

*Torkil Løwe*

**Boligpreferanser og livsfase**

# Notater

# Innhold

<b>1. Innledning .....</b>	<b>3</b>
1.1. Bakgrunn.....	3
1.2. Problemstilling.....	3
1.3. Avgrensninger.....	4
1.4. Preferanser som en funksjon av ulike faktorer.....	4
<b>2. Hvordan ble boligpreferansene målt? .....</b>	<b>6</b>
2.1. Spørsmålsformuleringer og svaralternativer.....	6
2.2. Nærmere om Levekårsundersøkelsen 1997.....	7
2.3. Boforholdsundersøkelsene.....	8
2.4. Oppsummering.....	8
<b>3. Boligpreferanser og -realiteter 1997 .....</b>	<b>10</b>
3.1. Boligstørrelse.....	10
3.2. Disposisjonsform .....	15
3.3. Boligtype.....	17
<b>4. Endringer på 1980- og 1990-tallet.....</b>	<b>19</b>
4.1. Færre unge og flere eldre ønsker å eie? .....	19
4.2. Unge hadde høye krav til boligstørrelse i 1988 .....	20
<b>5. Oppsummering og diskusjon.....</b>	<b>22</b>
5.1. Sammendrag .....	22
5.2. Byttepotensial mellom generasjoner? .....	22
<b>Vedlegg .....</b>	<b>24</b>
<b>Referanser .....</b>	<b>27</b>
<b>De sist utgitte publikasjonene i serien Notater.....</b>	<b>28</b>



# 1. Innledning

## 1.1. Bakgrunn

Notatet er et ledd i rapporteringen av prosjektet *Bolig og levekår i et livsløps- og generasjonsperspektiv* finansiert av Norges forskningsråd. Prosjektets hovedsiktemål er å kartlegge utviklingen i boligkonsum og økonomiske levekår gjennom de siste tre tiår, med fokus på endringer gjennom livsløpet og forskjeller mellom generasjoner og aldersfaser. Mønstrene skal sees på bakgrunn av 1970, -80 og -90-tallets økonomiske, materielle, sosiale og demografiske endringer. Boligkonsum, i første rekke gitt ved ulike mål på boligstørrelse og disposisjonsform, er viktigste avhengige variabel i prosjektet. Alder, fødselskohort, husholdningstype og observasjonsår er de viktigste uavhengige variable. Det rettes et særlig søkelys på unge voksne i etableringsfasen. Prosjektet tar sikte på å utnytte informasjon fra tidligere gjennomførte utvalgsundersøkelser i SSB, i hovedsak Levekårsundersøkelsene og Boforholdsundersøkelsene 1967-1997.

## 1.2. Problemstilling

Dette notatet vil analysere sammenhengen mellom alder og preferanser for følgende sentrale sider ved boligkonsumet: *boligens størrelse, disposisjonsform og hustype*. Med preferanser menes her hvordan man *egentlig ønsker å ha det* under antatt fravær av økonomiske og andre hindringer. Preferansene skal sees i forhold til analysepersonenes faktiske boligkonsum, og til husholdningens størrelse. Hva intervju spørsmålene om preferanser måler, og om økonomiske føringer, normer og fremtidige ambisjoner inngår i svarene, skal drøftes inngående. Det legges vekt på dagens forhold, men endringer over tid i sammenhengen mellom alder, preferanser og realiteter skal også behandles.

### **Aldersbetinget misforhold?**

En grunnleggende hypotese bak problemstillingen er at mange har et boligkonsum som avviker fra hva de faktisk ønsker, og at dette misforholdet er livsløpsbetinget. Bolig er kostbart, og ofte vanskelig å bytte eller endre i takt med skiftende behov sammenlignet med andre konsumgoder (Nordvik 2002). Tidligere forskningsresultater antyder et klart livsfaseavhengig misforhold mellom boligpreferanser og -realiteter. At unge og nyetablerte har mindre boliger og sjeldnere eier boligen enn hva de selv ønsker kan knapt overraske noen. Mer interessant er det at forholdet mellom preferanser og realiteter synes å være stikk motsatt blant eldre aldersgrupper. Undersøkelser har vist at særlig eldre, men også middelaldrende, i gjennomsnitt har større bolig enn de selv mener er "passende" (Løwe 1995a:38 og Løwe 1995b:39). Preferanseskiftet - den alderen der det i gjennomsnitt er likevekt mellom konsumpreferanser og -realiteter, inntreffer allerede ved 40 års-alderen, og mistilpasningen øker til hver side for denne alderen, med motsatt fortegn. Løwe (2001) påviste at den samme tendensen gjelder for disposisjonsform, riktignok med en høyere alder for gjennomsnittlig likevekt, og dermed et større gap mellom preferanser og realiteter hos unge og et mindre gap blant eldre.

Vi vil i notatet utdype disse analysene gjennom tverrsnittsanalyser av Levekårsundersøkelsen 1997, og Boforholdsundersøkelsene 1981 og 1988. Vi skal fokusere på unges preferanser, og beskrive hvorvidt disse avviker fra andre aldersgruppers. Herunder vil vi drøfte i hvilken grad eventuelle preferanseforskjeller mellom unge og andre kan forklare de store konsumforskjellene mellom disse aldersfasene. Vi skal dessuten se om unges preferanser har endret seg over tid, og om dette eventuelt kan bidra til å forklare unges svekkete stilling på boligmarkedet på 1990-tallet.

### **Preferanseendringer blant unge?**

Mellom 1988 og 1995/1997 sank andelen eiere blant 20-29-åringene betydelig (Løwe 2001, 2002a). At unge voksne i 1997 verken ser ut til å ha større boliger eller oftere er eiere enn tidligere generasjoner i samme alder skyldes ikke nødvendigvis økende etableringsproblemer. Det kan tenkes at preferansene har skiftet. Kanskje dagens unge i mindre grad enn gårdsdagens unge ønsker å eie sin bolig, og at de har

senket sine krav til boligstørrelse. I så fall er det frivillige valg og livsstilsendringer (snarere enn etableringsproblemer som følge av strengere økonomiske og materielle rammebetingelser) som er årsaken til at unge synes å ha fått økende problemer på boligmarkedet.

Løwe (2001) konkluderte med at preferanseendringer ikke kunne være noen avgjørende årsak til unges svekkete stilling på boligmarkedet, så lenge vel ni av ti unge fremdeles ønsket å eie i 1997. I dette notatet skal vi se nærmere på denne slutningen. Vi vil undersøke om preferansene for boligstørrelse i ulike aldersgrupper har endret seg gjennom perioden 1981 - 1997, og hvordan tilsvarende utvikling har vært for boligtype og eieform fra 1988 til 1997.<sup>1</sup> Vi skal *ikke* utrede årsaker til at mange middelaldrende og eldre ikke endrer sitt boligkonsum selv om preferansene synes å tilsi dette.

### 1.3. Avgrensninger

#### **Tverrsnittstilnærming**

For å gi en enkel oversikt over preferanser og reelle boforhold for personer på ulike trinn i livsløpet baseres notatet på aldersgruppebaserte tverrsnittsanalyser. Det vil ikke anlegges noe kohortperspektiv, og spørsmål om individuelle endringer gjennom livsløpet vil derfor bare kunne behandles overflattisk.

#### **Bosted, bostedsspreferanser og faktiske flytteønsker behandles ikke**

Spørsmål om *hvor* man bor og ønsker å bo, og om man faktisk ønsker å flytte, skal ikke behandles i notatet. Det tas derfor forbehold om at avvik mellom ønsker og realiteter i boligsituasjonen ikke nødvendigvis betyr at man er så misfornøyd med denne eller at man vil gjøre noe med den, og langt mindre at man er villig til å flytte til et annet sted eller en annen kant av landet for å få boligønsket sitt oppfylt.

#### **Hjemmeboende unge og personer under 20 år eller over 79 år er utelatt**

Med mindre annet er presisert gjelder alle beregninger (tall/figurer/tabeller) *personer i alderen 20-79 år som ikke bor i foreldrehjemmet*.<sup>2</sup> Hjemmeboende holdes utenfor fordi analysen skal handle om personer som er i gang med sin egen boligkarriere (som "står på egne ben"), og for å unngå at unge hjemmeboendes syn på foreldrehusholdningens boforhold forstyrrer tolkningene. Hjemmeboende voksne inngår likevel i analysene som medlemmer av de husholdninger de bor i. En nærmere diskusjon omkring avgrensningen og implikasjoner av denne gis i Løwe (2001, 2002a).

### 1.4. Preferanser som en funksjon av ulike faktorer

Notatet tar med bakgrunn i de konkrete spørsmålsformuleringene (se side 6) utgangspunkt i et teoretisk preferansebegrep der preferansene eller holdningene er en funksjon av kulturelle føringer, herunder sosiale normer for hvilket konsum som passer husholdningen, og "personlighet". Den teoretiske forbindelsen mellom preferanser, behov og faktisk atferd/tilpasning, og de ulike fagdisipliners forskjellige syn på denne, skal bare diskuteres overflattisk. Vi skal heller ikke drøfte hvorvidt uttrykte ønsker eller faktisk konsum bunner i spekulasjonsmotiver (forventninger om prisvekst m.m., jf. Nordvik og Medby 2002).

#### **"Fritt valg" av boligkonsum**

Med boligpreferanser mener vi hva slags bolig man foretrekker, gitt valget mellom forskjellige boligstørrelser, disposisjonsformer og boligtyper. Preferansebegrepet brukes her i betydningen

---

<sup>1</sup> 1997-tallene er riktignok ikke helt ferske i dag, nesten fem år etter at intervjuene ble foretatt. Årsaken til at vi ikke har gjort analyser av 2001-Levekårs/boforholdsundersøkelsen er at denne ikke tillater så utfyllende analyser av boligpreferanser som 1997-undersøkelsen.

<sup>2</sup> Boforholdsundersøkelsene er gjort representative på individnivå gjennom en innlemmelse av alle husholdningsmedlemmer som enheter i analysefilen, jf. drøfting i Løwe (2001, 2002a).

umiddelbare forbruksaspirasjoner, *uavhengig av materielle/økonomiske begrensninger*. Det er altså ønsket, eller det man anser som et for seg eller sin husholdning ideelt, forbruksnivå det dreier seg om. For boligstørrelse er det snakk om "fritt valg" av *antall rom* (gjelder 1997 og 1988, se side 6)-Svarmulighetsrommet er dermed her underlagt en kontinuerlig og i prinsippet grenseløs skala, hvilket kan svekke preferanseopplysningenes verdi og i alle fall deres troverdighet som indikator på subjektive behov.

### **Kulturelle føringer**

Selv om intervjuobjektet (IO) forestiller seg at han/hun omkostningsfritt kan oppnå en ønsket bolig påvirkes preferansene av mer eller mindre bevisste materielle og sosiale normer for hva som er vanlig eller et sosialt akseptabelt boligkonsum gitt husholdningens størrelse og sammensetning (behov). Disse kulturelle rammene varierer med *tid og sted*.

Det lokale tilbudet av boliger der man bor eller ønsker å bo, eller konsumet blant dem "det er naturlig å sammenligne seg med", vil legge bevisste og ubevisste føringer på konsumaspirasjonene (jf. diskusjonen om "samtdsrelativt" boligkonsum i Løwe 2002). Preferansene vil uansett begrenses av hvilket teoretisk materielt mulighetsrom IO har erfaring med, dvs. hvilke boligtyper han/hun har sett eller hørt om og dermed kan forestille seg. Foruten de rent materielle referanserammene vil andres reelle eller innbilte *forventninger* styre forbruksaspirasjonene. I en intervjusituasjon vil slike sosiale normer særlig gjøre seg gjeldende, og sannsynligvis bidra til underrapportering av egne preferanser. Preferansene fremkommer dermed som et delprodukt av det rådende konsumnivået i samfunnet.

### **Personlighet**

Personlighet og bevisste prioriteringer spiller selvfølgelig en viktig rolle for preferansedannelsen. Enkelte analysepersoner *kan* ha svært høye personlige krav til boligkonsumet, andre svært lave, uavhengig av husholdningens størrelse/behov. Preferansene kan påvirkes av praktiske hensyn, som at man ønsker å slippe å rydde og vaske for mange rom, at man vil leie for å være fleksibel med hensyn til flytting osv.

I økonomisk forbruksteori forutsettes preferansene å være et produkt av personlighet og behov, og å være upåvirkelige av endringer i priser og inntekter. Boligpreferansene vil nok likevel i større eller mindre grad formes og modereres ikke bare i forhold til kultur, men også i henhold til konjunkturer og husholdningens økonomi.

### **Systematiske avvik mellom aldersgrupper og generasjoner?**

En antakelse bak dette notatet er at preferansene og hvilke krav man stiller til husholdningens bolig varierer systematisk mellom aldersgrupper og generasjoner. Hvorvidt preferansedannelsen er forankret i samtidens eller i tidligere tiders forbruk er avgjørende når ønskene sammenlignes på tvers av tid og generasjoner, slik vi skal gjøre. Her er det rimelig å anta at eldre generasjoner sannsynligvis er noe mindre kravstore enn yngre i og med at disse i større grad vil kunne ha en utvidet referanseramme der tidligere tiders (lavere) boligkonsum inngår i preferansefunksjonen.

## 2. Hvordan ble boligpreferansene målt?

Alle boforholdsundersøkelsene (1967, 1973, 1981, 1988 og 1995) inneholder spørsmål om preferanser i forhold til boligstørrelse og eierform. Når det gjelder størrelse hadde de første undersøkelsene (1967 og 1973) kun spørsmål om man mente boligen var for liten eller for stor. I Boforholdsundersøkelsen 1981 ble spørsmålet supplert med, og i senere undersøkelser erstattet med, et konkret spørsmål om ønsket boligstørrelse. Dette utvider analysemulighetene vesentlig da det gis informasjon både om retning og styrke/nivå på preferansene. Boforholdsundersøkelsene 1988, 1995 og Levekårsundersøkelsen 1997 har i tillegg spørsmål om preferanser for boligtype og disposisjonsform.<sup>3</sup> Vi skal nå se nærmere på spørsmålene, hvordan de er formulert, hva de måler og hvilke forskjeller det er mellom spørsmålsformuleringene for de ulike undersøkelsesårene.

### 2.1. Spørsmålsformuleringer og svaralternativer

I Ramme 1 gjengis spørsmålene intervjuobjektene ble stilt. Ønsket disposisjonsform og hustype i 1997 og 1988 var underlagt et valg mellom få men utfyllende svaralternativer (enebolig, småhus osv. og selveid bolig, andelsbolig osv., jf side 25 og 25). For boligstørrelse er det snakk om "fritt valg" (eksplisitt presisert i 1997 og 1988, implisitt i 1981)<sup>4</sup>. Vi skal nå diskutere spørsmålene i detalj.

#### Ramme 1 Spørsmålsformuleringer i Levekårsundersøkelsen 1997 og boforholdsundersøkelsene 1981 og 1988.

##### Levekårsundersøkelsen 1997:

-*"Hvis du/dere helt fritt kunne velge en bolig, hvor mange rom i tillegg til kjøkken passer best for deg/dere?"*

-*"Hvilken av følgende hustyper vil du/dere helst bo i?"*

-*"Hvilken av følgende eieformer vil du/dere ha?"*

##### Boforholdsundersøkelsen 1988:

-*"Dersom du kunne velge helt fritt, hva slags bolig ville du ønske at du hadde? For det første, hvor mange rom utenom kjøkken skulle den ha?"*

-*"For det andre, hva slags hustype ønsker du at du hadde?"*

-*"For det tredje, hva slags eieform ville du helst ha?"*

##### Boforholdsundersøkelsen 1981:

-*"Hvor mange rom i tillegg til kjøkken ville være en passende bolig for Deres husholdning i dag?"*

<sup>3</sup> Boforholdsundersøkelsen 1967 hadde spørsmål om ønsket boligtype, men vi skal ikke se på dette her.

<sup>4</sup> Dette gir en kontinuerlig variabel og åpner for analyser på høyeste målenivå.

## 2.2. Nærmere om Levekårsundersøkelsen 1997

Vi starter diskusjonen med en kritisk gjennomgang av spørsmålene fra Levekårsundersøkelsen 1997, som vil spille hovedrollen i analysene i dette notatet. Per i dag (sommer 2002) er det etter alt å dømme ingen av SSBs utvalgundersøkelser som har mer utfyllende spørsmål/svaralternativer om preferanser for boligkonsum enn Levekårsundersøkelsen 1997 (medregnet Levekårsundersøkelsen 2001<sup>5</sup>).

Preferansespørsmålene i 1997-undersøkelsen kom etter en rekke spørsmål om eventuelle flytteplaner. Dette *kan* ha ledet IO til å tenke mer på flytting/forandring, og dermed til å fremstå som mer misfornøyd, enn gitt en annen kontekst. Formuleringen "vil *du/dere* ha" tilsier at spørsmålene handler om *husholdningens* preferanser. Så lenge det ikke er snakk om en husholdning som består kun av intervjuobjektet er det altså ikke nødvendigvis bare personlige preferanser som måles. Ektefelles/samboers eller andre meningsberettigete husholdningsmedlemmers syn på saken vil kunne telle med gjennom intervjuobjektets svar. Spørsmålenes åpne og utfyllende form gjør det ellers rimelig å anta at de i hovedsak fanger opp preferanser frigjort fra de faktisk rådende økonomiske rammebetingelser (husholdningens økonomi, boligpriser m.m.), altså *ønsker*. Vi skal nå se nærmere på dette og andre forhold rundt spørsmålene i 1997.

### Kan spørsmålet om boligstørrelse oppfattes normativt?

Den innledende presiseringen om at man skal tenke seg at man kan *velge helt fritt* vil fristille IO/husholdningen fra eventuelle bindinger som måtte gjelde "i virkeligheten". Hvilke bindinger konkretiseres ikke, men det er rimelig å anta at de fleste her vil tenke på økonomiske begrensninger. At det spørres om hvilken boligstørrelse som "passer best" til husholdningen kan nok bidra til at spørsmålet av enkelte kan tolkes som et *normativt* spørsmål i betydningen "hva er en passende bolig for en husholdning som din?" eller "hva mener du er riktig?". I så fall vil personer som har en veldig stor bolig og som foretrekker å ha det slik kanskje oppgi et romtall som er lavere enn hva de egentlig ønsker. Omvendt vil personer som bor trangt (i forhold til gjennomsnittet i samtiden) uten at økonomien hindrer dem i å kjøpe noe større, oppgi et for høyt tall. Det er ikke grunn til å tro at mange mistolker spørsmålet til å gjelde rådende normer og standarder i stedet for personlige ønsker, men spørsmålet har utvilsomt et mer normativt tilsnitt enn tilsvarende formulering i 1988.

### For mange rom?

En annen ting det er verdt å merke seg når vi skal sammenligne preferanser og realiteter er at kun kjøkken ble spesifisert å skulle komme i tillegg til romtallsønskene. Dette i motsetning til ved spørsmålet om det *reelle* romtallet der man dessuten bare skulle "ta med beboelsesrom på 6 kvm eller mer som brukes året rundt", og der verken bad, WC, gang, entré, trimrom, eller vaskerom skulle regnes med. Det er dermed grunn til å tro at preferansene i enkelte tilfeller inkluderer for mange rom når vi skal gjøre sammenligninger med konsumets realiteter. På den annen side vil nok det at det spørres etter preferert *romtall* føre til mer reflekterte og behovsrelaterte svar enn om spørsmålet hadde gjeldt det alternative størrelsesmålet *areal*.

### Dagens ønskemål eller mer langsiktige ambisjoner?

Når det gjelder spørsmålet om ønsket boligtype og disposisjonsform kan formuleringene "vil du/dere helst bo i" og "vil du/dere ha" tenkes å lede noen til å tenke på at det her er snakk om en *fremtidig* eller *endelig* situasjon, for eksempel hvilken bolig og disposisjonsform man ønsker å ha når man ved en senere anledning stifter familie og/eller får fast inntekt (jf. Andersen 1998). I så fall vil uetablerte unges uttrykte ønske om eid enebolig *ikke nødvendigvis bety at de er misfornøyd med den leiligheter eller leieboligen de har i dag*. Flere forhold taler imot at mange vil ha tolket spørsmålene slik. For det første er det ikke presisert at det dreier seg om et langsiktig tidsperspektiv. For det andre tilsier formuleringen "deg/dere" at preferanser gjelder IOs *aktuelle* husholdningssituasjon. For det tredje taler spørsmålets kontekst for det samme: Innledningsspørsmålet (om ønsket boligstørrelse) bruker en

---

<sup>5</sup> Her ble det kun spurt om man synes boligen er passe stor, for liten eller for stor. Det var ingen spørsmål om preferanser ang. disposisjonsform eller boligtype. 2001-undersøkelsen har til gjengjeld opplysninger om *bosteds*preferanser.



eksplisitt presensformulering; "passer" og det presiseres i hustype-spørsmålet at det dreier seg om hva slags bolig man "helst" vil bo i, underforstått at noe hindrer en. I sin ytterste konsekvens er det nok husholdsøkonomiske rammer som hindrer en realisering av boligdrømmen. Og i den grad man gir uttrykk for hvilken boligtype eller boligkonsum man ønsker å ha så snart økonomien tillater det, fanger jo spørsmålet opp det vi venter at det gjør; nemlig forbruksaspirasjoner *uavhengig* av materielle/økonomiske begrensninger.

### 2.3. Boforholdsundersøkelsene

Når det gjelder boforholdsundersøkelsene er det verdt å minne om at IO og undersøkelsesobjektet ikke nødvendigvis er samme person.<sup>6</sup> For en del undersøkelsesobjekter vil preferansene være et annet husholdningsmedlems, som regel ektefelles/samboers. I praksis har dette sannsynligvis liten betydning for alderssammenhengene. Dessuten er det som påpekt ovenfor et innslag av ektefelles/samboers preferanser også i 1997-tallene (hvilket i det minste vil styrke sammenlignbarheten mellom denne og de andre undersøkelsene).

#### Boforholdsundersøkelsen 1988

I Boforholdsundersøkelsen 1988 ble preferansespørsmålene i likhet med i Levekårsundersøkelsen 1997 stilt etter en runde med spørsmål om flytteplaner. Den kanskje viktigste forskjellen fra 1997 (og 1981) er at det er hva IO selv ("du") skulle ønske han/hun hadde det spørres etter, og ikke en utvidet *husholdningspreferanse* ("du/dere" i 1997). Spørsmålene gjelder dessuten eksplisitt "ønsker", og vil dermed neppe kunne forstås som normative slik som i 1997 og 1981. Og de gjelder uten tvil den *aktuelle* boligsituasjonen.

#### Boforholdsundersøkelsen 1981

1981-undersøkelsen inneholdt kun spørsmål om ønsket boligstørrelse. Spørsmålet ble, i motsetning til i de to andre undersøkelsene, stilt i forlengelsen av et omfattende batteri av spørsmål om boligens faktiske størrelse. Dette kan ha betydning for hvordan spørsmålet ble tolket, og kan ha bidratt positivt i forhold til bevissthet om størrelse og dermed presisjonen i svaret. Spørsmålet skiller seg ellers noe fra det som ble stilt i 1988 ved at normer og andre husholdningsmedlemmers ønsker sannsynligvis spiller en noe større rolle i enn frie ønsker, dels i likhet med 1997-undersøkelsen.

### 2.4. Oppsummering

For alle de tre undersøkelsene vi har valgt å analysere antar vi at preferansespørsmålene i hovedsak fanger opp umiddelbare preferanser frigjort fra husholdsøkonomiske skranker. Kombinert med opplysninger om undersøkelsesobjektene reelle bosituasjon vil svarene i alle tre undersøkelsene være et uttrykk for (den økonomisk betingete) forskjellen mellom hva en vil og hva en *kan*, og må tolkes som et mål på grad av *misnøye/tilfredshet* med det gjeldende konsumaspekt. Med forbehold om at enkelte kan ha valgt boligstørrelse noe "friere" (både i forhold til normer, økonomi og andre husholdningsmedlemmers syn på saken) i 1988 antar vi at spørsmålene er egnet til sammenligninger over tid.

#### Preferansenes styrke mangler

En svakhet ved preferansene som måles er at styrken på disse ikke kan fanges opp. Vi vet hva IO foretrekker, men ikke hvor sterkt og inderlig ønsket er. Dette vil kunne ha betydning for analyse-resultatene og tolkningen av disse i den grad visse aldersgrupper, eller de som de som har en viss preferansetype, er sikrere på hva de foretrekker eller har et "sterkere ønske" enn andre.

---

<sup>6</sup> Analysefilene er dannet på grunnlag av et husholdningsutvalg, der IO pluss alle medlemmer i IOs husholdning utgjør analyseenheter. De analyseenheter som ikke selv er intervjuet er dermed kun registrert med utvalgte personlige egenskaper, f.eks. alder, og mange variable er felles for husholdningen, deriblant boligpreferanser.

### **Mistilpasning grunnet midlertidig overkonsum eller utsatt flytting?**

Boligbytte eller endringer av boligens størrelse innebærer store praktiske og økonomiske kostnader for den enkelte. Boligkarrieren er derfor ikke en jevn konsumøkning, men består av et fåtall sprangvise konsumendringer (Nordvik & Medby 2002). Boligbytter kommer i mange tilfeller etter, men kan også være fremskyndet i forhold til, endringer i boligbehovet. Personer som nettopp har skiftet bolig kan midlertidig ha et høyere forbruk enn ønsket i påvente av fremtidig familieforøkelse. Det samme gjelder ved frafall av husholdningsmedlemmer og bytte til mindre bolig. Blant dem som på den annen side ennå ikke har satt sine planer (ønsker) om å flytte til en større bolig ut i livet *kan* utsettingen ha andre årsaker enn økonomi, f.eks. beslutningsvegring med hensyn til ny bolig, eller at man ikke har tid eller krefter til det løftet en flytting er e.l.

### 3. Boligpreferanser og -realiteter 1997

Vi skal nå gå igjennom svarmønstrene fra Levekårsundersøkelsen 1997. Vi starter med en analyse av ønsket boligstørrelse, og kartlegger deretter preferansene for disposisjonsform og boligtype. Vi skal også se på forholdet mellom preferanser og faktiske boforhold, samt boligbehovet uttrykt gjennom husholdningsstørrelse.

På samme måte som ved endringer i rammebetingelser på boligmarkedet, herunder arbeids- og kredittmarkedet, vil preferanseendringer isolert sett ha størst effekt for konsumet blant unge. Dette fordi unge er mer mobile på boligmarkedet enn andre aldersgrupper. De skifter bolig oftere, har sjeldnere familie og har derfor i mindre grad rukket å bli like følelsesmessig knyttet til boligen enn andre aldersgrupper. At mange unge flytter mye (Andersen 2002) - enten som følge av preferanseendringer, eller at preferanser lettere kan realiseres blant unge som likevel flytter av andre grunner - taler for at det burde kunne være et godt samsvar mellom preferanser og realiteter blant unge. Husholdsøkonomiske begrensninger taler imidlertid for det motsatte, da slike hindre er størst nettopp hos unge (som ofte ennå ikke er etablert i arbeidslivet og som nødvendigvis er i startgropen hva angår livsløpets formuesakkumulering).

#### 3.1. Boligstørrelse

Vi skal nå se på preferanser i forbindelse med en side ved boligkonsumet som i et levekårsperspektiv nok er den aller viktigste, nemlig boligens størrelse. Preferansene uttrykkes her via en kontinuerlig variabel dannet av følgende spørsmål: "*Hvis du/dere helt fritt kunne velge en bolig, hvor mange rom i tillegg til kjøkken passer best for deg/dere?*". I analysen inngår alle voksne 20-79 år unntatt hjemmeboende unge.<sup>7</sup>

##### **Gjennomsnittsnordmannen ønsker seg 4,7 rom og har 4,5 rom**

Før svarfordelingen brytes ned på aldersgrupper skal vi se på både gjennomsnitt, reell fordeling og andel som ønsker større eller mindre bolig blant alle voksne (i alder 20-79 år, unntatt hjemmeboende unge). Hva angår fordelingsens sentraltendens er gjennomsnittlig ønsket boligstørrelse 4,7 rom. Sett i forhold til gjennomsnittlig faktisk boligstørrelse, som er 4,5 rom, er det et godt gjennomsnittlig samsvar mellom ønsket og reell boligstørrelse. Samsvaret på gjennomsnittsnivå sier imidlertid lite om hvor *mange* som er tilfreds.

##### **Fire rom er mest populært og mest vanlig**

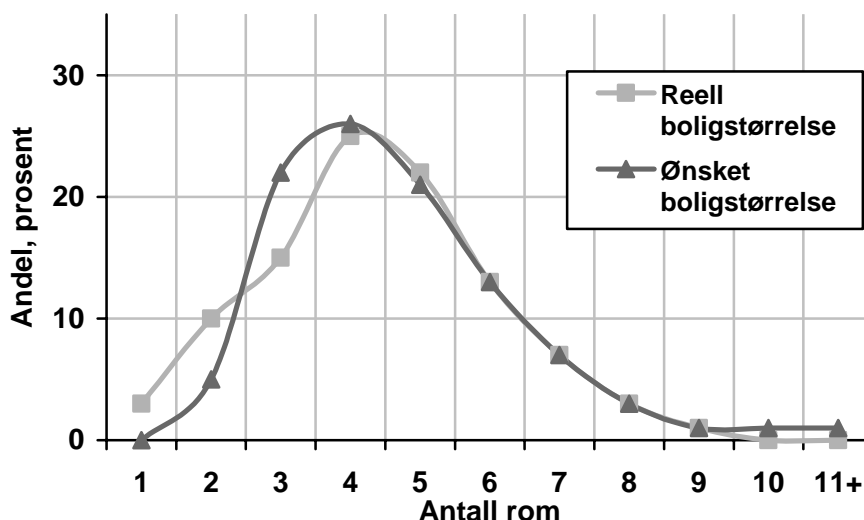
Figur 1 viser den faktiske svarfordelingen både for preferanser og for reell boligstørrelse, og gir et alternativt inntrykk av sammenhengen mellom preferanser og realiteter på makronivå. Det er her verdt å minne om at reell størrelse verken inkluderer "beboelsesrom på 6 kvm eller mindre som brukes året rundt", eller bad, WC, gang, entre, trimrom eller vaskerom, mens slike rom i uvisst grad medregnes i det prefererte romtallet. Dette kan lede til et inntrykk av overdreven misnøye med romtallet i våre beregninger. Da spørsmålene tross alt stilles i samme intervju med få minutters mellomrom antar vi likevel at det er et rimelig godt samsvar mellom de fleste intervjuobjekters teoretiske oppfatning av hva romtallet i spørsmålene om henholdsvis preferanser og realiteter gjelder. Feilkilden vil uansett neppe kunne forstyrre analysen og drøftingen omkring eventuelle forskjeller mellom aldersgrupper.

Svarfordelingskurven for ønsket boligstørrelse ligner en normalfordeling, men har i likhet med de fleste andre økonomisk-levekårsmessige variable toppunkt under gjennomsnitt og dermed utflatning/hale til høyre, i dette tilfellet mot store boliger. En av fire ønsker fire rom, som er den mest populære størrelsen. Vel en av fem ønsker henholdsvis tre og fem rom. Så godt som ingen ønsker ett rom, mens bare en av tyve ønsker to rom.

---

<sup>7</sup> Hjemmeboende over 19 år teller med som husholdningsmedlemmer i IOs bolig, men er ikke analyseenheter.

Figur 1 Preferanser og realiteter for antall rom. Gjennomsnitt 1997.

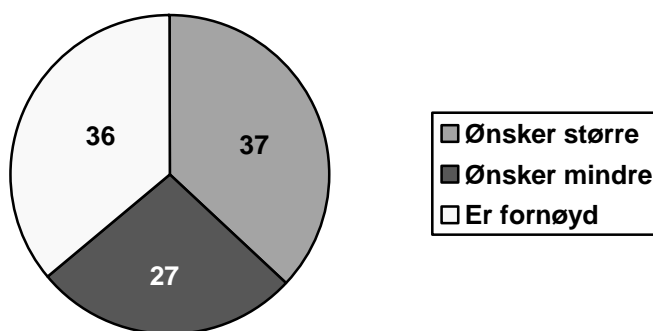


Mens det er flere som har enn som ønsker boliger på ett og to rom, er det tvert imot flere som ønsker enn som har tre rom. Fra fire rom og oppover er det omtrent like mange som har og som ønsker hver av størrelsene. I 1988 var fordelingene også preget av en overlappende form, men de var spissere/mer trekantformet bl.a. fordi andelen som ønsket tre som var noe lavere (Figur 13, side 24).

**To av tre ønsker større plass, en av fire ønsker mindre plass**

Samsvaret på gjennomsnittsnivå sier lite om hvor mange som er fornøyd med boligens størrelse. Figur 2 viser faktisk at bare vel en av tre er fornøyd med det romtallet de har, i den forstand at de oppgir samme romtall både som passende som det de faktisk har. Like mange ønsker minst ett rom mer enn de har. Den resterende drøye fire delen ønsker *færre* rom enn hva de har. Hvem er så de misfornøyde, og hvem (av disse) er det som mener de har for stor bolig?

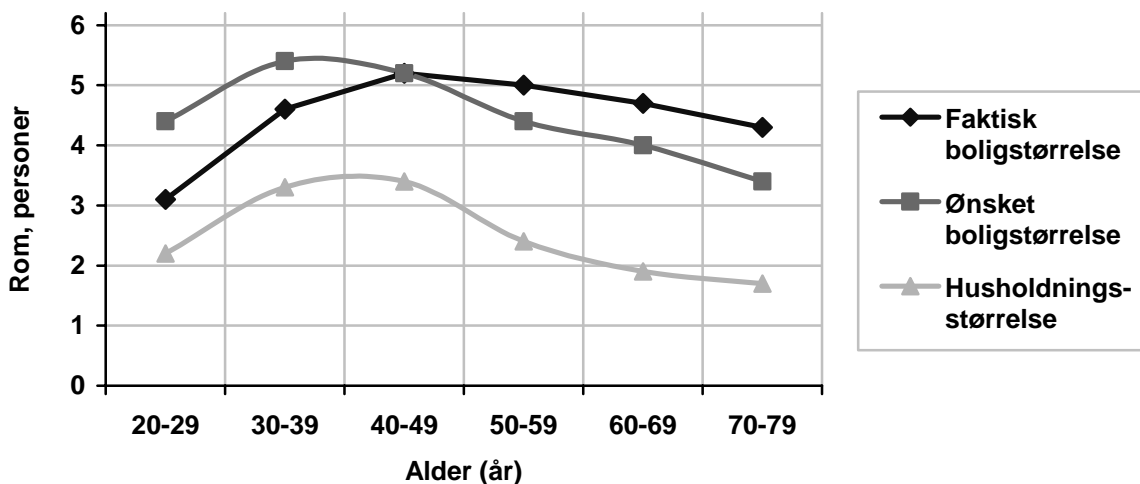
Figur 2 Andel som ønsker større eller mindre bolig, eller som er fornøyd. Prosent, 1997.



**En av to middelaldrende og eldre ønsker mindre plass**

I Figur 3 har vi brutt gjennomsnittstallene for alle voksne ned på aldersgruppenivå. Vi ser at både yngre og eldre i gjennomsnitt synes å ha et misforhold mellom ønsker og faktiske forhold, men i stikk motsatt retning. Krysningpunktet der ønsket boligstørrelse i gjennomsnitt er identisk med reell boligstørrelse inntreffer litt før midten av aldersskalaen, nærmere bestemt hos 40-49-åringene.

Figur 3 Faktisk og ønsket antall rom og husholdningsstørrelse etter alder. Gjennomsnitt 1997.



#### Unge ønsker like mye større plass som eldre ønsker mindre

Den eldste aldersgruppen har gjennomsnittlig knapt ett rom mer enn det de ønsker å ha, mens den yngste gruppen i gjennomsnitt ønsker seg drøyt ett rom mer enn hva de har i dag (jf Figur 11, side 21). Dersom de gjennomsnittlige avvikene summeres går den negative differansen blant unge og nyetablerte faktisk *opp i opp* med det positive avviket blant middelaldrende og eldre.<sup>8</sup>

#### Er noen aldersgrupper mer "kravstore" enn andre?

Figur 3 avdekker en bemerkelsesverdig aldersbetinget samvariasjon mellom ønsker og *behov* uttrykt ved husholdningsstørrelse. I de aldersgrupper der husholdningene i gjennomsnitt er små er ønsket boligstørrelse lav, og omvendt. Det kan derfor synes som om ingen aldersgrupper skiller seg ut som mer "kravstore" enn andre sett i forhold til behovet. Eller med andre ord at alle aldersgrupper i gjennomsnitt har omtrent det samme synet på hvor stor bolig som er passende i forhold til en viss (sin) husholdningsstørrelse.

Vi skal nå se nærmere på det aldersbetingete forholdet mellom ønsket boligstørrelse og behov uttrykt ved husholdningsstørrelse. Dette skal vi gjøre på tre måter, som dels definerer sammenhengen mellom behov og husholdningsstørrelse noe ulikt, og som dels korrigerer ønskene for "manglende kjøkken".

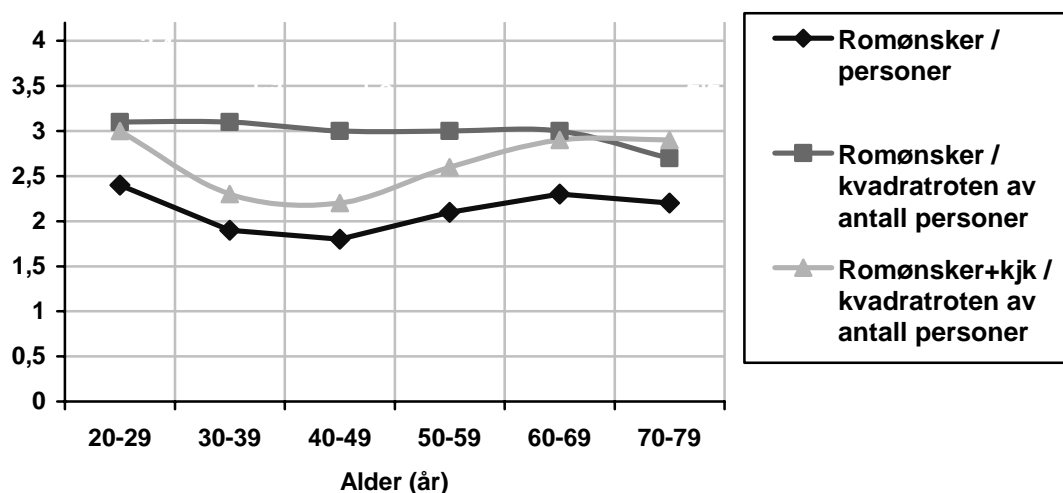
Det enkleste er å forutsette at behov og preferanser varierer med husholdningsstørrelse i et 1-1-forhold. For å ta hensyn til dette deler vi ønsket romtall på antall husholdningsmedlemmer og får parameteren *ønsket antall rom per person i husholdningen*. I stedet for å anta at preferansene "nedjusteres" rent proporsjonalt med antall husholdningsmedlemmer kan det være rimelig å forutsette *stordriftsfordeler* i rombehovet, og at intervjupersonene dels medregner dette i preferansedannelsen.<sup>9</sup> For forsøksvis å ta hensyn til dette skal vi også dividere antall rom med *kvadratroten* av antall husholdningsmedlemmer. En husholdning på fire antas med dette å trenge dobbelt så mange rom som en enpersonhusholdning. For en grundigere drøfting av "ekvivalent boligstørrelse", se Løwe (2002a).

<sup>8</sup> Gitt følgende regnestykke der avvikene inngår:  $-1,3 - 0,8 + 0,0 + 0,6 + 0,7 + 0,9 = 0,1$ .

<sup>9</sup> Nærmere bestemt at plassbehovet riktignok øker med husholdningens størrelse, men at "grensebehovet" (behovet for plassøkning per medlem) er avtakende fordi boligarealet blir bedre utnyttet (jf diskusjon om ekvivalent boligkonsum i Løwe 2002a). Det forutsettes altså her at par ikke har behov for dobbelt så stor bolig som enslige, at en husholdning med fire medlemmer ikke har behov for fullt fire ganger så stor plass som en enslig. osv.

Vi vil dessuten dele ønsket romtall *pluss kjøkken* (vi legger altså til ett rom i preferansen) på kvadratroten av antall husholdningsmedlemmer. Dette gjør vi fordi kjøkken kommer i tillegg til det prefererte romtallet (jf ramme 1), noe som kan gi et noe amputert størrelsesmål fordi "skalaen" blir forskjøvet i den forstand at de som ønsker ett eller få rom får undervurdert sine preferanser i forhold til dem som ønsker mange rom. Ingen av tilnærmingene er "riktige", men ser forholdet mellom ønsker og behov fra litt forskjellig vinkel.

**Figur 4** Preferanser for boligstørrelse korrigert for rombehov (husholdningsstørrelse) på tre måter etter alder. Gjennomsnitt. 1997.



Figur 4 viser at aldersgrupper der husholdningene i gjennomsnitt er relativt små, dvs. unge og eldre, synes å ha vel ambisiøse boligønsker i forhold til behovet gitt to av de tre målene. Under forutsetning om stordriftsfordeler, og uten korrigering for kjøkken, er imidlertid aspirasjonsnivået bemerkelsesverdig likt aldersgruppene imellom. Dette skyldes at aldersgruppene 30-49 år gitt kvadratrotskalaen ikke får "nedjustert" sine preferanser like mye per husholdningsmedlem som (yngre og eldre der husholdningene er mindre (jf en oversikt over husholdningsstørrelse fordelt etter alder i Løwe 2001, 2002a).

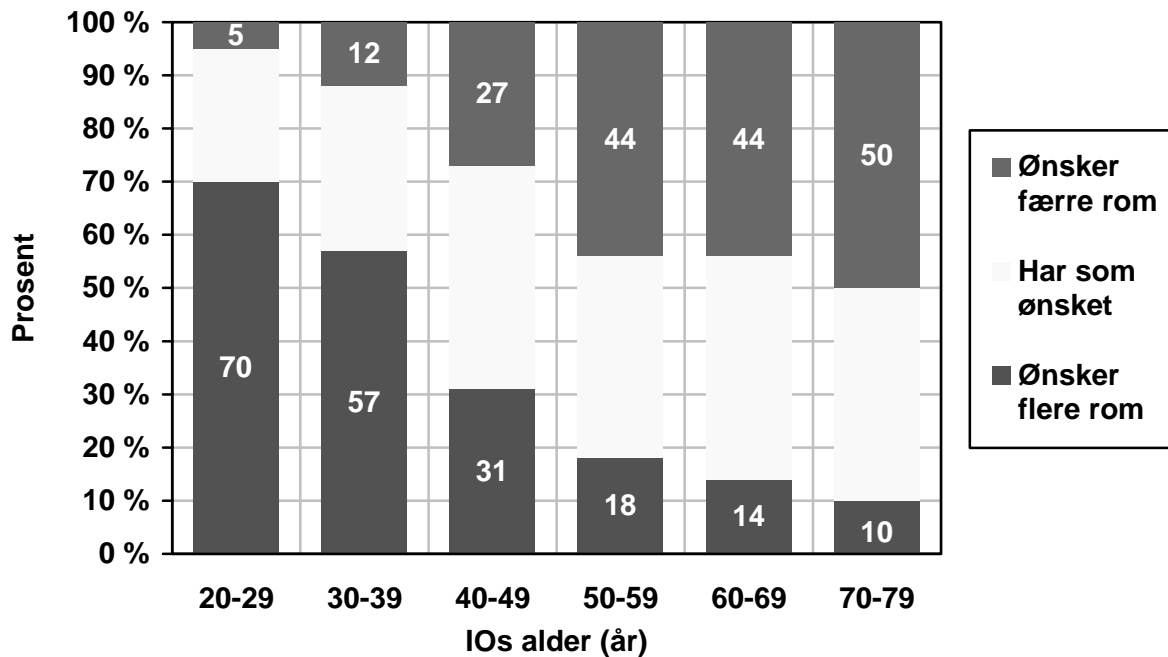
#### Halvparten av de eldre ønsker mindre plass

Gjennomsnittstall for reell og ønsket boligstørrelse forteller ikke *hvor mange* som ønsker større eller mindre bolig, eller som er fornøyd med størrelsen på den boligen de har. I Figur 5 beregnes andelen innen de ulike aldersgruppene som ønsker flere eller færre rom enn de har. Vi ser at vel to av tre 20-29-åringene og over halvparten av 30-39-åringene ønsker mer plass, mens nesten halvparten av alle over 50 år synes å ønske at de hadde færre rom i boligen.

#### Alle aldersgrupper er "misfornøyde" med boligstørrelsen

At det er flest misfornøyde blant de yngste kan neppe overraske noen. Men man skulle kanskje tro at det i det minste innen enkelte aldersgrupper var en overveiende balanse mellom idealer og realiteter. Figur 5 viser imidlertid at ingen aldersgrupper er dominert av personer med et veltilpasset boligkonsum i den forstand at ønsket og reelt romtall stemmer overens. De "fornøyde" synes å være i mindretall i alle aldersgrupper.

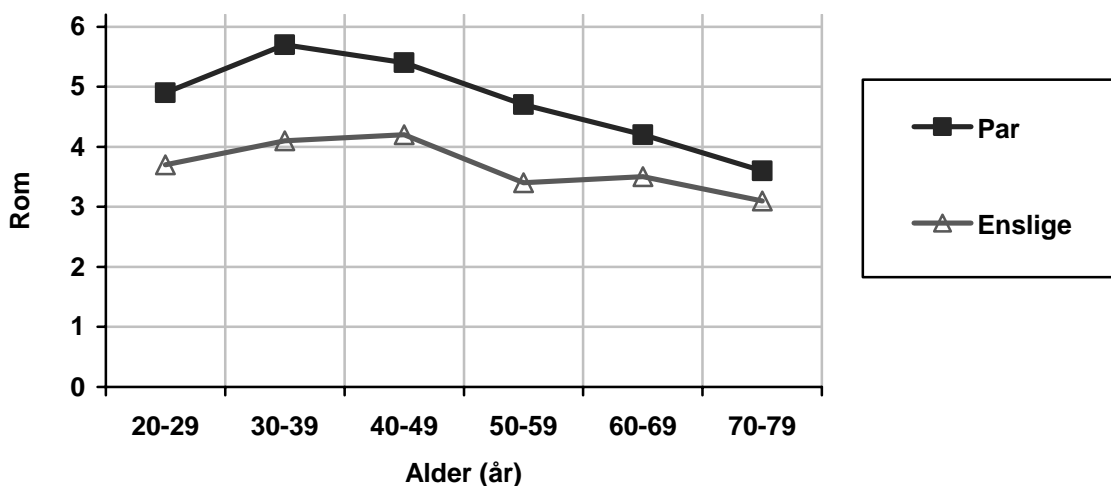
Figur 5 Andel som har færre/flere rom enn de ønsker etter alder.



#### Enslige ønsker færre rom enn andre

Figur 6 viser at enslige har lavere krav til boligstørrelse enn par i alle aldre, men at dette særlig gjør seg gjeldende blant unge og middelaldrende. Mønsteret er i tråd med hva man kunne forvente, og viser at ønskene samvarierer godt med husholdningens behov.

Figur 6 Ønsket antall rom etter parstatus og alder. Gjennomsnitt. 1997.



### Storbyboere er mindre kravstore enn andre

Videre stiller personer som bor i byen mindre krav til boligens størrelse enn andre, uansett alder (Tabell 1). Dette må sees i sammenheng med at både husholdningene og boligene er mindre i byen enn i andre bostedstyper (Tabell 5, side 24).

**Tabell 1 Ønsket romtall etter kjønn, parstatus, region (storby <100000 innb) og alder. 1997.**

Alder (år):	20-79	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-79
Par	5,0	4,9	5,7	5,4	4,7	4,2	3,6
Enslige	3,7	3,7	4,1	4,2	3,4	3,5	3,1
Storbyboere	4,2	3,9	4,7	4,7	4,0	3,6	3,0
Andre	4,8	4,6	5,5	5,3	4,5	4,1	3,5
Menn	4,6	4,4	5,1	5,3	4,5	4,0	3,5
Kvinner	4,7	4,4	5,6	5,1	4,3	4,0	3,3

### 3.2. Disposisjonsform

Unge har ikke bare mindre boliger, men er også langt sjeldnere boligeiere enn andre aldersgrupper (Løwe 2001, 2002a). Økonomiske begrensninger i form av problemer med å få lån, mangel på egenkapital m.m. er nok en vesentlig forklaring på dette. Leiebolig er på kort sikt den billigste løsningen, og den eneste mulige for unge som mangler egenkapital eller lånemuligheter. Men preferanseforskjeller aldersgruppene imellom kan også her spille en vesentlig rolle.

#### Leie en gunstig og ønsket disposisjonsform blant unge?

Leieformen er ikke bare en økonomisk nødvendighet. En leid bolig byr som regel på langt mer frihet og fleksibilitet enn eierboligen. Den gir ferske par muligheten til å "forsøke" å bo sammen, og er et fornuftig valg for rastløse unge. Derimot er eieformen mer forlokkende i livsfaser hvor behovet for stabilitet og disposisjonstrygghet er større. Og dersom muligheten for langsiktig verdistigning og verdien av tvungen sparing gjennom nedbetaling av lån tas med i betraktningen, blir leie utvilsomt en ugunstig løsning økonomisk sett.

#### Forbehold om fremtidig perspektiv blant unge

Spørsmålet "Hvilken av følgende eieformer vil du/dere ha?", sammen med de to foregående spørsmålenes presiseringer av at man skulle velge "helt fritt" hvordan man "helst vil bo" gjør det som nevnt rimelig å forutsette at intervjuobjektene stort sett oppfatter at de skal tenke at de er frigjort fra økonomiske skranker. Selv om det er rimelig klart at det ikke er hva man faktisk har økonomisk albuerom til det spørres etter, kan nok spørsmålet som tidligere påpekt ha ledet mange til å tenke på sine eller husholdningens *fremtidige ambisjoner* for boligkarrieren, enten på kortere eller lengre sikt. Vi antar og forutsetter likevel, i tråd med tidligere diskusjon (side 7) at avvik hovedsakelig er uttrykk for økonomisk betinget mistilpasning mellom preferanser og realiteter med hensyn til eierform.

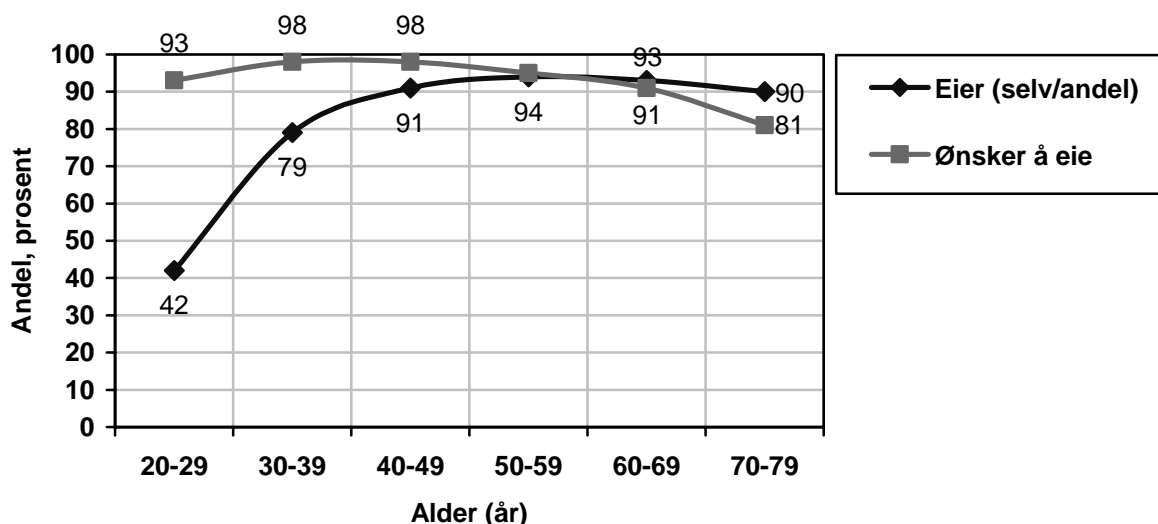
#### Like vanlig å ville eie blant unge som blant andre

Mens 81 prosent eier boligen sin, er det 94 prosent som ønsker å eie. Spørsmålet er hvordan denne opplevde mistilpasningen er fordelt aldersmessig. Figur 7 gir her en aldersbetinget tverrsnittsoversikt, og avdekker interessante sammenhenger mellom alder, preferanser og realiteter. Den største forskjellen mellom andelen som *har* og andelen som *ønsker* selveierbolig finner vi naturlig nok i den yngste aldersgruppen, der få eier. Blant 20-29-åringene ønsker hele 93 prosent å eie (hvorav nesten alle ønsker selveie, jf. Tabell 6 side 25), mens 42 prosent faktisk eier. En prosentdifferanse på hele 51



prosentpoeng vitner om betydelig misnøye uansett hvordan man velger å tolke denne forskjellen. Blant 30-39-åringene ønsker så godt som alle å eie, men her er det langt flere som gjør det, og forskjellen mellom andelen som ønsker og som gjør er derfor mye mindre. Deretter synker andelen som ønsker eierbolig svakt men jevnt med alder, til 81 prosent blant de eldste.

Figur 7 Andel som ønsker å eie, og andel som eier (selv eller andelseie), etter alder. 1997.



#### Hver tiende eldre boligeier ønsker annen disposisjonsform

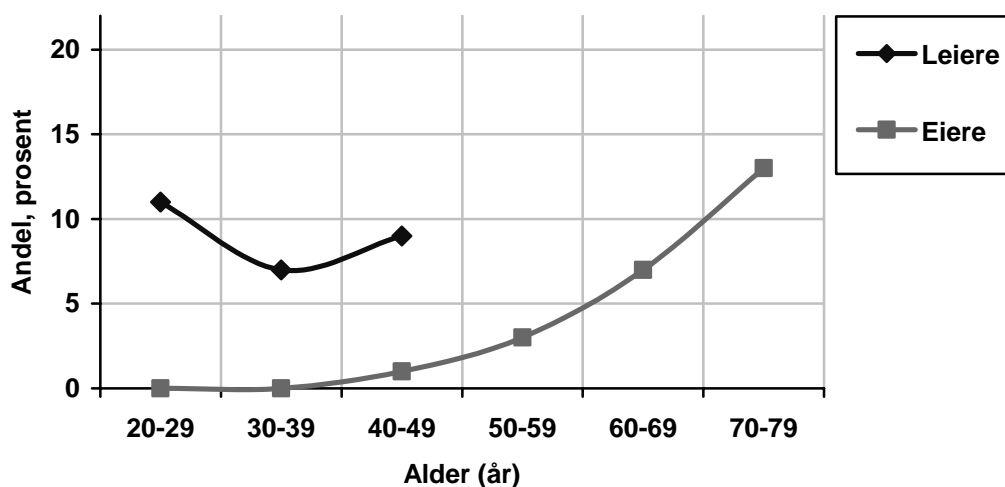
Som for boligstørrelse minsker andelen som er misfornøyd med disposisjonsforholdet med alder og det synes å være et visst subjektivt *overforbruk* i de to eldste aldersgruppene. Kurvene for ønsket og reelt forbruk krysser hverandre, dvs. at det er omtrent like mange som ønsker å være eiere som faktisk er det, blant 50-59-åringene. Blant eldre aldersgrupper er det bare litt færre som ønsker å være eiere enn som faktisk er det. Mønstret gir ingen indikasjoner på at unges lave eierandel skyldes at de i mindre grad enn andre ønsker å eie, men vitner kort og godt om at det er et klart livsfasebetinget (mis)forhold mellom preferanser og realiteter der svært mange yngre ønsker høyere boligkonsum. Sammenlignet med tilsvarende fordeling for ønsket og reell *boligstørrelse* synes denne subjektive mistilpasningen blant yngre å være større, mens den (positive) subjektive mistilpasningen blant eldre er minimal.

#### En av ti unge leieboere er tilfredse

Figur 8 viser at ingen unge eiere ønsker å bytte disposisjonsform. Derimot ønsker hver tiende 60-79-åring som i dag eier andre disposisjonsformer, og da i første rekke kommunal bolig (Tabell 6, side 25). Blant unge leieboere er det bare en av ti som ikke ønsker å eie, og som dermed er tilfreds med den disposisjonsformen de har. Blant 30-39-åringene som leier er andelen fornøyd enda lavere mens eldre leiere oftere synes å være tilfreds med leieboertilværelsen enn yngre.<sup>10</sup>

<sup>10</sup> Det er for få middelaldrende og eldre leieboere i utvalget til at sikre beregninger kan gjøres for disse.

Figur 8 Andel som ikke ønsker å eie blant leieboere og huseiere i ulike alder. 1997.



### Enslige og byboere er nesten like kravstore som par og ruralt bosatte

Det er små forskjeller mellom pars og ensliges eierpreferanser (Tabell 2). Blant 20-29-åringene, 50-59-åringene og 70-79-åringene er det riktignok slik at enslige sjeldnere vil eie enn par i samme alder. Sett i forhold til reell disposisjonsform er det spesielt mange misfornøyde blant unge enslige, der bare en av fire eier (Tabell 8, side 25), mens ni av ti vil eie. Videre er ønsket om å eie nesten like utbredt blant personer bosatt i storbyen som blant andre (Tabell 2). Sist men ikke minst; kvinner er like opptatt av å eie som menn (Tabell 2). Unntaket er blant de eldste der kvinner synes mindre lystne på å eie enn menn, men dette skyldes at de oftere bor alene.

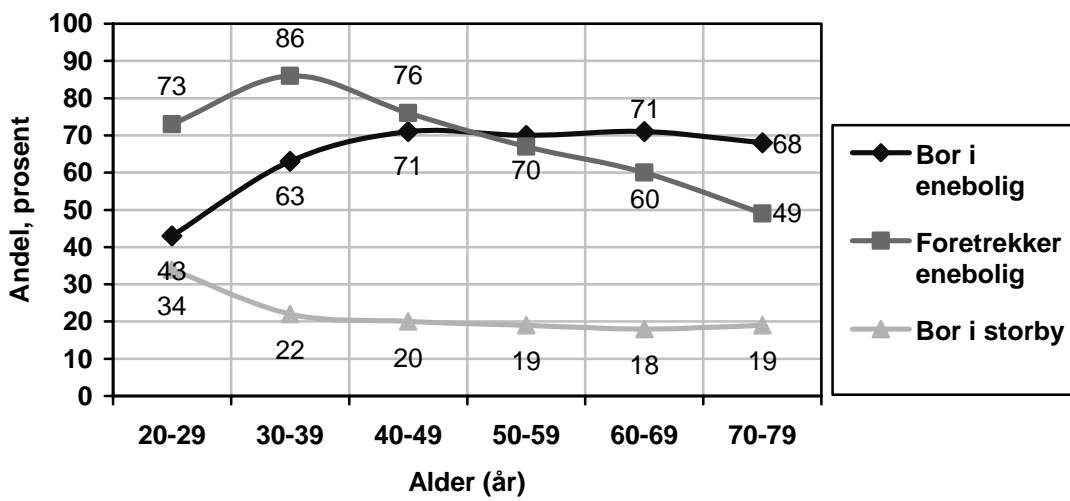
Tabell 2 Andel som vil eie etter kjønn, parstatus, region (storby <100000 innb) og alder. 1997.

Alder (år):	20-79	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-79
Gift/samboere	96	97	99	98	97	91	86
Enslige	89	88	95	99	90	89	73
Storbyboere	94	91	97	96	96	91	90
Andre	95	94	99	99	95	91	78
Menn	95	92	97	98	97	91	88
Kvinner	94	94	99	98	93	90	74

### 3.3. Boligtype

Boligtype er også en viktig side ved boligkonsumet, og sier i seg selv mye om både eierform og boligstørrelse. Figur 9 gir en aldersbetinget tverrsnittsfremstilling av andelen som 1) bor i enebolig, og som 2) sier de foretrekker ("helst vil bo i") enebolig. En tilsvarende kurve for andelen som bor i storbyer er lagt inn fordi unge som oftere bor i storbyer enn andre, samtidig som det er færre eneboliger i storbyene enn i landet ellers (Løwe 2002c). I tråd med tidligere diskusjon om kulturelle/materielle rammebetingelser må unge i gjennomsnitt forventes å ha noe mer beskjedne preferanser enn andre aldersgrupper, i og med at de er overrepresentert i storbyen.

Figur 9 Andel som bor i enebolig og andel som foretrekker å bo i enebolig, etter alder. 1997.



Figur 9 avdekker et nesten identisk mønster med det vi fant for boligstørrelse i Figur 3. Blant dem som er inntil ca 50 år er det flere som ønsker seg enebolig enn det er som har det, mens det motsatte er tilfelle blant dem som er eldre. Blant personer i 20- og 30- årene er prosentdifferansen 30 og 23 prosentpoeng, mot 11 og 19 prosentpoeng blant personer i 60- og 70-årene, men her med motsatt fortegn. (En detaljert oversikt over preferanser og realiteter for boligtype finnes i vedlegg, side 26 f.f.).

## 4. Endringer på 1980- og 1990-tallet

Gitt spørsmålene og tidspunktene vi har til rådighet (Ramme 1, side 6) kan vi få et godt inntrykk av eventuelle preferanseendringer både på 1980- og 1990-tallet. Ønsket boligstørrelse innen ulike aldersgrupper kan kartlegges både i 1981, 1988 og 1997, og preferanser for disposisjonsform og boligtype i 1988 og 1997. Vi avgrensner analysen til endringer i preferanser for disposisjonsform (1988-1997) og størrelse (1981-1988-1997).

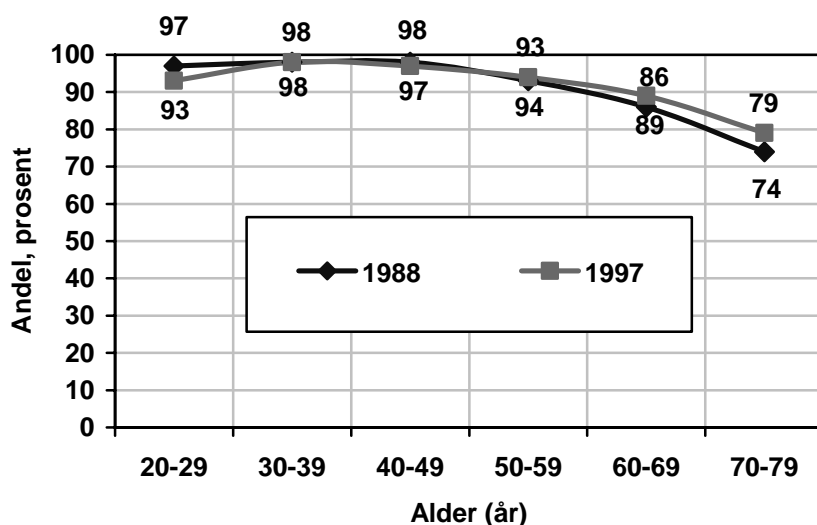
### 4.1. Færre unge og flere eldre ønsker å eie?

Andelen som ønsker å eie boligen sin har ikke endret seg signifikant fra 1988 (92 prosent) til 1997 (94 prosent), dersom vi ser alle aldersgrupper (20-79 år) under ett. Spørsmålet er om det har vært endringer i aldersfordelingen av denne sterke eierlysten. Grunnen til at vi spør om dette er at unge i 1997 ikke hadde høyere eierandel enn hva tidligere generasjoner hadde i samme alder (Løwe 2001, 2002a). En intuitiv forklaring på at unge med dette har blitt hengende etter i konsumutviklingen er økende etableringsproblemer. En annen forklaring kan være at dagens unge i mindre grad enn gårsdagens unge *ønsker* å eie sin bolig.

#### Vel ni av ti unge foretrekker å eie

Figur 10 viser at 93 prosent av 20-29-åringene i 1997 oppga selveie eller andelseie som foretrukket disposisjonsform. En så høy andel kan uansett ikke ha sunket i betydelig grad, og i alle fall ikke så mye at preferanseendringer kan være en viktig forklaring på unges relativt svake konsumutvikling på 1990-tallet.

Figur 10 Andel som helst ønsker å eie sin bolig (selveie eller andelseie). 1988 og 1997.



#### Likevel litt færre eierlystne unge siden 1988...

Tallene i Figur 10 tyder likevel på at det har vært en viss nedgang i andelen unge som ønsker å eie, fra 97 prosent i 1988 til 93 prosent i 1997. Nedgangen er uansett for liten og usikker til å kunne ha noen stor betydning for utviklingen i eierandel blant unge. Det er dessuten tegn til at de to eldste aldersgruppene har fått litt *mer* lyst til å eie. Dette må sees i sammenheng med den formidable eierandelsveksten blant eldre i samme periode (fra 74 prosent i 1988 til 90 prosent i 1997 for aldersgruppen 70-79 år, jf Tabell 7, side 25). Både blant eldre og unge sammenfaller dermed retningen på holdningsendringene

med endringene i faktisk eierandel. Men her var både fallet for unge og veksten for eldre større enn preferanseendringene alene skulle tilsi.

#### **...men holdningsendringer har liten betydning for økte forskjeller**

Holdningsendringene er såpass marginale at de knapt kan ha betydning som delforklaring på den store og økende forskjellen mellom unge og andre i eierandel. Innen de midlere aldersgruppene (30-59 år) er det ingen endringer i andelen som helst vil eie. Da disse aldersgruppene hadde en stabil eierandel i perioden 1988-1997 samsvarer holdningsutviklingen her med den faktiske utviklingen.

## **4.2. Unge hadde høye krav til boligstørrelse i 1988**

Vi skal nå se om det har skjedd endringer gjennom perioden 1981 - 1997 i hvor stor bolig de ulike aldersgruppene ønsker at de hadde. Her skal vi både se på den aldersbetingete fordelingen av gjennomsnittlig ønsket boligstørrelse, gjennomsnittlig avstand mellom ønsker og faktiske forhold, og andelen som ønsker større plass.

Det er verdt å minne om at både spørsmålsformuleringer og spørsmålskontekst har endret seg noe fra observasjonsår til observasjonsår, og at spørsmålene i 1988 muligens kunne tolkes som at man skulle ønske litt "friere" enn i 1981 og 1997 (jf diskusjon på side 6 ff). Dessuten bør aspirasjonene som kommer til uttrykk, og forskjellene mellom aldersgrupper og observasjonsår, sees på bakgrunn av endringene i boligbehovet (husholdningsstørrelsen). I hele perioden har det vært et fall i husholdningsstørrelse, og fallet var størst for aldersgruppene 20-29 år og 40-59 år (Løwe 2001, 2002a).

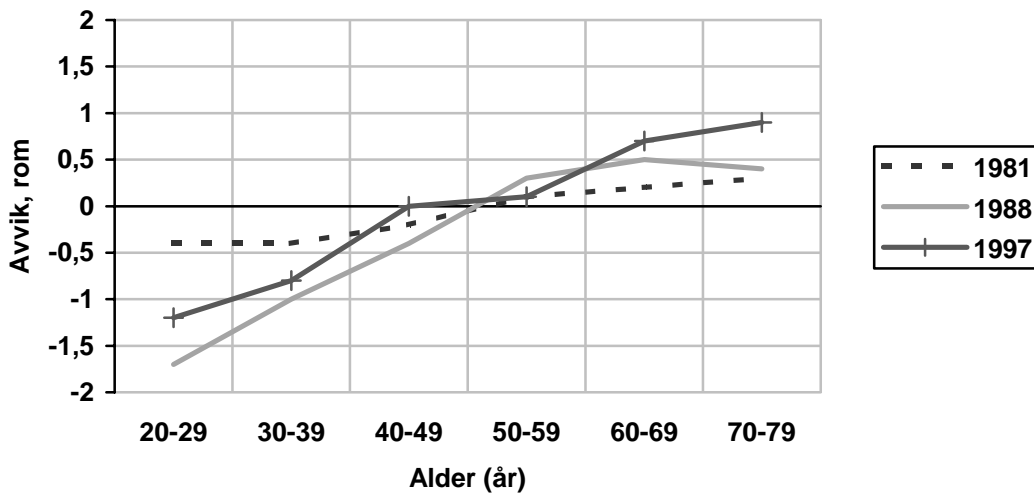
**Tabell 3 Preferanser for boligstørrelse blant personer tilhørende ulike aldersgrupper. Antall rom 1981, 1988 og 1997 og absolutt endring 1981-1988 og 1988-1997 målt ved differanse.**

	1981	1988	1997	Endring 1981 - 1988	Endring 1988 - 1997
Alder (år)					
20-79	4,4	4,8	4,7	0,4	-0,1
20-29	3,8	5,1	4,4	1,3	-0,7
30-39	4,8	5,5	5,3	0,7	-0,2
40-49	5,2	5,4	5,2	0,2	-0,2
50-59	4,5	5,4	4,4	0,9	-1,0
60-69	4,0	4,4	4,0	0,4	-0,4
70-79	3,6	3,5	3,4	-0,1	-0,1

#### **Økende aspirasjoner på 1980-tallet, fallende på 1990-tallet**

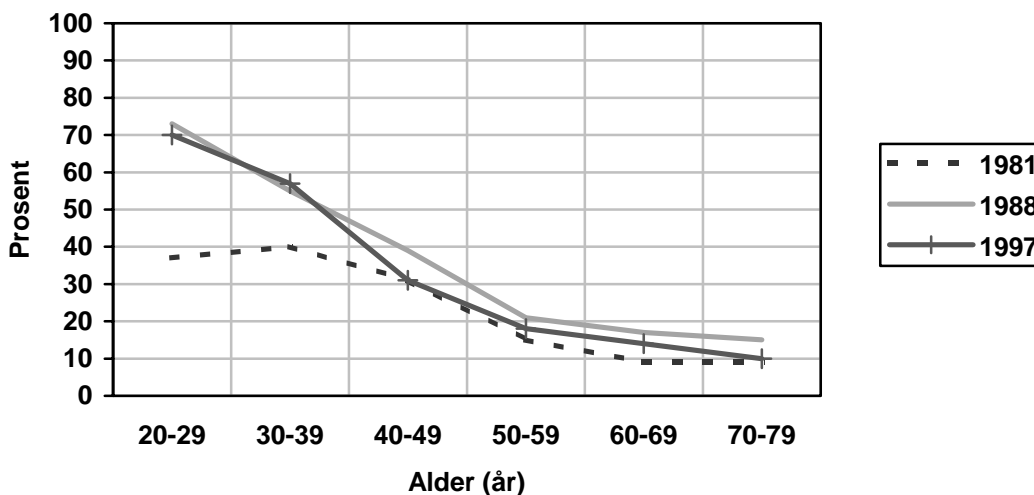
Tabell 3 viser at kravene til boligstørrelse jevnt over vokste på 1980-tallet, men at de var stabile eller synkende på 1990-tallet. Forventningsveksten på 1980-tallet var størst innenfor den yngste aldersgruppen, som i 1988 ønsket seg 1,3 rom mer enn i 1981. Kravene økte også en god del for aldersgruppen 50-59 år. Det synes å ha vært en utvikling mot mindre ambisiøse boligønsker for alle aldersgrupper på 1990-tallet. Fallet i aspirasjoner var noe større blant 50-59-åringene og 20-29-åringene enn blant andre aldersgrupper.

**Figur 11** Antall rom minus ønsket antall rom i ulike aldersgrupper 1981, 1988 og 1997. Gjennomsnitt.



Figur 11 gir et enkelt aldersbetinget uttrykk for den gjennomsnittlige avstanden mellom ens ønsker angående romtall i boligen og det reelle antall rom i denne. Vi ser at både yngre og eldre i gjennomsnitt var mindre tilfredse med boligstørrelsen i 1988 enn hva tilsvarende aldersgrupper var i 1981. Den subjektive mistilpasningen synes imidlertid å ha minket noe fra 1988 til 1997 for unge. Eldre (60-79 åringer) har fått et enda større positivt avvik i 1997 enn i 1988, og har gjennom hele perioden 1981-1997 fått stadig mer plass enn hva de ønsker.

**Figur 12** Andel som har færre rom enn de ønsker i ulike aldersgrupper 1981, 1988 og 1997.



Når vi i Figur 12 ser på *andelen* som har færre rom enn hva de anser som ideelt ser vi at situasjonen er omtrent den samme i 1988 og 1997 innen alle aldersgrupper. Sammenligner vi kurvene for 1988 og 1997 med 1981 finner vi imidlertid at andelen unge med mindre plass enn de ønsker ble fordoblet fra 1981 til 1988/1997. Mistilpasningen økte i samme periode også for 30-39-åringene. Sett i forhold til den reelle utviklingen i boligstørrelse aldersgruppene imellom (Tabell 4) tyder tallene på at unge var særlig kravstore på boligmarkedet i 1988, mens misnøyen i 1997 kan ha sammenheng med at unge nå har større konsummessig avstand til alle andre aldersgrupper (med forbehold om endringer i husholdningsstørrelse m.m., jf Løwe 2001, 2002a).

## 5. Oppsummering og diskusjon

### 5.1. Sammendrag

Dette notatet har behandlet livsfasevariasjoner i preferanser for boligkonsum med utgangspunkt i tall fra Levekårsundersøkelsen 1997 og dels fra Boforholdsundersøkelsen 1981 og 1988. Vi har sett på hvor stor bolig man ønsker og hvilken disposisjonsform og boligtype man foretrekker. Preferansene er sett på bakgrunn av variasjoner etter alder, og i forhold til husholdningsstørrelse og faktisk boligkonsum. Analysene har dokumentert at alder representerer en viktig skillelinje mellom hvem som ønsker høyere, og hvem som ønsker lavere boligkonsum enn hva de faktisk har. Gjennomsnittstall for ulike aldersgrupper viser at yngre ikke overraskende ønsker å øke sitt boligkonsum, mens middelaldrende og især eldre helst ser at konsumet hadde vært lavere enn det er. Eldres subjektive overkonsum gjelder særlig boligstørrelse og boligtype, men også i noen grad eierform. Når vi vet at unge oftere enn andre aldersgrupper bor trangt synes dermed boligmassen å være livsfasemessig skjevfordelt både i forhold til behov og ønsker.

#### **En av fire mener boligen er for stor**

Målt ved forholdet mellom reellt og ønsket romtall er bare vel en av tre nordmenn tilfreds med boligens størrelse. Godt og vel to av tre ser helst at de hadde større plass, mens vel en av fire synes å ønske at boligen var *mindre* romslig. Videre ønsker hver tiende boligeier en annen disposisjonsform.

#### **Yngre ønsker høyere boligkonsum, middelaldrende og eldre ønsker lavere**

Vel ni av ti unge i aldersgruppen 20-29 år ønsker å eie mens bare fire av ti faktisk eier. Blant unge leieboere er bare en av ti tilfredse med denne disposisjonsformen. I den andre enden av aldersskalaen, blant 70-79-åringene, eier ni av ti, mens åtte av ti ønsker å eie. Altså ønsker hver tiende eldre boligeier at de hadde en annen disposisjonsform. Videre gir to av tre 20-29-åringene og over halvparten av 30-39-åringene uttrykk for at de ønsker mer plass, mens nesten halvparten av alle over 50 år ønsker *mindre* plass. Den negative differansen blant unge og nyetablerte går *opp i opp* med den positive mistilpasningen blant middelaldrende og eldre, dersom de gjennomsnittlige avvikene summeres. Et tilsvarende aldersbetinget mønster gjelder for andelen som foretrekker enebolig kontra andre boligtyper.

#### **Unge er blitt litt mer beskjedne på 1990-tallet**

Etter en kraftig vekst i ønsket boligstørrelse på 1980-tallet hadde unge et vel høyt ambisjonsnivå i 1988. På denne tiden var det også svært mange unge som ønsket å eie. Unge senket aspirasjonene *litt* på 1990-tallet, hvilket er i tråd med den faktiske utviklingen i boligkonsum for gruppen i perioden. Et lignende samsvar mellom utviklingen i forholdet mellom preferanser og realiteter finner vi blant eldre. Dette viser at frivillige valg og livsstilsendringer kan ha spilt en viss rolle for begge gruppers konsumutvikling. Holdningsdreiningen var likevel såpass marginal at den neppe alene kan forklare unges svekkete stilling på boligmarkedet på 1990-tallet. Her spiller nok bl.a. forhold som økonomiske rammebetingelser på boligmarkedet, flytting til storbyene, økende utdanningslengde og ikke minst veksten i andelen unge enslige en langt større rolle.

### 5.2. Byttepotensial mellom generasjoner?

Det kan synes som om både det subjektive under- og overforbruket av bolig blant henholdsvis unge og eldre kunne blitt betydelig redusert - og i beste fall eliminert - i den grad generasjonene i større grad byttet boliger seg imellom. Denne "løsningen" må i utgangspunktet sees som et teoretisk tankeeksperiment og reiser mange uavklarte spørsmål.

### **Ønsker eldre å endre sine boforhold?**

Den åpenbare misnøyen blant mange middelaldrende og eldre med sider ved boligkonsumet er ikke nødvendigvis ensbetydende med et ønske om en *endring* i bosituasjonen, og langt mindre et *flytteønske*. Flytting medfører store emosjonelle, sosiale, praktiske og økonomiske kostnader, som fort overstiger de fordeler en mindre og mer lettstelt bolig byr på. Dessuten kan det lokale boligmarkedet være sterkt begrenset. Dersom middelaldrende og eldre med store, eide eneboliger virkelig hadde villet og kunnet flytte - innen gitte geografiske rammer - hadde nok dessuten i større grad gjort det.

I den grad man har "for stor" bolig kan en mulig løsning være å leie ut deler av boligen. Men også utleie innebærer ulemper både av emosjonell og praktisk art, og med mindre man behøver leieinntektene er en slik løsning ikke alltid så attraktiv.

### **Vil unge i byen bytte med eldre i distriktene og omvendt?**

Så lenge den eksisterende boligmassen er "rotfast" bør boligpreferanser sees i sammenheng med *geografiske* aspekter, dvs. *hvor* man vil bo og faktisk bor. Konsumpreferansene påvirkes både av mulighetsrommet i det området man bor og eventuelt ønsker å flytte til (Tabell 5 og Løwe 2002c) og ikke minst av alder og livsfase. I spredtbygde strøk er en stor, selveid enebolig normen, mens storbyen er preget av et mer differensiert boligmarked. Dessuten er andelen unge større i storbyene enn i andre områder, og flyttestrømmen til storbyen i økende grad dominert av unge (Østby 2002). Det tas derfor forbehold om at når det regionale aspektet er helt fraværende i de analyser som er gjort i dette notatet er muligheten for konklusjoner angående potensiell boligomfordeling m.m. sterkt begrenset.

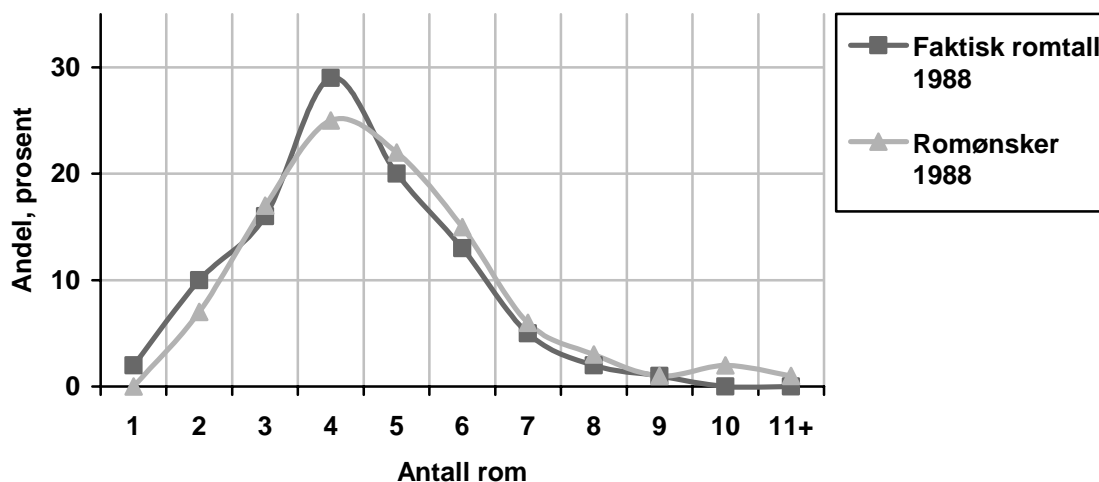
Når unges uttrykk for misnøye sees i sammenheng med eldres motsatte misnøye synes det i utgangspunktet å være et potensial for at mange - både unge og eldre - kunne fått det bedre. Spørsmålet er i hvilken grad eldre som ønsker seg mindre boliger bor i distriktene og unge som ønsker seg større og eide boliger bor i tettbygde områder og i storbyene. Det er nemlig lite trolig at unge i storbyen er villige til å flytte ut i distriktene for å få seg store, eide eneboliger, og at middelaldrende og eldre som bor i disse boligene ønsker å bo i eller flytte til en liten leid leilighet på Grünerløkka.



## Vedlegg

Dette vedlegget gjengir bakrunnstall og andre henvisninger/referanser fra teksten. Som for andre tall i notatet er disse beregnet blant voksne 20-79 år unntatt hjemmeboende.

**Figur 13 Realiteter og preferanser for antall rom 1988.**



**Tabell 4 Faktisk boligstørrelse i ulike aldersgrupper 1967-1997. Gjennomsnittlig antall rom.**

	1967	1973	1981	1988	1995	1997
Alder:						
20-79	3,8	3,9	4,3	4,4	4,6	4,5
20-29	2,2	3,2	3,4	3,4	3,4	3,2
30-39	3,3	4,0	4,4	4,5	4,6	4,6
40-49	3,5	4,4	5,0	5,0	5,2	5,2
50-59	3,6	4,1	4,6	4,8	5,1	5,0
60-69	3,1	3,9	4,2	4,3	4,8	4,7
70-79	3,1	3,6	3,9	3,9	4,3	4,3

**Tabell 5 Faktisk romtall etter parstatus, region (storby <100000 innb) og alder. 1997.**

Alder (år):	20-79	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-79
Par	4,9	3,6	4,9	5,4	5,4	4,8	4,5
Enslige	3,4	2,4	3,3	4,0	3,7	4,3	3,9
Storbyboere	3,7	2,6	3,8	4,6	4,3	3,9	3,7
Andre	4,7	3,3	4,8	5,3	5,2	4,8	4,4

**Tabell 6 Preferanser for disposisjonsform etter alder 1997. Prosent.**

Alder (år):	20-79	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-79
Andel som helst vil ha:							
-selveid bolig	90	92	96	93	89	82	73
-andelsbolig	4	1	2	4	6	7	7
-aksjebolig	1	0	0	1	1	1	1
-vanlig leid bolig	3	5	1	1	2	5	1
-kommunal bolig	1	1	0	0	1	2	5
-annen leieform	1	0	0	0	0	1	8
-vet ikke	1	1	0	1	1	0	2

**Tabell 7 Andel som eier boligen sin (selveie eller andelseie) etter alder 1967-1997. Prosent.**

Alder (år):	20-79	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-79
1967	71	33	72	80	79	74	69
1973	74	51	74	85	85	79	70
1981	79	50	80	90	93	83	69
1988	83	59	87	92	93	86	74
1995	81	42	83	91	93	92	82
1997	81	42	79	91	94	93	90

**Tabell 8 Andel som eier etter parstatus, region (storby <100000 innb) og alder. 1997. Prosent.**

Alder (år):	20-79	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-79
Par	88	57	86	95	96	96	95
Enslige	61	23	54	75	83	86	84
Storbyboere	74	41	74	86	96	91	94
Andre	83	44	81	93	93	94	89

**Tabell 9 Preferanser for boligtype etter alder. 1997. Prosent.**

Alder (år):	20-79	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-79
Vil helst bo i:							
-våningshus	6	3	7	6	8	4	6
-enebolig	66	70	79	70	59	56	43
-småhus, rekkehus	10	10	7	10	13	12	7
-omsorgsbolig, trygdebolig	3	0	0	0	2	5	22
-frittliggende blokk	8	4	3	9	11	17	14
-bygårdsleilighet	5	11	3	2	5	2	3
-annet	2	1	1	2	3	4	2
-vet ikke	1	1	0	0	0	1	3

**Tabell 10 Preferanser for boligtype etter alder. 1997. Forenklet inndeling. Prosent.**

Alder (år):	20-79	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-79
Vil helst bo i:							
Enebolig, våningshus	72	73	86	76	67	60	49
Småhus, rekkehus m.m.	10	10	7	10	13	12	7
Frittliggende blokk	8	4	3	9	11	17	14
Bygårdsleilighet	5	11	3	2	5	2	3
Trygdebolig, annet	6	2	1	2	5	10	27

**Tabell 11 Andel som bor i ulike typer bolig etter alder. 1997. Prosent.**

Alder (år):	20-79	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-79
Bor pr. i dag i:							
Våningshus	9	3	8	7	12	13	18
Enebolig	53	36	53	62	57	58	48
Enebolig med ekstra bolig	2	4	2	2	1	0	2
Rekkehus	7	6	8	7	7	7	4
Kjedehus m.m.	2	2	1	2	2	2	2
Tomannsbolig, vertikaldelt	4	3	6	4	4	3	3
Tomannsbolig, horis. delt	3	5	3	3	3	2	2
Tre- eller firemannsbolig	3	5	3	2	1	1	0
Terassehus	1	0	0	1	2	1	0
Blokk, frittliggende	10	15	10	8	7	10	13
Bygård, sammenbygde hus	5	16	4	3	3	1	3
Annet	2	6	1	1	0	0	4

**Tabell 12 Andel som bor i ulike typer bolig etter alder. 1997. Forenklet inndeling. Prosent.**

Alder (år):	20-79	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-79
Bor pr. i dag i:							
Enebolig, våningshus	64	43	63	71	70	71	68
Småhus, rekkehus m.m.	20	21	21	19	19	16	11
Frittliggende blokk	10	15	10	8	7	10	13
Bygård, sammenbygde hus	5	16	4	3	3	1	3
Annet	2	6	1	1	0	0	4

## Referanser

Andersen, Arne S. (1998): Unge på boligmarkedet; Etablerer seg senere, men ikke dårligere. Samfunnsspeilet 4/98. Statistisk sentralbyrå.

Andersen, Arne S. (2002): *Yngre på boligmarkedet 1987-1997*. Rapport 2002/12. Statistisk sentralbyrå.

Løwe, Torkil (1995a): *Økonomisk hjelp hjemmefra*. Hovedoppgave i sosiologi. Universitetet i Oslo.

Løwe, Torkil (1995b): *"Etableringsassistanse"; Om omfang og fordeling av økonomisk bistand fra foreldre til unge i etableringsfasen*. Rapport 95/5. Institutt for sosialforskning. Oslo.

Løwe, Torkil (2001): *Boligkonsum og husholdningsstruktur; Livsfase- og generasjonsendringer i perioden 1973-1997*. Rapport 2001/24. Statistisk sentralbyrå.

Løwe, Torkil (2002a): *Boligkonsum etter alder og kohort; analyser av boforholdsundersøkelsene 1967-1997*. Notat under utgivelse. Statistisk sentralbyrå.

Løwe, Torkil (2002c): *Boligkonsum og livsløp i byen og på landet*. Notat under utgivelse. Statistisk sentralbyrå.

Nordvik, Viggo og Per Medby (2002): *Boligkarrierer og flyttekostnader*. Prosjektrapport 316. Norges byggforskningsinstitutt, Oslo.

Østby, Lars (2002): *Demografi, flytting og boligbehov på 1990-tallet*. Rapport 5/2002. Statistisk sentralbyrå.

## De sist utgitte publikasjonene i serien Notater

- 2002/33 S. Reid: Bosettingskriteriene i inntektssystemet til kommunene. Erfaringer med overgang til ny beregningsmåte og nye bosettingskriterier, 2002. 43s.
- 2002/34 K.E. Engebretsen, P.E Gjedtjernet, S. Kristoffersen, P.G. Larssen og J.H. Wang: Mottak og tilrettelegging av SLN-data. 49s.
- 2002/35 D. Rafat: Analyse av sammenheng mellom ektefellers sysselsetting i en familie. 27s.
- 2002/36 A. Bruvoll og T. Bye: En vurdering av avfallspolitikkens bidrag til løsning av miljø - og ressursproblemer. 31s.
- 2002/37 K.I. Bøe: B.R. Joneid: KOSTRA revisjonssystem. Malverk for generelt revisjonssystem - KOSTRA-data. Revidert utgave. 66s.
- 2002/38 N. Arnesen, G. Daugstad, O.E. Hallingstad, E. Skretting Lunde og B.Vold: Kvalitetssikring i KOSTRA. Forslag til dokumentasjonsrutiner med erfaring fra FylkesKOSTRA-helsetjenester, somatikk. 54s.
- 2002/39 H. Moafi: Omlegging av folkehøgskolestatistikk. Overgang til elektronisk rapportering. 31s.
- 2002/40 Ø. Kleven: Mediebrukundersøkelsen 2001. Dokumentasjonsrapport. 43s.
- 2002/41 Ø. Kleven: Samordnet levekårsundersøkelse 2000 - panelundersøkelsen. Dokumentasjonsrapport. 129s.
- 2002/42 L. Solheim: Foreløpige tall i FoB2001 Utvalg, vekter, estimering og usikkerhet. 64s.
- 2002/43 A. Andersen, E. Birkeland, J. Epland og M. I. Kirkeberg: Økonomi og levekår for ulike grupper trygdemottakere 2001. Foreløpig rapport. 214s.
- 2002/44 E.E. Eibak og R. Johannessen: Forventningsindikator - konsumprisene. Mai-november 2002. 16s.
- 2002/45 D. Quang Pham: Konkrete problemer med sesongjustering i SSB. 189s.
- 2002/46 A. Akselsen, G. Dahl og B.R. Joneid: FD - Trygd. Dokumentasjonsrapport. 1992-1997. 48s.
- 2002/47 J. Kristiansen: Visualisering av statistikk. Fra tabell til diagram. 40s.
- 2002/48 A. Finstad: Utslippsfaktorer for benzen. 18s.
- 2002/49 T. Bye, K.M. Heide og E. Holmøy: Transportutvikling i langsiktige fremskrivninger for norsk økonomi. Prosjektnotat til ECON. 30s.
- 2002/50 L. Solheim, M.I. Faldmo og D. Sve: Foreløpige tall i Jordbrukstelling 1999. Dokumentasjon av metoder og produksjon. 68s.
- 2002/51 KOSTRA: Arbeidsgrupperapporter 2002. 219s.
- 2002/52 Årsrapport 2001 Kontaktutvalget for helse- og sosialstatistikk. 35s.
- 2002/53 E. Dalheim: En skjembasert komplettering av registeret over befolkningens høyeste utdanning - Opplysninger om opplæring, skolegang og utdannig 1999. 59s.
- 2002/54 O. Klungsøyr: Lineære modeller - Av høyeste rang -. 75s.
- 2002/55 G. Dahl: Innvandrere og trygd. 28s.
- 2002/56 L. Vågane: Samordnet levekårsundersøkelse 2001 - tverrsnittsundersøkelsen. Dokumentasjonsrapport. 121s.
- 2002/57 A-K. H. Grorud: Bedrifts og foretaksregisteret. Regler og rutiner for ajourhold. Oppdatert versjon september 2002. 94s.
- 2002/58 S.I. Pedersen og L. Solheim: Arveavgiftsundersøkelsen. 50s.