Unge på boligmarkedet:

Etablerer seg senere, men ikke dårligere

Statistikken har overdrevet nedgangen i eierandel blant unge i løpet av de siste ti årene. Nedgangen skyldes at unge etablerer seg senere, og at eierandelen blant de mindre etablerte unge synes å ha gått ned. Økende boligpriser synes ikke å ha skremt unge fra å etablere seg i egen bolig, eller til å kjøpe mindre boliger. Men flere unge leiere har ført til økt press på utleiemarkedet, og dermed økte husleier.

Arne Støttrup Andersen

Større etterspørsel etter utleieboliger?

En rekke utviklingstrekk i den senere tiden peker i retning av en vanskeligere boligetablering for yngre. Et godt arbeidsmarked og stor søkning til utdanningsinstitusjonene fører til økt flytting, og særlig til de sentrale områdene. Flere enpersonhusholdninger og senere familieetablering med lengre fase mellom flytting hjemmefra og familieetablering, fører til en endring i etterspørselen etter boliger. Endringen går i retning av mindre boliger og utleieboliger.

Det har over lang tid vært en sterk preferanse for store familieboliger, særlig eneboliger, og for å eie boligen, fortrinnsvis gjennom selveie. Det har ført til en forholdsvis ensidig sammensetning av boligmassen. Den nåværende boligstrukturen er derfor ikke spesielt godt tilpasset en del av utviklingstrekkene vi ser i unges boligvalg. Det er få små boliger og leieboliger. Størstedelen av leieboligene finnes dessuten i privat sektor (Nordvik 1996), og tilbudet vil antakelig være svært prisfølsomt.

Et godt boligmarked med stigende priser, stor omsetning og god personlig økonomi, fører muligens til mer preferansemotivert flytting. Det vil si flytting blant etablerte som ganske enkelt ønsker å "realisere sin boligdrøm". Dette kan muligens ses som en fordel for unge som ønsker å etablere seg på boligmarkedet, ved at flere mindre boliger nå "frigjøres", sammenlignet med den situasjonen vi hadde på begynnelsen av 1990-tallet, da boligmarkedet var ganske fastlåst.

Feil bilde av utviklingen for unge enslige

Levekårsundersøkelsene viser at yngre er mindre etablerte på boligmarkedet nå enn de var for ti år siden. Det gjelder for enslige og særlig for de yngste enslige, men ikke for yngre par (Andersen 1996).

Tabell 1: **Andel i yngre familiefasegrupper som eier sin bolig enten selv eller gjennom borettslag eller boligaksjeselskap. 1987, 1991, 1995 og 1997. Prosent**

	1987	1991	1995	1997
Enslige 16-24 år som ikke bor hos foreldre	53	46	36	7
Enslige 25-44 år	67	62	55	50
Par uten barn, 16-44 år	60	66	59	63

Kilde: Levekårsundersøkelsene

Bildet er imidlertid neppe korrekt. Det er påvirket av det såkalte studentproblemet, dvs. at ikke-gifte studenter i de fleste tilfeller registreres som bosatt i foreldrehusholdningen. Før 1995 fulgte levekårsundersøkelsene og de øvrige utvalgsundersøkelsene dette prinsippet når de registrerte husholdningenes sammensetning. I 1987 var derfor halvparten av de unge 16-24 år som svarte at de bodde for seg selv, registrerte som bosatte hos foreldrene. For ungdommer som var registrerte som bosatte hos foreldrene, men som faktisk bodde for seg selv, gjaldt boligopplysningene foreldrenes bolig. Vi vet dermed ikke noe om disse unges faktiske boforhold.

For de ungdommene som ikke var registrert bosatt hos foreldrene, og som faktisk bodde for seg selv, var eierandelen i 1987 bare 25 prosent, i 1991 15 prosent og i 1995 17 prosent. Tar vi disse tallene i betraktning, får vi altså en langt mer beskjeden endring enn tabellen viser. Det er grunn til å tvile på om unge som bor for seg selv, og som ikke er registrert som bosatte hos foreldre-

ne, er representative for alle unge som bor for seg selv. Reglene for registrering av ugifte studenter betyr at vi må regne med at de unge som er registrerte som bosatte hos foreldrene, men som sier at de bor for seg selv, i overveiende grad er aleneboende studenter. Det betyr antakelig at også tallene for eierandel blant unge ovenfor overvurderer eierandelen, særlig for årene 1987 og 1991.

Hvordan har ungdom det egentlig?

Når vi skal beskrive ungdommens økonomi og boligsituasjon, må vi ha gode registreringer av bl.a. husholdningssituasjonen. Det knytter seg imidlertid en del problemer til registrering av husholdningstilhørighet nettopp blant unge, og antakelig særlig blant unge som er mindre etablerte. "Studentproblemet", som er omtalt ovenfor, er antakelig det som til nå har skapt de største problemene. Problemene skyldes både at reglene for definisjon av hva som er en husholdning er endret over tid, og at regelendringene ikke har fått fullt gjennomslag fordi gamle "registreringsvaner" har hengt igjen.

Men det er også andre problemer som vi har forholdsvis dårlig oversikt over. Enkelte ungdommer kan leve i svært ustabile husholdningsforhold. I ekstreme tilfeller kan det dreie seg om personer som ikke har egen bolig, men som bor hos forskjellige venner og bekjente. Dels kan det være personer som bor i ulike former for kollektiver, der det kan være vanskelig å trekke grensene for hva som er en husholdning. Kriteriet for en husholdning, eller mer presist en kosthusholdning, er at personene som utgjør husholdningen skal ha felles økonomi. Kollektiver kan imidlertid ha alle varianter av økonomisk fellesskap, og det kan derfor i praksis være vanskelig å avgjøre om kollektivet skal betraktes som bestående av en eller flere husholdninger, og hvordan kollektivet eventuelt skal deles opp i husholdninger.

Problemene med å avgrense husholdninger i kollektiver innebærer at det også kan være vanskelig å beskrive boligforholdene. Viktige mål på boligforholdene, som eierforhold og boligstørrelse, er nært knyttet til avgrensningen av husholdningene.

Det kan også være vanskeligere å beskrive økonomien til unge fordi unge deltar mer i økonomisk utveksling og bytte med andre (les foreldrenes) husholdninger. Unges etablering som økonomisk selvstendige husholdninger vil i mange tilfeller være en kontinuerlig prosess fra full avhengighet til full uavhengighet, en prosess som vil gå over noe tid.

Stadig færre unge eier sin bolig...

Om lag 80 prosent av voksne nordmenn bor i eid bolig. Dette er et uttrykk for en sterk preferanse i befolkningen. Tabell 1 viser at eierandelen blant unge er langt lavere, og at eierandelen har gått ned. Dette kan være et resultat både av at unge av forskjellige grunner har fått vanskeligere for å etablere seg i boligmarkedet, eller for at de i økende grad har andre preferanser enn befolkningen ellers.

...men de ville helst gjort det

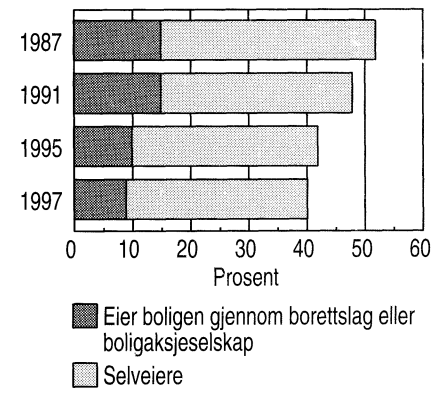
Det er imidlertid lite som tyder på at unge foretrekker andre eierformer enn befolkningen for øvrig. Mens 82 prosent av alle voksne foretrekker selveie, er det blant alle unge som ikke bor hos foreldre, 90 prosent som foretrekker å eie boligen selv (Levekårsundersøkelsen 1997). Blant de mer etablerte unge er andelen 97 prosent, men selv blant enslige studenter sier 68 prosent at de foretrekker å eie boligen selv.

Spørsmålet mangler imidlertid tidsreferanse, det er derfor uklart i hvilken grad de unge svarer ut fra sin nåværende situasjon eller om de gir uttrykk for ønsker som ligger langt fram i tid. Videre mangler vi opplysninger om utviklingen i slike preferanser blant unge. Likevel er andelen som foretrekker å eie boligen selv så stor, at det synes vanskelig å forklare endringene i eierandel ut fra endrede preferanser.

Har boligprisene skremt de unge?

Vi kunne tenke oss at det har blitt dyrere å eie bolig i den perioden vi ser på, og at dette har holdt de unge borte fra eiermarkedet. En slik argumentasjon er det vanskelig å

Figur 1: **Andel unge 16-29 år som ikke bor sammen med foreldrene[1], som er selveiere eller eier boligen gjennom borettslag eller boligaksjeselskap. 1987, 1991, 1995 og 1997. Prosent**



[1] Unge som ikke bor sammen med foreldrene, men som er registrert bosatt med foreldrene er holdt utenfor fordi en mangler opplysninger om boforholdene for disse

Kilde: Levekårsundersøkelsene

finne belegg for. Boligene ble vesentlig billigere fra 1987 til 1991, prisstigningen var beskjeden fra 1991 til 1995, først de seneste to årene steg prisene vesentlig. Rentene falt sterkt etter 1992, det var langt billigere å låne i 1995 og 1997 enn i de to første årene.

Selv om inntektsutviklingen særlig for de yngste under 25 år har vært dårlig (Statistisk sentralbyrå 1998), skulle en ut fra en samlet vurdering ikke vente noen reduksjon i eierandelen blant unge. Likevel har altså andelen eiere gått ned fra 52 prosent i 1987 til 40 prosent i 1997. Nedgangen i andelen eiere var særlig stor i første halvdel av 1990-årene.

Unge etablerer seg senere

Ungdoms forhold til boligmarkedet er ikke bare avhengig av personlig økonomi, renter og boligpriser, men avhenger i betydelig grad av hvor de unge befinner seg i etableringsforløpet. Vi har mange indikasjoner på at ungdom etablerer seg senere. Inngåelse av parforhold og særlig barnefødsler kommer senere nå enn for ti år siden. Også forholdet til utdannings- og arbeidsmarkedet har endret seg. På slutten av 1980-tallet økte antallet studenter sterkt, og det ble vanskeligere å komme inn på arbeidsmarkedet. Sysselsettingen har imidlertid bedret seg de seneste årene.

Andelen som lever i parforhold, har gått ned fra vel 70 prosent i 1987 til 55 prosent ti år senere. Det er særlig andelen med barn som har gått ned; fra ca. 40 prosent i 1987 til ca. 25 prosent i 1997. Dette har skjedd til tross for at en økende andel av 16-29-åringene er i alderen 25-29 år, denne andelen økte fra 27 prosent i 1987 til 37 prosent i 1997.

Gir senere etablering færre eierhusholdninger?

Figur 2 viser at blant de mest etablerte, dvs. sysselsatte par, har eierandelen holdt seg omtrent uendret de siste ti årene. Eierandelen har derimot gått klart ned blant de mindre etablerte, dvs. sysselsatte enslige og personer (både enslige og par) under utdanning. Eierandelen gikk her ned fra 38 prosent i 1987 til 22 prosent i 1997. Tallene tyder på at eierandelen gikk særlig sterkt tilbake de siste to årene i perioden.

Eierandelen er gått tilbake både blant personer under utdanning og blant enslige sysselsatte. Det er i denne perioden boligprisene har økt mest. Siden vi i årene 1987, 1991 og 1995 mangler opplysninger om eierforholdene for unge som er registrert bosatt hos foreldrene, men som faktisk bor alene, er det grunn til å anta at eierandelene i disse årene er noe overvurdert blant unge under utdanning.

Neppe redusert eierandel på grunn av økte boligpriser

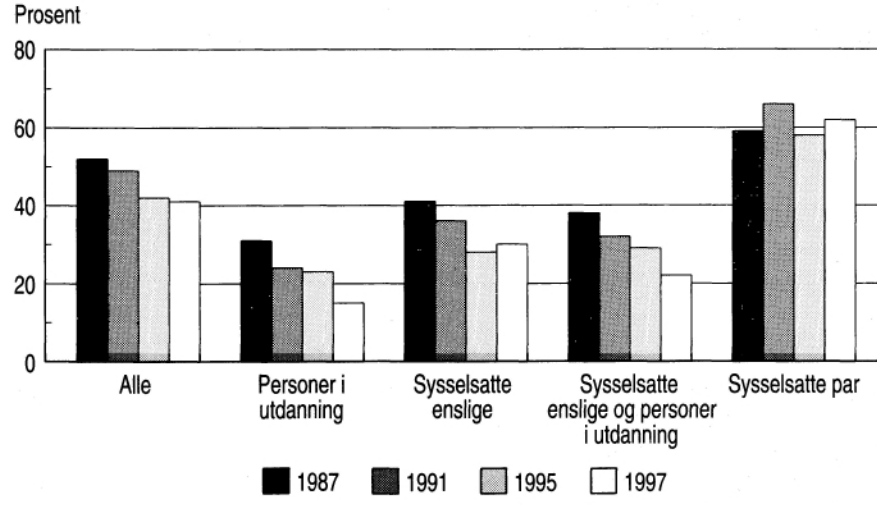
Eierandelen i det enkelte år vil avspeile forholdene på boligmarkedet i en del år før observasjonsåret. Høsten 1997 hadde 37 prosent av unge som ikke bodde hos foreldre-

Tabell 2: **Unge 16-29 år som ikke bor hos foreldrene, etter om de er etablert i parforhold og hvorvidt de er etablert på arbeidsmarkedet. 1987, 1991, 1995 og 1997. Prosent**

	1987	1991	1995	1997
I alt	**100**	**100**	**100**	**100**
I utdanning				
Enslig	8	11	16	19
I parforhold	4	7	11	8
Sysselsatt[1]				
Enslig	17	23	18	21
I parforhold	68	51	45	47
Andre	3	7	9	5

[1] Personer som ikke er i utdanning og som er sysselsatt eller hvis ektefelle/samboer er sysselsatt
Kilde: Levekårsundersøkelsene

Figur 2: **Andelen selveiere og andelseiere blant unge 16-29 år i ulike etableringsfaser. 1987, 1991, 1995 og 1997. Prosent**



Kilde: Levekårsundersøkelsene

Tabell 3: **Andelen eiere blant unge 16-29 år i ulike etablerings-faser og med ulikt innflyttingsår[1]. 1995 og 1997. Prosent**

	Alle	Sysselsatte par	Andre unge
1995			
Innflyttingsår			
Før 1991	62	71	52
1992	55	63	[2]
1993	42	51	33
1994-1995	27	49	16
1997			
Innflyttingsår			
Før 1995	64	82	40
1995	42	61	23
1996	41	59	23
1997	27	46	14

[1] Levekårsundersøkelsen i 1995 er gjennomført tidlig i 1995 mens levekårsundersøkelsen i 1997 er gjennomført sent på høsten 1997. Den valgte grupperingen av innflyttingsår er derfor det nærmeste vi kommer en sammenlignbar gruppering i de to undersøkelsene
[2] For små grunnlagstall (mindre enn 25 respondenter) til å prosentuere
Kilde: Levekårsundersøkelsene

ne, flyttet inn i boligen i 1995 eller tidligere. Det gjaldt 43 prosent av de mest etablerte, dvs. sysselsatte par, og om lag 30 prosent av de mindre etablerte.

Boligprisene har økt kraftig etter 1995. Mens prisene for bruktboliger i 1995 var ca. 15 prosent høyere enn i 1991, var prisene høsten 1997 om lag 40 prosent høyere enn i 1991. Spørsmålet er derfor om eierandelen blant de helt nyinnflyttede avspeiler prisøkningen.

Ser en bare på resultatene i 1997, kan de tyde på at eierandelen har gått kraftig tilbake. Blant de som flyttet inn før 1995, da boligprisene var lave, eier nesten to av tre sin bolig, mens det samme gjelder bare en av fire blant de som flyttet inn i 1997. Nedgangen i eierandel var særlig stor når en sammenligner de som flyttet inn i 1996 med de som flyttet inn i 1997.

En kan imidlertid ikke trekke den slutning at reduksjonen i eierandel skyldes økningen i boligpriser. De som nylig er flyttet inn, er i gjennomsnitt i en tidligere fase av boligetableringen enn de som flyttet inn for noen år tilbake. Tallene i tabell 3 for undersøkelsesåret 1995 viser da også at eierandelen varierer på omtrent samme måte med innflyttingsår som i undersøkelsesåret 1997. Ved undersøkelsen i 1995 var det ingen grunn til å vente at andelen eiere skulle være lavere for de nylig innflyttede. Boligprisene var lave for de aller fleste (det var få som flyttet inn før 1989). Rentene var lavere for de som kjøpte bolig etter 1993 enn for de som kjøpte tidligere. Likevel finner vi samme mønster som i undersøkelsesåret 1997.

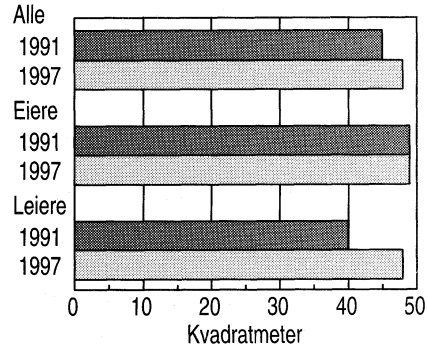
Vi tolker dette slik at den lavere eierandelen blant de nyinnflyttede er et uttrykk for at disse er tidligere i etableringsfasen. Det er dermed vanskelig å se at de økende boligprisene i 1996 og 1997 har ført til at unge er blitt skremt fra å skaffe seg egen bolig.

Den reduserte eierandelen blant unge i løpet av de siste ti årene må derfor først og fremst ses som et uttrykk for senere etablering blant unge. I løpet av perioden har det blitt færre av de etablerte unge, sysselsatte parene, der eierandelen er forholdsvis høy, og flere av de mindre etablerte der eierandelen er forholdsvis lav. Det har imidlertid også vært en viss reduksjon i eierandelen blant de mindre etablerte unge.

Unge bor like romslig som for ti år siden

En trangere inngang på boligmarkedet for unge kan også gi seg uttrykk ved at boligstandarden synker. Boligprisene er nært knyttet til

Figur 3: **Gjennomsnittlig antall kvadratmeter pr. person for unge, 16-29 år, som ikke bor hos foreldrene. Eiere og leiere. 1991 og 1997. Kvadratmeter**



Kilde: Levekårsundersøkelsene

størrelsen på boligen. En kunne derfor vente at stigende boligpriser førte til en reduksjon i boligstørrelsen.

Husholdningene til unge som ikke bor hos foreldrene, er i gjennomsnitt blitt litt mindre mellom 1991 og 1997. Vi har derfor valgt å bruke antallet kvadratmeter pr. person som en indikator på boligstandarden. Uendret antall kvadratmeter pr. person vil altså være uttrykk for at boligstørrelsen endres i takt med "behovet".

Figur 3 viser at det ikke har vært noen nedgang i boligstørrelse pr. person i perioden blant unge. Tvert imot har det vært en liten økning, men denne økningen finner en blant de unge leierne. Blant eierne har boligstørrelsen vært uendret.

Unge står for en økende andel av utleiemarkedet

I en situasjon der ungdom etablerer seg senere i familien og i arbeidsmarkedet, vil vi vente økt etterspørsel etter leieboliger. Konsekvensene av denne økte etterspørselen

Tabell 4: **Antallet husholdninger i Norge og antallet husholdninger blant unge 16-29 år som ikke bor hos foreldrene. 1987 og 1997. 1 000 husholdninger**

	Alle		Unge 16-29 år som ikke bor hos foreldrene	
	1987	1997	1987	1997
I alt	**1 732**	**1 935**	**288**	**349**
Selveiere	1 086	1 241	92	91
Andelseiere	216	228	41	32
Leiere[1]	400	461	135	224
Uoppgitt	28[2]	5	21	2

[1] Husholdninger i kårbolig er regnet som leiere
[2] Det store antallet husholdninger med manglende opplysninger om eierforhold skyldes at en betydelig del av de unge er registrert bosatt hos foreldrene selv om de selv opplyser at de bor for seg selv
Kilde: Levekårsundersøkelsene

avhenger i betydelig grad av forholdene på boligmarkedet. Vil den økte etterspørselen etter leieboliger kunne tilfredsstilles i boligmarkedet uten at det blir press?

Vi har ikke noe boligregister i dag, og har derfor dårlig oversikt over antallet boliger som er til utleie. Et boligregister ville imidlertid også bare kunne være til hjelp når vi ser på utleieboliger i det profesjonelle utleiemarkedet. Et boligregister vil bare delvis kunne gi oversikt over det private utleiemarkedet. I Norge utgjør det profesjonelle leiemarkedet bare en liten del av det totale leiemarkedet (Nordvik 1996).

Vi skal vise utviklingen i løpet av de siste ti årene i antallet husholdninger[1] som disponerer over boligen sin på forskjellige måter.

Tabell 4 viser at selv om antallet husholdninger som leier boligen sin, har økt med 60 000 fra 1987 til 1997, har antallet unge som leier økt enda mer, om lag 90 000. Vi vet lite om potensialet for økning i antallet utleieboliger, men må anta at det er ganske prisavhengig. Vi vet også lite om urealisert etterspørsel etter utleieboliger, som f.eks. fører til at unge blir boende lenger hjemme enn de ville foretrukket. Hvis økningen i antallet leiere blant unge har ført til større press på utleiemarkedet, skulle vi vente en økning i husleiene. Det gjelder ikke minst fordi utleiemarkedet i så høy grad er preget av privat utleie.

Vi finner at det har vært en sterk økning i den gjennomsnittlige husleien for leieboere fra 1987 til 1997. Den årlige husleien økte i faste priser med 47 prosent fra 1987 til 1997, fra 22 000 1997-kroner i 1987 til 32 000 kroner i 1997. I samme periode har utgiftene til bolig, lys og brensel for alle landets husholdninger regnet i faste priser gått ned med vel 10 prosent (Statistisk sentralbyrå 1997). Nedgangen skyldes først og fremst fallet i lånerenten i 1993.

Det kan derfor se ut til at boligsituasjonen for unge først og fremst har endret seg ved at det større antallet leiere har ført til større press på boligmarkedet, og dermed har resultert i høyere boligutgifter for leierne.

Vi har her analysert landet under ett. Det er grunn til å regne med at mye av den økte etterspørselen etter leieboliger har rettet seg mot de større byene, og at det derfor er her en finner de mest utpregede presstendensene på de lokale boligmarkedene, og dermed også den største prisøkningen. Materialet har vært for lite til at vi har kunnet analysere slike geografiske forskjeller.

[1] Antallet husholdninger er beregnet på grunnlag av gjennomsnittlig husholdningsstørrelse i utvalget og antallet personer bosatt i Norge utenfor institusjon (antallet institusjonsbeboere er ikke nøyaktig kjent, det er satt til 45 000 i begge årene). Ved beregning av husholdningsstørrelsen i 1987 har vi forsøkt å korrigere for "studentproblemet". Unge som svarer at de bor for seg selv, men er registrert bosatt i samme husholdning som foreldrene er blitt regnet som aleneboende. Dette vil gi et bedre anslag på det faktiske antallet husholdninger enn om de regnes som bosatte i foreldrehusholdningen, selv om det antagelig fører til en liten overvurdering av antallet husholdninger. Skjevheter i frafallet mht. husholdningsstørrelse vil kunne føre til feil i anslaget for det totale antallet husholdninger. Det er forsøkt korrigert for slike skjevheter i 1997, men ikke i 1987.

Litteratur

Andersen, Arne S. (1996): Har utjevningen stoppet opp? *Samfunnsspeilet* 1996, 1, Statistisk sentralbyrå, 5-10.

Nordvik, Viggo (1996): Mot et mer ustabilt leiemarked? *Samfunnsspeilet* 1996, 4, Statistisk sentralbyrå, 15-18.

Statistisk sentralbyrå (1997): *Ukens statistikk* 1997, 48.

Statistisk sentralbyrå (1998): *Sosialt utsyn 1998,* Statistiske analyser 22.

Arne Støttrup Andersen
(arne.andersen@ssb.no) er rådgiver i Statistisk sentralbyrå, Seksjon for levekårsstatistikk.