

Storbyenes boligmarked:

Økende sosial sortering?

Levekårsvariasjoner i storbyene er ikke bare et spørsmål om hvor folk bor, men også om hvilken posisjon de har i boligmarkedet. På 1980-tallet fikk eierformene en mer lik fordeling av sosiale og demografiske grupper. Etter 1988 har utviklingen snudd. Målt etter inntekt var det en like sterk skjevfordeling i 1995 som i 1981. Samtidig har ulike bygningsmiljøer fått en mer variert sammensetning. Noen av disse utviklingstrekk kan tilbakeføres til boligpolitikk, andre er vanskelige å forklare.

Terje Wessel

Siden 1970-tallet har det vært et viktig boligpolitisk mål å redusere geografiske variasjoner i levekår innenfor storbyene. Sterk segregasjon, for eksempel ved at arbeidere bor på østkanten mens middelklassen bor i vestlige strøk, betraktes av flere grunner som en ulempe (se egen ramme for nærmere presentasjon av artikkels sentrale begreper). Blant annet vet en at kontaktmønstrene påvirkes av geografiske barrierer. Det er også belegg for å anta at økonomiske forskjeller forsterkes gjennom bosettingsmønsteret. Utjevning og blanding kan derfor et stykke på vei oppfattes som én og samme sak.

De fleste tiltak på dette feltet retter seg mot fysiske avstander. Dels ønsker man å bryte ned eksisterende skillelinjer, dels å unngå at nye boligområder får den samme ensformige karakter som drabantbyene på 1950- og 1960-tallet. Andre variasjoner i boligmarkedet er mindre påaktet, for eksempel ulikheter på tvers av boligtyper, eier-/disposisjonsformer og boligstørrelser. I boligforskningen har slike fenomener fått betegnelsen segmentering (Lindberg og Lindén 1986, se også egen ramme for sentrale begreper). Hvis det er slik at romslige

selveierboliger er forbeholdt øvre middelklasse, mens utleieboliger i hovedsak bebos av aleneforeldre med skral økonomi, så er dette et eksempel på en situasjon med en høy grad av segmentering.

Tanken er at rettslige og økonomiske relasjoner til boligen mer og mer danner en løsevev, separat sorteringsprosess i boligmarkedet. Tidligere hadde boligproduksjonen primært en geografisk passform; man bygget ut område for område uten å tilstrebe noen større blanding av blokker og småhus, eierboliger og leieboliger etc. I en slik situasjon vil høy segregasjon alltid innebære høy segmentering. I dag er samvariasjonen svakere rett og slett fordi boligtype og juridisk organisering brukes som konstruktive virkemidler i byutviklingen.

Data og målemetode

Her skal vi ved hjelp av boforholdsundersøkelsen se på utviklingen i sosiale og demografiske forskjeller mellom ulike markedssegment i perioden 1981-1995. Boligvariablene som brukes er eierform og boligtype (tabell 1), mens variasjonsmønsteret måles ved grove oppdelinger i alder, husholdningstype og inntektsnivå. Av

Sentrale begreper

Segregasjon brukes i denne artikkelen om skjevheter i bosettingsmønsteret innenfor en by, det vil si at ulike grupper bor i ulike deler av byen. I andre sammenhenger refererer begrepet til skjeve fordelinger i arbeidsmarkedet, utdanningssystemet, helsevesenet eller sosialsektoren.

Segmentering defineres som en ulik fordeling av ulike befolkningsgrupper mellom eierformer, disposisjonsformer og boligtyper (Lindberg og Lindén 1986, s. 236). Siktemålet er å fange opp variasjoner i rettslige og økonomiske aspekter ved bosituasjonen. Settett av kriterier bør derfor kunne utvides.

Integrasjon henspiller på en sammenføyning av grupper eller ulike arenaer/delsystemer (arbeidsmarkedet, boligmarkedet, utdanningssystemet osv.). Det første kalles sosial integrasjon, det andre systemintegrasjon. Vår bruk av begrepet i denne artikkelen er ikke så vid. Meningen er kun at en gruppe mennesker som befinner seg i samme markedsposisjon rekrutteres fra et bredt befolkningsgrunnlag.

datatekniske grunner er presentasjonen begrenset til Oslo, Bergen og Trondheim. Alle byene behandles under ett.

Vi har valgt å vise segmenteringen ved en indeks som varierer mellom 0 og 100, hvor 0 innebærer maksimal blanding og 100 total segmentering. Alle verdier angir hvor mange prosent som må flytte for å oppheve segmenteringen. Beregningsteknikken har tidligere vært anvendt i en svensk undersøkelse.¹

Ettersom det dreier seg om en utvalgsundersøkelse, bør vi være forsiktige med å tolke prosentvis utslag for de minste enkeltgruppene. Den veide gjennomsnittsindeksen bygger imidlertid på såvidt mange observasjoner at vi fester stor tiltro til hovedtendensene.

Flere selveiere

Utgangspunktet for storbybeboernes boligtilpasninger endret seg formida-

Boforholdsundersøkelsen 1995 er foretatt av Statistisk sentralbyrå i samarbeid med Norges byggforskningsinstitutt og Kommunal- og arbeidsdepartementet. Undersøkelsen i 1995 er en landsomfattende utvalgsundersøkelse basert på intervju av 4 453 personer. Dataene er vektet slik at de er representative for husholdninger i Norge. Undersøkelsen tar sikte på å belyse boforholdene for ulike befolkningsgrupper. Videre gir den opplysninger om aktuelle boligproblemer, og hvordan boforholdene har endret seg over tid. Kartleggingen av boforholdene legger særlig vekt på boligstandard, disposisjonsforhold, boligøkonomi og boligmiljø.

belt i løpet av 1980-tallet. Framfor alt ekspanderte eierleilighetssektoren på bekostning av leiesektoren. I Oslo pågikk en liknende prosess i andelssektoren (Wessel 1996a), men her bidrog nybyggingen til en viss stabilisering av markedsstrukturen.

I storbyene økte andelen selveiere fra 27 prosent i 1981 til 39 prosent i 1988. Deretter flatet veksten ut, det vil si at tendensen er litt annerledes enn på nasjonsnivå. I hele landet sank andelen individuelle eiere med 2 prosentpoeng i den siste perioden.

Ved inngangen til 1980-tallet skjedde det også en nedgang i produksjonen av blokkleiligheter. Over tid er fordelingen på boligtyper blitt noe mer variert enn før, men lav tilvekst fører til at strukturendringen går relativt langsomt. Sett under ett er det grunn til å forvente størst endringer i segmenteringen på tvers av eierformer.

Økende overrepresentasjon av unge i leiesektoren

Et gjennomgående trekk både i by og bygd er at leieandelen i ungdomsgruppene ligger skyhøyt over alle andre alderskohorter. Det er også langt flere leietakere blant enslige og enslige forsørgere, enn blant par med og uten barn. Flere aleneboende 40-åringer (Gulbrandsen 1992) vil dermed bidra til at ungdomspreget i denne del av boligmarkedet svekkes. Men samtidig er det et faktum at den eldre leiegårdsgenerasjon i byene er i ferd med å skrumpe inn. En tredje betydningsfull faktor er mangelen på stabilitet i eiermarkedet. Svingningene i priser og lånevilkår kan ha ført til at mange unge vegrer seg mot risikoen ved å eie. Andre igjen møter kanskje en lukket dør i lånemarkedet. Til sist, og kanskje viktigst, må vi regne med at innslusingen av unge i utdanningssystemet påvirker boligønskene. De fleste studenter vil av naturlige

Tabell 1: Fordeling på eierform og boligtype. Prosent. Oslo, Bergen og Trondheim. 1981, 1988 og 1995

	1981	1988	1995
Eierform			
Sum	100	101	100
Selveierboliger	27	39	40
Andelsboliger	38	37	35
Leieboliger	35	25	25
Boligtype			
Sum	100	100	100
Eneboliger og våningshus	18	18	20
Tomannsboliger, rekkehus og andre småhus	23	29	26
Frittliggende blokker	35	36	33
Bygårder og andre storbyhus	21	16	20
Andre	3	1	1

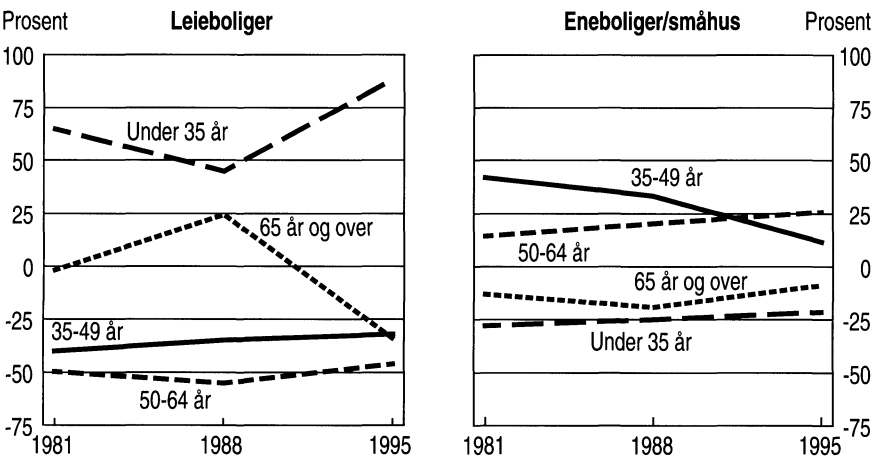
Kilde: Boforholdsundersøkelsene 1981, 1988 og 1995

Tabell 2: Indeks for segmentering av aldersgrupper (referansepersoner) i forhold til eierform og boligtype. Oslo, Bergen og Trondheim. 1981, 1988 og 1995

	Under 35 år	35-49 år	50-64 år	65 år og over	Veid indeks
Eierform					
1981	33,9	17,7	23,6	0,8	20,6
1988	21,9	16,8	17,9	8,0	16,3
1995	31,3	11,4	18,5	11,0	18,4
Boligtype					
1981	17,5	21,8	11,3	7,6	14,6
1988	16,9	20,9	11,7	12,8	15,9
1995	14,0	8,3	14,3	10,4	11,5

Kilde: Boforholdsundersøkelsene 1981, 1988 og 1995

Figur 1: Prosentvis under- og overrepresentasjon i leieboliger og eneboliger/småhus, etter aldersgrupper. Oslo, Bergen og Trondheim. 1981, 1988 og 1995



Kilde: Boforholdsundersøkelsene 1981, 1988 og 1995

grunner utsette kjøp av egen bolig. Dette gjelder desto mer ettersom leietilbudet økte i flere år på rad (anslagsvis 1991-1993).

I sum er det derfor ikke overraskende at integrasjonen av aldersgruppene danner et tvetydig bilde. På den ene siden kan vi registrere en økende markedsintegrasjon på tvers av eierformer i den første sjuårsperioden. I 1981 måtte 33,9 prosent av de yngste (under 35 år) flytte over i en annen eierform for å oppnå maksimal blanding. Samme andel var i 1988 sunket til 21,9 prosent (tabell 2). Forbedringen skyldtes, statistisk sett, at flere unge etablerte seg som eiere (figur 1). Det hadde også en viss betydning at gruppen mellom 50 og 64 år mistet hele sin overrepresentasjon i den kooperative sektor. Begge disse endringer samsvarer i grove trekk med tendensene på nasjonalsnivå (Gulbrandsen 1993, s. 25).

På den andre siden førte ikke eieretableringen til noen større spredning på boligtyper. Ungdommenes massive kjøpelyst viste seg dessuten å avta etter sammenbruddet i boligmarke-

det på slutten av 1980-tallet. Ved fjorårets måling var overrepresentasjonen i leiesektoren sterkere enn i 1981. En motsatt segmentering er under langsom utvikling i den eldste aldersgruppen. Her er det et forutsigelig tilsig av selveiere og andelseiere.

Sterk sortering etter livsfase, sivilstatus og familieorientering

Fra gammelt av har det vært et nært samsvar mellom kjøp av bolig og etablering av parforhold. I storbyene er det i tillegg en nedarvet skjevfor-

deling av små og store boliger, leieboliger og eierboliger. Hovedmønsteret er at små leieboliger er konsentrert i sentrum og store eneboliger i forstedene. Derfor er det også en klar segregasjon i flyttebevegelsene: Enslige søker seg mot den sentrale gårdsbebyggelsen, og barnefamilier mot småhus, eneboliger og store blokkleiligheter i forstedene.

En vanskelig del av antisegregasjonspolitikken går ut på å skape nye lokaliseringmuligheter for mennesker i ulike livsfaser. Ikke minst er dette et viktig mål i byfornyelsen. Utbedring av boliger, miljøforbedringer og sammenslåing av leiligheter kan betraktes som ingredienser i et langsiktig integrasjonsprogram. Utbyggingspolitikken inneholder tilsvarende framstøt, selv om de ikke er like spesifikke.

Segmenteringsanalysen bekrefter til gagns at dette er en vrien oppgave. Selv om leilighetsfordelingen endres, vil bygningsmiljøene ha en sterk effekt på husholdningenes lokaliseringsvalg. Høye og stabile indeksverdier (tabell 3) er et ubestridelig uttrykk for at mye av det skisserte flyttemønsteret opprettholdes. Denne konklusjonen svekkes på ingen måte ved en fordykning i underlagsmaterialet. Vi kan nevne at enslige var nesten like sterkt overrepresentert i

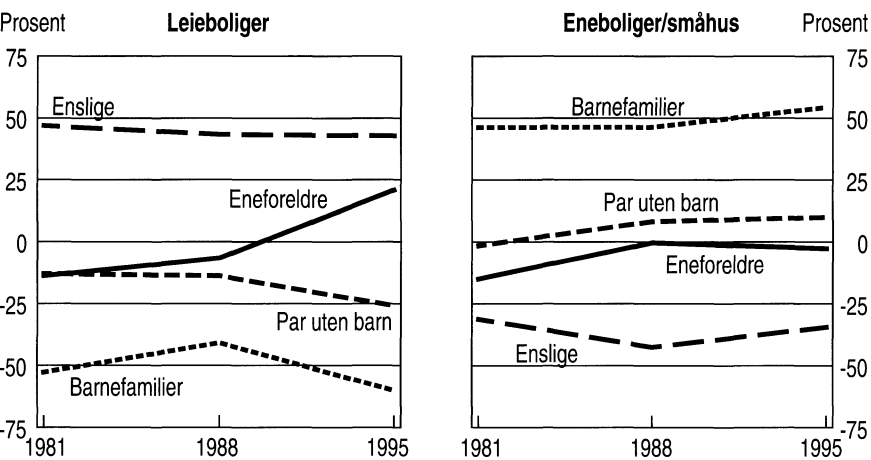
Tabell 3: Indeks for segmentering av husholdningsgrupper i forhold til eierform og boligtype. Oslo, Bergen og Trondheim. 1981, 1988 og 1995

	Enslige	Eneforeldre	Barnefamilier	Par uten barn	Veid indeks
Eierform					
1981	28,8	13,0	27,1	6,8	22,7
1988	26,4	3,7	22,3	8,6	19,0
1995	22,4	13,9	23,9	12,0	19,7
Boligtype					
1981	22,1	13,8	27,3	5,2	19,7
1988	31,9	10,8	30,9	6,8	23,5
1995	28,4	12,4	32,5	6,1	23,0

Kilde: Boforholdsundersøkelsene 1981, 1988 og 1995



Figur 2: Prosentvis under- og overrepresentasjon i leieboliger og eneboliger/småhus, etter husholdningsgrupper. Oslo, Bergen og Trondheim. 1981, 1988 og 1995

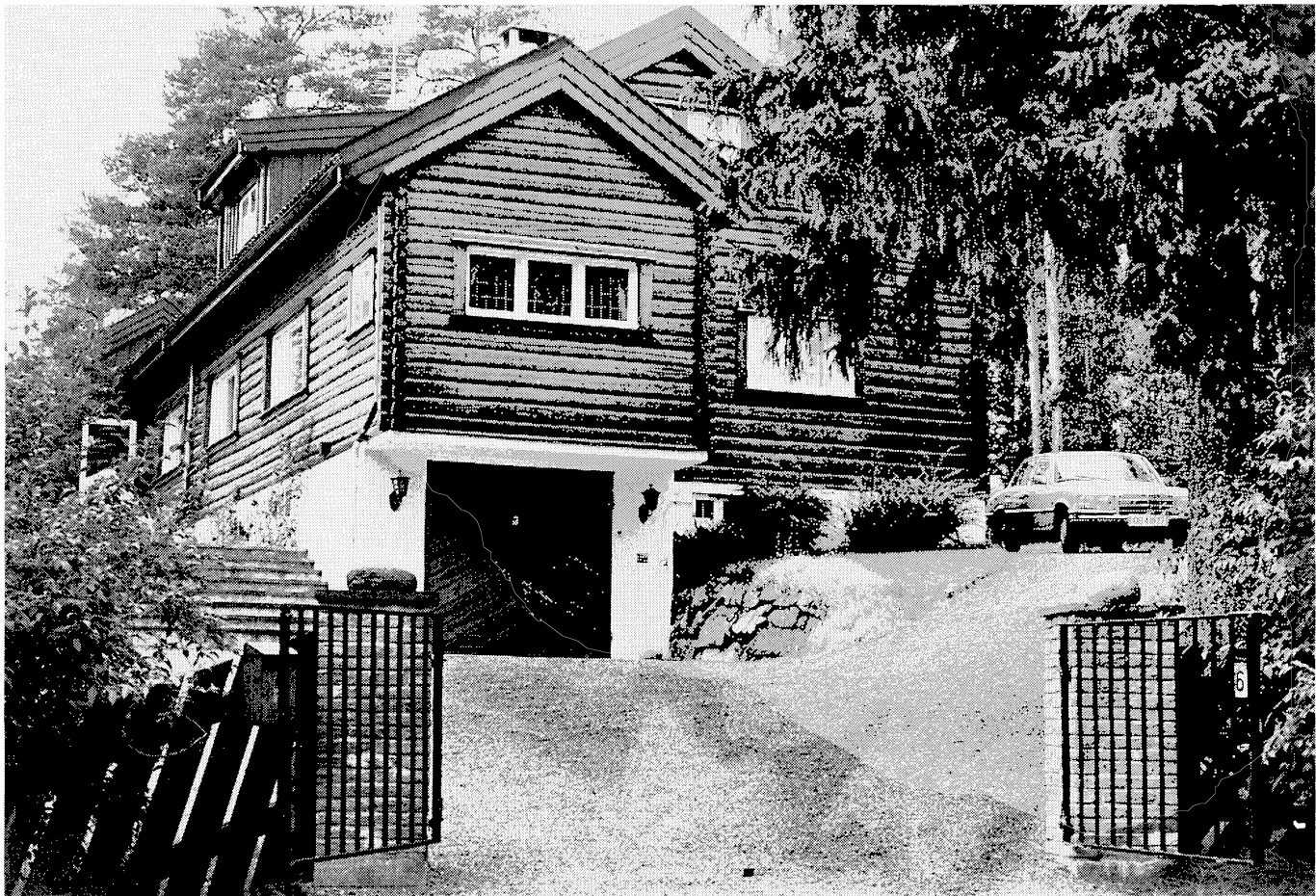


Kilde: Boforholdsundersøkelsene 1981, 1988 og 1995

bygårder/storbyhus i 1995 som i 1981. Videre hadde barnefamiliene økt sitt innslag i småhus i forhold til andre husholdningsgrupper.

Både sivilstatus og anskaffelse av barn samvarierer nøye med alder. Likevel er det markante forskjeller i verdifordelingen på den ene boligvariabelen: De fire aldersgruppene er mye jevnere fordelt på boligtype enn barnefamilier og enslige. Vi kan også legge merke til at forskjellene var langt mindre for 15 år siden.

Forklaringen må opplagt ligge i at forholdet mellom boligkonsum og livsløp er mindre stabilt og mer oppsplittet enn tidligere. Ifølge klassisk teori vil størstedelen av befolkningen skifte lokalisering når det inntreffer vik-



Tabell 4: Indeks for segmentering av inntektsgrupper (pensjonsgivende inntekt) i forhold til eierform og boligtype. Oslo, Bergen og Trondheim¹. 1981, 1988 og 1995

	1. kvartil	2. kvartil	3. kvartil	4. kvartil	Veid indeks
Eierform					
1981	29,2	13,2	8,5	37,8	22,2
1988	24,9	8,9	10,0	29,3	18,2
1995	31,9	9,3	13,5	35,0	22,4
Boligtype					
1981	15,9	22,2	12,9	24,1	18,7
1988	24,5	9,2	4,6	26,3	16,2
1995	15,4	12,3	5,4	26,5	14,9

¹ Målingen gjelder hovedperson i husholdningen
Kilde: Boforholdsundersøkelsene 1981, 1988 og 1995

tige endringer i familieforholdene. Den mest kjente modellen opererer med seks stadier, som alle antas å utløse et flyttebehov (Rossi 1955). Med

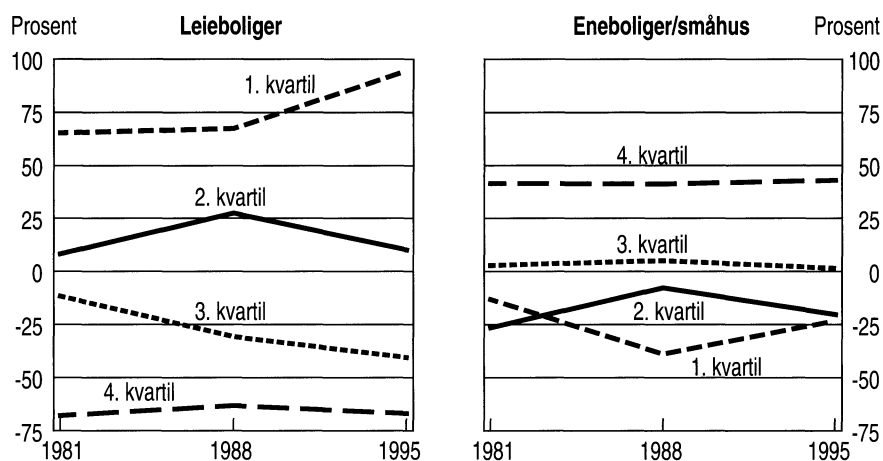
høyere giftemålsalder, utsatte barnefødsler, flere utearbeidende kvinner og høy skilsmisrate, brytes mye av denne systematikken. Noen hopper

over antatte mellomstadier i boligkarrieren, andre gjør retrett tilbake til utgangspunktet. Disse tilpasningene er i noen grad uavhengig av boligens eierform.

Større skjevfordeling etter inntekt fra 1988 til 1995

Endringene i boligsystemet på 1980-tallet påvirket ikke bare eierandelen, men også den sosiale profil i ulike delmarkeder. Man fikk en større blanding av eiere på ulike inntektsnivåer og i ulike yrker. Forhåpningene om en slik spredning var også et kjernepunkt i boligpolitikken som ble innledet ved regjeringsskiftet i 1981. Blant annet het det at man ønsket å "spre eiendomsretten" (Innst. O. nr. 36 1982-83, s. 9).

Figur 3: Prosentvis under- og overrepresentasjon i leieboliger og eneboliger/småhus, etter inntektsgrupper. Oslo, Bergen og Trondheim. 1981, 1988 og 1995



Kilde: Boforholdsundersøkelsene 1981, 1988 og 1995

Seinere tok utviklingen en annen kurs. Målt etter inntektskvartiler² er segmenteringen av selveiere, andels-eiere og leietakere tilbake på 1981-nivå (tabell 4). Tendensen er stort sett den samme uansett hvilken bakgrunnsvariabel som brukes; inntekt, utdanningsnivå eller yrke. Vi har også funnet en liknende økning i totalindeksen på nasjonsnivå - fra 13,8 i 1988 til 18,4 i 1995. La oss gjenta tolkningen: 18,4 prosent i landet som helhet og 22,4 prosent i storbyene må flytte over i en annen eierform for at alle fire inntektskvartiler skal være jevnfordelt i eie-, andels- og leie-sektorene.

Fordelingen på boligtyper endrer seg mer langsomt - og hele tiden i positiv retning. Personer med middels inntekt synes i dag å ha lettere tilgang til eneboliger og småhus enn i 1981. Dette slår ut i en lavere segmenteringsindeks både for de to midterste kvartilene og totalt. Noe av forklaringen, men neppe hele, ligger nok i at flere enn tidligere leier en kjellerleilighet. Disse registreres som beboere i eneboliger og småhus.

Effekter av boligpolitikken?

Resultatene i analysen kan sammenfattes i tre punkter:

- Markedsintegrasjonen på tvers av eierformer danner en U-kurve, med økende blanding på 1980-tallet og økende segmentering på 1990-tallet. Tendensen gjelder både alder og sosial bakgrunn.
- Den sosiale avstand mellom storbyboere i bygårder, blokk, eneboliger og småhus har avtatt over lengre tid. Utjevningen går imidlertid meget langsomt.
- Husholdningene velger boform i overensstemmelse med sivilstatus og familieorientering. Dette sorteringsgrunnlaget virker mer urokkelig enn alder og sosial bakgrunn.

Å påvise hvilke krefter og mekanismer som ligger bak mønstrene, er ingen lett sak. Kan vi - for eksempel - bruke boligpolitikken som forklaring på markedsintegrasjonen fra 1981 til 1988? Er det i så fall andre- og

tredjerundevirkninger av den samme politikken vi opplever på 1990-tallet?

Et slikt perspektiv er besnærende fordi det er enkelt, men også fordi det finnes noen underbyggende momenter: Endringene i eierstrukturen i det foregående tiår skapte utvilsomt en større variasjon i eiertilbudet. Den kjøpende del av boligsøkerne fikk bedre muligheter til å velge mellom ulike boligtyper og ulike bosteder. Gjennom dereguleringer skjedde det også en utlikning av finansielle forskjeller mellom andelsformen og selveierformen. Leieformen gjennomgikk mindre endringer, men det hører med i bildet at flere og flere utleiere kunne operere utenfor husleieregulerings strengeste rammer. Siden alle disse prosessene ble påskyndet gjennom politiske grep, er det nærliggende å strekke forklaringsrekken et stykke lenger; å anta at minkende forskjeller på tilbudssiden skapte integrasjon på etterspørselsiden.

Her er det to åpne ender. For det første har det avgjort betydning hvilke forhold som i sin tur påvirket boligpolitikken. For det andre virker det søkt å utelate parallelle endringer som over tid virket inn på husholdningenes markedsposisjoner. Det interessante er hvilken effekt som gjenstod på lengre sikt; etter at prisforhold og kredittbetingelser hadde skapt trangere rammebetingelser for marginale eiergrupper. Ved å utvide tidshorisonten får man med flere relevante faktorer, men samtidig glipper taket på problemene. Vi har ikke tilstrekkelig kunnskap til å skille mellom senvirkninger av boligpolitiske tiltak, og endringer i andre deler av samfunnslivet. Det er jo også et spørsmål hvordan boligpolitikken skal defineres. Med tanke på etterspørernes handlingsbetingelser, bør nok boligpolitikken og kredittpolitik-

ken betraktes som integrerte deler av samme liberaliseringsprogram.

Tendensen til økende integrasjon mellom ulike boligtyper har liknende komplikasjoner. Vi tenker da dels på kontrollproblemet (boligpolitikk kontra andre faktorer), dels på husholdningenes avveining av sentrale boligegenskaper. Fremdeles vil nok de fleste boligsøkerne vurdere eierform, boligtype, størrelse og lokalisering som et sammenfiltret produkt. Poenget er at det nå finnes åpninger for mer komplekse søkeprosesser. Lave og høye hus er ikke like grovsortert som på 1960-tallet.

Er høy segmentering problematisk?

Velferdsmålene i boligpolitikken berører fire delkvaliteter; fysisk boligstandard (inkludert størrelse), boligøkonomi, det ytre bomiljøet og befolkningsvariasjon/geografisk variasjon. Alt dette er i økonomisk forstand underlagt utjevning målsetningen. Her heter det at "... boligfordelingen skal være bedre enn den inntekts- og formuesfordelingen alene ville gitt" (St.meld. nr. 34 1988-89, s. 10).

Vi kan derfor slå fast at høy segmentering er et politisk problem dersom denne tilstanden gjenspeiler eller forsterker økonomiske ulikheter av et visst omfang. Det mest nærliggende eksempel er en markedssituasjon hvor husholdningene sorteres etter økonomi inn i fordelaktige og ufordelaktige eier-/disposisjonsformer. Delvis av samme grunn vil det også være uønsket at personer mot sin vilje må skifte eierrettslig status på grunn av funksjonsproblemer, endring i plassbehovet eller manglende ansiennitet. Derimot er det helt naturlig at alder og livssituasjon påvirker boligønskene (jf. tabell 3). For egen del vil vi betrakte det som et positivt trekk at de yngste gruppene

er sterkt overrepresentert i leiesektoren. Gitt deltakelsen i utdanningssystemet, ville det vært betenkelig om tendensen fra 1980-tallet hadde fortsatt. Vurderingen er selvfølgelig annerledes for ungdom som ikke når opp i konkurransen om utdanning og arbeid. Her aner vi at boligsituasjonen er en formidabel tilleggsbyrde.

Hva så med forholdet mellom segregasjon og segmentering? Er det tegn på svekket samvariasjon?

Svaret er ja. For Oslos del foreligger det dokumentasjon på at segregasjonen av sosiale grupper viser stor stabilitet. Ved bruk av enkelte mål er det endog snakk om en nedgang (Wessel 1996b). Som vi har sett, er ikke utviklingen i boligmarkedet like positiv.³ Dette innbyr til en gjennomtenkning av mål og midler i boligpolitikken: Er det tilstrekkelig at segregasjonen reduseres uten noen omfordeling mellom rettighetsposisjoner i boligmarkedet?

1. Indeksen bygger på samme prinsipp som Duncan og Duncans ulikhetsindeks. En stegvis forklaring av framgangsmåten er gitt av Lindberg og Lindén (1989, s. 24). På et mer avansert plan er det mulig å kontrollere for boligmarkedsstrukturen. Dette bør gjøres dersom metoden skal brukes til en sammenlikning av segmenteringen i ulike kommunetypen. I de tre storbyene var det ikke så store endringer i den statistiske balansen mellom boligkategoriene at dette forkludrer resultatene i analysen. For å kunne oppnå ett mål pr. variabel, har vi beregnet en veid gjennomsnittsverdi for alle enkeltverdiene. Veiingen tar utgangspunkt i gruppenes størrelse.

2. Ved bruk av inntektskvartiler ordner vi først inntektstakerne etter stigende inntekt. Deretter finner vi fram til den fjerdedelen som har lavest inntekt (1. kvartil), den fjerdedelen som har nest lavest inntekt (2. kvartil) osv. Skillene settes med andre ord ved 25, 50 og 75 prosent av fordelingen.

3. Forskjellene kan ikke forklares med at segmenteringsanalysen inkluderer tre byer. Kontrollberegninger for Oslo alene viser samme tendens.

Litteratur

Gulbrandsen, O. (1992): Å bo alene. *Samfunnsspeilet* nr. 2/92, Statistisk Sentralbyrå.

Gulbrandsen, L. (1993): Boligkonsum og livsløp. *INAS-notat* nr. 6.

Innst. O. nr. 36 1982-83: *Innstilling fra kommunal- og miljøvernkomiteen om lov om eierseksjoner.*

Lindberg, G. og A-L. Lindén (1986): Housing Market Segmentation in Swedish Local Authorities - Immigrants and Swedes; Young and Old. *Scandinavian Housing and Planning Research* 3:233-248.

Lindberg, G. og A-L. Lindén (1989): Social segmentation på den svenska bostadsmarknaden. Rapport från forskargruppen Boende och bebyggelse, Sociologiska institutionen, Lund universitet.

Rossi, P. (1955): Why families move? Glencoe Free Press.

St.meld. nr. 34 (1988-89): *Boligpolitikk for 1990-årene.*

Wessel, T. (1996a): *Eierleiligheter. Framveksten av en ny boligsektor i Oslo, Bergen og Trondheim.* Dr. philos.-avhandling ved Universitet i Oslo. Pensumforlaget, Oslo.

Wessel, T. (1996b): "Segregasjon og desintegrasjon. Nye geografiske mønstre eller ny velferdspolitik." *Plan* nr. 3, 1996. Universitetsforlaget i Oslo.

Terje Wessel er forsker ved Norges byggforskningsinstitutt. Han arbeider særlig med emner som boligsegregasjon, bolig og levekår og boligpolitikk.