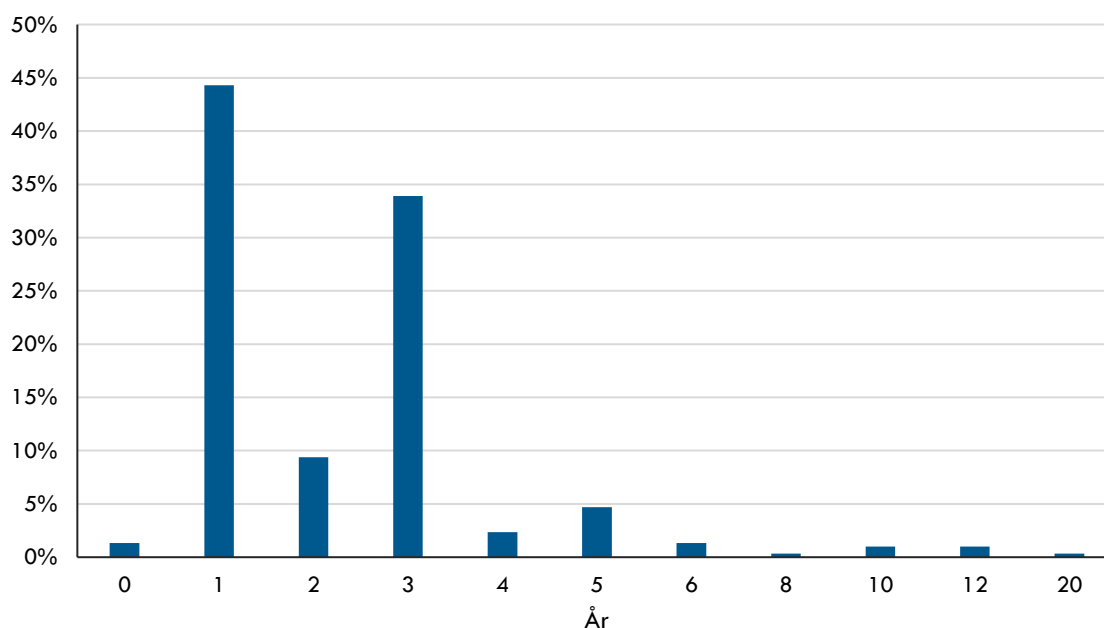


Kilde: Levekårsundersøkelsen 2018. Antall respondenter: 1 017 Note: Organisasjon eller privat stiftelse inkluderer studentsamskipnad.

Kontrakter

Leiekontrakter¹¹ bestemmer hvor lenge leietakeren kan bo i boligen og til hvilken leie. Fra Levekårsundersøkelsen fra 2018 fremkommer det at 84 prosent av leietakerne har en leiekontrakt. I Levekårsundersøkelsen fra 2007 er det samme tallet 74 prosent (Sandlie & Grødem, 2013). Tidsbestemte kontrakter er definert i husleieloven, og en slik kontrakt har begrenset med handlingsrom for å si opp en leiekontrakt og øke prisen på leien og er derfor fordelaktig sett fra leietakerens perspektiv. Tidsbestemte kontrakter bidrar til fleksibilitet på leiemarkedet gjennom å øke tilbudet av kortsiktig utleie. Med en tidsbestemt leiekontrakt kan utleier når kontrakten går ut/blir sagt opp, ta inn en ny leietaker til markedspris eller trekke boligen ut av leiemarkedet og inn i eiemarkedet. 64 prosent av husholdningene med kontrakt har en tidsbestemt kontrakt. Det samme tallet i Levekårsundersøkelsen fra 2007 er 69 prosent (Sandlie & Grødem, 2013). I Figur 3-7 fremkommer det at av leietakere som har tidsbestemte kontrakter har de fleste (53 prosent) en leiekontrakt på under 3 år. Dette kan indikere at mange av leietakerne har utrygge boforhold, men det vil også være sann for mange leietakere er fleksibilitet viktigere enn trygghet, vi tror at flyttekostnadene er særlig lave for de som er unge og enslige.

Figur 3-7: Lengde på tidsbestemte leiekontrakter



Kilde: Levekårsundersøkelsen 2018 Note: 0 er mindre enn 1 år.

Husleie

For leietakere består boutgifter hovedsakelig av husleien. Utvikling i husleie vil derfor kunne si noe om utviklingen i boutgifter for leietakere. Sett sammen med utvikling i lønn kan dette gi oss en indikasjon på utviklingen i boutgiftbelastningen¹² til husholdningene. Gjennom å slå sammen de årlige leiemarkedsundersøkelsene fra 2012-2019 kan man undersøke utviklingen i leiepriser over tid. Leiemarkedsundersøkelsen inneholder ingen bolig-historikk for respondentene i undersøkelsen og følger heller ikke leieprisnivået på de samme boligene over tid. Vi må derfor anta at leieboligene innenfor hver leiemarkedsundersøkelse er representative for leiemarkedet som helhet. Sammenhengen mellom prisene i eiemarkedet og leiemarkedet er kompleks. Eksempler på faktorer som kan påvirke leieprisen gjennom mekanismer i boligmarkedene er renten og boligprisene. Alle leiepriser som omtales nedenfor justert til 2020-priser.

I Figur 3-8 ser vi at den gjennomsnittlige månedlige leieprisen per person¹³ har økt fra 5 372 kroner i 2012 til 6 221 kroner i 2019¹⁴, dette er en økning på 849 kroner eller 15,8 prosent. Utviklingen i 25 persentil har vært høyere (893 kroner eller 24 prosent) enn i den gjennomsnittlige leieprisen og utviklingen i den 75 persentil på 516 kroner eller 7 prosent. Dette tilsier at de laveste husleiene har økt mer enn de høyeste. Den gjennomsnittlige

¹¹ Innenfor bestemmelsene i husleieloven

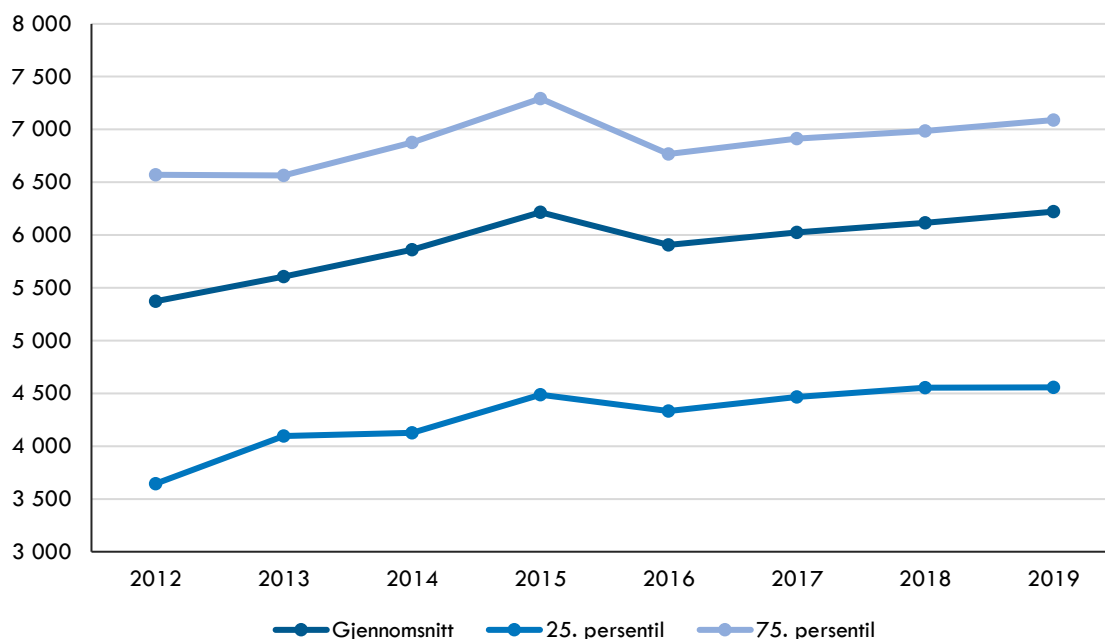
¹² Boutgifter som andel av husholdningsinntekt

¹³ Den gjennomsnittlige månedlige leieprisen per person kontrollerer for endringer i husholdningsstørrelse over tid

¹⁴ Alle tall er i 2020-priser.

reelle leieprisen per husholdning har økt fra 11 738 kroner i 2012 til 13 284 kroner i 2019, dette er en økning på 1 546 kroner eller 13 prosent. Det ser ikke ut som at denne utviklingen er drevet av at leietakerne har flyttet til større boliger, ettersom vi ser den samme utviklingen i leiepris per kvadratmeter per person. Tar vi en lønsmessig gjennomsnittlig leietakerhusholdning fra Levekårsundersøkelsen fra 2018 har denne en månedlig husholdningsinntekt på omtrent 25 000 kroner etter skatt i 2012. En økning i reallønn på 4,26 prosent i perioden 2012 til 2019 tilsvarer en reallønnsøkning på 1 065 kroner. Samlet sett ser det altså ut som at den leieprisen og boutgiftbelastningen har økt i perioden både per person og per husholdning. Men ettersom at det har vært ulik økning i ulike segmenter av leiemarkedet så er det trolig noen husholdninger som hatt en større økning og andre en mindre økning i boutgiftene.

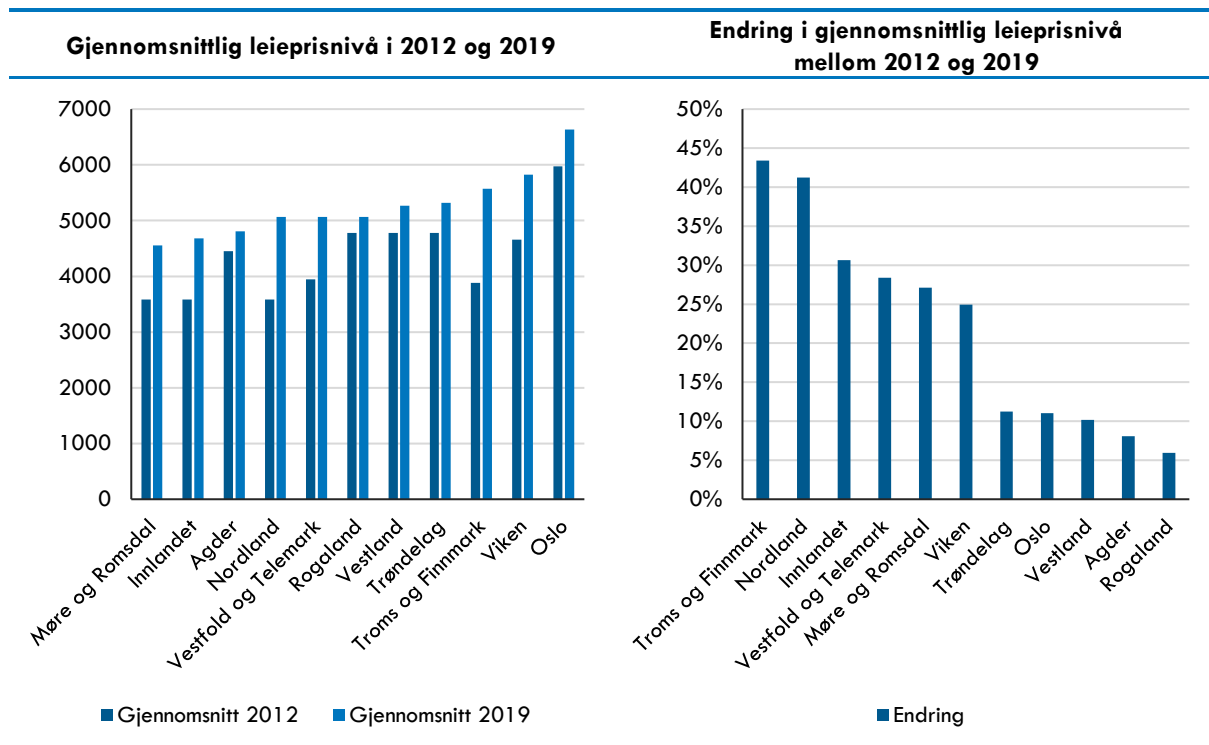
Figur 3-8: Utvikling i leiepriser per person



Kilde: Leiemarkedsundersøkelsen fra 2012–2019 **Note:** Alle tall er i 2020-priser. Gjennomsnittlig leiepris summerer alle leiepriser innenfor hvert år og deler på antallet respondenter fra det året. Persentil viser den persentile leieprisen når alle leiepriser er sortert etter størrelse. 25. persentil er den leieprisen som 25 prosent av leietakerne betaler under eller lik, mens den 75. persentil er den leieprisen som 75 prosent av leietakerne betaler under eller lik. Vi har ekskludert respondenter som betaler mer enn 50 000 kroner i husleie.

Figur 3-9 viser gjennomsnittlig leieprisnivå og endring i gjennomsnittlig leieprisnivå per person i ulike fylker. I Figur 3-9 (til venstre) ser vi at Oslo og Viken er de fylker med høyest leieprisnivå både i 2012 og 2019. Disse to fylkene har også de høyeste boligprisene (og høyest boligprisvekst). I Oslo må en leietakere i gjennomsnitt ut med 6 633 kroner i måneden mens en som bor i Møre og Romsdal må ut med i gjennomsnitt 4 557 kroner. I Figur 3-9 (til høyre) ser vi at endring i leiepriser har vært størst i Troms og Finnmark (43 prosent) og Nordland (41 prosent), mens utviklingen har vært svakest i Agder (8 prosent) og Rogaland (6 prosent). De sistnevnte fylkene har i den samme periode opplevd et fall i boligprisene.

Figur 3-9: Nivå og endring i leiepriser per person i ulike fylker



Kilde: Leiemarkedsundersøkelsen 2012-2019. Note: Alle tall i 2020-priser. Vi har ekskludert respondenter som betaler mer enn 50 000 kroner i husleie.

Når dette sagt, er det ikke alle leietakere som betaler husleie. I Levekårsundersøkelsen fra 2018 oppgir 92 prosent av leietakerne at de betaler husleie. 25 prosent av disse oppgir at de betaler en husleie under markedsleie. Av de som oppgir at de betaler en husleie under markedsleie oppgir 49 prosent at de gjør dette fordi de leier av venner eller familie, 13 prosent fordi de får støtte fra det offentlige, 5 prosent fordi de leier av arbeidsgiver og 33 prosent av andre grunner. Dette betyr at 31 prosent¹⁵ av leietakerne får boligen sin rabattert/subsidiert på en eller annen måte. Dette sett sammen med at mange leier av venner og familie viser at nettverk er viktig ikke bare for å få tilgang til finansiering i eiemarkedet, men også for å få tilgang til fordelaktige leieforhold i leiemarkedet.

¹⁵ 8 prosent som ikke betaler husleie og 23 prosent som betaler husleie under markedspris

4. Om langtidsleietakere

4.1 Definisjon av langtidsleietakere

I dette kapittelet vil vi undersøke de samme forholdene som er undersøkt i NIBR-rapporten Medby & Astrup (2011) som baserer seg på data fra Levekårsundersøkelsen fra 2007. Målet er for å gi ny og oppdatert kunnskap om langtidsleietakere. Analysene i dette kapittelet vil hovedsakelig basere seg på data fra Levekårsundersøkelsen fra 2018.¹⁶ Vi har også benyttet oss av data fra en utvalgsundersøkelse gjennomført av Oslo Economics og Kantar rettet mot 250 langtidsleietakere og Husbankens bostøtteregister.

Det er ikke åpenbart hvordan langtidsleietakere skal defineres, og hvilke definisjoner som lar seg operasjonalisere avhenger av data. Vi har definert langtidsleietakere som personer som er 30 år eller eldre og som har leid bolig sammenhengende de 5 siste årene og som ikke bor i omsorgsbolig. Denne definisjonen er noe forskjellig fra Medby & Astrup (2011), se Tabell 4-1, der dette skyldes at spørsmålene i de to levekårsundersøkelsene er ulike. De vesentlige forskjellene er at Levekårsundersøkelsen fra 2018 inneholder informasjon om hvor lang tid respondentene har vært leietakere, mens undersøkelsen fra 2018 ikke inneholder informasjon om respondentenes planer for etablering i eid bolig. Det er derfor ikke mulig å operere med den identiske definisjonen som i Medby & Astrup (2011) og det er heller ikke mulig å sjekke andelen langtidsleietakere med vår definisjon i Levekårsundersøkelsen fra 2007.

Definisjonen av langtidsleietakere som benyttes her mener vi imidlertid har den fordel at den er enkel å forstå og enkel å følge opp i fremtiden, spesielt ved å unnlate variabler som måler intensjoner, ettersom dette vil være spesielt usikkert. Akkurat som Medby & Astrup (2011) ønsker vi å fange opp personer og husholdninger som leier som et alternativ til å eie på lang sikt. Vi følger derfor Medby & Astrup i å ekskludere personer under 30 år, samt å sette grensen for det å være langtidsleietakere til å ha leid i fem år og ekskludere de som bor i omsorgsbolig.

Forskjellen i definisjon vil først og fremst påvirke estimatet på andelen og antallet langtidsleietakere. Fordi vi bruker færre kriterier i vår definisjon forventer vi at andelen langtidsleietakere vil være høyere enn i Medby & Astrup (2011). I kapittel 4.2 vil vi se at andelen langtidsleietakere er en god del høyere. Dette kan da skyldes både vår endring i definisjon og/eller en reell økning i antallet langtidsleietakere. Vi har ingen metode som kan skille de to effektene fra hverandre og må derfor utvise noe varsomhet med tolkninger. Dette gjelder også beregninger av forskjellen i antallet langtidsleietakere blant for eksempel barnefamilier. På den andre siden vil det være mindre problematisk å sammenligne andeler mellom de to undersøkelsene hvis begge definisjonene i stor grad fanger opp faktiske langtidsleietakere. Ettersom definisjonene fortsatt er så pass like, vil gruppen individer/husholdninger som fremkommer av de forskjellige definisjonene ha stor overlapp med hensyn til kjennetegn ved husholdningene. Sammenligning av kjennetegn ved langtidsleietakere over tid vil derfor være mer sikre enn anslaget på antallet og andelen langtidsleietaker i befolkningen.

Tabell 4-1: Definisjoner av langtidsleietakere

Oslo Economics (2021)	Medby & Astrup (2011)
• Er eldre enn 29 år • Bor ikke i omsorgsbolig • Leier bolig per i dag • Har leid bolig sammenhengende de 5 siste årene	• Er eldre enn 29 år • Bor ikke i omsorgsbolig • Leier bolig per i dag • Leide forrige bolig eller har bodd 5 år eller mer i nåværende leid bolig • Har fraflyttet foreldrehjemmet for mer enn 4 år siden. Dersom tidspunktet for fraflytting fra foreldrehjemmet ikke er oppgitt, antas respondenten å være fraflyttet i mer enn 4 år. • Har ikke planer om etablering i eid bolig i løpet av de neste 3 årene.

¹⁶ Dokumentasjonsnotat for Levekårsundersøkelsen fra 2018 finnes på SSB sine hjemmesider (SSB, 2018) .

Det totale antallet respondenter i Levekårsundersøkelsen fra 2018 er 5 981 husholdninger, sammenlignet med 3 212 husholdninger i 2007. Også antallet langtidsleietakere viser seg å være langt flere i 2018 sammenlignet med 2007. Alt annet likt vil dette gi bedre statistisk presisjon når vi undersøker karakteristikk ved langtidsleietakere.

4.2 Hvem er langtidsleietaker?

Antallet langtidsleietakere vil som sagt være avhengig av hvilken definisjon man velger og hvilken definisjon som lar seg operasjonalisere. Tabell 4-2 viser at vi har 340 langtidsleietakere i utvalget i levekårsundersøkelsen fra 2018. Dette betyr at 5,76 prosent av respondentene er langtidsleietakere. Aggregeres dette direkte til Norges befolkning betyr det at det er omtrent 138 862 husholdninger som er langtidsleietakere.¹⁷ Konstruerer vi et 95 prosent konfidensintervall rundt estimatet ligger andelen langtidsleietakere på mellom 5,17 og 6,36 prosent, eller mellom 124 544 og 153 190 husholdninger. Sammenlignet med Medby & Astrup (2011) finner vi at andelen langtidsleietakere har økt fra 3,52 til 5,76 prosent.

Tabell 4-2: Antall og andel langtidsleietakere (uvektet)

Langtidsleietakere	Levekårsundersøkelsen 2018		Levekårsundersøkelsen 2007	
	Antall (utvalg)	Prosentandel	Antall (utvalg)	Prosentandel
Ja	340	5,76 %	133	3,52 %
Sum	5 899		3 212	

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2018 og (Medby & Astrup, 2011)

Frafallsvekting er relevant når vi skal finne det totale antallet langtidsleietakerhusholdninger i populasjonen. Dette fordi personer med noen kjennetegn er underrepresentert i nettoutvalget sammenlignet med bruttoutvalget. I Tabell 4-3 presenterer vi andeler, der husholdningene er vektet med SSBs frafallsvekter som tar hensyn kjønn, alder, utdanning og familiestørrelse.¹⁸ Tabell 4-3 viser at 8,23 prosent av husholdningene i Norge var langtidsleietakere i 2018, dette tilsvarer et antall på 198 282 husholdninger. De samme størrelsene fra 2007 er 5,4 prosent og 118 896 husholdninger. Tar vi hensyn til at estimatene er usikre og konstruerer 95 prosent konfidensintervall er antallet i 2018 mellom 181 417 og 215 147 husholdninger og at det samme intervallet for 2007 er 92 475 til 145 317 husholdninger. Den estimerte utvikling over tid kan skyldes både endring i definisjon og/eller en reell økning i antallet langtidsleietakere. Samlet mener vi at utviklingen av makroøkonomiske forhold gir grunnlag for å tro at forskjellene mellom antallet langtidsleietakere i levekårsundersøkelsen i 2007 og 2018 i vesentlig grad skyldes en reell økning.

Tabell 4-3: Antall og andel langtidsleietakere (vektet) med konfidensintervall

Langtidsleietakere	Levekårsundersøkelsen 2018		Levekårsundersøkelsen 2007	
	Prosentandel	Antall (populasjon)	Prosentandel	Antall (populasjon)
Nedre grense	7,53 %	181 417	4,20 %	92 475
Ja	8,23 %	198 282	5,40 %	118 896
Øvre grense	8,93 %	215 147	6,60 %	145 317

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2018 og (Medby & Astrup, 2011). Note: Øvre grense og nedre grense viser grensegrensene på et 95 prosent konfidensintervall.

Referansegrupper

For å skape et sammenligningsgrunnlag med Medby & Astrup (2011) benytter vi boligeiere som er eldre enn 29 år og som ikke bor i omsorgsbolig som referansegruppe. Antall husholdninger som inngår i eierreferansegruppen er 4 251. I noen av analysene benytter vi også korttidsleietakere (leietakere) som er eldre enn 29 år og som ikke bor i omsorgsbolig som referansegruppe, men som ikke har leid bolig sammenhengende de fem siste årene. Antall husholdninger som inngår i leietakerreferansegruppen er 166.

¹⁷ SSB tabell 09747 viser at det var 2 409 257 husholdninger i Norge i 2018

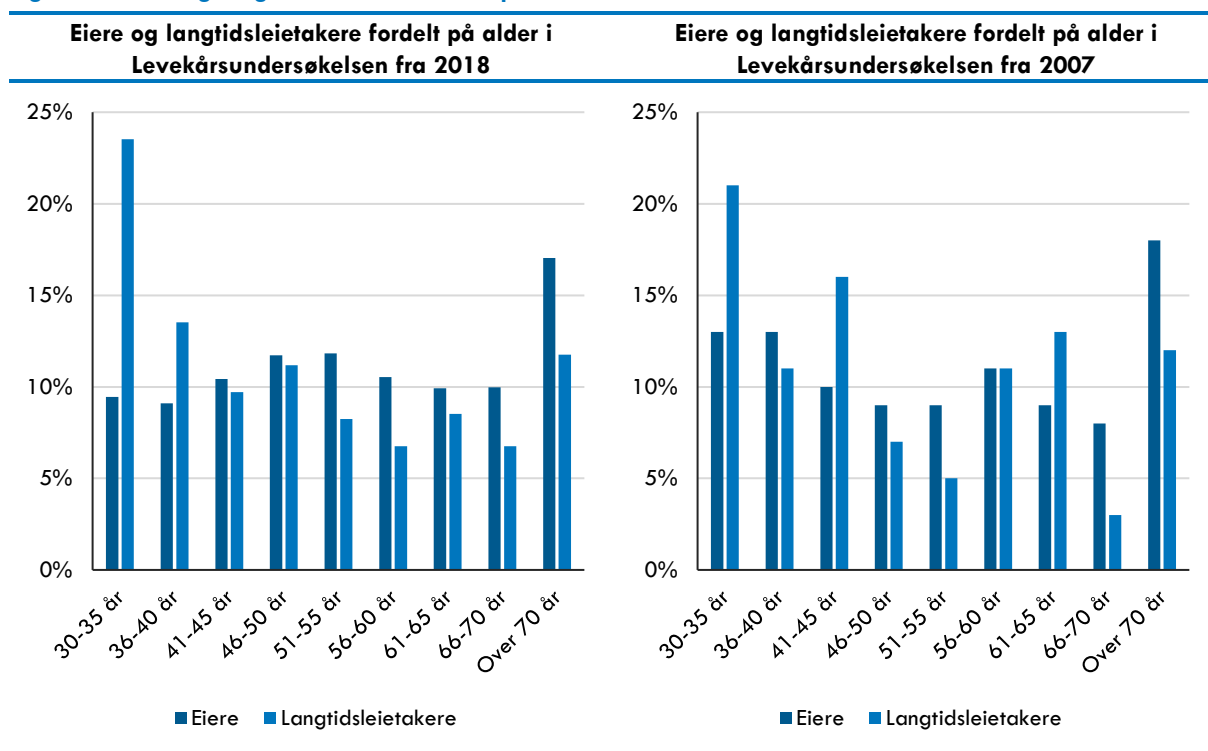
¹⁸ Se Dokumentasjonsnotat for Levekårsundersøkelsen fra 2018 finnes på SSB sine hjemmesider (SSB, 2018) .

4.2.1 Alder, husholdningstyper, landbakgrunn og geografisk fordeling

I Figur 4-1 har vi fordelt eiere og langtidsleietakere etter alderskategori. Dette er gjort gjennom å ta alle langtidsleietakere og plassere de i alderskategorier og så dele antallet langtidsleietakere i hver alderskategori på antallet langtidsleietakere. Det samme er gjort for eierne. Det er de relative forskjellene i hver alderskategori vi er interessert av å undersøke.

I figuren ser vi at langtidsleietakerne skiller seg lite fra eierne med hensyn til aldersfordeling, med unntak av at det er en overrepresentasjon av langtidsleietakere i gruppen 30-40 år og en underrepresentasjon i gruppen over 50 år. Sammenligner vi med Medby & Astrup (2011) ser vi at andelen langtidsleietakere i gruppen 30-40 år ser ut til å ha økt siden 2007. Dette kan indikere at det har blitt vanskeligere for personer i 30-årene å etablere seg i eiemarkedet. Samtidig ser vi at andelen langtidsleietakere nesten halveres mellom de to yngste gruppene, så en ytterligere forklaring og nyanse kan være at folk utdanner seg lengre og kommer i arbeid senere og/eller at folk etablerer familier senere.

Figur 4-1: Eiere og langtidsleietakere fordelt på alder



Kilde (til venstre): Levekårsundersøkelsen 2018. Kilde (til høyre): (Medby & Astrup, 2011). Antall respondenter (til venstre): 4251 eiere og 340 langtidsleietakere. Antall respondenter (til høyre): 2196 eiere og 113 langtidsleietakere. Note: Figurene viser prosentandelen eiere sett opp mot prosentandelen langtidsleietakere i ulike aldersgrupper.

En indikator på husholdningsinntekt er hvorvidt man er enslig eller inngår i et parforhold. Enslige har omtrent halvparten av husholdningsinntekten til et par, mens arealbehovet utviser mindre variasjon. I tillegg til å dele på utgifter til husleie/renter/avdrag, kan par også dele på andre faste utgifter. Fra kapittel 3.1.1 vet vi at inntekt henger tett sammen med om man leier eller eier og at relativt flere enslige leier bolig. Vi nevnte at dette kan skyldes at mange leietakere er unge.

Tabell 4-4 omfatter par gifte og samboere, og enslig refererer til om personen lever i et parforhold eller ikke, og ikke til om vedkommende bor alene. Barn omfatter personer som bor sammen med egne barn (medregnet stebarn og adoptivbarn i alderen 0-19 år). Også blant langtidsleietakere ser vi at enslige er overrepresentert både i gruppen med og uten barn. Dette bildet er nokså likt det som kommer frem i Medby & Astrup (2011).

Tabell 4-4: Eiere og langtidsleietakere fordelt på husholdningstype

Husholdstype	Levekårsundersøkelsen fra 2018		Levekårsundersøkelsen fra 2007	
	Eiere	Langtidsleietakere	Eiere	Langtidsleietakere
Enslig med barn	3 %	9 %	5 %	9 %
Enslig uten barn	21 %	52 %	33 %	66 %
Par med barn	31 %	14 %	30 %	12 %
Par uten barn	44 %	24 %	32 %	13 %
N	4249	340	2196	113

Kilde (til venstre): Levekårsundersøkelsen 2018. Kilde (til høyre): (Medby & Astrup, 2011)

Foruten alder og husholdningstype, kan det være forskjeller mellom eiere og langtidsleietakere basert på landbakgrunn. Innvandrere er her definert som personer som er født i utlandet av to utenlandske foreldre og fire utenlandske besteforeldre. I Tabell 4-5 ser vi at langtidsleietakere er sterkt overrepresentert i denne gruppen. Det ser ut som at en større andel av langtidsleietakene er innvandrere i 2018 enn i 2007. Medby & Astrup (2011) finner at 19 prosent av langtidshusholdningene er innvandrere, mens vi finner en andel på 28 prosent, som er en betydelig økning. Den samme andelen for eiere er 6 prosent og 7 prosent. Samtidig har det også vært en høyere innvandring til Norge i perioden 2011-2018, der andelen innvandrere i befolkningen har økt fra 10 prosent til 14 prosent i perioden 2011-2019.¹⁹ Av de som er både innvandrere og langtidsleietakere er 40 prosent norske statsborgere.²⁰ Dette antyder at økningen i andelen innvandrere blant langtidsleietakere delvis skyldes at mange innvandrere har vært bosatt i Norge i kort tid, og at det tar tid før man kommer seg inn i eiemarkedet. Dette taler for at innvandrerandelen blant langtidsleietakere kan reduseres noe over tid, dersom innvandringen fremover ikke øker. Det som taler imot at andelen innvandrere som er langtidsleietakere vil vesentlig reduseres over tid er at boligprisene i samme periode har økt såpass betydelig at det er vanskeligere for førstegangskjøpere å komme inn på eiemarkedet i dag enn i 2007. Økende boligpriser som gir høyere absolutte krav til egenkapital, samt at reallønnen ikke øker i særlig grad vil ramme alle grupper som har lav formue og lav inntekt. Dette kan spesielt ramme innvandrergrupper som flyktninger, der det økonomiske utgangspunktet ofte er dårligere enn for andre grupper.

Vi kan konkludere med at førstegenerasjonsinnvandrere er overrepresentert blant langtidsleietakere, men vi har ikke gode nok data for å si om dette også gjelder personer med innvandrerbakgrunn generelt, for eksempel andregenerasjonsinnvandrere. Det er for lite data til å si noe sikkert om dette, men de dataene vi har peker i en retning av at andregenerasjonsinnvandrere ikke er overrepresentert blant langtidsleietakere.

Tabell 4-5: Eiere og langtidsleietakere fordelt etter innvandrerkategori

Innvandrerkategori	Eiere	Langtidsleietakere
Født i Norge med to norskfødte foreldre	88 %	68 %
Innvandrere	7 %	28 %
Norskfødte med en utenlandsfødt forelder	3 %	2 %
Norskfødte med innvandrerforeldre	0 %	0 %
Utenlandsfødt med en norskfødt forelder	1 %	0 %
Utenlandsfødt med to norskfødte foreldre	1 %	2 %
N	4250	340

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2018

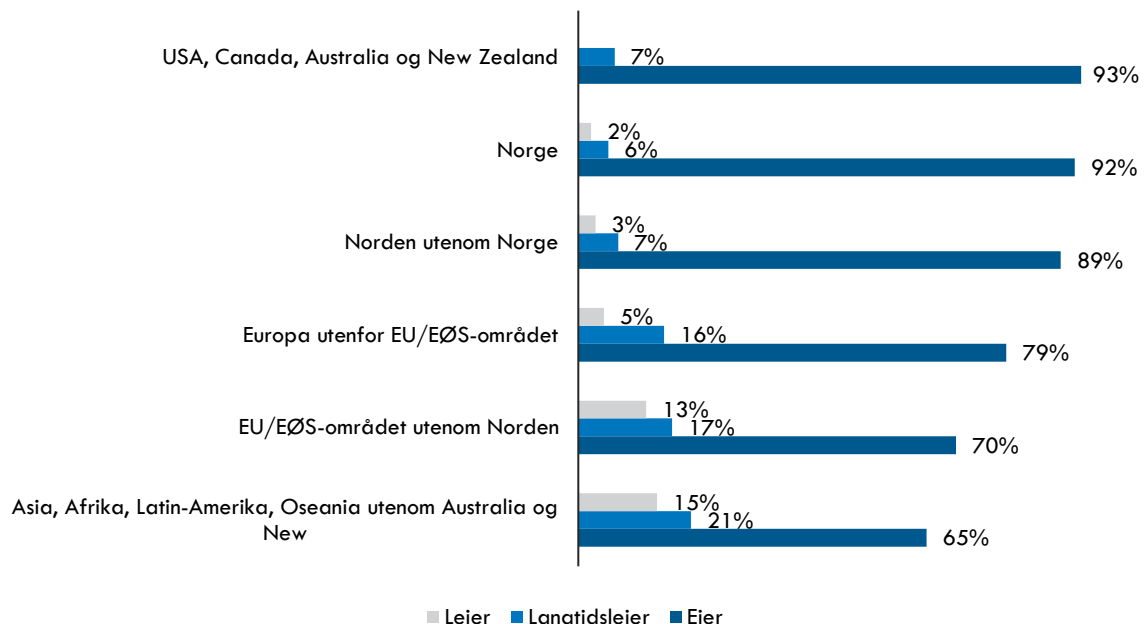
¹⁹ SSB tabell 10516 viser gruppen innvandrere har gått fra 500 500 personer i 2011 til 765 108 personer i 2019. Innvandrere som andel av befolkningen har i den samme periode økt fra 10 prosent til 14 prosent.

²⁰ Det vil si at de må ha oppholdt seg i landet i minst sju av de siste ti årene før de fikk statsborgerskap.

Innvandrere er også en meget sammensatt gruppe med bakgrunn fra alle verdensdeler. I Figur 4-2²¹ ser vi på eierandelen for de over 30 år i grupper med forskjellig landbakgrunn. Landbakgrunn er eget, eventuelt mor og/eller fars fødeland. For norskfødte er dette foreldrenes eventuelle utenlandske fødeland. Når begge foreldrene er født i utlandet, er det i de aller fleste tilfeller født i samme land, men i de tilfeller der foreldrene har ulikt fødeland, er det mors fødeland som blir valgt. Vi ser at i noen landbakgrunner er eierandelen nede i 65 prosent sammenlignet med 92 prosent for de med landbakgrunn fra Norge og 89 prosent for de med landbakgrunn fra et annet nordisk land enn Norge. Dette viser at eierandelen varierer kraftig med landbakgrunn. Med dette sagt så er gruppen med lavest eierandel, de fra Asia, Afrika, Latin-Amerika og Oseania en veldig diversifisert gruppe, slik at vi forventer at det er store forskjeller i eierandel mellom de med ulike landbakgrunn innad i denne gruppen.

Selv om landbakgrunn omfatter både første- og andregenerasjonsinnvandrere kan vi i dataene ikke skille disse gruppene fra hverandre. Vi vet ikke om den lave eierandelen i noen grupper kommer av om det er mange første- og/eller andre- og/eller generasjonsinnvandrere. Vi kan dermed ikke si noe sikkert om hvorvidt det å være langtidsleietakere er en kortsiktig (en generasjon) eller langsiktig situasjon (flere generasjoner) for de ulike gruppene med innvandrerbakgrunn.

Figur 4-2: Leierandel, langtidsleietakerandel og eierandel for de over 30 år



Kilde: Levekårsundersøkelsen 2018. Antall respondenter: 59 fra USA, Canada, Australia og New Zealand, 3 984 fra Norge, 189 fra Norden utenom Norge, 63 fra Europa utenfor EU/EØS-området, 207 fra EU/EØS-området utenom Norden, 254 fra Asia, Afrika, Latin-Amerika, Oseania utenom Australia og New Zealand.

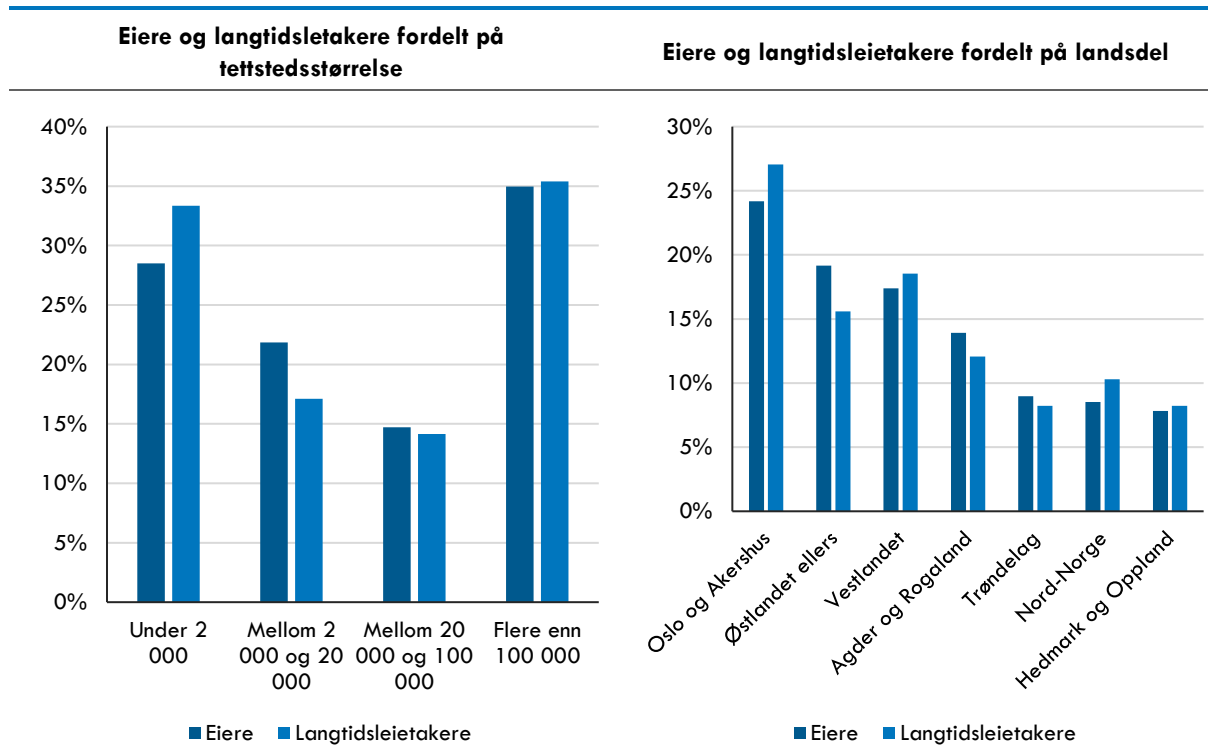
Videre skal vi undersøke hvorvidt det å være langtidsleietakere er knyttet til en by/land dimensjon. Levekårsundersøkelsen fra 2018 inneholder begrenset informasjon om husholdningenes geografiske plassering, herunder kun tettstedsstørrelse og landsdel. I Figur 4-3 (til venstre) ser vi at andelen eiere og langtidsleietakere er omtrent likt fordelt utover tettsteder av forskjellige størrelser.²² Det samme funnet er gjort i Medby & Astrup (2011). Vi har også undersøkt om man finner en lik fordeling på landsdelsnivå i Figur 4-6 (til høyre), også her ser det ut til å være en nokså lik fordeling mellom eiere og langtidsleietakere over de ulike landsdelene. Vi ser at langtidsleietakere er noe overrepresentert i Oslo og Akershus og Vestland (Bergen). Som nevnt har dataen fra Levekårsundersøkelsen en svært grov geografisk nedbrytning på tettstedsstørrelse og landsdel og det kan av den

²¹ Andelen personer som bor i leie bolig fra Asia, Afrika, Latin-Amerika og Oceania utenom Australia og New Zealand, er i Boforholdsregistret 42,8 prosent se SSB tabell 11036. I Levekårsundersøkelsen fra 2018 er tilsvarende tall 36 prosent, dette inkluderer leietakere og langtidsleietakere. Det er uklart om denne forskjellen skyldes definisjonen av landbakgrunn er ulik.

²² Tettstedene i Norge med over 100 000 innbyggere er Oslo, Bergen, Stavanger/Sandnes, Trondheim, Fredrikstad/Sarpsborg og Drammen.

grunn hende at dette gir et noe misvisende bilde. Tidligere studier viser at det forekommer stor lokal variasjon i leieandel blant større tettsteder (se kapittel 3.1.1), og man kan anta at det samme gjelder for langtidsleietakere.

Figur 4-3: Eiere og langtidsleietakere fordelt på geografi



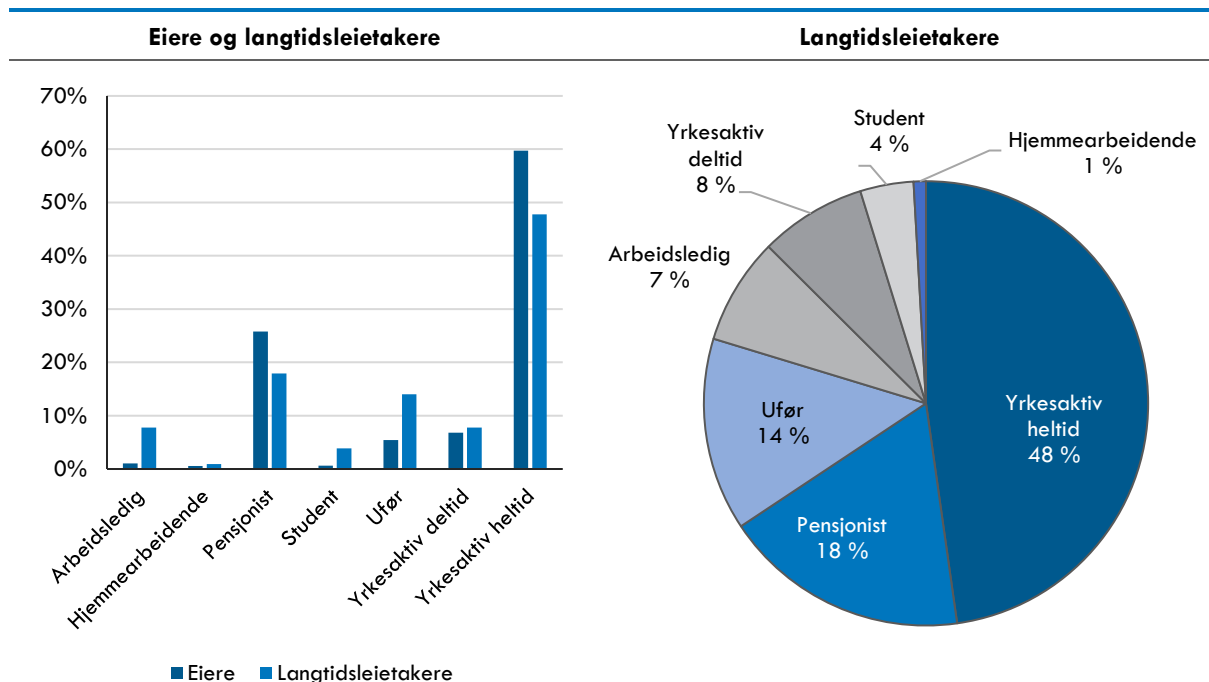
Kilde: Levekårsundersøkelsen 2018 Antall respondenter: (til venstre) 4229 eiere og 339 langtidsleietakere. Antall respondenter (til høyre): 4251 eiere og 340 langtidsleietakere. Note (til venstre): Under 2000 inkludere også de som ikke bor i tettsteder.

4.2.2 Økonomiske forhold og arbeidslivstilknytning

Vi har allerede vist at økonomiske forhold, herunder husholdningens inntekt og formue påvirker hvorvidt man er leietaker eller eier. I kapittel 3.1.1 fant vi at leietakere har lavere inntekter enn eiere. Her vil vi undersøke det samme for langtidsleietakere til sammen med forskjeller i utdanning og arbeidslivstilknytning mellom eiere og langtidsleietakere.

I Figur 4-4 ser vi at en større andel langtidsleietakere enn eiere oppgir at de er arbeidsledige/uføre, der 21 prosent av langtidsleietakere i 2018 er arbeidsledige eller uføre. I gruppene heltids yrkesarbeidende og pensjonister er langtidsleietakere underrepresentert, men gruppene utgjør 48 respektive 18 prosent av langtidsleietakere.

Figur 4-4: Eiere og langtidsleietakere fordelt på tilknytning til arbeidslivet



Kilde: Levekårsundersøkelsen 2018. Antall respondenter: 4 219 eiere og 335 langtidsleietakere.

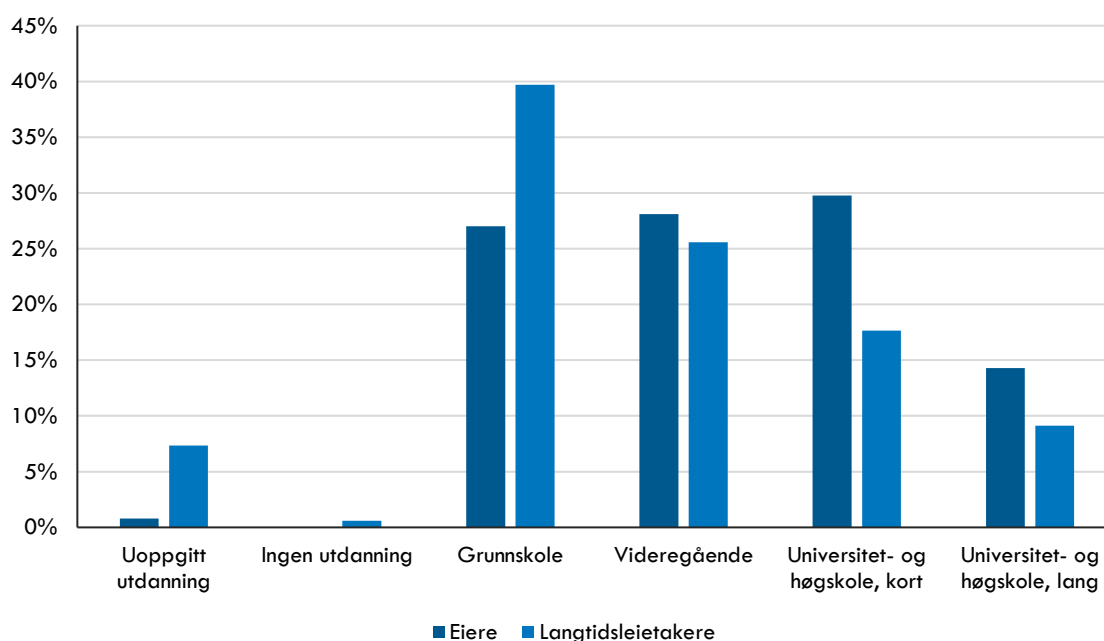
Noe overraskende er det relativt små forskjeller mellom eiere og langtidsleietakere når det gjelder utdanning. Sammenligner vi med Medby & Astrup (2011) ser det ut som at fordelingen av langtidsleietakere har forskjøvet seg oppover i utdanningssystemet, som innebærer at langtidsleietakere som gruppe ser ut til å ha høyere utdanning i 2018 enn i 2007.

Isolert sett antyder dette at høy utdanning er en svakere indikator på boligeierskap enn man kanskje skulle forvente. Utdanning er imidlertid en vesentlig bedre indikator når man ser på personer som ikke har fullført grunnskolen, der det er relativt mange langtidsleietakere. At utdanning er en svak indikator på boligeierskap, kan sannsynligvis forklares av flere faktorer. For det første er det uklart hvor sterk korrelasjon det er mellom høy utdanning og inntekt. Mange høyt utdannede er unge og har ikke nødvendigvis høy inntekt. For det andre, er det ikke gitt at de med høy utdanning har tilstrekkelig egenkapital til å kjøpe bolig. De som har investert i utdanning har frasagt seg inntekt og sparing i studieperioden, og dette har da skjedd i en periode med sterk boligprisvekst. For det tredje fremstår det som at familie har en vesentlig betydning for finansering av bolig, der et sted mellom 20-38 prosent av førstegangskjøperne fikk en eller annen form for hjelp av foreldrene i perioden 2010-2015.²³ Hvorvidt man er i en familie som har mulighet til å bistå barna sine i boligmarkedet er til stor del påvirket av foreldrenes inntekt og formue, der boligformue er den største formuekomponenten hos norske husholdninger (SSB, 2018). Dersom familien (foreldre/besteforeldre eller andre nære slektninger/venner) bor i et område som har opplevd høy prisvekst relativt til familier som bor i et område med lav prisvekst, da vil de som kommer fra områder med lav prisvekst til områder med høy prisvekst ha et relativt sett vanskeligere utgangspunkt, både med og uten utdanning.

Samlet er det mange årsaker som kan ha medvirket til å svekke sammenhengen mellom utdanning og boligeierskap, og dette kan være grunnen til at man observerer at det er relativt mange langtidsleietakere med høy utdanning, og kanskje særlig i gruppen 30-40 år. En spekulasjon om fremtiden vil på bakgrunn av dette være at sammenhengen mellom utdanning og boligeierskap vil svekkes ytterligere, og at formuessituasjonen har økende betydning – det kan derfor hende at høy utdanning ikke lønner seg like mye som før. Dette er imidlertid ikke endelig avgjort, men et mulig scenario basert på de tendensene vi har funnet i dataen.

²³ Ifølge tall fra Levekårsundersøkelsen fra 2018

Figur 4-5: Eiere og langtidsleietakere fordelt på høyest fullførte utdanning



Kilde: Levekårsundersøkelsen 2018. Antall respondenter: 4251 eiere og 340 langtidsleietakere. Note: Inndeling av utdanningsnivå følger norsk standard for utdanningsgruppering (SSB, 2000). Nivåene er slått sammen som følger: Uoppgitt utdanning omfatter nivå 9. Ingen utdanning omfatter nivå 0. Grunnskole omfatter nivå 1-3. Videregående omfatter nivå 4-5. Universitet- og høgskole, kort omfatter nivå 6. Universitet- og høgskole, lang omfatter nivå 7-8.

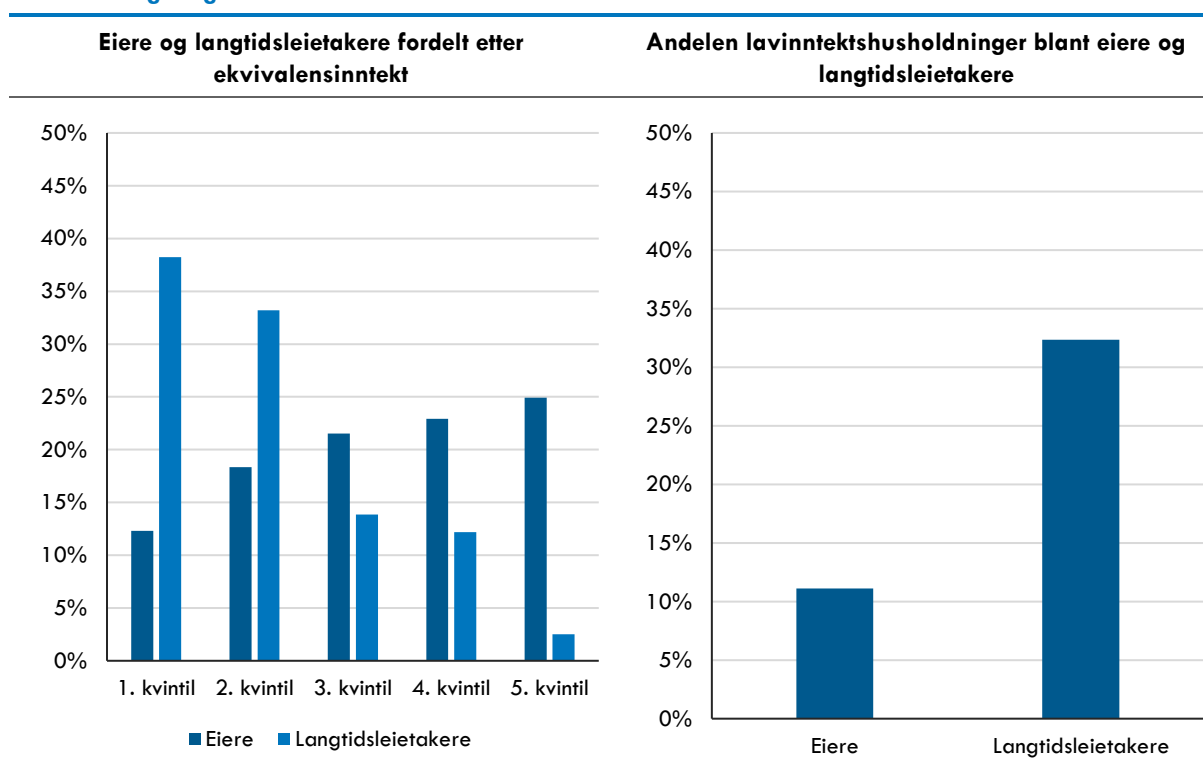
Som vi så er det en svakere sammenheng mellom utdanning og det å eie bolig enn man kanskje skulle forvente, unntatt for personer som ikke har fullført grunnskolen. Vi finner en sterkere sammenheng mellom inntekt og eierskap. Husstandene med de laveste inntektene vil i utgangspunktet ha den laveste kjøpekraften og dermed være dårligere stilt på boligmarkedet, dette gjelder både de som skal skaffe seg bolig i eiemarkedet og leiemarkedet. Økonomiske forhold som inntekt og formue vil ha stor betydning for muligheten til å kjøpe bolig, for å komme inn på eiemarkedet trenger man både tilstrekkelig formue og inntekt.

Figur 4-6 viser eiere og langtidsleietakere fordelt etter ekvivalensinntekt²⁴, med andre ord husholdningens totale inntekt etter skatt korrigert for husholdningsstørrelse. Vi ser at 72 prosent av langtidsleietakerne ligger i de to laveste inntektskvintilene, den samme størrelsen i Medby & Astrup (2011) er 71 prosent. Dette viser at inntekt er sterkt positivt korrelert med eierskap av boliger. At inntekt isolert sett, ser ut til å være en god indikator på boligeierskap skyldes flere forhold. En høy inntekt gir større økonomisk spillerom til å spare opp egenkapital. Samtidig betyr høy inntekt også at man har mulighet til å betjene et boliglån og i tillegg vet vi at banker har en viss fleksibilitet knyttet til å utstede boliglån til husholdninger med gode inntekter, selv om de ikke nødvendigvis har mye egenkapital.

En vanlig måte å definere lavinntekts-husholdninger er som husholdninger som har en ekvivalensinntekt under 60 prosent av medianekvivalensinntekten. I Figur 4-6 ser vi at 32 prosent av langtidsleietakerhusholdningene faller inn under denne definisjonen, mens det samme tallet for eierhusholdninger er 11 prosent.

²⁴ Ekvivalensinntekt beregnes ved å dele husholdningens totale inntekt etter skatt på antall forbruksekvivalenter i husholdningen etter EUs ekvivalensskala. Den første voksne personen telles som 1, de følgende voksne personene får verdien 0,5, mens hvert barn i alderen 0-13 år får verdien 0,3.

Figur 4-6: Eiere og langtidsleietakere fordelt etter ekvivalensinntekt og andelen lavinntektshusholdninger blant eiere og langtidsleietakere



Kilde: Levekårsundersøkelsen 2018. Antall respondenter: 3 077 eiere og 238 langtidsleietakere. Note (til venstre): Kvintilene er beregnet basert på hele utvalget. 1. kvintil under 230 000, 2. kvintil mellom 230 000 og 330 000, 3. kvintil mellom 330 000 og 413 333, 4. kvintil mellom 413 333 og 521 932, 5. kvintil over 521 932. Note (til høyre): En husholdning har lav inntekt hvis inntekten er lavere enn 60 prosent av medianinntekten til husholdningene i undersøkelsen. Antall respondenter: 3077 eiere og 238 langtidsleietakere.

En ytterligere indikator på husholdningens økonomiske spillrom er hvorvidt de klarer en uforutsett regning. 45 prosent av langtidsleiehusholdningene oppgir i Levekårsundersøkelsen fra 2018 at de ikke på egen hånd klarer en uforutsett utgift på 15 000 kroner i løpet av en måned, mens den samme andelen for eierhusholdninger er 11 prosent. I Levekårsundersøkelsen fra 2007 var spørsmålet om husholdningene kunne klare en uforutsett utgift på henholdsvis 5 000 kroner (6 391 i 2018 kroner²⁵) og 10 000 (12 783 i 2018 kroner). Medby & Astrup (2011) oppgir at andelen langtidsleiehusholdninger som ikke klarte en uforutsett utgift på 5 000 kroner var 45 prosent, og tilsvarende andel for 10 000 kroner var 53 prosent. Dette viser en stor andel av langtidsleietakerne har et lite økonomisk spillrom.

Tabell 4-6: Har husholdningen mulighet til å klare en uforutsett utgift på 15 000 kroner i løpet av en måned, uten å måtte ta opp ekstra lån eller motta hjelp fra andre?

Mulighet til å klare en uforutsett utgift på 15 000 kroner?	Eiere	Langtidsleietakere
Nei	11 %	45 %
N	4 233	339

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2018

Økonomisk sosialhjelp er en midlertidig stønad som gis til personer som ikke er i stand til å sørge for eget livsopphold.²⁶ Det er 12 eierhusholdninger og 28 langtidsleietakerhusholdninger i utvalget som har registrert

²⁵ Justert med konsumprisindeksen SSB tabell 03014.

²⁶ Økonomisk sosialhjelp er en midlertidig stønad som gis til personer som ikke er i stand til å sørge for eget livsopphold. Den som ikke kan sørge for sitt livsopphold gjennom arbeid eller andre inntektsgivende ordninger (for eksempel trygderettigheter), har krav på økonomisk stønad. Utgangspunktet er imidlertid at hver enkelt først skal utnytte egne muligheter eller hjelpeordninger for å kunne forsørge seg selv. Når alle reelle muligheter er utnyttet fullt ut - men ikke strekker til - har den som ikke kan sørge for sitt livsopphold krav på økonomisk stønad til livsopphold (Regjeringen, 2020).

inntekt fra sosialhjelp i SSBs inntektsregister, andelene fremgår av Tabell 4-7. Dette tilsier at det er noen langtidsleietakerhusholdninger som er svært dårlig stilt økonomisk. Samtidig ser det ut som at andelen langtidsleietakere som mottar sosialhjelp falt fra 17 prosent i 2007 (Medby & Astrup, 2011) til cirka 12 prosent i 2018. Her må vi være varsomme med tolkninger om utviklingen fordi det er få observasjoner og tilfeldigheter kan slå sterkt ut.

Tabell 4-7: Andelen husholdninger som har mottatt sosialhjelp blant eiere og langtidsleietakere

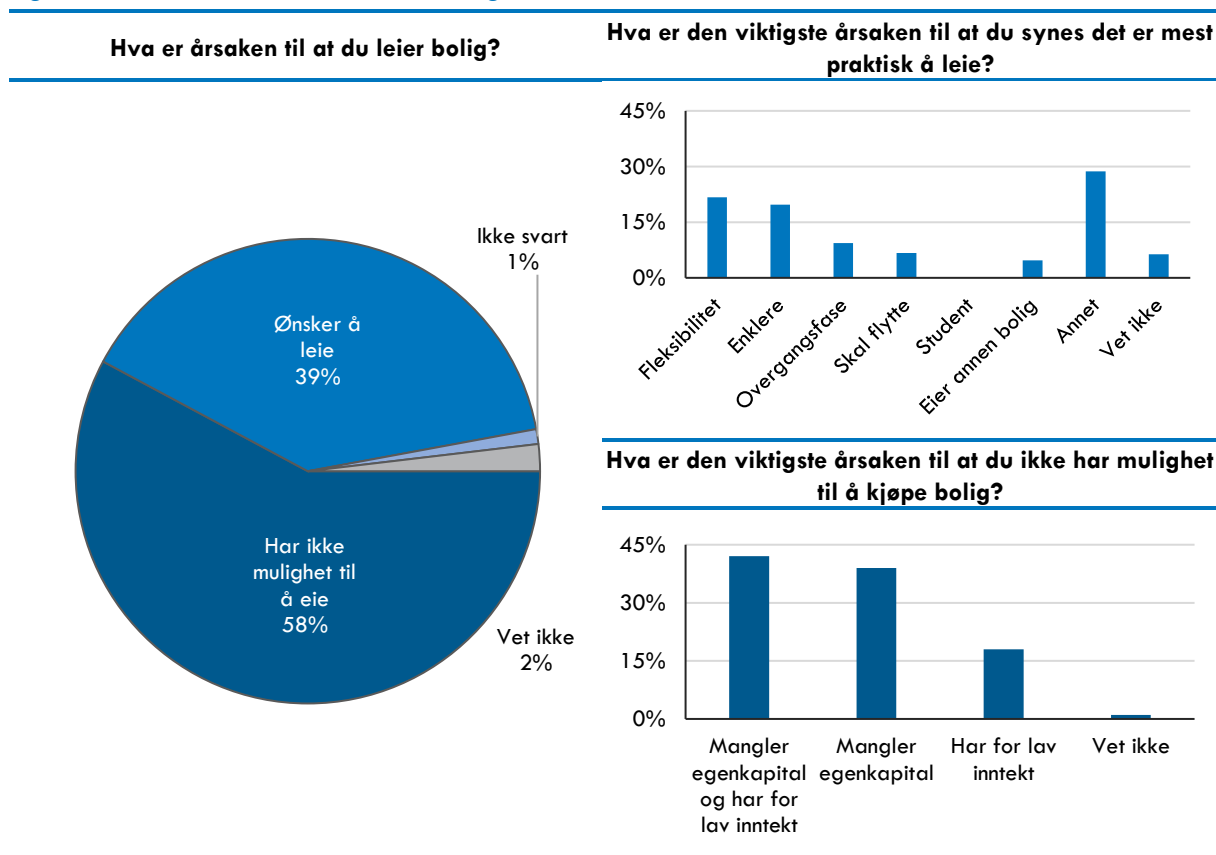
Mottatt sosialhjelp?	Eiere	Langtidsleietakere
Ja	0,38 %	11,76 %
N	3077	238

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2018

4.2.3 Frivillige og ufrivillig langtidsleietakere

Det er ikke gitt at en langtidsleietaker leier ufrivillig, med andre ord at de egentlig ønsker å eie bolig. I noen livssituasjoner og perioder av livet er det en del som ønsker å leie bolig, også på lengre sikt. For å undersøke andelen ufrivillige langtidsleietakere spurte vi et utvalg langtidsleietakere om årsaken til at de leier bolig, resultatene fremgår av Figur 4-7. Det fremstår som at det er en del som ønsker å leie (39 prosent), selv om mesteparten av langtidsleietakerne ønsker å eie (58 prosent), men ikke har mulighet til det. Av de som ønsker å leie ser det ut som at en stor andel ønsker en eller annen form for mobilitet («Fleksibilitet», «Overgangsfase», «Skal flytte») eller at de opplever et leieforhold som enklere, for eksempel i forbindelse med vedlikehold eller lignende. Det er likevel en stor uforklart andel (29 prosent) i «Annet»-alternativet som vi ikke har klart å fange opp. For de som oppgir at de vil, men ikke har mulighet til å eie, mangler 42 prosent både egenkapital og har for lav inntekt, mens 39 prosent kun mangler egenkapital og 18 prosent kun mangler inntekt. Dette kan indikere at mangel på egenkapital er den viktigste årsaken til at de som ønsker å eie ikke har mulighet til det.

Figur 4-7: Hva er årsaken til at du leier bolig?



Kilde: Oslo Economics og Kantar. Antall respondenter: 257, 122, 124. Note: Jeg leier fordi jeg ikke har mulighet til å kjøpe egen bolig der jeg selv ønsker å bo. Jeg leier fordi det er mest praktisk for meg å leie i min livssituasjon.

Hvordan kan man forutse at noen er ufrivillig langtidsleietaker?

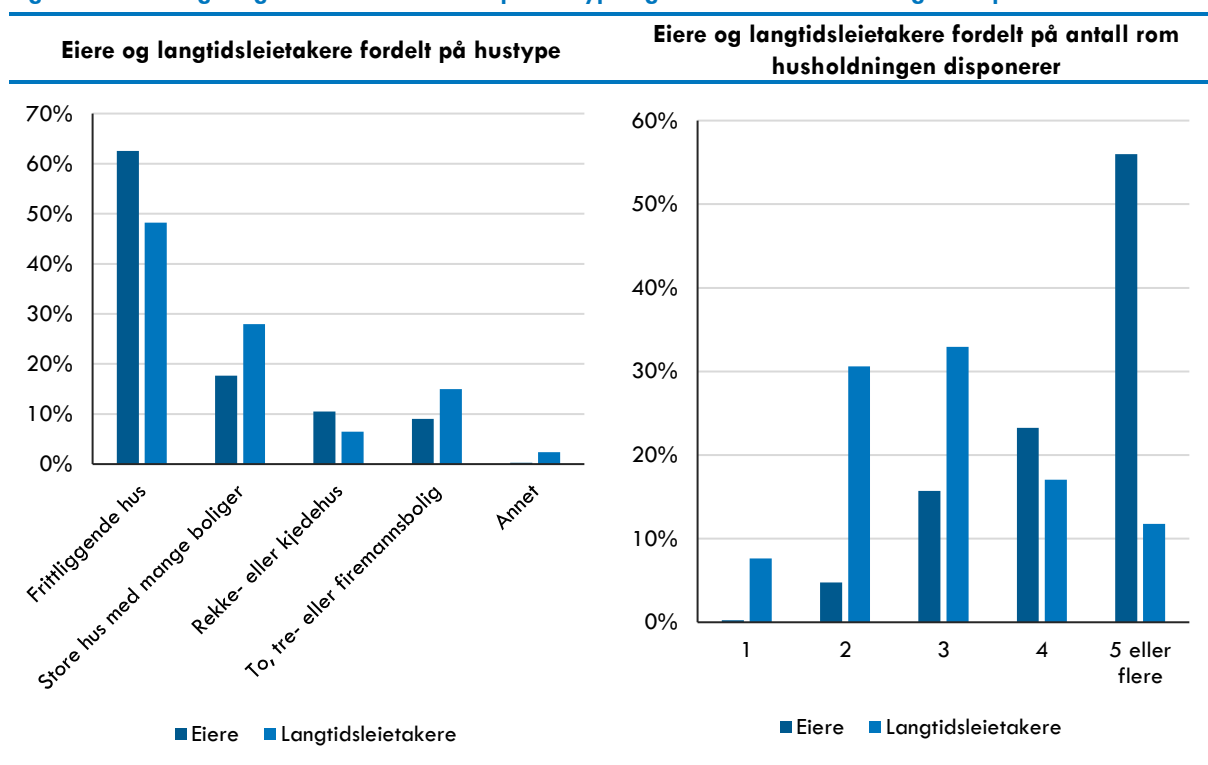
Det er etter vår kjennskap ikke mulig å si noe om forholdet frivillig/ufrivillig langtidsleietakere på bakgrunn av informasjonen i Levekårsundersøkelsen fra 2018. Vi tror at lav inntekt og formue er de viktigste faktorene for å anslå sannsynligheten for at noen er ufrivillig langtidsleietaker. Bakenforliggende faktorer kan være alder, at man er ufør/arbeidsledig, at man er nylig innvandret til Norge, og/eller at man er enslig. En uobservert faktor som er viktig for å anslå sannsynligheten for at noen er langtidsleietaker er familiens formue, med andre ord familiens muligheter til å stille som kausjonister, bidra med privatlån eller gi forskudd på arv. Vi kommer tilbake til dette i kapittel 5.

4.3 Hva leier de og på hvilke betingelser?

4.3.1 Hva leier de?

Langtidsleietakere bor i alle typer boliger, men er noe underrepresentert i frittliggende hus (inkludert sokkelboliger) og rekke eller kjedehus og overrepresentert i store hus med mange boliger (bygård eller boligblokk). Vi ser også at en større andel langtidsleietakere bor i boliger med et mindre antall rom, se Figur 4-8, og med et lavere antall kvadratmeter enn eiere. Dette kan blant annet skyldes at langtidsleietakere i høyere grad er unge og enslige. I Figur 4-8 har vi ikke kontrollert for husholdningsstørrelse/-sammensetning, vi kommer tilbake til spørsmålet om boligstørrelse og trangboddhet i Figur 4-19.

Figur 4-8: Eiere og langtidsleietakere fordelt på hustype og antall rom husholdningen disponerer



Kilde: Levekårsundersøkelsen 2018. Antall respondenter (til venstre): 4251 eiere og 340 langtidsleietakere. Antall respondenter (til høyre): 4249 eiere og 340 langtidsleietakere. Note (til venstre): Frittliggende hus inkluderer de som leier sokkel/1. etasje/2. etasje i en enebolig.

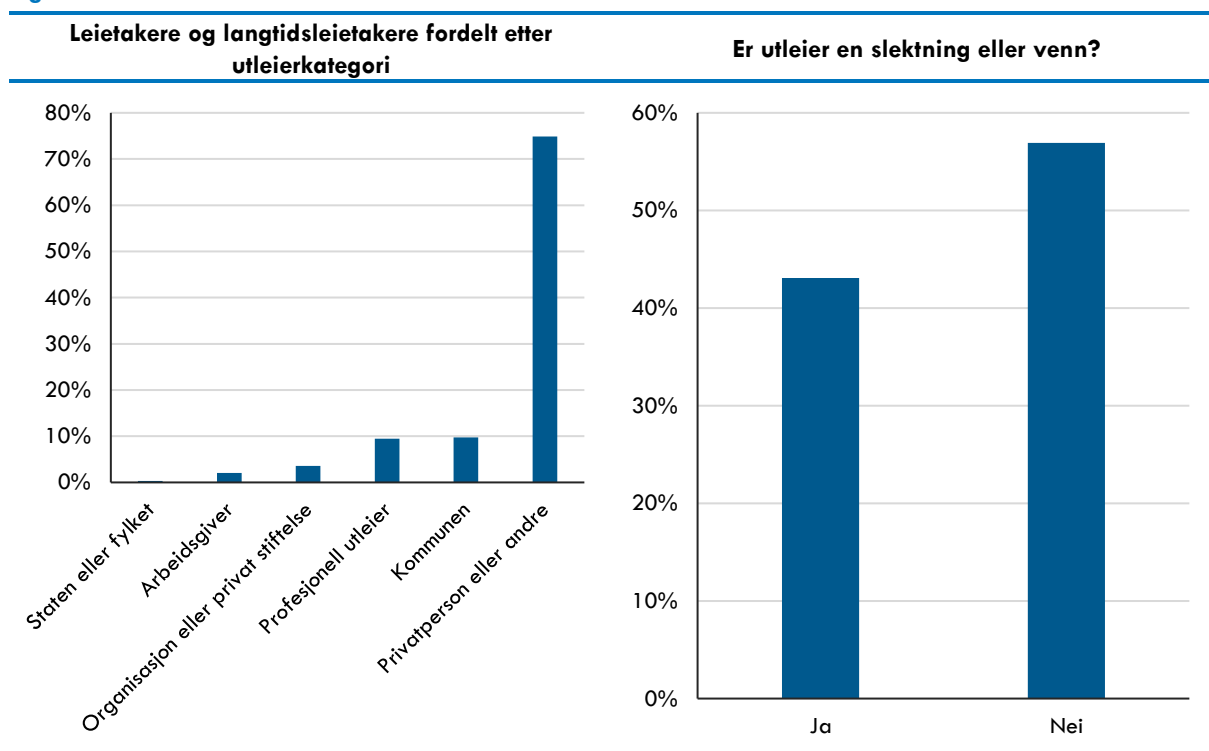
4.3.2 Hvilke betingelser leier de på?

Utleier

De aller fleste langtidsleietakere (og korttidsleietakere) leier fra privatpersoner. Det er også en andel av langtidsleietakere som leier av kommunen og profesjonelle utleiere. Sammenligner vi med Medby & Astrup (2011) ser vi at andelen langtidsleietakere som leier av privatpersoner ser ut til å ha holdt seg stabil på rundt 75 prosent, mens andelen som leier av kommunen har falt fra 14 til 10 prosent og andelen som leier av profesjonelle utleiere har økt fra 3 til 9 prosent.

De som leier av privatperson, har fått spørsmålet om utleier er slektning eller venn. Andelen langtidsleietakere som svarer «Ja» på dette spørsmålet er 43 prosent. Det ser ikke ut som at denne andelen har endret seg siden 2007 hvis vi sammenligner med Medby & Astrup (2011).

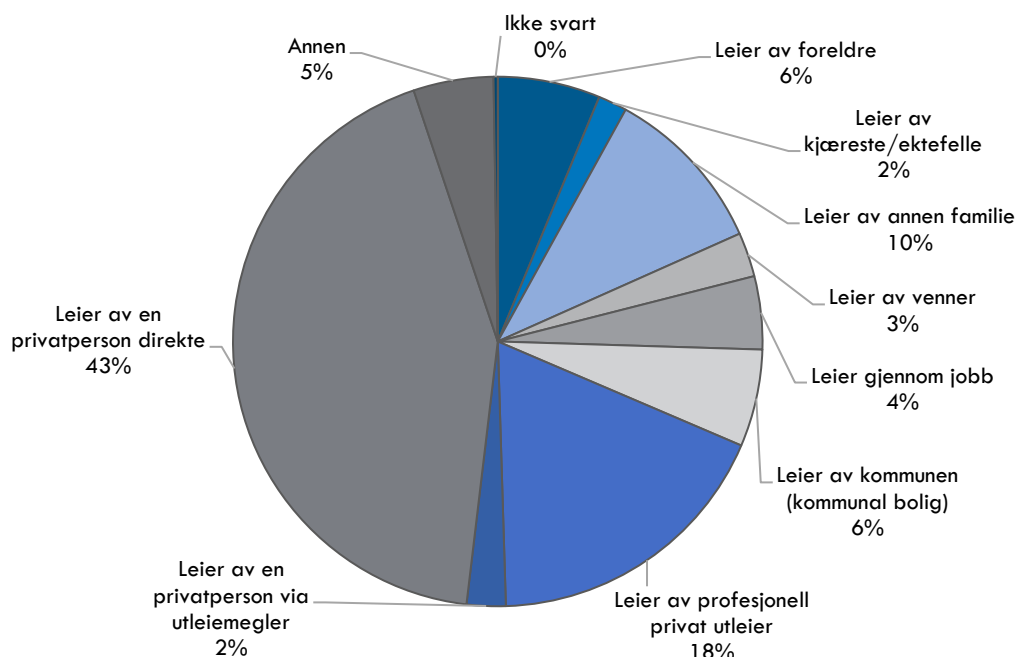
Figur 4-9: Hvem er utleier?



Kilde: Levekårsundersøkelsen 2018. Antall respondenter: 338

For å få et mer detaljert bilde av hvem utleier spurte vi et utvalg på 250 langtidsleietakere hvem de leier av, resultatet fremgår av Figur 4-10. 42 prosent leier av en privatperson de ikke har en familierelasjon til, mens 18 prosent leier av en profesjonell utleier. De vanligste utleierkategoriene blant slektninger eller venner ser ut til å være at man leier av noen utenfor kjernefamilien (10 prosent) eller at man leier av foreldrene sine (6 prosent).

Figur 4-10: Hvem er utleier?

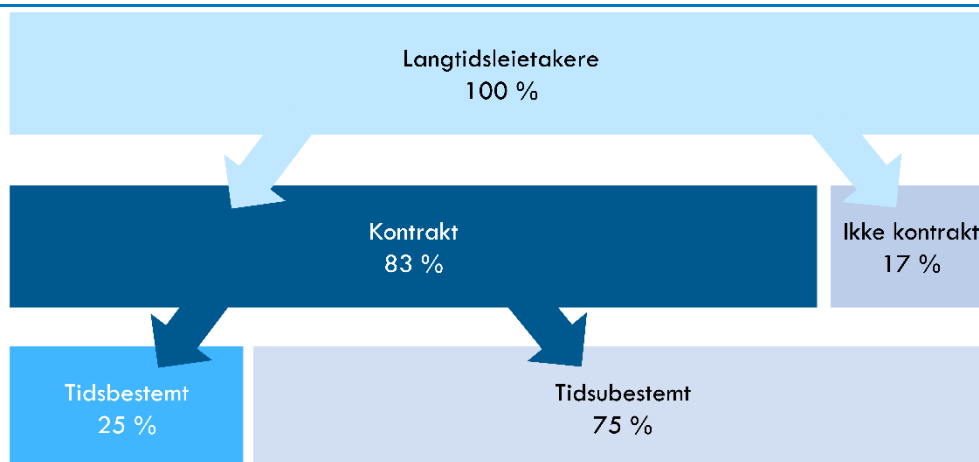


Kilde: Oslo Economics og Kantar. Antall: 257

Kontrakter

I Figur 4-11 ser vi at 82 prosent av langtidsleietakerhusholdningene i Levekårsundersøkelsen fra 2018 oppgir at de har en leiekontrakt. Av disse har 72 prosent tidsubestemte kontrakter.²⁷ Dette tilsier at en vesentlig andel langtidsleietakere har relativt stabile leieforhold. I utgangspunktet er tidsubestemte kontrakter mer fordelaktig for leietakeren fordi utleier har begrenset adgang til å endre husleien og å si opp leiekontrakten.

Figur 4-11: Langtidsleietakere med og uten tidsbestemte og tidsubestemte kontrakter

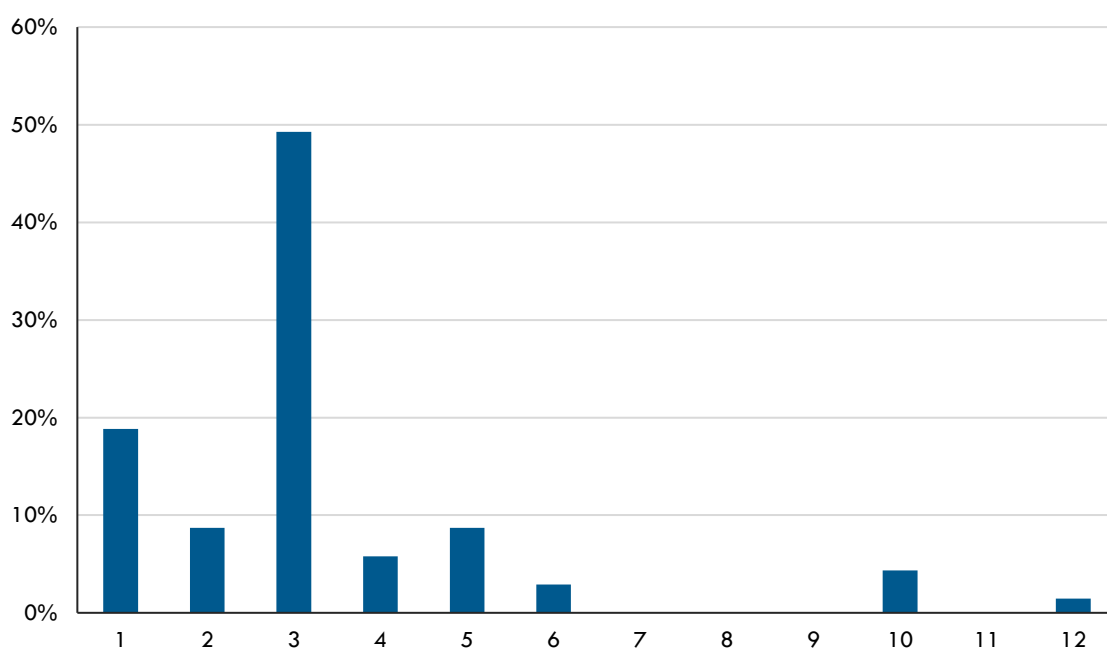


Kilde: Levekårsundersøkelsen 2018. Antall respondenter: 339 langtidsleietakere, 281 med kontrakt, 58 uten kontrakt, 71 med tidsbestemt kontrakt og 210 med tidsubestemt kontrakt.

Figur 4-12 viser kontraktslengden for de 25 prosent av langtidsleietakerne med tidsbestemte kontrakter. 28 prosent av langtidsleietakerne med tidsbestemte kontrakter (eller 5,7 prosent av langtidsleietakerne) har en kontraktslengde på 2 år eller kortere, mens 49 prosent har en kontraktslengde på 3 år.

²⁷ Tidsbestemte kontrakter er definert i husleieloven.

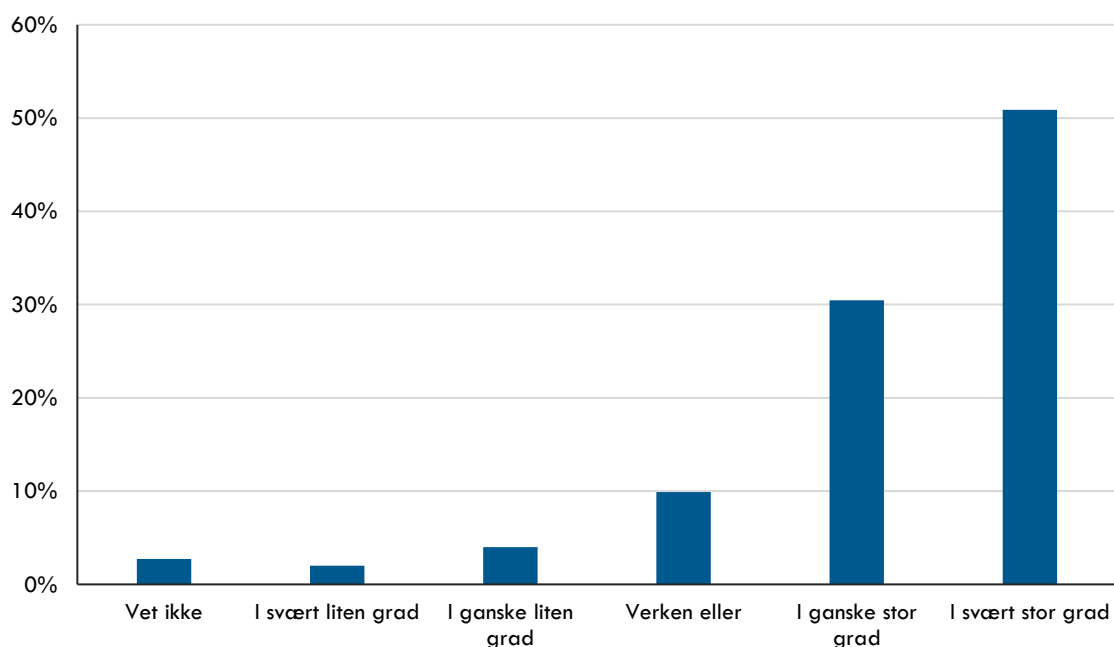
Figur 4-12: Lengde på tidsbestemte kontrakter



Kilde: Levekårsundersøkelsen 2018 Antall respondenter: 69

Vi har spurt langtidsleietakere i hvilken grad de opplever leieforholdet sitt som forutsigbart, se Figur 4-13. 81 prosent av langtidsleietakerne opplever leieforholdet sitt som forutsigbart «(I stor grad)». Mens 6 prosent opplever det «(I liten grad)» som forutsigbart. Dette sett sammen med det vi vet om langtidsleietakernes kontraktsforhold, herunder at en andel langtidsleietakere ikke har kontrakt eller har korte tidsbestemte kontrakter, tilsier at det er en gruppe langtidsleietakere med svært uforutsigbare leieforhold.

Figur 4-13: I hvilken grad opplever du leieforholdet som forutsigbart?



Kilde: Oslo Economics og Kantar Antall: 257

Flyttehyppighet

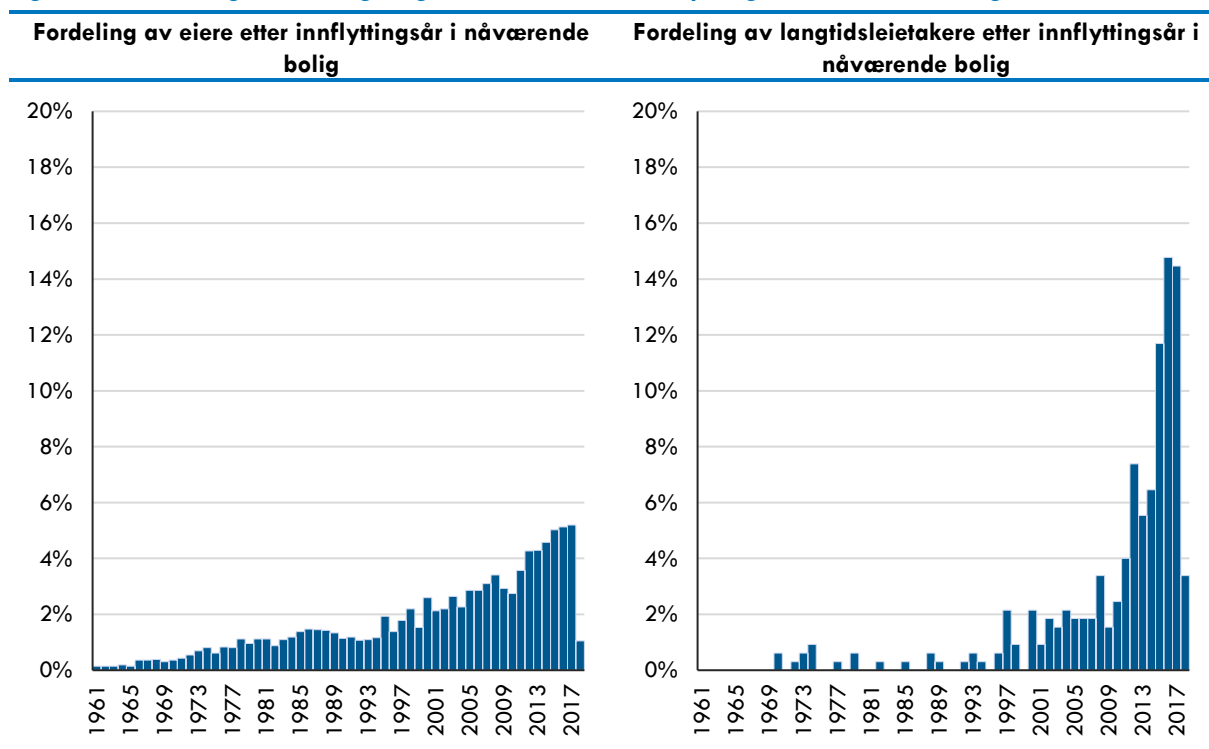
Det er vanskelig å si hvorvidt lav eller høy flyttehyppighet er bra eller dårlig uten å samtidig ta andre forhold inn i betraktning. Å flytte (og å flytte relativt ofte) kan være bra hvis husholdningen flytter til en bolig som er

bedre tilpasset husholdningens livssituasjon. At boligen er «(bedre tilpasset)» husholdningens livssituasjon skal her forstås både som at boligens standard er bedre tilpasset, men også at husholdningen oppnår en bedre tilpasning i forhold til for eksempel jobb, barnehage, skole og/eller sosiale nettverk. Det kan finnes mange gode grunner til å flytte, og å flytte ofte. For eksempel kan en ny jobb gjøre at man ønsker å flytte et annet sted, en ny relasjon kan både gjøre at man ønsker å flytte til et annet sted eller til en større bolig, og tilkomsten av et eller flere barn kan gjøre at man ønsker å flytte til en større bolig, eller for eksempel til et sted med bedre barnehage- og/eller skoletilbud.

Å flytte (og å flytte relativt ofte) kan være negativt hvis husholdningen flytter til en bolig som er lik (pådrar seg ekstra kostnader uten ekstra nytte) eller dårligere tilpasset husholdningens livssituasjon. Dette vil særlig gjelde gruppen som er etablert i forhold til jobb, relasjon og barn og som ufrivillig flytter. For den gruppen kan flyttehyppighet indikere at husholdningen har et ustabilt og uforutsigbart tilkynningsforhold til bolig.

Levekårsundersøkelsen fra 2018 inneholder ikke informasjon om flyttehyppighet, men fra fordelingen i Figur 4-14 ser vi at langtidsleietakere har bodd en kortere tid i sin nåværende bolig enn eiere. Dette kan indikere at langtidsleietakere flytter oftere enn eiere. På den andre siden må det også tas i betraktning at mange langtidsleietakere er unge og at unge mennesker ofte har gode grunner til å flytte (og å flytte oftere enn andre) fordi de i mindre grad er etablerte i forhold til jobb, relasjon og barn.

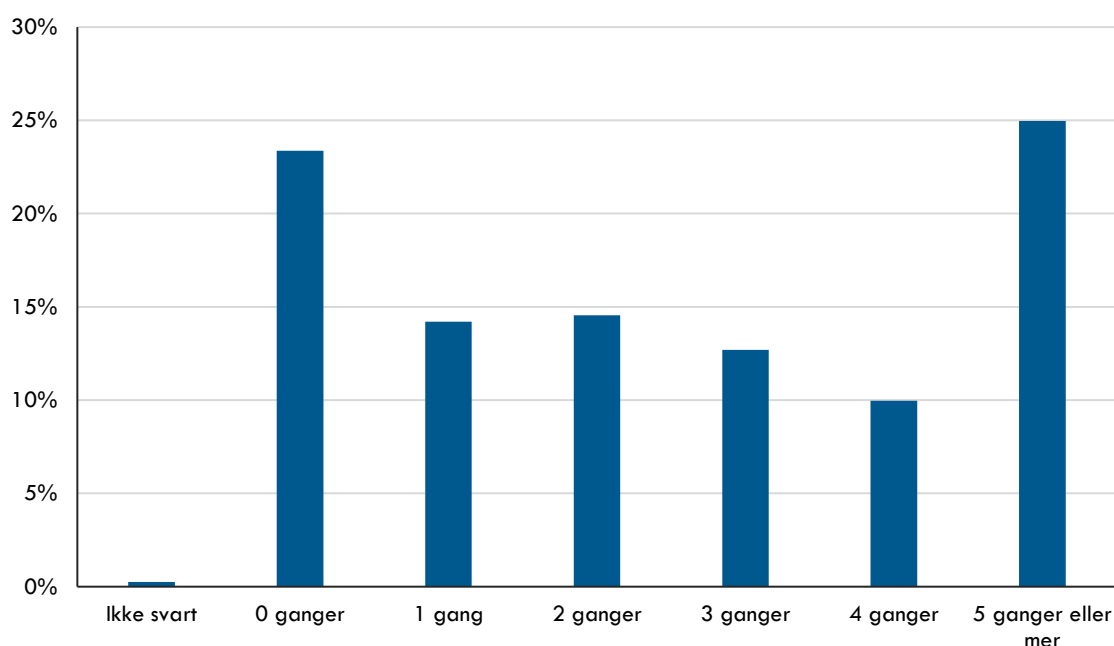
Figur 4-14: Fordeling av eiere og langtidsleietakere etter innflyttingsår i nåværende bolig



Kilde: Levekårsundersøkelsen 2018

Vi har også spurt et utvalg på 250 langtidsleietakere hvor mange ganger de har flyttet i løpet av den perioden de har leid (flere enn 5 år). Det er imidlertid ikke mulig for oss å beregne flyttehyppighet fordi vi ikke vet hvor lenge husholdningene har leid utover at de har leid i mer enn fem år. I Figur 4-15 ser vi likevel at 23 prosent av langtidsleietakerne ikke har flyttet i perioden de har leid. Samtidig ser vi at 25 prosent av de har flyttet 5 ganger eller mer, men vi vet ikke i hvor lenge de har leid bolig.

Figur 4-15: I løpet av perioden du har leid bolig, hvor mange ganger har du flyttet?



Kilde: Oslo Economics og Kantar. Antall: 257.

Boutgifter

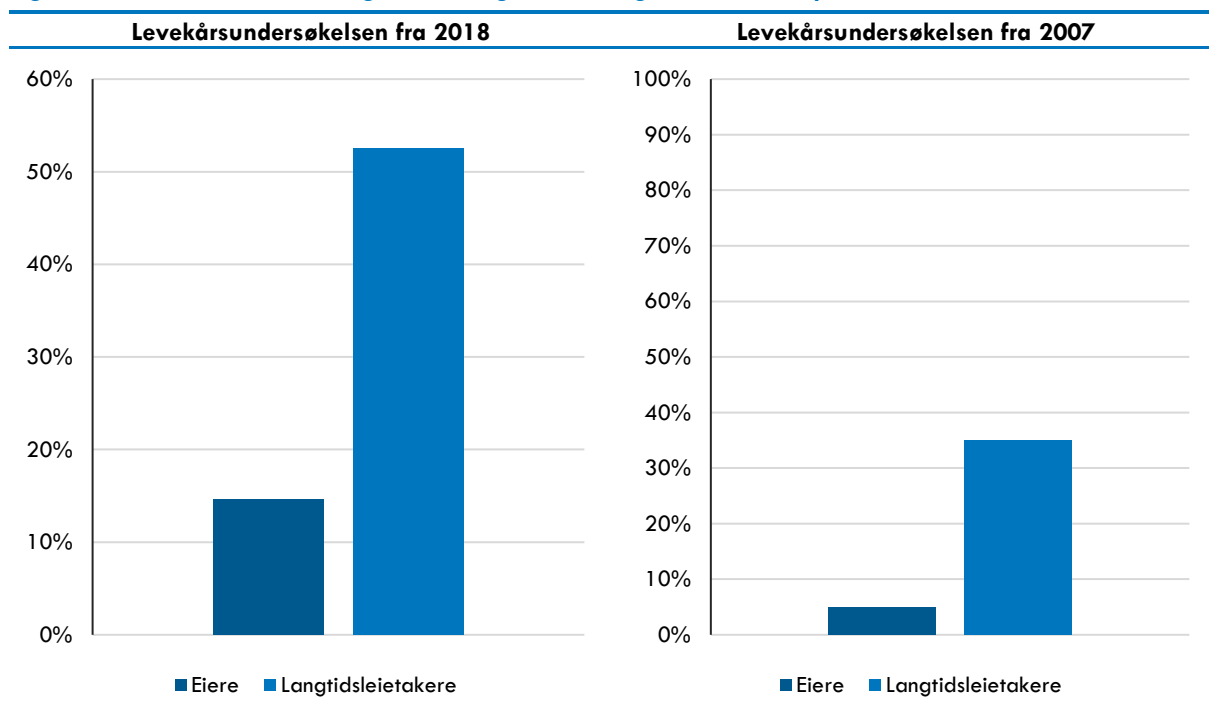
Fordeelingen av boutgifter knyttet til eide boliger vil henge sammen med boligprisene i dagens eiemarked, men også utviklingen i eiemarkedet. Gitt den prisveksten vi har sett siden 1992 vil de som kjøpte bolig tidligere ha lavere boutgifter enn de som kjøpte bolig senere. Dette er fordi boligprisene på kjøpstidspunktet vil bestemme størrelsen på gjelden husholdningen må betjene i form av renter og avdrag. Hvilke forhold som påvirker boutgiftene, herunder husleie, knyttet til leide boliger vet vi mindre om, men utviklingen i husleie som ble observert i kapittel 3.1.2 skulle tilsi at boutgiftene og boutgiftbelastningen til mange av leietakerhusholdningene har økt siden 2007.

Medby & Astrup (2011) benytter samme definisjon for boutgiftbelastning som Normann (2010). Boutgiftsbelastning er et mål på boutgifter, herunder husleie, renter og avdrag²⁸, i forhold til husholdningens samlede inntekter etter skatt. Husholdningens boutgiftbelastning vil øke hvis boutgiftene øker (alt annet likt) eller når husholdningsinntekten minsker (alt annet likt). Hvis boutgiftbelastningen er over 25 prosent så regnes husholdningen ha høy boutgiftbelastning. I Levekårsundersøkelsen fra 2007 finner Medby & Astrup (2011) at 35 prosent av langtidsleietakerne og 5 prosent av eierne har høy boutgiftbelastning. Både i 2007 og i 2018 ser vi at en større andel av langtidsleietakerhusholdningene har høy boutgiftbelastning. Dette kan til dels forklares av at eierhusholdninger har høyere inntekt enn langtidsleietakerhusholdninger, og samtidig har en vesentlig del eiere med lave inntekter også lave boutgifter (fordi de kjøpte boligen når boligprisene var lavere).

Andelene i Figur 4-16 er vesentlig høyere både for langtidsleietakere og eiere, dette er et noe uventet resultat, særlig for eierhusholdningene, der høyere gjeldsbelastning peker i retning av høyere boutgifter, mens lavere rentebelastning peker i retning av lavere boutgifter. En forklaring kan være at folks preferanser er endret slik at betalingsvilligheten for bolig av denne grunn har økt i perioden. Dette skulle tilsi at det er mindre problematisk at en høyere andel av husholdningenes samlede inntekt etter skatt går til bolig, fordi dette følger av husholdningenes egne prioriteringer. For mange leietakere vet vi at boutgiftene har økt siden 2012, se kapittel 3.2.2, men at dette skulle tilsi en så stor økning i andelen langtidsleietakere med høye boutgifter er noe overraskende.

²⁸ Husleie, renter og avdrag er bare deler av den totale boligutgiften. Utgifter til for eksempel kommunale avgifter, oppvarming, elektrisitet, vedlikehold og forsikring er ikke regnet med. Det kan være så at vi med denne definisjonen underrapporterer boutgiftbelastningen til eierne fordi vi ikke inkluderer utgifter til for eksempel vedlikehold.

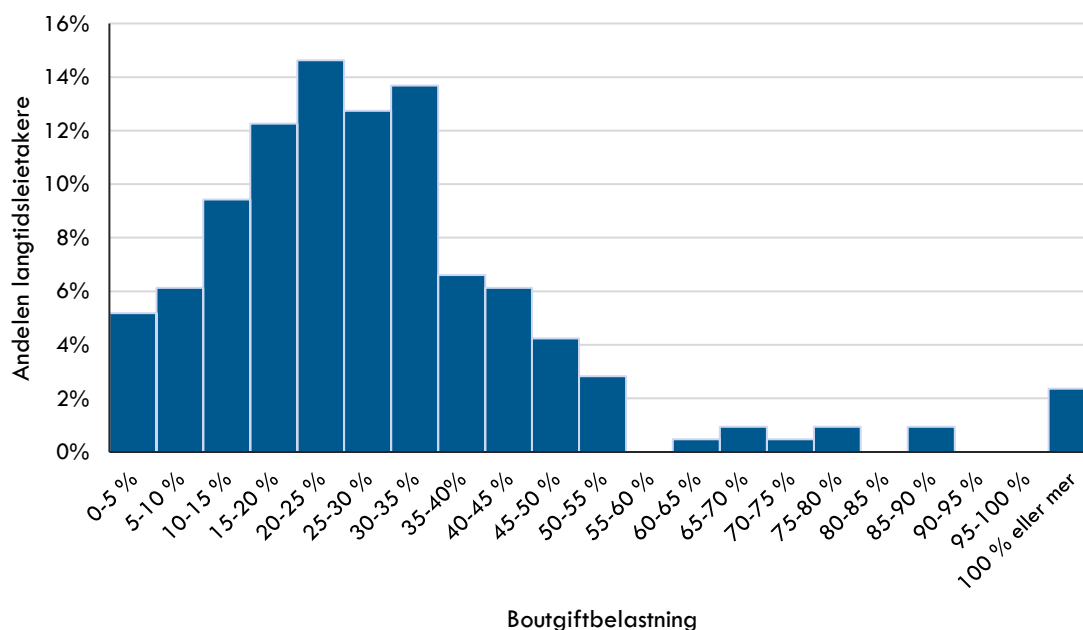
Figur 4-16: Andelen husholdninger der boutgiftbelastningen er minst 25 prosent



Kilde (til venstre): Levekårsundersøkelsen 2018. Kilde (til høyre): (Medby & Astrup, 2011). Antall respondenter (til venstre): 3071 eiere og 213 langtidsleietakere. Antall respondenter (til høyre): 2196 eiere og 113 langtidsleietakere. Note: Boutgiftbelastning er husholdningens boutgifter som andel av husholdningens samlede inntekt etter skatt.

Vi har videre en mistanke om at utviklingen ser mer dramatisk ut enn hva den egentlig er fordi det er brukt en terskelverdi på 25 prosent. I Figur 4-17 ser vi på andelen langtidsleietakerhusholdninger fordelt etter boutgiftbelastning. Vi ser at fordelingen er sentrert rundt terskelverdien på 25 prosent (medianen er 26 prosent) og at det derfor er en vesentlig andel langtidsleietakere som akkurat faller innenfor definisjonen for høy boutgiftbelastning.

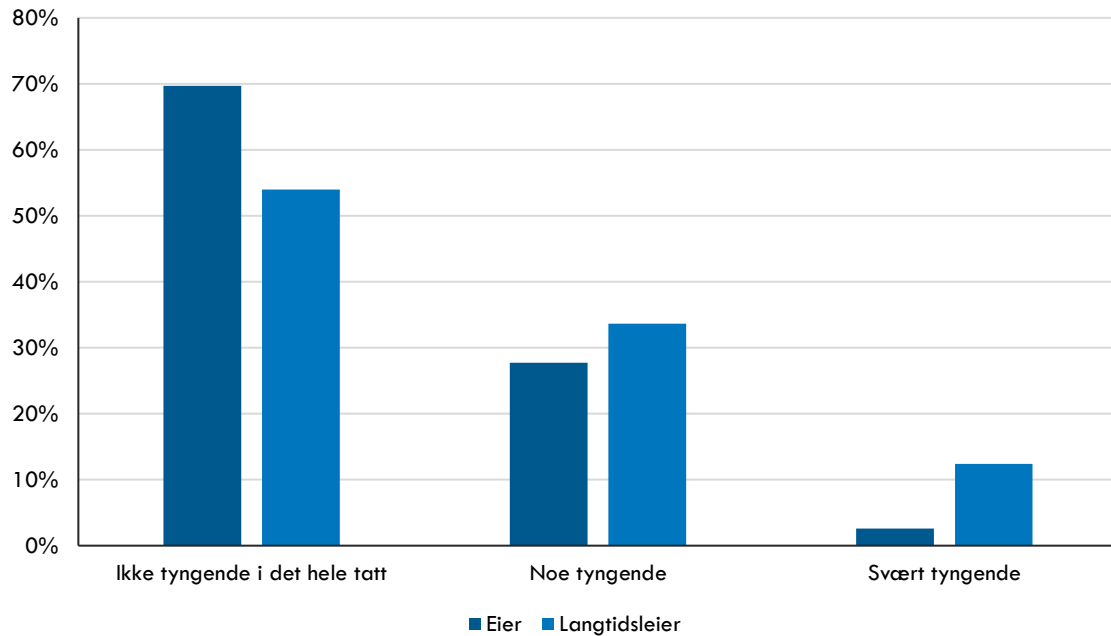
Figur 4-17: Andelen langtidsleietakerhusholdninger fordelt etter boutgiftbelastning



Kilde: Levekårsundersøkelsen 2018. Antall respondenter: 213. Note: Boutgiftbelastning er husholdningens boutgifter som andel av husholdningens samlede inntekt etter skatt.

I Levekårsundersøkelsen fra 2018 spør de husholdningene om de opplever boutgiftene som tyngende, se Figur 4-8. En større andel langtidsleietakerhusholdningene opplever boutgiftene som noe tyngende og/eller som svært tyngende. 12 prosent av langtidsleietakerne opplever boutgiftene som svært tyngende, mens 34 prosent opplever de som noe tyngende. Tilsvarende tall for eiere er 3 prosent og 28 prosent.

Figur 4-18: I hvilken grad tyngder de samlede boutgiftene husholdningens økonomi?



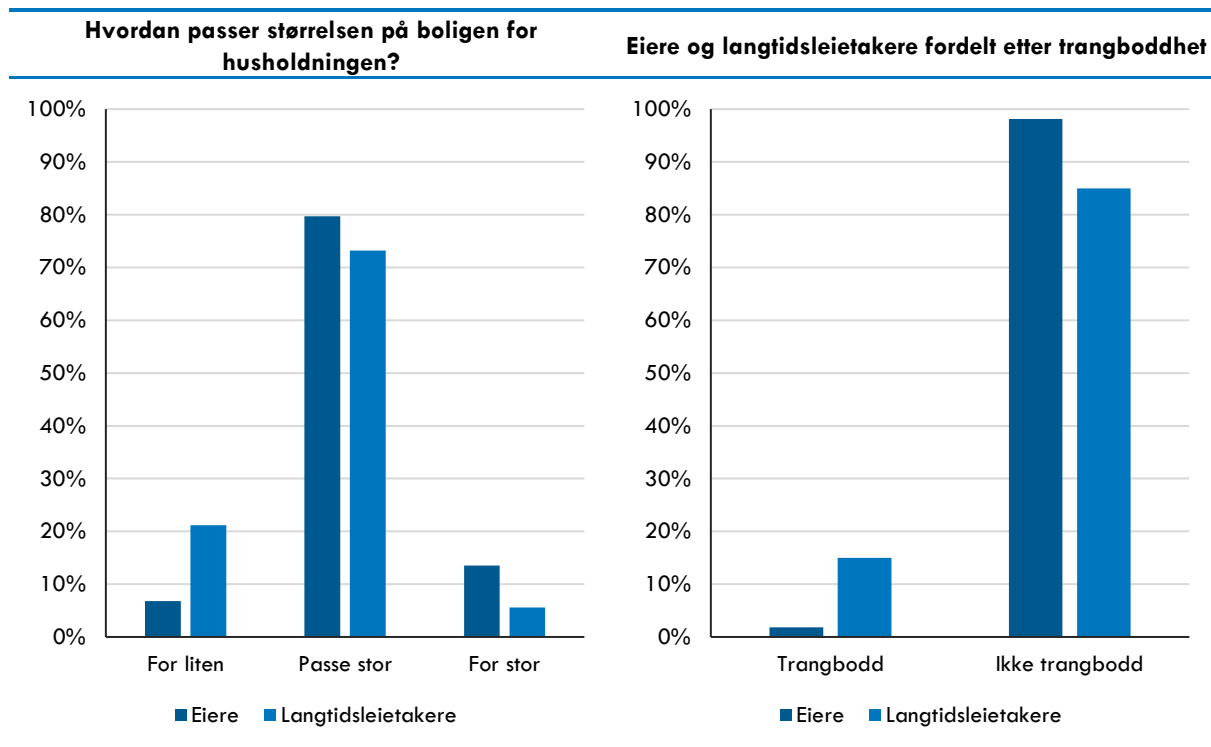
Kilde: Levekårsundersøkelsen 2018 Antall respondenter: 4233 eiere og 339 langtidsleietakere. Note: I samlede boutgifter inngår renter på boliglån, husleie/fellesutgifter, elektrisitet, kommunale avgifter og vedlikehold.

4.3.3 Hvordan er boforholdene?

I Figur 4-19 (til venstre) ser vi at de aller fleste husholdningene, både eiere og langtidsleietakere opplever at boligen deres er passe stor eller for stor, men 21 prosent av langtidsleietakerne opplever at boligen deres er for liten sammenlignet med 7 prosent for eiere. I Figur 4-19 (til høyre) er trangboddhet definert som tilfeller hvor antall husholdsmedlemmer er større enn antall rom, eller hvor enslige bor i en ettroms leilighet.²⁹ Måler vi trangboddhet etter denne definisjonen ser vi andelen trangbodde er høyere blant langtidsleietakere (15 prosent). Dette indikerer at en andel langtidsleietakerhusholdningene bor trangt, men at de aller fleste er fornøyde med boligens størrelse. Resultater fra Medby & Astrup (2011) indikerer at andelen trangbodde langtidsleietakere har holdt seg stabil siden 2007, da 14 prosent av langtidsleietakerne og 4 prosent av eierne ble notert som trangbodde.

²⁹ Definisjonen på trangbodd er det også grunn til å være bevisst at er grovmasket og kan oppleves kontrainuitiv i en del tilfeller. For eksempel vil en barnefamilie med god plass og hage være trangbodde etter definisjonen, utelukkende fordi to små barn deler soverom.

Figur 4-19: Hvordan passer størrelsen på boligen for husholdningen?

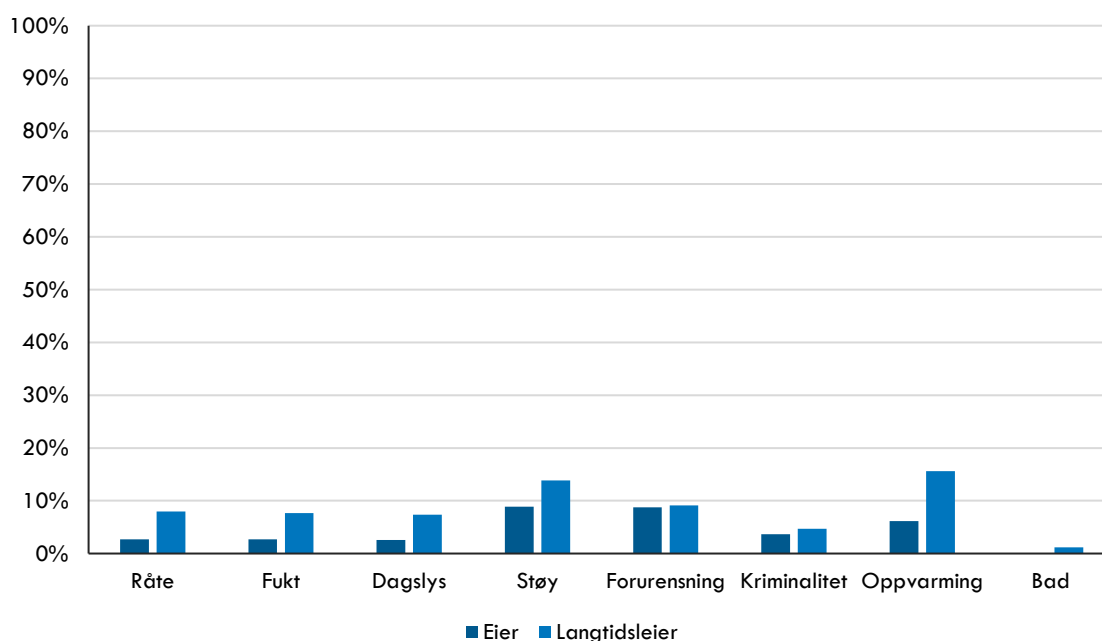


Kilde: Levekårsundersøkelsen 2018. Antall respondenter (til venstre): 4250 eiere og 340 langtidsleietakere. Antall respondenter (til høyre): 4249 eiere og 340 langtidsleietakere.

I Levekårsundersøkelsen fra 2018 får respondentene også spørsmål om opplevd boligstandard. Det ser ut som at det de fleste husholdninger bor i «bra boliger». Det ser ut som at få husholdninger (under 10 prosent for hvert problem) opplever at de har problemer med boligens standard, dette gjelder både eiere og langtidsleietakere. Når dette er sagt så ser problemer med oppvarming og støy ut til å være det mest omfattende problemene. Langtidsleietakerhusholdninger ser også ut til å være overrepresentert i forhold til eiere på alle problem. Dette er ikke et uventet resultat fordi i konkurransen om boliger som skjer både i eie- og leiemarkedet og for så vidt også mellom de to markedene vil det være en tendens mot at de «dårligste boligene»³⁰ går til de husstandene med lavest inntekter og lavest kjøpekraft. Det er derfor ikke overraskende at vi ser at langtidsleietakere er overrepresentert når det kommer til problemer med boligen. Det kan også være at leieboliger har dårligere standard fordi en del utleiere har svakere insentiver til å oppgradere boligen fortløpende og leietaker har svakere insentiver til å ta godt hånd om boligen, sammenlignet med de som bor i eid bolig.

³⁰ Hvis man tar inn over seg alle forhold knyttet til husholdningens livssituasjon og til boligene i markedene. Muligheter til å tåle problemer med boligen sett opp mot boligens beliggenhet vil for eksempel kunne tenkes å variere med livssituasjon.

Figur 4-20: Har dere problemer med ...?



Kilde: Levekårsundersøkelsen 2018. Note: Råte: ... råte i vinduer eller gulv? Fukt: ... tak som lekker, fukt i vegger eller gulv? Dagslys: ... at det er for lite dagslys i boligen? Støy: ... støy fra naboer eller annen støy utefra, for eksempel fra trafikk, industri eller anlegg? Forurensning: ... støv, lukt eller annen forurensning i området rundt boligen på grunn av trafikk, industri eller bedrifter? Vold: ... kriminalitet, vold eller hærverk i boområdet? Oppvarming: Er det noen av beboelsesrommene som er vanskelig å varme opp? Bad: Savner boligen badekar eller dusj?

Samler vi disse indikatorene i en boforholdsindikator kan vi vise andelen husholdninger som har en eller flere problemer med boligens standard. Fra Tabell 4-8 ser vi at det er en større andel langtidsleietakere som opplever problemer med boligens standard.

Tabell 4-8: Andelen eier- og langtidsleiehusholdninger som har problem med boligstandarden målt ved en boforholdsindikator

Antall utslag på boforholdsindikator	Eiere	Langtidsleietakere
0	75 %	60 %
1	18 %	24 %
2	6 %	9 %
3	1 %	4 %
4	0 %	2 %
5	0 %	1 %
6	0 %	0 %
7	0 %	0 %
N	4251	340

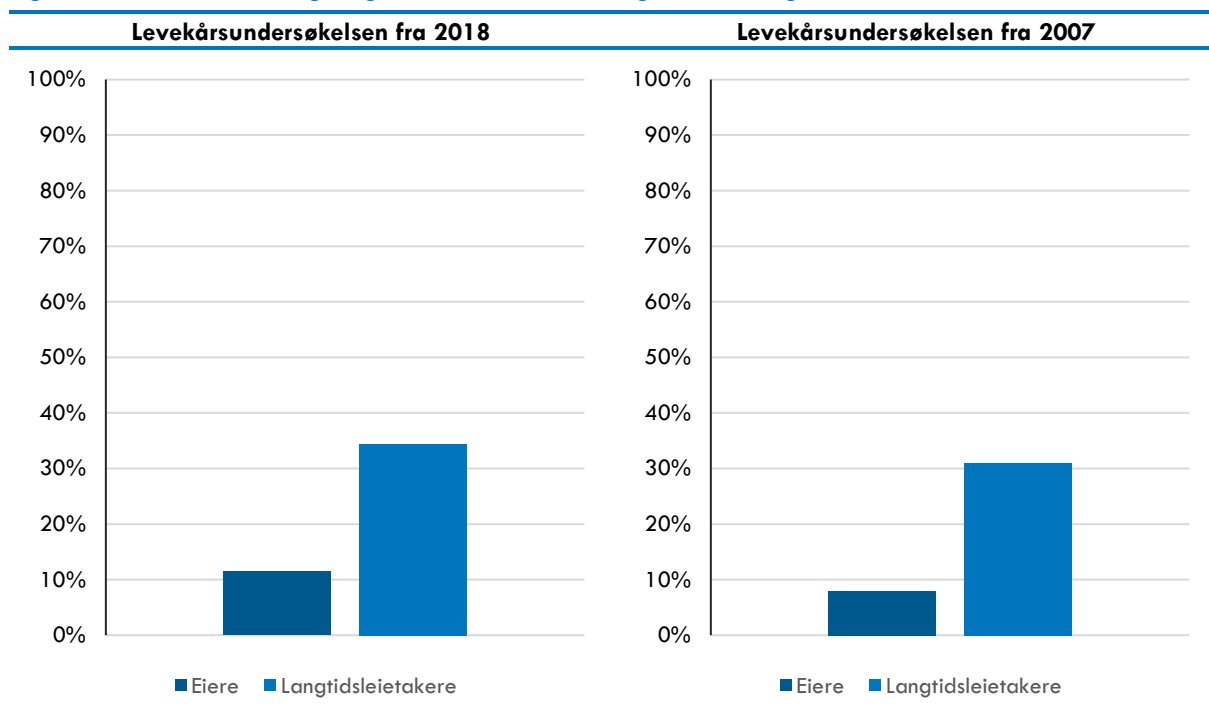
Kilde: Levekårsundersøkelsen 2018. Note: For indikatorer se Figur 4-20.

Medby & Astrup (2011) henviser til NOU (2011:15) definisjon av «dårlige boforhold». Dårlige boforhold er med denne definisjonen regnet som boliger som enten var trangbodde, manglet bad/wc, eller med oppvarming- eller fukt-råteproblemer. Etter denne definisjonen finner de at 31 prosent av langtidsleietakerne har dårlige boforhold, mens det samme tallet for eiere er 8 prosent. Vi vil være forsiktige med å tolke andelen langtidsleietakere med dårlige boforhold i isolasjon fordi denne andelen vil i stor grad påvirkes av den valgte

definisjonen. Av de langtidsleietakere som bor under «dårlige boforhold» ser trangboddhet og oppvarming ut til å være de vanligste problemene, og nesten ingen savner bad/wc. Dette indikerer at det ikke er boligen i seg selv som er problemet for de fleste som har «dårlige boforhold», men at man bor i for små boliger.

Den relative forskjellen mellom langtidsleietakere og eiere vil i liten grad påvirkes av den valgte definisjonen, og vi kan derfor si at det er flere langtidsleietakere som bor under dårlige boforhold enn eiere.

Figur 4-21: Andelen eier- og langtidsleietakerhusholdninger med dårlige boforhold



Kilde (til venstre): Levekårsundersøkelsen 2018. Kilde (til høyre): (Medby & Astrup, 2011). Antall respondenter (til venstre): 4251 eiere og 340 langtidsleietakere. Antall respondenter (til høyre): 2196 eiere og 113 langtidsleietakere.

4.4 Vanskeligstilte langtidsleietakere

Det finnes vanskeligstilte på boligmarkedet både utenfor (bostedsløse) og i eie- og leiemarkedet. Regjeringen definerer vanskeligstilte på boligmarkedet som personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egenhånd (Regjeringen, 2014). Personer som er vanskeligstilte faller inn under følgende situasjoner:

- Personen bor i uegnet bolig eller bomiljø
- Personen står i fare for å miste boligen
- Personen er uten egen bolig

NOU (2011:15) definerer vanskeligstilte på boligmarkedet som personer som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon på egen hånd. En tilfredsstillende bosituasjon kjennetegnes ved at man bor godt og trygt. Å bo godt innebærer å ha en bolig som er tilpasset husholdets behov og økonomi. Å bo trygt innebærer at husholdet har et stabilt og forutsigbart tilknytningsforhold til boligen og at husstanden har tilgang til en fast bolig og ikke står i fare for å miste den.

4.4.1 Anslag på antallet vanskeligstilte langtidsleietakere fra Levekårsundersøkelsen

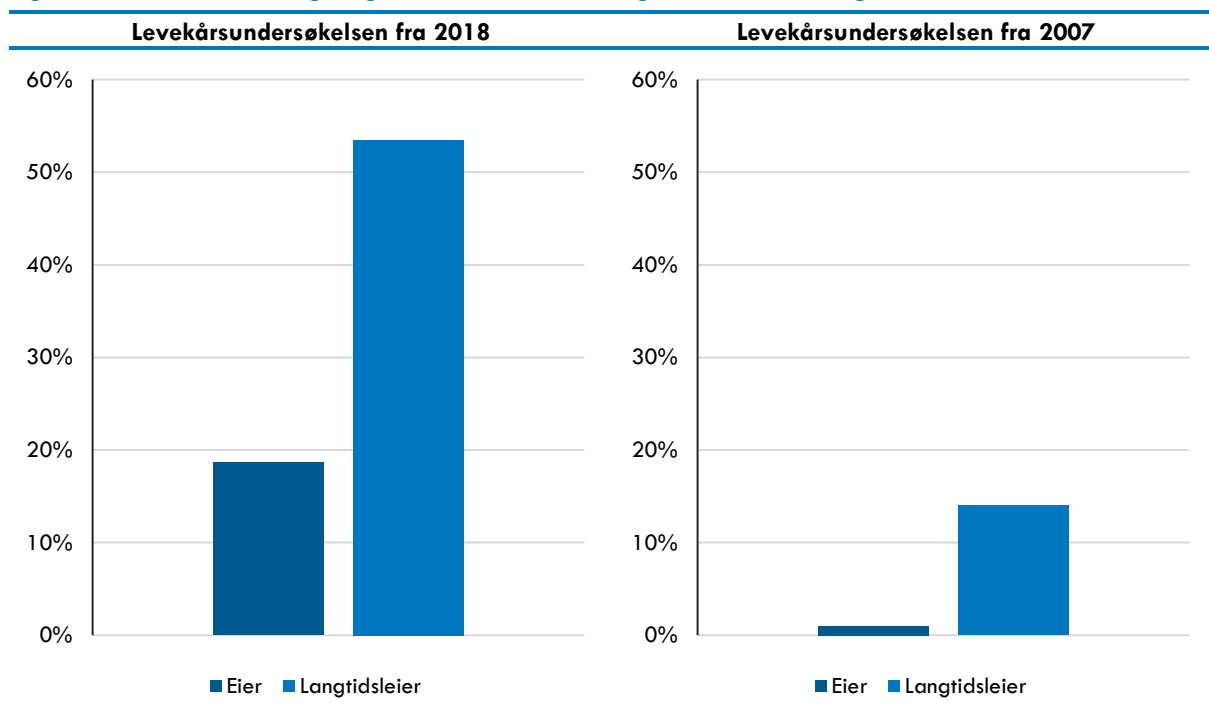
For å anslå omfanget av vanskeligstilte på boligmarkedet operasjonaliserer Medby & Astrup (2011) vanskeligstilte på boligmarkedet som personer og husholdninger som:

- Bor trangt (en person på et rom eller flere personer enn rom) eller bor i en bolig med fukt og råte.
- Høy boutgiftsbelastning (tilfeller der utgifter til husleie, renter og avdrag utgjør 25 prosent eller mer av husstandens totale inntekt etter skatt og er under lavinntektsgrensen).

Medby & Astrup (2011) følger definisjonen i NOU (2011:15) for å beregne andelen vanskeligstilte langtidsleietakere. I Figur 4-22 følger et oppdatert kunnskapsgrunnlag. Vi vil være nokså forsiktige med å tolke andelen vanskeligstilte langtidsleietakere basert på denne metoden. Det kan for eksempel fremstå underlig at denne definisjonen tilsier at nesten 1/5 av boligeiere i Norge er vanskeligstilte.

Det kan hende at den store forskjellen i andelen vanskeligstilte fra 2007 til 2018 skyldes at det brukes terskelverdier i definisjonen av vanskeligstilte husholdninger som er sensitive for små utslag, som vi har sett eksempel på tidligere. På tross av disse forbeholdene tyder dataen fortsatt i retning av at vanskeligstilte husholdninger har økt og at de oftere er vanskeligstilte.

Figur 4-22: Andelen eier- og langtidsleietakerhusholdninger som er vanskeligstilte



Kilde: Levekårsundersøkelsen 2018 Antall respondenter: 3 216 eiere og 275 langtidsleietakere.

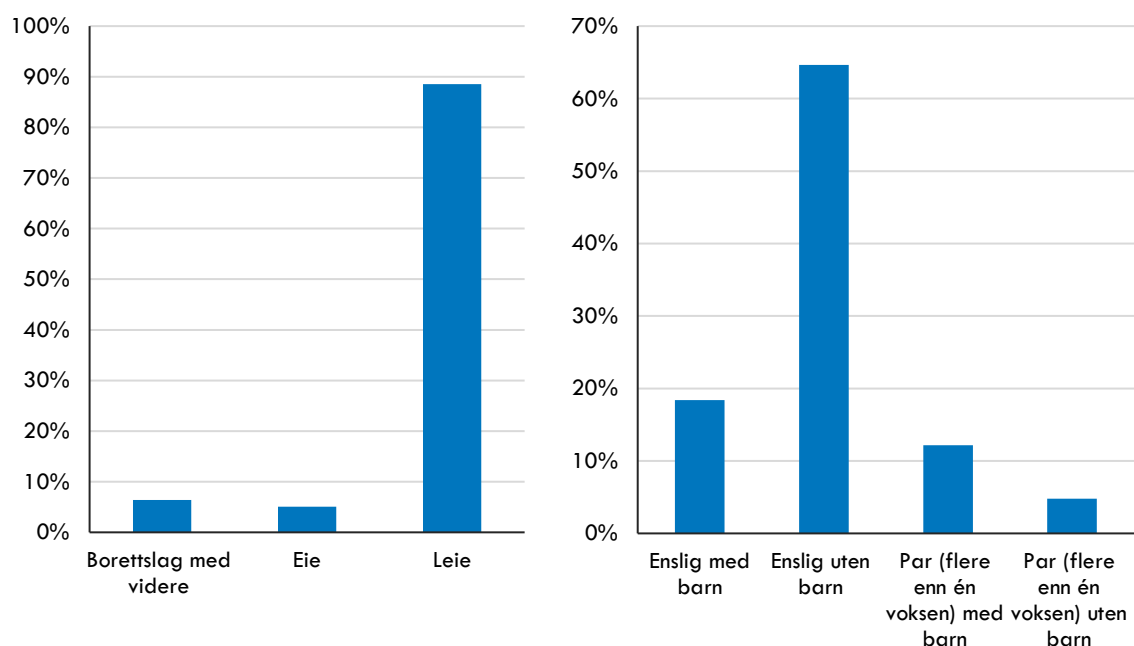
4.5 Anslag på antallet vanskeligstilte langtidsleietakere fra Husbankens bostøtteregister

Gitt kravet om at husstander med en samlet inntekt over 21 150 kr i måneden (brutto)³¹ ikke kvalifiserer som bostøttemottakere er det naturlig å anta at de aller fleste som mottar bostøtte også er å betrakte som vanskeligstilte på boligmarkedet, fordi disse husholdningene sannsynligvis også sliter med høye bostøtter i forhold til inntekt. De fleste som mottar bostøtte mottar også dette store deler av året, noe som innebærer at de aller fleste kan regnes som mer langvarige vanskeligstilte husholdninger.

Data fra Husbankens bostøtteregister viser at de aller fleste bostøttemottakere leier, og i 2020 var 89 prosent av husholdningene som mottok bostøtte leietakere (om lag 106 000 husholdninger), sammenlignet med 11 prosent eiere (om lag 14 000 husholdninger) (Figur 4-23). Den største andelen av bostøttemottakerne som leier er enslige uten barn, om lag 65 prosent, mens om lag 18 prosent er enslige med barn, se Figur 4-23 (høyre).

³¹ <https://www.husbanken.no/person/bostotte/inntektsgrenser/>

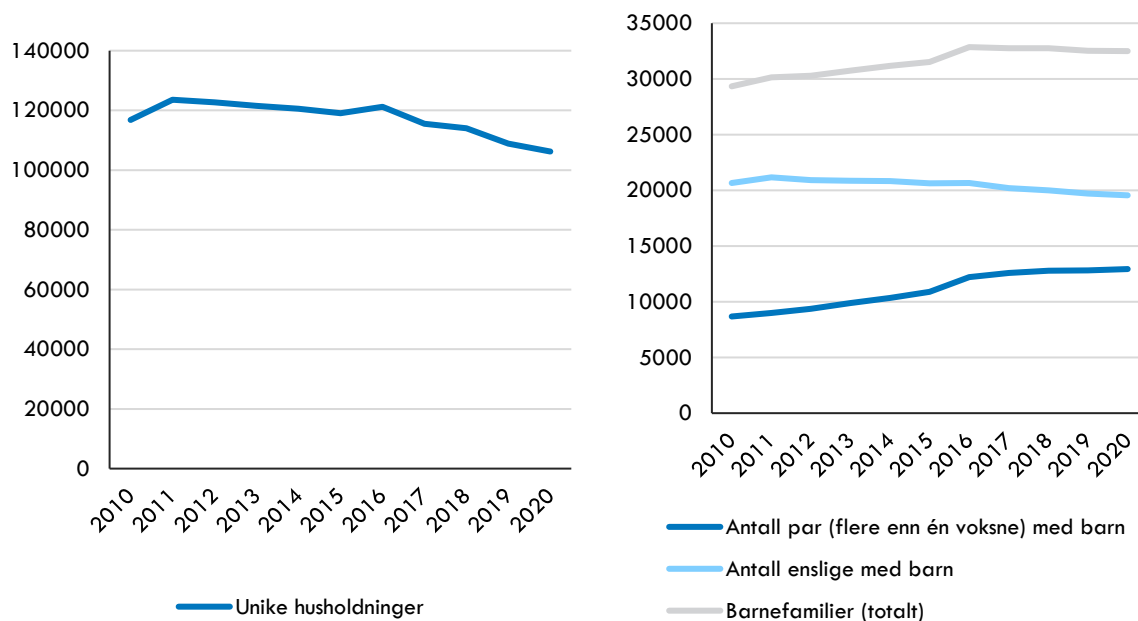
Figur 4-23: Bostøttemottakere fordelt på eierforhold (til venstre) og bostøttemottakere som leier fordelt på husholdningstype (til høyre) i 2020



Kilde: Husbankens bostøtteregister

Antall bostøttemottakere som leier har holdt seg relativt stabilt de siste årene, men med en svak nedgang, spesielt etter 2016, Figur 4-24. Når det gjelder utviklingen i antall barnefamilier som leier har denne vært svak positiv, noe som hovedsakelig skyldes en økning i antall par med barn (barnefamilier med flere enn en voksen) som mottar bostøtte.

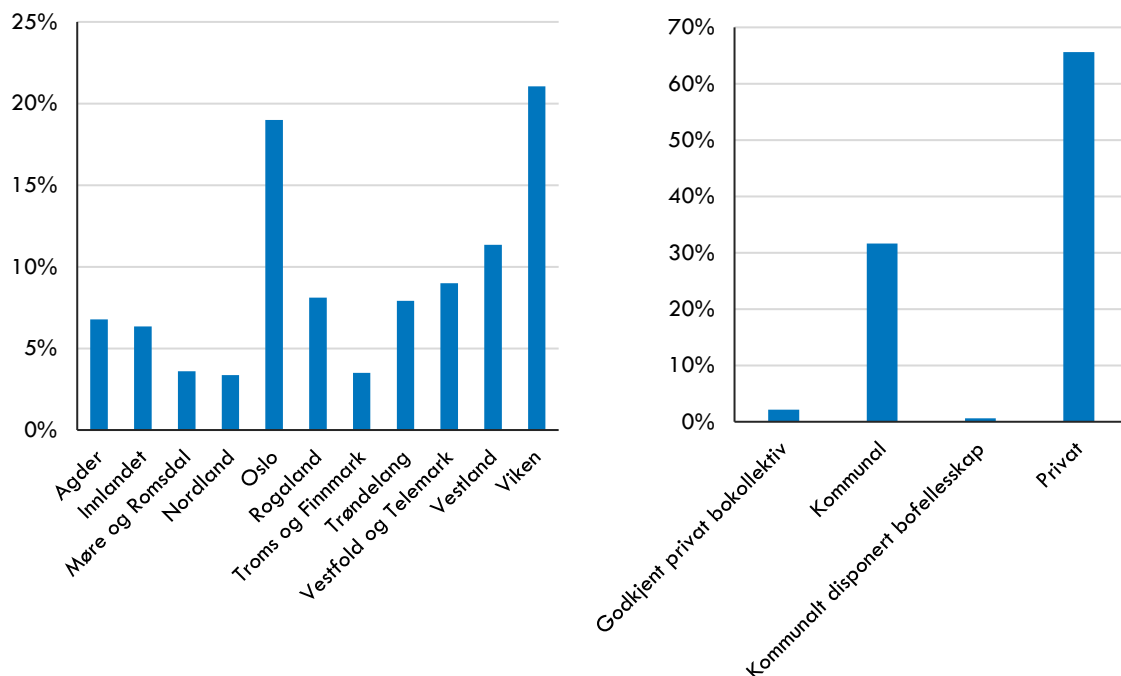
Figur 4-24: Utvikling i totalt antall leietakerhusholdninger (til venstre) og antall leietakerhusholdninger som er par med barn og enslige med barn (til høyre)



Kilde: Husbankens bostøtteregister

Hovedandelen av bostøttemottakerne som leier bor i Viken og Oslo, henholdsvis 21 og 19 prosent, se Figur 4-25. Videre bor flertallet av husholdningene, om lag 66 prosent, i privat leide leiligheter, mens om lag 32 prosent bor i kommunale leiligheter.

Figur 4-25: Bostøttemottakere som leier fordelt på fylker (til venstre) og bostøttemottakere som leier fordelt på disposisjonsform (til høyre) i 2020



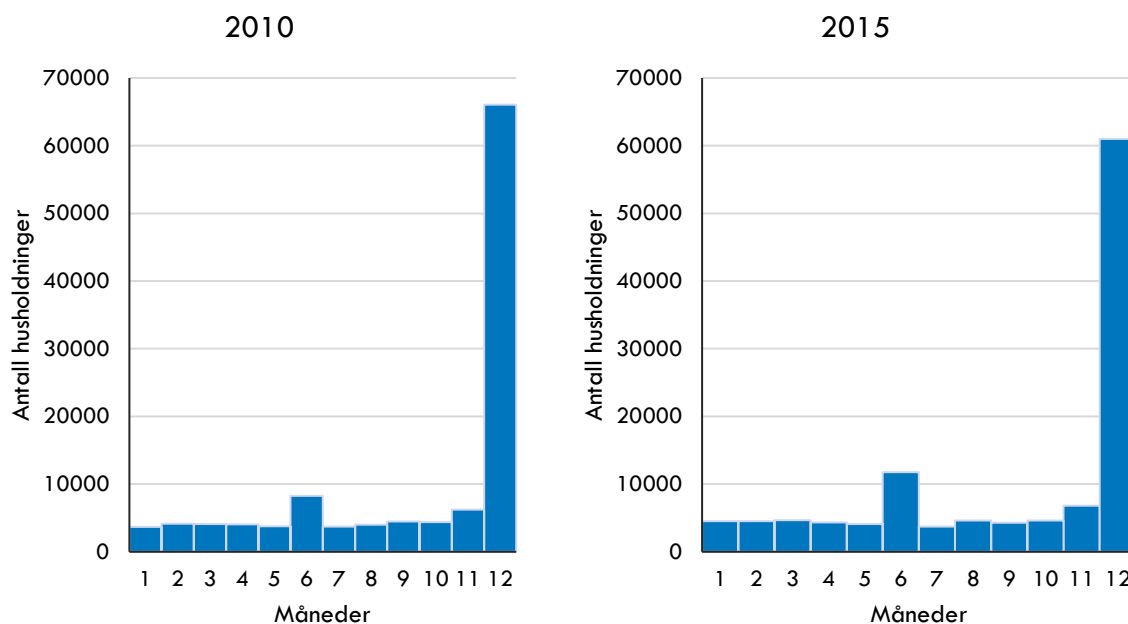
Kilde: Husbankens bostøtteregister

Permanente mottakere av bostøtte

Som tidligere nevnt synes det naturlig å anta at de aller fleste som mottar bostøtte også er å betrakte som vanskeligstilte på boligmarkedet. Det kan likevel være viktig å skille mellom de husholdningene som kun mottar bostøtte i et fåtall måneder, for eksempel i forbindelse med midlertidig arbeidsløshet eller i forbindelse med andre overgangsperioder i livet, og de som mottar bostøtte på en mer permanent basis. Figur 4-26 og Figur 4-27 viser antall husholdninger som leier fordelt antall måneder tildelt bostøtte for årene 2010, 2015 og 2020. De aller fleste husholdninger mottar bostøtte 12 av 12 måneder per år, og dette synes å ha holdt seg relativt stabil over årene.³²

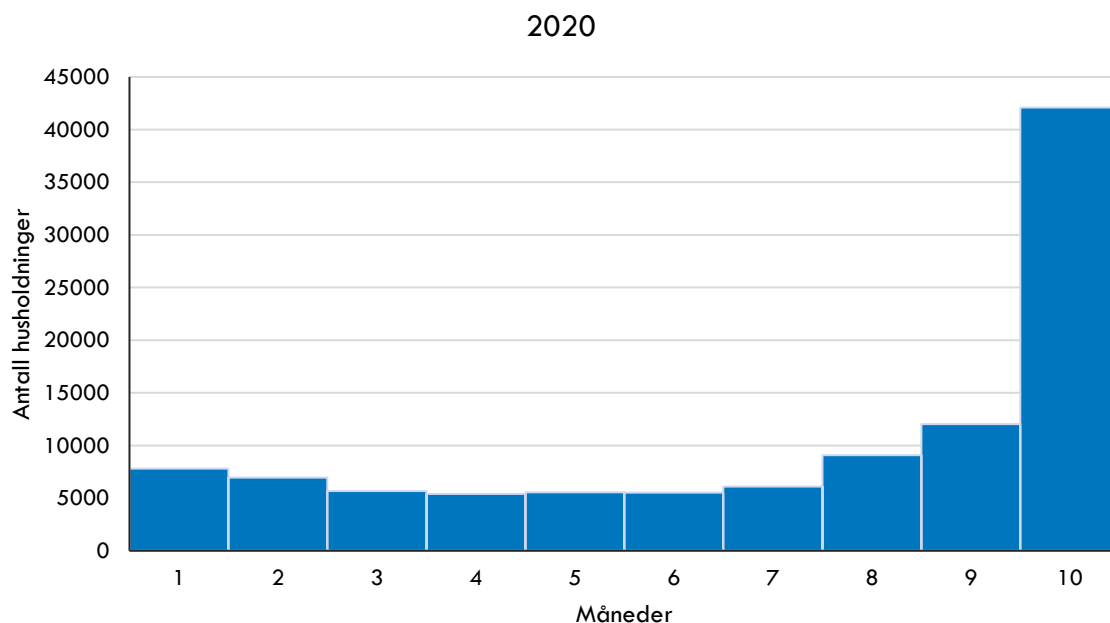
³²Merk at dataene for 2020 kun inneholder ti måneder – januar til oktober.

Figur 4-26: Antall husholdninger som leier fordelt antall måneder tildelt bostøtte i 2010 (til venstre) og 2015 (til høyre)



Kilde: Husbankens bostøtteregister

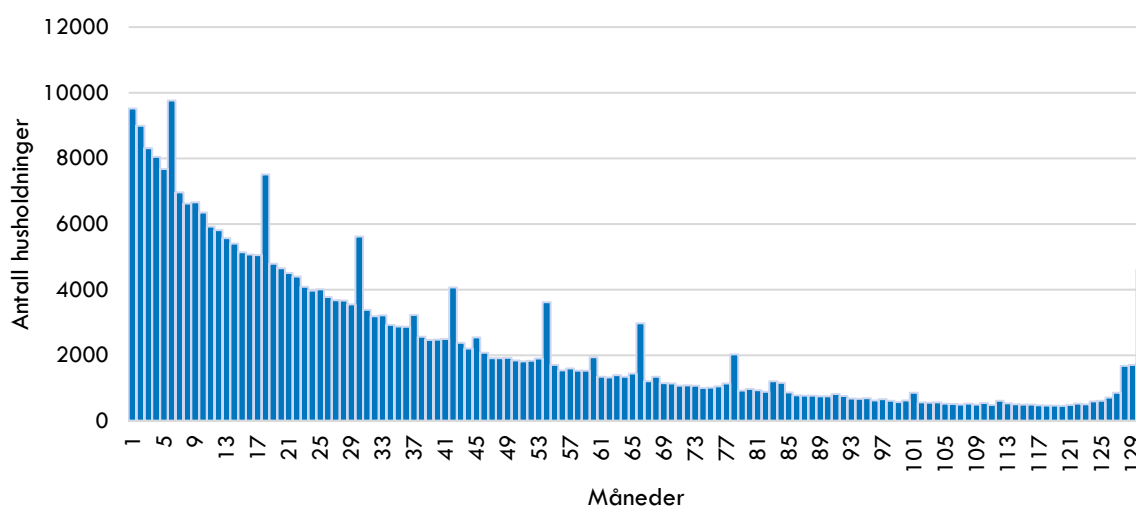
Figur 4-27: Antall husholdninger som leier fordelt antall måneder tildelt bostøtte i 2020



Kilde: Husbankens bostøtteregister

Over de siste ti årene er det totalt om lag 311 000 husholdninger som leier bolig som har mottatt bostøtte, se Figur 4-28. Dataene fra bostøtteregisteret indikerer at en husholdning som leier bolig i gjennomsnitt mottar bostøtte i 37 måneder, enten sammenhengende eller i perioder. 50 prosent av husholdningene som har mottatt bostøtte mellom 2010 og 2010 har imidlertid mottatt bostøtte 26 måneder eller mindre (median), mens 25 prosent av husholdningene har mottatt bostøtte 10 måneder eller mindre. Dette indikerer at, selv om enkelte husholdninger mottar bostøtte permanent over lang tid, er det også mange husholdninger som kun mottar dette over en begrenset periode. Av de totalt 311 000 nevnte husholdningene er det kun 4 600 husholdninger som har mottatt bostøtte hver måned de siste ti årene.

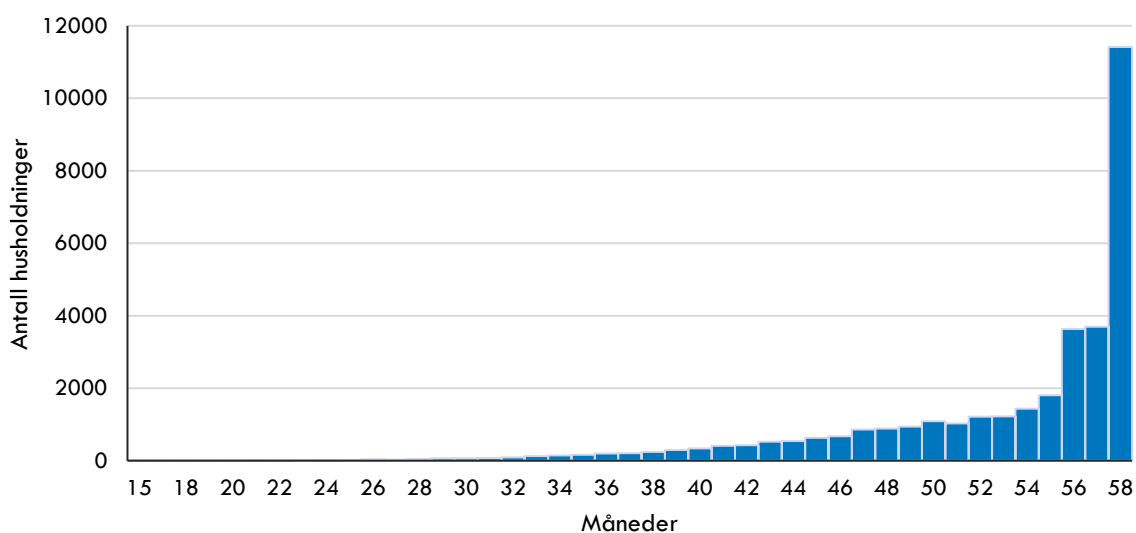
Figur 4-28: Antall husholdninger som leier fordelt på antall måneder tildelt bostøtte i 2010 til 2020



Kilde: Husbankens bostøttereister

Av de 106 000 husholdningene som mottok bostøtte i 2020 og som leier bolig har om lag 35 000 mottatt bostøtte én eller flere ganger hvert år de siste fem årene, mens 67 000 husholdninger har mottatt bostøtte 50 prosent eller flere av månedene de siste fem årene. Basert på disse anslagene synes det derfor å være minst 35 000-67 000 husholdninger som klart kan defineres som permanent vanskeligstilte langtidsleietakere, per 2020. Figur 4-29 viser hvordan disse husholdninger fordeler seg over antall måneder tildelt bostøtte. I gjennomsnitt har disse husholdningene mottatt bostøtte i 37 av totalt 58 måneder. Det er imidlertid om lag 11 400 husholdninger som har mottatt bostøtte hver måned de siste fem årene.

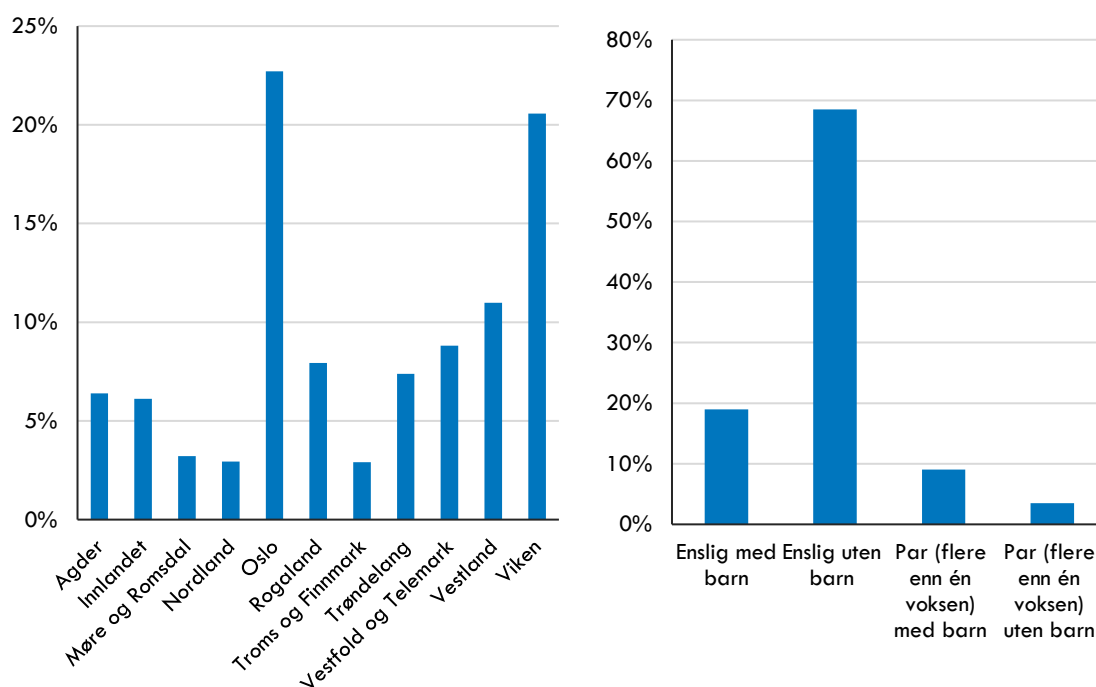
Figur 4-29: Antall husholdninger som leier og som har mottatt bostøtte én eller flere ganger hvert år de siste fem årene fordelt på antall måneder tildelt bostøtte



Kilde: Husbankens bostøttereister

De aller fleste av husholdningene som har mottatt bostøtte én eller flere ganger hvert år de siste fem årene bor i Oslo eller Viken, henholdsvis 23 og 21 prosent, se Figur 4-29. Hovedandelen av husholdningene som leier og som har mottatt bostøtte én eller flere ganger de siste fem årene er enslige uten barn (69 prosent), Figur 4-29 (høyre). 28 prosent av husholdningene er imidlertid barnefamilier, hvorav 19 prosent av disse er enslige med barn, mens 9 prosent er par med barn.

Figur 4-30: Antall husholdninger som leier og som har mottatt bostøtte én eller flere ganger hvert år de siste fem årene, fordelt på fylker (til venstre) og husholdningstype (til høyre)

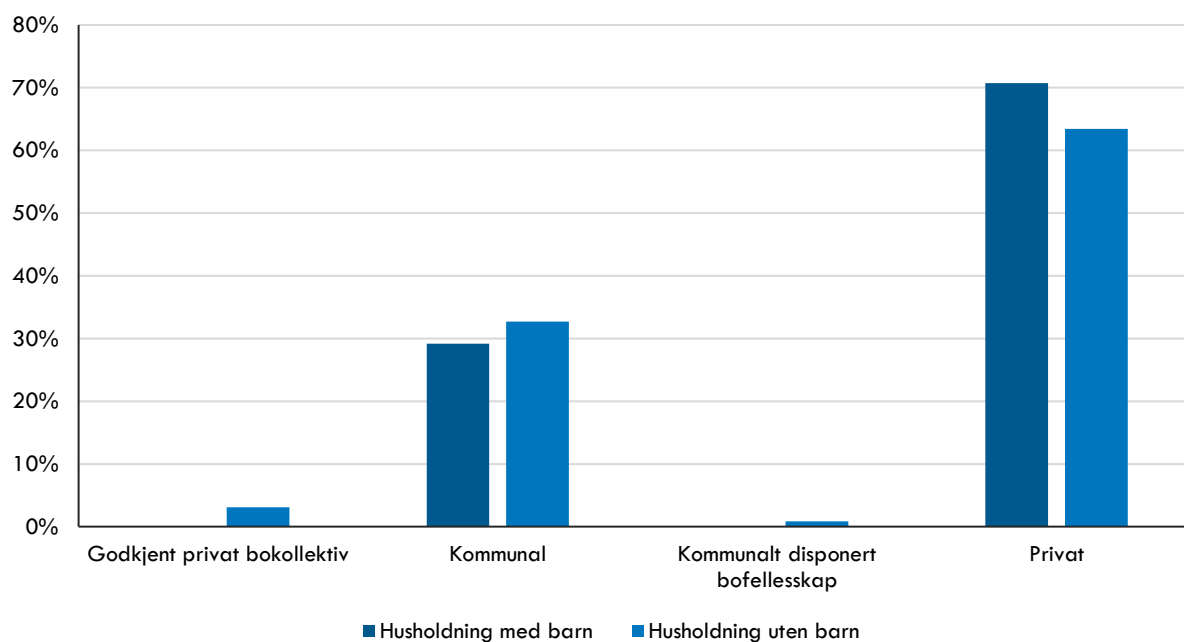


Kilde: Husbankens bostøttereister

Forskjeller mellom husholdninger med og uten barn

De følgende figurene illustrerer forskjeller mellom husholdninger med og uten barn, som mottar bostøtte og som leier. Figur 4-31 viser forskjeller i disposisjonsform mellom husholdninger med og uten barn. Figuren viser at en større andel husholdninger uten barn leier kommunal bolig (33 prosent), sammenlignet med husholdninger med barn (29 prosent). Når det gjelder privat eide leieboliger er dette den vanligste disposisjonsformen for begge grupper, men det er en større andel av husholdninger med barn som bor i disse boligene – 71 prosent, sammenlignet med 63 prosent av husholdningene uten barn.

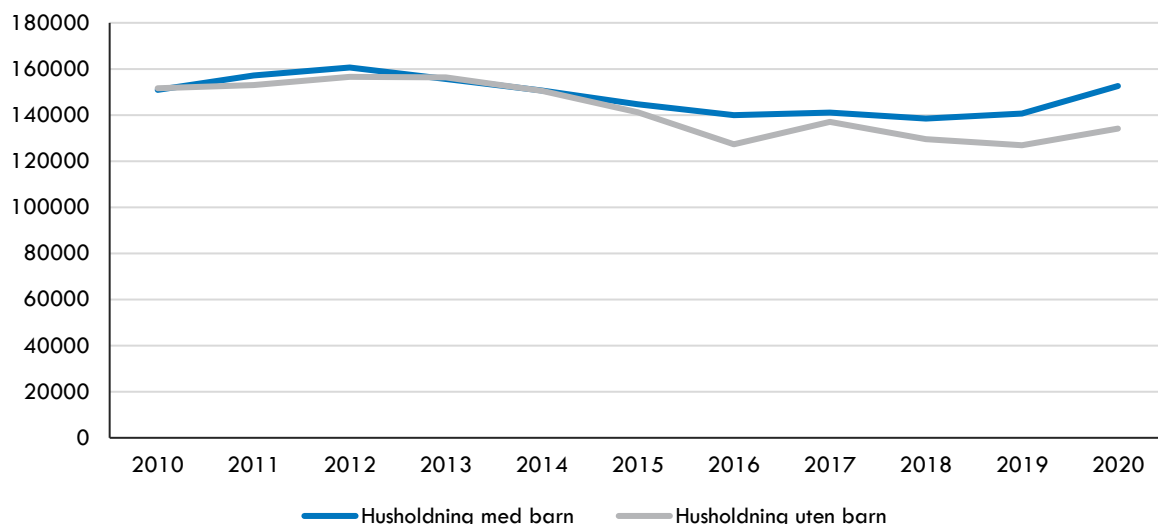
Figur 4-31: Forskjeller i disposisjonsform mellom husholdninger med og uten barn i 2020



Kilde: Husbankens bostøttereister

Figur 4-32 skisserer hvordan gjennomsnittlig samlet inntekt for husholdninger i de to gruppene har utviklet over de siste årene. Det synes ikke å ha vært noen nevneverdig forskjell mellom de to gruppene over årene, men gjennomsnittlig inntekt for husholdninger med barn har likevel vært en anelse høyere enn for husholdninger uten barn i årene etter 2014.

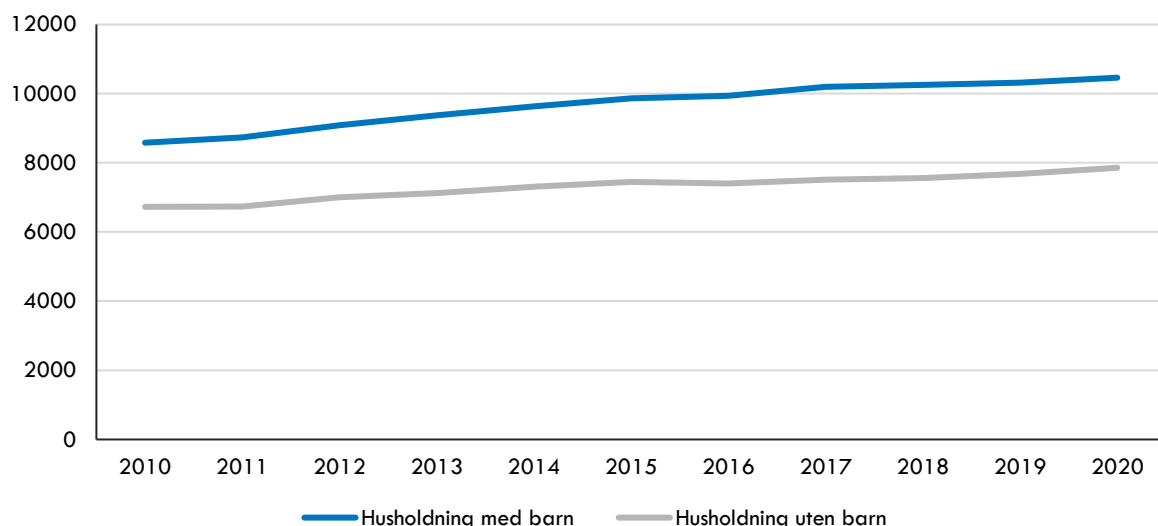
Figur 4-32: Forskjeller i gjennomsnittlig samlet inntekt for husholdninger med og uten barn



Kilde: Husbankens bostøttereister. Note: Justert for prisvekst med konsumprisindeksen.

Figur 4-33 skisserer hvordan gjennomsnittlig boutgifter for husholdninger i de to gruppene har utviklet seg over de siste årene. Gjennomsnittlige boutgifter for husholdninger med barn har ligget jevnt høyere enn for husholdninger uten barn, noe som også er å forvente ettersom disse husholdningene også trolig har behov for en større bolig enn husholdninger uten barn.

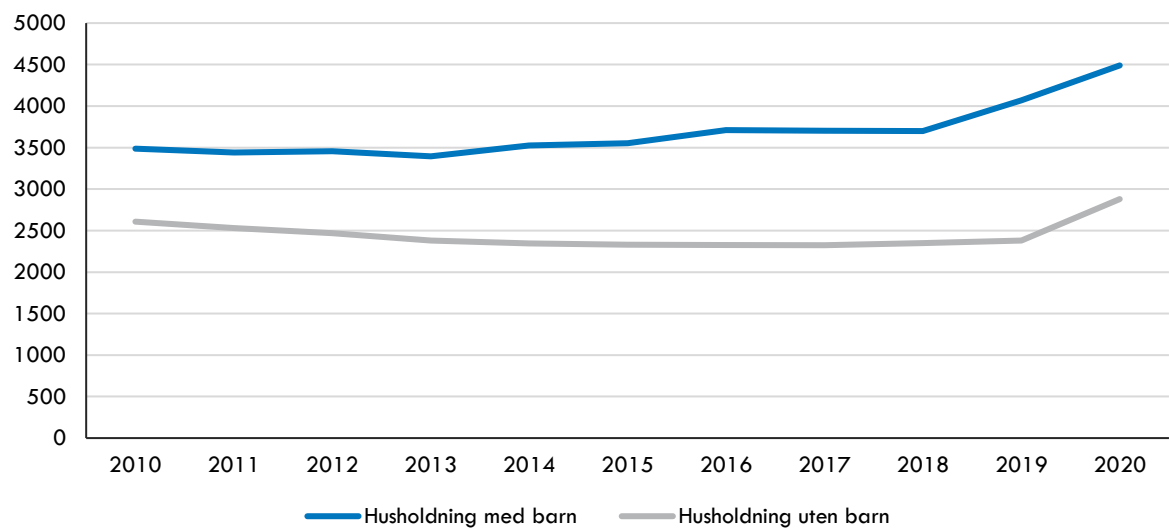
Figur 4-33: Forskjeller i boutgifter mellom husholdninger med og uten barn



Kilde: Husbankens bostøttereister. Note: Justert for prisvekst med konsumprisindeksen.

Figur 4-34 skisserer hvordan gjennomsnittlig innvilget bostøtte for husholdninger i de to gruppene har utviklet over de siste årene. Som for gjennomsnittlig boutgifter ligger har gjennomsnittlig bostøtte tildelt husholdninger med barn ligget jevnt høyere enn for husholdninger uten barn, med en svak økning for begge grupper i årene etter 2018/2019. Gitt at disse husholdningene også har høyere boutgifter synes dette naturlig.

Figur 4-34: Forskjeller i innvilget bostøtte mellom husholdninger med og uten barn



Kilde: Husbankens bostøtteregister. KPI-justert.

5. Indikatorer til boligsosial monitor

Som en del av oppdraget har Oslo Economics vurdert indikatorer for å monitorere utviklingen i antall langtidsleietakere og situasjonen for langtidsleietakere over tid.

5.1.1 Antall langtidsleietakere

Direkte

Utviklingen i antall langtidsleietakere kan monitoreres direkte eller indirekte. Med direkte mener vi at man gjennom en utvalgsundersøkelse, for eksempel levekårsundersøkelsen, lager et anslag på andelen/antallet langtidsleietakere basert på en definisjon som er konsistent over tid³³. Det vil også være mulig å bruke et populasjonsregister, for eksempel boforholdregistret, under forutsetning at man klarer av å identifisere nye og gamle langtidsleietakere i registret over tid. Vi mener at det kan være tilstrekkelig å oppdatere kunnskapsgrunnlaget rundt andelen/antallet langtidsleietakere hvert tredje år i forbindelse med levekårsundersøkelsen med tema boforhold. Siden andelen/antallet langtidsleietakere troligvis ikke endrer seg drastisk fra år til år vil et slikt opplegg gi god informasjon.

Det vil også være mulig å benytte bostøttere registret til å si noe om antallet langtidsleietakere som mottar bostøtte over tid, men her må man passe på at dette kun vil gi en indikasjon på antallet vanskeligstilte langtidsleietakere og ikke antallet langtidsleietakere.

Indirekte

Har man ikke mulighet til å gjennomføre utvalgsundersøkelser på hyppig nok basis for å si noe om andelen/antallet langtidsleietakere kan man i stedet se på faktorer som vil påvirke andelen/antallet langtidsleietakere.

Som vi nevnte i kapittel 4.2 er lav inntekt og formue de viktigste faktorene for å anslå sannsynligheten for at noen er langtidsleietaker. Bakenforliggende faktorer som vil påvirke inntekt og formue vil for eksempel være alder, at man er ufør/arbeidsledig, at man er nylig innvandret til Norge, og/eller at man er enslig (med barn). En uobservert faktor som vi tror er viktig for å anslå sannsynligheten for at noen er langtidsleietaker er familiens formue, med andre ord familiens muligheter til å stille som kausjonister, bidra med privatlån eller gi forskudd på arv. Utviklingen i boligprisene vil også ha betydning fordi de påvirker hvor mye bolig husholdningen får for en gitt inntekt og egenkapital. Fordi disse faktorene sier noe om sannsynligheten at en husholdning er langtidsleietaker er det mulig at de også kan si noe om andelen/antallet langtidsleietakere i befolkningen.

I denne rapporten har vi analysert sammenhengen mellom to variabler (bivariat analyse). Med denne metoden er det ikke mulig å si noe om årsaksfaktorer og årsak-virkningsforhold. For å gjøre dette må man analysere sammenhengen mellom flere variabler samtidig (multivariat analyse). Vil man lage gode indikatorer og skille effekter av ulike variabler på andelen/antallet langtidsleietakere fra hverandre er dette veien å gå. Slike analyser vil også kunne si noe om hvilke faktorer som har stor og liten betydning for sannsynligheten for at noen er langtidsleietakere og hvordan slike sammenhenger utvikler seg over tid. Dette vil bidra til et enda bedre kunnskapsgrunnlag for som vil gjøre det enklere å justere og rette tiltak mot Husbankens målgrupper over tid.

Nedenfor lister vi opp de viktigste faktorene som vi tror påvirker andelen ufrivillige langtidsleietakere og som kan gi informasjon om andelen/antallet langtidsleietakere:

³³ Skal man bruke levekårsundersøkelsen til SSB er det viktig å forsikre seg om at SSB ikke endrer/tar bort variabler mellom de forskjellige levekårsundersøkelsene

Tabell 5-1: Indikator, frekvens og kilde

Indikator	Frekvens	Kilde
Inntektsfordeling	Årlig	SSB
Boligpriser	Månedlig	SSB
Andelen uføre/arbeidsløse	Månedlig	SSB, NAV
Antallet nylig innvandret	Årlig	SSB
Antall enslige (med barn)	Årlig	Boforholdsregistret

Situasjonen for langtidsleietakere

For å anslå situasjonen for langtidsleietakere må man kunne identifisere langtidsleietakere (og referansegrupper) i et datasett som også inneholder informasjon om husholdningenes situasjon. Etter vår vurdering fungerer levekårsundersøkelsen fint til dette formålet.

Man må videre vurdere hvilke variabler som best beskriver situasjonen for langtidsleietakere. På generelt grunnlag kan vi si at man bør unngå å bruke variabler som baserer seg på å være over eller under en hvis terskelverdi, fordi slike variabler gir mindre informasjon enn om man ser på fordelingen til den underliggende variabelen, se diskusjonen om boutgiftbelastning i kapittel 4.3.2. Videre på generelt grunnlag mener vi at man bør belyse en situasjon ved hjelp av flere heller enn færre variabler. Skal man beskrive trangboddhet bør man for eksempel si noe både om antall kvadratmeter og antallet rom husholdningen disponerer for å fange opp nyanser i dataene.

Vil man følge utviklingen i variabler over tid er det viktig at man etablerer definisjoner av variabler som er konsistene over tid. Det er da også viktig at man dokumenterer beregningsmetoder for å sikre konsistens. Benytter man seg av levekårsundersøkelser er det derfor viktig å sikkerstille at SSB ikke endrer/tar bort variabler som man bruker til å følge utviklingen over tid.

Boforholdsregistret kunne potensielt sett kunne brukes, men siden informasjonen her kommer fra forskjellige register er det ikke helt opplagt hvordan man skal få på plass en variabel som lar en identifisere langtidsleietakere i dataene. Eventuelt kan man få til dette gjennom å få tilgang til boforholdsregister for flere år (15-20 år) og så følge husholdninger over tid. Fordelen med å bruke boforholdsregistret er at man da har tilgang til populasjonsdata i stedet for utvalgsdata, og at disse dataene er tilgjengelige på årlig basis.

Leiemarkedsundersøkelsen gir ingen informasjon om hvem som er langtidsleietakere, men siden husleien i leiemarkedet også påvirker langtidsleietakere kan det være nyttig å følge med på for eksempel utviklingen i leiepriser. Dette kan gjøres på årlig basis.

Innenfor rammene til denne rapporten har vi ikke hatt mulighet til å gjennomgå all data i Levekårsundersøkelsen fra 2018. I fremtidige analyser finnes det muligheter til å bruke enda flere variabler som ligger i undersøkelsen. Dette kan også inkludere mer dyptgående statistiske og økonometriske analyser som kan gi et bedre kunnskapsgrunnlag rundt situasjonen til langtidsleietakere.

Nedenfor lister vi opp noen variabler som man bør følge med på over tid:

Tabell 5-2: Indikator, frekvens og kilde

Indikator	Frekvens	Kilde
Trangboddhet	Hvert 3 år	Levekårsundersøkelsen
Andre boforhold (fukt, råte osv.)	Hvert 3 år	Levekårsundersøkelsen
Boutgiftbelastning	Hvert 3 år	Levekårsundersøkelsen
Husleie	Årlig	Leiemarkedsundersøkelsen
Inntektsfordeling	Hvert 3 år	Levekårsundersøkelsen

6. Mulige tiltak rettet mot langtidsleietakere

Våre analyser tyder på at mange som leier bolig bor både trygt og godt. En andel langtidsleietakere synes også å være fornøyde med egen bosituasjon, og leier fordi de selv ønsker dette, blant annet fordi de ønsker fleksibiliteten et leieforhold medfører. Ved utarbeidelse av eventuelle tiltak rettet mot langtidsleietakere er det viktig at man ivaretar behovene for fleksibilitet, mobilitet og effektiv ressursutnyttelse av boligmassen, slik at de positive sidene ved leiemarkedet ivaretas.

Samtidig er det en større gruppe langtidsleietakere som har en mindre god eller dårlig bosituasjon. Dataen vi har analysert indikerer at denne gruppen har en høyere sannsynlighet for å bo under dårligere boforhold, både sammenlignet med andre leietakere og eiere av bolig. Vår gjennomgang viser også at dette er en kompleks gruppe med ulike kjennetegn og livssituasjon. Dette fordrer at eventuelle tiltak må være målrettede og treffsikre.

Basert på dataen vi har analysert som en del av dette oppdraget har vi forsøkt å skissere en overordnet gruppering av ufrivillige langtidsleietakere (se Figur 6-1). Vi tar utgangspunkt i at det er i underkant av 200 000 langtidsleietakerhusholdninger, og at anslagsvis 30 000 til 50 000 er frivillig langtidsleietakere.³⁴ I det følgende gir vi en beskrivelse av hver gruppe av ufrivillige langtidsleietakere og peker på hvilke områder det potensielt kan iverksettes tiltak for å bedre deres bosituasjon, samt indikatorer for utviklingen i disse gruppene.

Figur 6-1: Gruppering av langtidsleietakere

Gruppe 1: Ufrivillige langtidsleietakere med manglende EK og relativt gode lønnsutsikter	Gruppe 2: Ufrivillige langtidsleietakere med manglende EK og moderate lønnsutsikter	Gruppe 3: Ufrivillige langtidsleietakere med manglende EK og svake lønnsutsikter
Mulig omfang: 18 000 til 22 000 husholdninger	Mulig omfang: 47 000 til 56 000 husholdninger	Mulig omfang: 60 000 110 000 husholdninger
Mulige indikatorer: Utviklingen i økonomiske størrelser knyttet til boligmarkedet, som boligpriser, renter, øvrige bokostnader, samt inntektsutvikling	Mulige indikatorer: Benytte tall fra boforholdsregisteret til å følge utviklingen i andelen leietakere, samt leiemarkedsundersøkelsen leiepris- og inntektsutvikling	Mulige indikatorer: Benytte tall fra bostøttestatistikken til å følge utviklingen i andelen bostøttlemottakere som leier, samt samlet boutgiftsbelastning
Mulige tiltak: Ingen behov for konkrete tiltak	Mulige tiltak: - Nøyere kartlegging av denne gruppen - Vurdere om startlånordningen skal utvides til å inkludere en andel i denne gruppen - Vurdere å bygge etablerboliger, eller lignende ordninger	Mulige tiltak: - Nøyere kartlegging av denne gruppen - Tiltak knyttet til utbygging av kommunale boliger - Målrettet boligrådgivning

Gruppe 1: Ufrivillige langtidsleietakere med manglende egenkapital, men relativt gode lønnsutsikter

Denne gruppen er overordnet kjennetegnet av unge voksne, enslige, utdannede, sysselsatte med moderat lønn, men med utsikter til moderat til høy lønnsvekst i fremtiden.

Årsaken til at denne gruppen leier bolig synes i stor grad å være knyttet til manglende egenkapital, ofte kombinert med relativt lav inntekt i perioden i livet de er langtidsleietakere, som også trolig er den første perioden etter endt utdanning. Grunnet en stabil inntekt bor flertallet av disse leietakerne trolig i leieboliger av nokså god standard. På bakgrunn av dataene vi har gjennomgått ser det også ut til mange i denne gruppen vil komme seg over i eiemarkedet ettersom de blir eldre. Denne overgangen kan skyldes flere forhold; de kommer i parforhold som gjør det enklere å anskaffe bolig, får gradvis høyere lønn som hjelper med lånebeløp, økende lønn kan gi mer oppspart egenkapital eller ulike kombinasjoner av dette.

³⁴ Dette er noe lavere enn anslaget fra utvalgsundersøkelsen, men basert på en samlet vurdering av usikkerheten i utvalgsundersøkelsen og data fra bostøttereisteret tror vi at dette er et mer korrekt anslag.

Det er uklart om det er behov for konkrete tiltak rettet mot denne gruppen fra et boligsosialt perspektiv. Basert på data om utviklingen i boligmarkedet, kan man muligens forvente at denne gruppen vil vokse over tid. Veksten i denne gruppen vil da skyldes at det i gjennomsnitt tar lengre tid før husholdninger med de overnevnte kjennetegnene kommer inn i eiemarkedet – og dermed øker antallet langtidsleietakere etter definisjonen vår. En slik utvikling kan også medføre at en andel husholdninger i Gruppe 1 ender opp i Gruppe 2 som forklart nedenfor.

- **Mulig omfang:** Basert på data som viser fordelingen mellom leie og eie mellom ulike alderskohorter anslår et omfang på om lag 18 000 til 22 000 husholdninger.³⁵ Merk at dette både kan være noe høyere og lavere.
- **Indikatorer:** Utviklingen i økonomiske størrelser knyttet til boligmarkedet, som boligpriser, renter, øvrige bokostnader, samt inntektsutvikling vil kunne være en pekepinn på om denne gruppen vokser i antall.
- **Tiltak:** Uklart om det skal rettes konkrete tiltak mot denne gruppen. Dersom tiltak likevel er ønskelig vil tiltakene måtte adresse sparing i egenkapital for å bidra til at gruppen kommer raskere inn på boligmarkedet. Det skyldes at denne gruppen har en forventet inntekt som gjør at de kan betjene et boliglån.

Gruppe 2: Ufrivillige langtidsleietakere med manglende EK og moderate lønnsutsikter

Gruppe 2 utgjør en andel av langtidsleietakere som er kjennetegnet av nokså unge, sysselsatte personer, med lav til moderat lønn, uten store forventninger om vesentlige lønnsøkninger. Flertallet i denne gruppen mangler også tilstrekkelig egenkapital til å kjøpe egen bolig. Det synes også å være en noe større risiko for at personer i denne gruppen bor trangbodd, og det kan hende en del er enslige med barn.

Dette er en gruppe det er lite kunnskap om ettersom husholdningene sannsynligvis ikke i like stor grad fanges opp i data på de spesielt vanskeligstilte. De aller fleste ligger trolig et stykke over den øvre inntektsgrensen for bostøtte, noe som bidrar til å gjøre det vanskelig å anslå omfanget av denne gruppen. Et sentralt kjennetegn vil likevel være relativt tyngende boutgifter, spesielt for husholdningene i Gruppe 2 som er enslige og/eller har barn, noe som medfører at sparing til egen bolig enda vanskeligere enn for husholdningene i Gruppe 1. Gruppe 2 vil typisk være husholdninger der moderat inntekt i kombinasjon med et boligmarked i sterk vekst gjør at boligprisene øker raskere enn sparingsevnen.

En ikke uvesentlig andel av denne gruppen er samtidig sysselsatte personer med fast inntekt med en viss evne til å betjene et boliglån. Gruppe 2 kan sies å fange opp deler av gruppen som sykepleierindeksen belyser. Tilsvarende som for Gruppe 1 er det grunn til å tro at denne gruppen kan vokse over tid, og potensielt ende i en situasjon der inntekt også blir en vesentlig begrensning, fordi lønningene ikke gir grunnlag for et tilstrekkelig høyt lån. En del av personene i denne gruppen vil likevel kunne oppleve en overgang til eiemarkedet grunnet endringer i livssituasjon. Det er imidlertid mindre sannsynlig at en overgang til eiemarkedet skyldes individuelle forhold som lønnsvekst sammenlignet med Gruppe 1.

- **Mulig omfang:** Basert på antall langtidsleietakere fordelt på 3 og 4 inntekstkvintil i leveårsundersøkelsen anslår vi om lag 47 000 og 56 000 husholdninger.³⁶ Merk at dette både kan være høyere og lavere.
- **Indikatorer:** Tall fra leiemarkedsundersøkelsen vil muligens kunne benyttes til å gi en indikasjon på om omfanget av denne gruppen utvikler seg. Tall fra undersøkelsen kan blant annet benyttes til å monitorere om andelen leietakere i de øvre aldersgruppene (36-45) øker med årene. Videre kan leiemarkedsundersøkelsen benyttes til å monitorere hvordan leieprisene utvikler seg, noe som, sammen med indikatorer for lønnsutvikling, kan benyttes til å gi en indikasjon på om gruppens boutgiftsbelastning øker over tid.
- **Tiltak:** I og med at denne gruppen kan være økonomisk bærekraftige låntakere i den forstand at de kan betjene et boliglån (også på kommersielle vilkår), er dette en gruppe som kan være relevante for Husbankens virkemidler knyttet til boligkjøp, for eksempel startlån med tilskudd, for eksempel med utgangspunkt i Barna-først modellen, eller eventuelt kun tilskudd. Et annet mulig virkemiddel man kan se nærmere på såkalte etablererboliger, leie-til-eie-modeller, eller lignende tiltak som er egnet til å hjelpe denne gruppen over på boligmarkedet. Etablererboligmodellen innebærer at kommunen bygger boliger og

³⁵ Anslag basert på forutsetningen om at totalt 181 000 til 215 000 husholdninger kan regnes som langtidsleietakere. Videre indikerer resultatene fra Levekårsundersøkelsen at 24 prosent i alderen 30 til 35 år er langtidsleietakere, mens 14 prosent i alderen 36 til 40 år er det samme. Basert på dette kan det anslås en 10 prosentpoengs reduksjon i antallet langtidsleietakere mellom disse aldersgruppene, husholdninger som trolig går fra å leie til å eie. Dette tilsvarer 18 000 til 22 000 husholdninger. Merk at dette er en usikker beregning og ikke et sikkert anslag.

³⁶ Anslag basert på forutsetningen om at totalt 181 000 til 215 000 husholdninger kan regnes som langtidsleietakere. Videre indikerer resultatene fra Levekårsundersøkelsen at 26 prosent av alle langtidsleietakere har en inntekt mellom 330 000 og 521 932 kroner i året. Dette tilsvarer mellom ca. 47 000 og 56 000 husholdninger.

selger dem videre til under markedsverdi, der tomte- og byggekostnader fordeles mellom fellesgjeld og innskudd fra den enkelte boligkøper. Boligene skal være øremerket grupper som har vanskeligheter med å skaffe tilstrekkelig egenkapital for å få banklån til kjøp av bolig. Ved videresalg skal kommunen ha rett til å kjøpe tilbake boligen, og prisen regnes ut fra opprinnelig salgspris justert for senere prisendringer. På denne måten får boligkøper med seg den reelle prisveksten på sin andel av boligen, mens kommunen kan tilby boligen til en ny kjøper, fortsatt med den samme prisreduksjonen i forhold til markedsverdi.

Gruppe 2 kan være i grenseland for hva Husbankens boligsosiale virkemidler skal brukes til, men barnefamilier i denne gruppen kan i utgangspunktet være kandidater. Når det er sagt, så er det visse utfordringer man bør være bevisst. Hvis man tilbyr for eksempel startlån og tilskudd til Gruppe 2 og de går ut i det kommersielle markedet for å kjøpe bolig, så vil dette ofte være i konkurranse med personer i Gruppe 1 som deler mange av de samme kjennetegnene. Det kan over tid resultere i at man bidrar til å gjøre situasjonen for Gruppe 1 mer vanskelig og effektivt skyve en del av Gruppe 1 husholdningene ned til Gruppe 2 husholdninger. Dette understreker et behov for å vurdere tiltak for å bygge flere egnede boliger ved å stimulere tilbudssiden av boligmarkedet og ikke bare etterspørselssiden gjennom lån og tilskudd. Dette er også en av grunnene til at etablererboliger eller lignende tiltak kan være verdt å undersøke nærmere.

Når det gjelder tiltak i leiemarkedet vil det være relevant å sikre lett tilgjengelig boligrådgivning og økonomirådgivning. Dette kan være til hjelp ved å bistå gruppen med å finne leieboliger av god kvalitet og eventuelt lage planer for sparing om mulig. Videre er dette som sagt en gruppe det finnes relativt liten informasjon om i dag og er vanskelig å identifisere, og det kan derfor være behov for en bedre kartlegging av denne spesifikke gruppen.

Gruppe 3: Ufrivillige langtidsleietakere med manglete EK og svake lønnsutsikter

Den siste gruppen ufrivillige langtidsleietakere består av personer med liten eller ingen arbeidstilknytning og/eller med svært lav lønn. Mange av disse husholdningene er tilknyttet offentlige støtteordninger, og mange er i stor grad permanente bostøttemottakere. Det er sannsynlig at denne gruppen er overrepresentert blant langtidsleietakere som bor i boliger med dårlige boforhold.

Det er lite trolig at personer i denne gruppen vil komme inn på eiemarkedet uten hjelp fra det offentlige. Og mange i denne gruppen har også liten evne til å betjene et vanlig boliglån.

- **Mulig omfang:** Basert på bostøttedata og andeler med lav arbeidstilknytning blant langtidsleietakere i levekårsundersøkelsen er et anslag på omfanget av denne gruppen på 60 000 til 110 000.³⁷
- **Utvählte indikatorer:** Tall fra Husbankens bostøttestatistikk vil trolig kunne være et nyttig verktøy når det gjelder å monitorere hvordan denne gruppen utvikler seg over tid. Statistikken kan blant annet benyttes til å monitorere andelen og antallet bostøttemottakere som leier, hvor lenge de har leid, samlet boutgiftsbelastning, inntektsutvikling og lignende.
- **Tiltak:** Selv om husbankens bostøttestatistikk kan benyttes til å gi et bilde av denne gruppen, finnes det lite informasjon om boforholdene til denne gruppen.³⁸ Det kan derfor være et behov for å nærmere kartlegge boforholdene til denne gruppen. Videre synes det å være viktig at det bygges ut tilstrekkelig med kommunalboliger, som sikrer at denne gruppen har tilgang på boliger av god standard. Utover dette synes det også viktig å sikre lett tilgjengelig boligrådgivning, både til de som leier kommunalbolig og privat, som kan bistå denne gruppen med å finne boliger av god kvalitet. Av andre tiltak, er det noen husholdninger i denne gruppen som er målgruppe for eksempelvis Barna-først tilnærmingen i Husbanken.

³⁷ Anslaget er en helhetsvurdering basert på at 29 prosent av langtidsleietakere i levekårsundersøkelsen er uføre, arbeidsledige eller deltidsansatte. Dette tilsvarer 58 000 husholdninger. Videre er det 67 000 husholdninger som har mottatt bostøtte 50 prosent eller flere av månedene de siste fem årene. Dette tilsier at et lavere estimat på denne gruppen er om lag 60 000 husholdninger. En grov beregning tilsier at om lag 106 000 til 120 000 husholdninger er ufrivillige langtidsleietakere med en inntekt som tilhører 1 og 2 kvintil i inntektsdistribusjonen. Mål på vanskeligstilte i kapittel 4.4. tilsier videre at 50 prosent av langtidsleietakerhusholdningene er vanskeligstilte, som tilsvarer rundt 100 000 i denne gruppen. Samlet tror vi 110 000 er et anslag i det øvre sjiktet.

³⁸ Tidligere har det vært et spørsmål inkludert i Levekårsundersøkelsen som kartlegger om respondenten mottar bostøtte eller ikke. Dette var imidlertid ikke inkludert i undersøkelsen fra 2018.

7. Referanser

Finnanstilsynet, 2020. *Boliglånsundersøkelsen*, Oslo: Finnanstilsynet.

Finnanstilsynet, 2020. *Finansielt utsyn*, Oslo: Finnanstilsynet.

Leieboerforeningen, 2019. *Utrekning om det norske leiemarkedet*, Oslo: Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Medby, P. & Astrup, K., 2011. *Langtidsleietakere i det norske boligmarkedet - En empirisk analyse basert på Levekårsundersøkelsen 2007*, Oslo: NIBR.

Normann, T. M., 2010. *Utgifter til bolig i Norge og Europa - Inntekter og boligutgifter vokser i takt*, Oslo: Samfunnspeilet.

NOU, 2011:15. *Rom for alle - En sosial boligpolitikk for fremtiden*, Oslo: Kommunal- og regionaldepartementet.

NOU, 2020:16. *Levekår i byer - Gode lokalsamfunn for alle*, Oslo: Kunnskapsdepartementet og Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Regjeringen, 2014. *Vanskeligstilte på boligmarkedet*. [Internett]
Available at: https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/boligmarkedet/boligsosialt_arbeid/vanskeligstilte-pa-boligmarkedet/id749714/
[Funnet 2021 2021 2021].

Regjeringen, 2020. *Sosialhjelp*. [Internett]
Available at: <https://www.regjeringen.no/no/tema/pensjon-trygd-og-sosiale-tjenester/innsikt/sosiale-tjenester/okonomisk-sosialhjelp/id570200/>
[Funnet 22 1 2021].

Sandlie, H. C. & Grødem, A. S., 2013. *Bolig og levekår i Norge 2012*, Oslo: NOVA.

SSB, 2000. *Norsk standard for utdanningsgruppering*, Oslo: SSB.

SSB, 2017. *Stort flertall eier bolig*. [Internett]
Available at: <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/stort-flertall-eier-boligen>
[Funnet 28 1 2020].

SSB, 2018. *Dokumentasjonsnotat for Levekårsundersøkelsen EU-SILC 2018 Tema: boforhold, utsatthet og uro for lovbrudd*. [Internett]
Available at: <https://www.ssb.no/sosiale-forhold-og-kriminalitet/artikler-og-publikasjoner/attachment/380980?ts=1697b0fc950>
[Funnet 25 1 2020].

SSB, 2018. *Formuesulikheten øker*. [Internett]
Available at: [https://www.ssb.no/inntekt-og-forbruk/artikler-og-publikasjoner/formuesulikheten-oket#:~:text=Boligformuen%20er%20den%20st%C3%B8rste%20formueskomponenten,summen%20av%20n%C3%A6ringseiendom%20og%20finanskapital\).](https://www.ssb.no/inntekt-og-forbruk/artikler-og-publikasjoner/formuesulikheten-oket#:~:text=Boligformuen%20er%20den%20st%C3%B8rste%20formueskomponenten,summen%20av%20n%C3%A6ringseiendom%20og%20finanskapital).)
[Funnet 29 1 2021].

SSB, 2019. *Dokumentasjon Leiemarkedsundersøkelsen 2019*. [Internett]
Available at: <https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/artikler-og-publikasjoner/attachment/407282?ts=16f0e7c3250>
[Funnet 1 2 2021].

SSB, 2020. *Stor andel leier i Oslo sentrum*. [Internett]
Available at: <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/stor-andel-leier-i-oslo-sentrum>
[Funnet 28 1 2021].

Aarland, K. & Brattbakk, I., 2020. *Analysen av levekår og demografi for levekårsutsatte byområder*, Oslo: OsloMet.

Vedlegg A Oversikt over datakilder og variabler

Variabel samsvarer med dokumentasjon fra undersøkelsene.

Figur/tabell	Kilde	Variabel
Kapittel 2		
Figur 2-1: Realprisindeks for brukte boliger	SSB tabell 07230	
Figur 2-2 Realprisindeks for brukte boliger i ulike geografiske områder	SSB tabell 07230	
Figur 2-3: Gjennomsnittlig reallønnsutvikling for alle lønnstakere	SSB tabell 09786	
Figur 2-4: Gjeldsbelastning og rentebelastning for husholdningene	Finanstilsynet	
Kapittel 3		
Tabell 3-1: Antall og andel leietakerhusholdninger	Levekårsundersøkelsen 2018	eie
Figur 3-1: Eier- og leietakerandelen i ulike aldersgrupper	Levekårsundersøkelsen 2018	alder_1
Tabell 3-2: Eiere og leietakere fordelt på husholdningstype	Levekårsundersøkelsen 2018	fam_fase
Figur 3-2: Tettstedsfordeling for leietakere og eiere	Levekårsundersøkelsen 2018	ts_stor
Figur 3-3: Eiere og leietakere fordelt etter ekvivalensinntekt	Levekårsundersøkelsen 2018	wies_su, antvoks, antbarn
Figur 3-4: Eiere og leietakere fordelt på tilknytning til arbeidslivet	Levekårsundersøkelsen 2018	selvsosstat
Figur 3-5: Eiere og leietakere fordelt på hustype og antall rom husholdningen disponerer	Levekårsundersøkelsen 2018	hus, bol1
Figur 3-6: Hvem er utleier?	Levekårsundersøkelsen 2018	bo_d3
Figur 3-7: Lengde på tidsbestemte leiekontrakter	Levekårsundersøkelsen 2018	bo_konaar
Figur 3-8: Utvikling i leiepriser per person	Leiemarkedsundersøkelsen 2012-2019	spm22
Figur 3-9: Nivå og endring i leiepriser per person i ulike fylker	Leiemarkedsundersøkelsen 2012-2019	spm22, fylke
Kapittel 4		
Tabell 4-2: Antall og andel langtidsleietakere (uvektet)	Levekårsundersøkelsen 2018	bo_oms, alder_1, bo17a, bo17b

Tabell 4-3: Antall og andel langtidsleietakere (vektet) med konfidensintervall	Levekårsundersøkelsen 2018	bo_oms, alder_1, bo17a, bo17b, hush_fvekt
Figur 4-1: Eiere og langtidsleietakere fordelt på alder	Levekårsundersøkelsen 2018	alder_1
Tabell 4-4: Eiere og langtidsleietakere fordelt på husholdningstype	Levekårsundersøkelsen 2018	fam_fase
Tabell 4-5: Eiere og langtidsleietakere fordelt etter innvandrerkategori	Levekårsundersøkelsen 2018	invkat_1
Figur 4-2: Leierandel, langtidsleietakerandel og eierandel for de over 30 år	Levekårsundersøkelsen 2018	landb3_agg_1
Figur 4-3: Eiere og langtidsleietakere fordelt på geografi	Levekårsundersøkelsen 2018	ts_stor, landsdel
Figur 4-4: Eiere og langtidsleietakere fordelt på tilknytning til arbeidslivet	Levekårsundersøkelsen 2018	selvsosstat
Figur 4-5: Eiere og langtidsleietakere fordelt på høyest fullførte utdanning	Levekårsundersøkelsen 2018	utdnivaa
Figur 4-6: Eiere og langtidsleietakere fordelt etter ekvivalensinntekt og andelen lavinntektsusholdninger blant eiere og langtidsleietakere	Levekårsundersøkelsen 2018	wies_su, antvoks, antbarn
Tabell 4-6: Har husholdningen mulighet til å klare en uforutsett utgift på 15 000 kroner i løpet av en måned, uten å måtte ta opp ekstra lån eller motta hjelp fra andre?	Levekårsundersøkelsen 2018	end3b
Tabell 4-7: Andelen husholdninger som har mottatt sosialhjelp blant eiere og langtidsleietakere	Levekårsundersøkelsen 2018	sos_ston_su
Figur 4-7: Hva er årsaken til at du leier bolig?	Kantar og Oslo Economics	
Figur 4-8: Eiere og langtidsleietakere fordelt på hustype og antall rom husholdningen disponerer	Levekårsundersøkelsen 2018	hus, bol1
Figur 4-9: Hvem er utleier?	Levekårsundersøkelsen 2018	bo_d3, bo_d3b
Figur 4-10: Hvem er utleier?	Kantar og Oslo Economics	
Figur 4-11: Langtidsleietakere med og uten tidsbestemte og tidsbestemtes kontrakter	Levekårsundersøkelsen 2018	bo_kontr, bo_kon1
Figur 4-12: Lengde på tidsbestemte kontrakter	Levekårsundersøkelsen 2018	bo_konaar

Figur 4-13: I hvilken grad opplever du leieforholdet som forutsigbart?	Kantar og Oslo Economics	
Figur 4-14: Fordeling av eiere og langtidsleietakere etter innflytningsår i nåværende bolig	Levekårsundersøkelsen 2018	aar_inn
Figur 4-15: I løpet av perioden du har leid bolig, hvor mange ganger har du flyttet?	Kantar og Oslo Economics	
Figur 4-16: Andelen husholdninger der boutgiftbelastningen er minst 25 prosent	Levekårsundersøkelsen 2018	wies_su, husleie4, lutg1_, lutg1_2, lugt1_3, lutg2_, lutg2_2, lutg2_3
Figur 4-17: Andelen langtidsleietakerhusholdninger fordelt etter boutgiftbelastning	Levekårsundersøkelsen 2018	wies_su, husleie4, lutg1_, lutg1_2, lugt1_3, lutg2_, lutg2_2, lutg2_3
Figur 4-18: I hvilken grad tyngder de samlede boutgiftene husholdningens økonomi?	Levekårsundersøkelsen 2018	tyng
Figur 4-19: Hvordan passer størrelsen på boligen for husholdningen?	Levekårsundersøkelsen 2018	bol7, bol1, antpers
Figur 4-20: Har dere problemer med ...?	Levekårsundersøkelsen 2018	bol6a, bol6b, bol6c, bol6e, bol6f, bo_mil1a, bol3
Tabell 4-8: Andelen eier- og langtidsleiehusholdninger som har problem med boligstandarden målt ved en boforholdsindikator	Levekårsundersøkelsen 2018	bol6a, bol6b, bol6c, bol6e, bol6f, bo_mil1a, bol3, bol1, antpers
Figur 4-21: Andelen eier- og langtidsleietakerhusholdninger med dårlige boforhold	Levekårsundersøkelsen 2018	bol1, antpers, bol3, bo_mil1a, bol6a, bol6b
Figur 4-22: Andelen eier- og langtidsleietakerhusholdninger som er vanskeligstilte	Levekårsundersøkelsen 2018	bol1, antpers, bol3, bo_mil1a, bol6a, bol6b, wies_su, bol1, antpers

oslo**economics**

www.osloeconomics.no

post@osloeconomics.no
Tel: +47 21 99 28 00
Fax: +47 96 63 00 90

Besøksadresse:
Kronprinsesse Märthas plass 1
0160 Oslo

Postadresse:
Postboks 1562 Vika
0118 Oslo