

Boligmarkedet og lavinntektsgrupper

Kort oppsummert

- Boliger i Norge er jevnt over av god kvalitet
- De fleste bor i eneboliger
- 77 pst. av husholdningene eier boligen de bor i
- Leieandelen er høyere jo lavere inntekt husholdningen har
- Leietakere har oftere høy boutgiftsbelastning sammenlignet med boligeiere

Aktører i boligmarkedet

De fleste boligene i Norge omsettes i et fritt marked. Det er hovedsakelig private aktører som prosjekterer, finansierer, bygger, kjøper, selger og vedlikeholder boliger. Det er ofte private aktører som skaffer tomter, og gjennom innspill til reguleringsplaner er de også med på å avklare forutsetningene for å bygge.

Bygge-, anleggs- og eiendomsnæringen (BAE) er den største næringen i landet målt i antall bedrifter og den nest største målt i verdiskaping. Aktiviteten i næringen påvirker norsk økonomi i stor grad. [Ifølge Handelshøyskolen BI](#) står BAE-næringen for ca 16 pst. av verdiskapningen og ca. 25 pst. av sysselsettingen i norsk næringsliv.

Markedet for brukte boliger og leiemarkedet består av både profesjonelle og ikke-profesjonelle aktører. Enkelthusstander som enten kjøper eller leier bolig står ofte svakest ved en eventuell tvist. Derfor står forbrukervernet sentralt i boliglovgivningen og i lovreguleringen av finansmarkedet.

Det offentliges rolle er å sørge for gode rammebetingelser og et balansert regelverk. Selv om det norske bolig- og kredittmarkedet ble deregulert på 1980-tallet, er det regler ved bygging, kjøp og salg av bolig. Aktørene i markedet har både rettigheter og plikter. Dette er nedfelt i regelverk som plan- og bygningsloven, avhendingslova, bustadoppføringslova, husleieloven, eierseksjonsloven og burettslagslova.

Boligmarkedet har stor betydning for den finansielle stabiliteten, og boligprisene henger nært sammen med utviklingen i husholdningenes gjeld. Høy gjeld i husholdningene og høye eiendomspriser representerer sårbarheter i det norske finansielle systemet. Derfor er det innført regulering av bankenes utlånspraksis, som skal bidra til en bærekraftig utvikling i husholdningenes gjeld. Finansiell stabilitet innebærer at bankene og resten av det finansielle systemet utfører oppgavene sine på en god måte, både i oppgangstider og ved alvorlige tilbakeslag og kriser i økonomien.

Boligene i Norge – generelt høy standard

Boliger i Norge er jevnt over av god kvalitet. De fleste bor i eneboliger, og i gjennomsnitt har vi større boareal enn i andre land. Samtidig sliter et betydelig antall husholdninger med dårlige boforhold.

Eneboligene dominerer

Eneboliger er den dominerende bygningstypen i den norske boligmassen. I 2019 var fordelingen blant husholdningene:

- 51 pst. i eneboliger
- 29 pst. i blokk, bygård etc.
- 20 pst. i småhus (rekkehus, to- og firemannsboliger etc.)

Andelen eneboliger har gått ned i de senere år, fra 60 pst. i 2003 til 51 pst. i 2019. Blokkandelen har gått tilsvarende opp, fra 20 pst. i 2003 til 29 pst. i 2019.

Eneboligene dominerer mest i distriktene. I landets minst sentrale kommuner ([SSB Sentralitetsindeks 5 og 6](#)) utgjorde eneboligene 78 pst. av alle boligene i 2019. I Oslo var andelen på kun 12 pst.

En høy andel store boliger

I 2015 bodde husholdningene i Norge i en bolig med et bruksareal på i gjennomsnitt 121 kvadratmeter. Dette er høyt i internasjonal sammenheng. [Ifølge SSB](#) var gjennomsnittlig boligstørrelse i EU-landene 96 kvadratmeter i 2015.

- 47 pst. av boligmassen i Norge har et bruksareal på over 120 kvadratmeter. 15 pst. av boligene er større enn 200 kvadratmeter.
- Kun 10 pst. av boligene er mindre enn 50 kvadratmeter. Nærmere halvparten av disse boligene ligger i landets tre største byer.

De fleste boligene har god standard – men ikke alle

De fleste i Norge bor i en bolig av god standard. De fleste bor også romslig.

- 34 pst. av husholdningene bor svært romslig, det vil si at det er minst tre flere beboelsesrom enn antall personer i boligen.
- Hvert år blir boligmassen pusset opp for rundt 80 mrd. kroner, i overkant av 30 000 kroner per husholdning i gjennomsnitt.¹

Situasjonen er imidlertid ikke tilfredsstillende for alle.

- 7 pst. av husholdningene er trangbodde, det vil si at boligen består av flere personer enn beboelsesrom. Dersom det kun er ett beboelsesrom regnes boligen også som trang, uansett hvor mange personer som bor der.
- 6 pst. av husholdningene meldte i 2019 om problemer med fukt eller råte i boligen. 3 pst. av husholdningene meldte om mer alvorlig dårlig standard, dvs. råte i vinduer/gulv og/eller lekkasje fra tak.

Høy og stabil eierandel

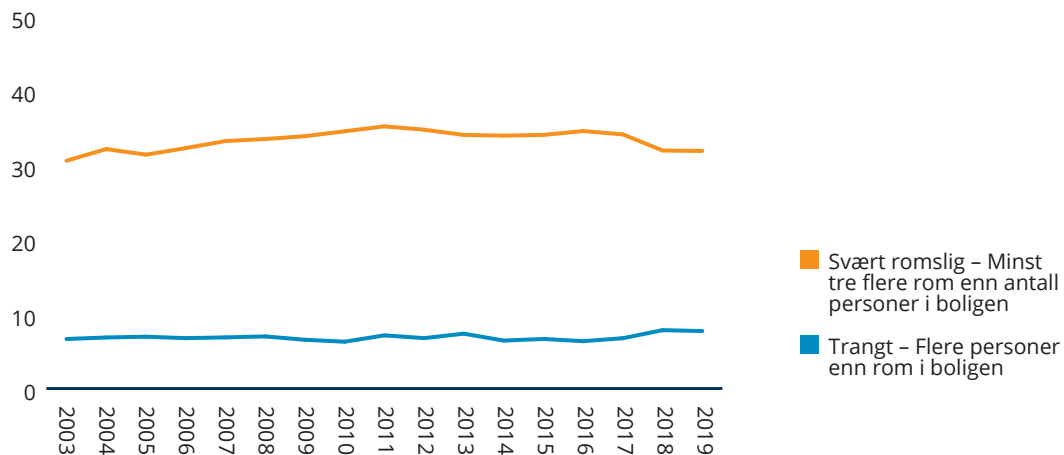
Eierlinjen har en sentral plass i den norske boligpolitikken. I 2019 bodde:

- 77 pst. av husholdningene i en bolig de eide. Av disse var 63 pst. selveiere og 14 pst. andelseiere i et borettslag/boligaksjeselskap.
- De øvrige 23 pst. av husholdningene bodde i en bolig de leide.

Fordelingen mellom eie og leie har vært stabil i lang tid. I 1995 var denne fordelingen omtrent som i dag.

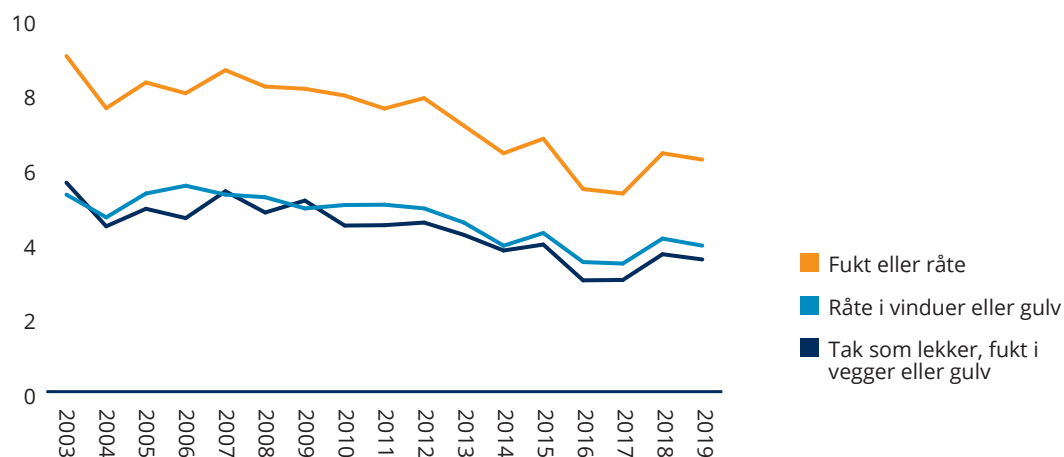
1 Prognosesenteret (2020) Prognoserapport for renovering, ombygging og tilbygg av boliger. Abb.

Eierlinjen dominerer over hele landet. I de største byene leier imidlertid et betydelig antall husholdninger boligen de bor i, og i Oslo er eierandelen nede i 69 pst.



Figur 1: Andel husholdninger som bor trangt og svært romslig. 2003–2019.

Kilde: SSB



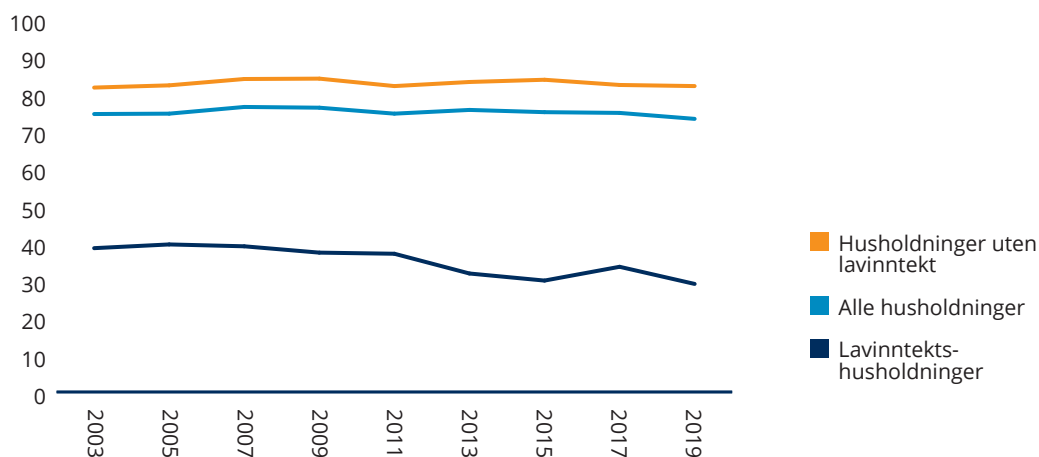
Figur 2: Andel husholdninger som har problemer med fukt og råte. 2003–2019.

Kilde: SSB

Boligeie blant utsatte grupper

Eierandelen ned blant husholdninger med lav inntekt

Det er en klar sammenheng mellom inntekt og hvorvidt en husholdning eier boligen sin. Det er ekstra krevende for lavinntektshusholdninger å fremskaffe egenkapitalen som kreves for å kjøpe bolig. I tillegg bindes lavinnteksthusholdninger av kravet til betjeningsevne i boliglånsforskriften.



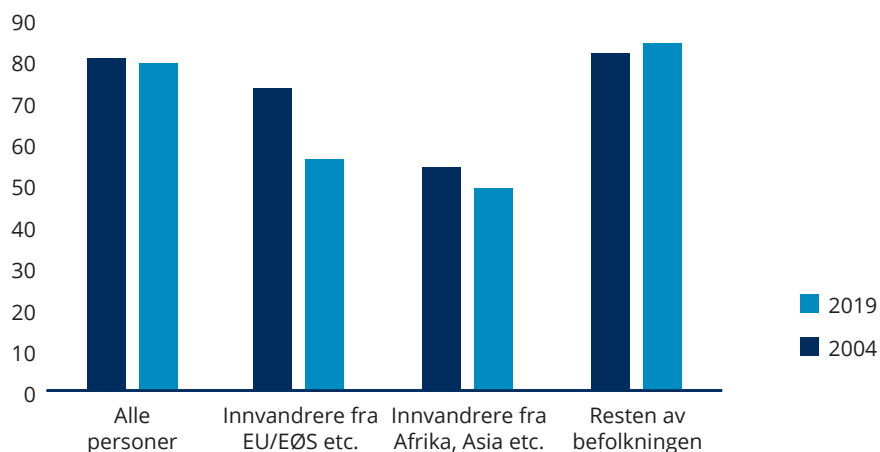
Figur 3: Antall husholdninger med og uten lavinntekt (EU60) som eier sin egen bolig. 2003–2019.

Kilde: SSB

Figur 3 viser at dette bildet har forsterket seg over tid. Ifølge tall fra SSB eide 39 pst. av husholdningene med lavinntekt boligen sin i 2003. Frem til 2019 falt denne andelen til 29 pst. Eierandelene blant husholdninger der inntekten ikke var lav har ligget stabilt i overkant av 80 pst. i hele perioden. Blant personer med utviklingshemming er det [anslagsvis kun 10 pst.](#) som eier egen bolig. Dermed er eierandelen blant utviklingshemmede lav, også når vi sammenligner med husholdninger med lav inntekt.

Innvandrere – store variasjoner i eierandel

Innvandrere eier i mindre grad boligen sin enn resten av befolkningen. I 2019 eide 49 pst. av innvandrere over 20 år fra Afrika og Asia boligen sin. For personer fra EU/EØS-området var den tilsvarende eierandelen 56 pst. i 2019.



Figur 4: Andel personer over 20 år som eier bolig, etter innvandrerbakgrunn. 2004 og 2019.

Kilde: SSB

Fra 2004 til 2019 har eierandelen blant innvandrere fra EU/EØS-området falt betydelig. Det skyldes i vesentlig grad endringer i sammensetningen av denne gruppen. I 2004 ble 10 nye land med i EU. Innvandrere fra Polen er i dag den største innvandrerguppen i Norge, mens innvandrere fra Litauen er den nest største. I 2004 var innvandrere fra Sverige og Danmark de to største gruppene. Eierandelene er klart høyere blant innvandrere fra Sverige og Danmark enn blant innvandrere fra Polen og Litauen. Den sistnevnte gruppen består i stor grad av arbeidsinnvandrere som er i landet i kortere perioder.

Uansett innvandringsbakgrunn er det imidlertid en klar sammenheng mellom botid i Norge og eierandel. 32 pst. av innvandrere med under to års botid bor i en eid bolig, mens hele 86 pst. med over 25 års botid gjør det.

Leiemarkedet

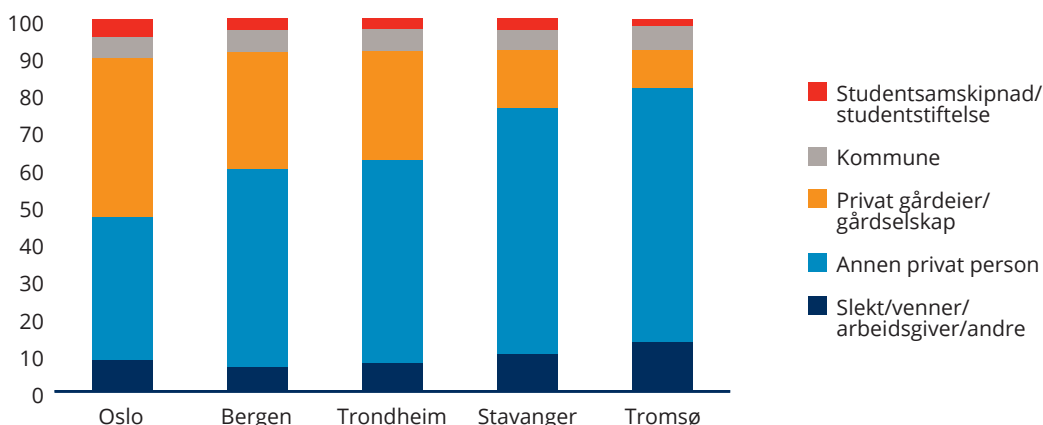
I overkant av 550 000 husholdninger i Norge leier boligen de bor i, og de utgjør ca. 940 000 personer. Leiemarkedet er dermed en viktig del av boligmarkedet, selv om det i det daglige får mindre omtale enn eiemarkedet.

Mange etterspør utleieboliger for kortere perioder av livet. Det gjelder særlig i studietiden, ved samlivsbrudd eller ved kortere arbeidsopphold. I slike perioder gir leie av bolig en fleksibilitet – både i livs- og boligsituasjonen. Leie av bolig kan da gi lavere økonomisk risiko enn eie av bolig. Også i perioder med økende renter og nedgang i boligprisene, kan leietakere være mindre utsatte for å komme i et økonomisk uføre, sammenlignet med boligeiere med høy gjeld. Et velfungerende leiemarked er også viktig for mobiliteten i arbeidsmarkedet.

De fleste leier for en kortere periode før de blir boligeiere. En del personer blir imidlertid boende langvarig og ufrivillig som leietakere, og kan ha problemer med å finne egnet bolig. SSB-anslag viser at om lag 85 000 leietakere var vanskeligstilte på boligmarkedet i 2019.

Kjennetegn ved leiemarkedet

De fleste leietakere befinner seg i det private leiemarkedet.



Figur 5: Leiemarkedet fordelt etter typer utleiery i de fire største byene og Tromsø, prosentvis fordeling. 2019.

Kilde: SSB

Figur 5 viser at ca. halvparten av utleietilbudet i de største byene består av småskalautleiery, det vil si privatpersoner som leier ut en del av egen bolig eller en ekstra bolig de av ulike årsaker disponerer, men ikke bor i. Dette er ikke permanente utleieboliger, men boliger som utleier kan trekke inn og ut av leiemarkedet.

Kommunene disponerer om lag 109 000 boliger. De siste tiårene har disse boligene i stadig større grad blitt forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet, men også omsorgsboliger utgjør en betydelig andel av denne porteføljen.

Dårligere levekår i leiemarkedet

Leieandelen er høyere jo lavere inntekt husholdningen har. Dette bidrar til at levekår jevnt over er dårligere i leiemarkedet. Følgende tall fra SSB er med på å dokumentere dette:

- 20 pst. av husholdningene som bor i leid bolig bor trangt, mens andelen trangbodde er 8 pst. i eide boliger.
- Andelen som er plaget med fukt og råte er omtrent dobbelt så høy blant leietakere, sammenlignet med boligeiere. I 2017 hadde 8 pst. av leiere og 4 pst. av eiere dette problemet.
- Mange utsatte grupper, dvs. personer med lav inntekt og mottakere av sosialhjelp og bostøtte leier bolig.
- De som leier bolig, har oftere dårligere bostandard og bomiljø enn de som eier.
- 56 pst. av leietakerne har høy boutgiftsbelastning (mer enn 25 pst. av inntekt etter skatt). For boligeiere er denne andelen 16 pst.

Hva koster det å bo?

Boutgifter varierer med disposisjonsform og lokalisering

Husholdningenes inntekter og boutgifter er viktig for deres evne til å skaffe seg og beholde en egnet bolig. I [SSB-rapporten Bolig og forhold](#) heter det:

Det koster å bo. Utgifter i forbindelse med bolig, lys og brensel er den største forbruksutgiften til norske husholdninger. For de fleste boligeiere, har likevel boligen bidratt til en større formue, og slik sett er boligmarkedet også en kilde til økonomisk ulikhet.

SSB definerer boutgifter som renter, avdrag og husleie. Boutgifter over et år betegnes som husholdningenes bokostnader. Dette er basert på Levekårsundersøkelsen EU-SILC. SSBs levekårsundersøkelse gir data om husholdningenes samlede bokostnader, normalt hvert tredje år.

Tabell 1: Husholdningenes bokostnader i gjennomsnitt. Løpende kroner.

	2012	2015	2018
Husholdningenes bokostnader, gjennomsnitt totalt pr år	91 472	94 134	95 762
Gjennomsnittlig bokostnad selveiere	97 900	99 039	99 678
Gjennomsnittlig bokostnad andels- og aksjeeiere	93 575	98 330	95 722
Gjennomsnittlig bokostnad leietakere	71 761	79 318	86 648

Kilde: SSB.

De årlige, gjennomsnittlige bokostnadene har økt med 4,7 pst, fra 91 472 kroner i 2012 til 95 762 kroner i 2018. Tabell 1 viser at økningen er betydelig høyere for leietakere enn eiere (henholdsvis 20,7 pst. for leietakere og 1,8 pst. for selveiere). Det er blitt mindre forskjell mellom gjennomsnittlige bokostnader for leietakere og selveiere i perioden.

Det er store geografiske variasjoner i boutgiftene. Gjennomsnittlig husleie for leiere i spredtbygde strøk var 1 235 kroner per kvadratmeter per år, mens husleie per kvadratmeter per år var 2 065 kroner i tettsteder med mer enn 100 000 innbyggere. Tilsvarende variasjon ser vi for eiere: I spredtbygde strøk hadde eiere i gjennomsnitt 54 739 kroner i årlige kostnader til renter og avdrag, mens tilsvarende gjennomsnitt for eiere i tettsteder med mer enn 100 000 innbyggere var 78 628 kroner.

Boutgiftsbelastning etter disposisjonsform

Boutgiftsbelastning måles ved å se på hvor stor andel boutgiftene er av inntekten. Bli denne andelen høy, vil det kunne være et problem for husholdningen. Spesielt gjelder dette for lavinntektshusholdninger.

Høy boutgiftsbelastning² er definert av SSB som at summen av renter, avdrag og husleie utgjør minst 25 pst. av husholdningens samlede inntekt etter skatt. Tidsserier fra SSBs levekårsundersøkelse viser at andelen husholdninger med høy boutgiftsbelastning har variert betydelig de siste tiårene: Andelen var 28 pst. i 1980, 53 pst. i 1992 og 25 pst. i 2003. I 2019 var andelen 27 pst. Endringer i rente- og gjeldsnivået har bidratt til variasjonen.

Tabell 2: Andel husholdninger med høy boutgiftsbelastning 2013, 2016, 2019.

	2013	2016	2019
I alt	25	25	27
Eier	17	15	16
Leier	51	56	56

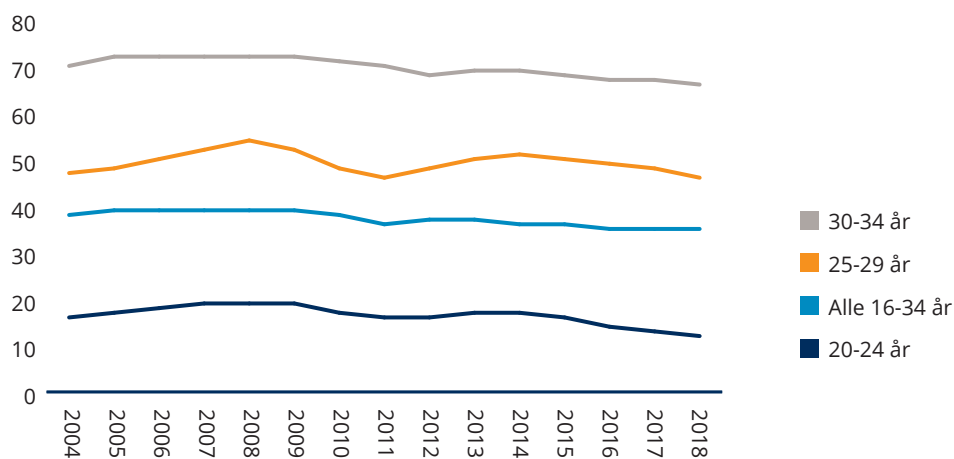
Kilde: SSB

Tabell 2 viser at i alt 27 pst. av husholdningene hadde høy boutgiftsbelastning i 2019. Andelen for leietakere var 56 pst. dette året, mens andelen for boligeiere var 16 pst. Samlet sett var det en svak økning i andelen husholdninger som hadde høy boutgiftsbelastning fra 2013 til 2019. Økningen har vært blant leietakere.

Bolig til en overkommelig pris

Unge – eierandelen ned

Det er mye oppmerksomhet på unges muligheter til å kjøpe sin første bolig. Norge har den høyeste andelen boligeiere i Europa. [Tall fra NEF, Samfunnsøkonomisk analyse og Ambita](#) viser at alderen på den gjennomsnittlige førstegangskjøperen er ca 28 år, og det har den vært de siste 10 årene. Eierandelen blant unge har imidlertid gått ned siden finanskrisen.



Figur 6: Andel personer som eier bolig selv og ikke bor med foreldrene, etter alder. 2004–2018.

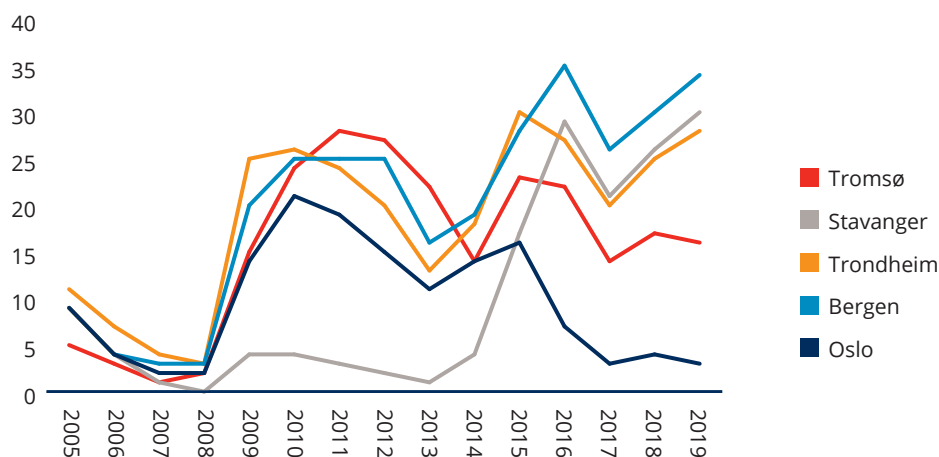
Kilde: SSB

Etter å ha nådd en topp i 2008, hvor eierandelen var 39 pst. for alle i aldersgruppen 16–34 år, gikk den ned til 35 pst. i 2018. Nedgangen har vært sterkest i aldersgruppen 20–24 år, fra 19 pst. i 2009 til 11 pst. i 2018.

2 Før 2003 var det regnet som andel av forbruksutgift, med Forbruksundersøkelsen som kilde.

Sykepleierindeksen

Eiendom Norge/Eiendomsverdi har utviklet [Sykepleierindeksen](#). Denne måler hvor stor andel av de omsatte boligene i noen utvalgte byer en enslig person med gjennomsnittlig inntekt kan kjøpe, gitt kravene til betjeningsevne og maksimal gjeldsgrad i boliglånsforskriften. Dersom en sykepleier kan kjøpe en stor andel av boligene i en by, er boligprisene i byen å regne som rimelige. Dersom sykepleieren kun kan kjøpe svært få av boligene, er det dyrt. Sykepleieryrket er valgt fordi inntekten representerer en typisk god norsk personinntekt, som i liten grad er konjunkturavhengig.



Figur 7: Sykepleierindeksen i utvalgte byer, 2005–2019.

Kilde: Eiendomsverdi

Sykepleierindeksen er lavest i Oslo og Akershus. Figur 7 viser at i Oslo kunne en enslig sykepleier kjøpe 3 pst. av de omsatte boligene i 2019. I 2015 var denne andelen 15 pst. Mye av nedgangen skyldes at boligprisene i Oslo har vokst raskere enn sykepleierens boligbudsjett.

I Bergen kunne sykepleieren kjøpe 30 pst. av de omsatte boligene i 2019, mens i Fredrikstad/Sarpsborg, Hamar m/Stange, Ålesund, Kristiansand og Porsgrunn/Skien kunne sykepleieren kjøpe over 40 pst. av boligene som ble omsatt. I Trondheim, Bergen og Tromsø har boligprisene steget siden 2014, men valgmulighetene for sykepleieren har likevel blitt større, fordi boligbudsjettet har økt mer enn boligprisene.

Som med alle andre forenklede mål, er det både styrker og svakheter ved sykepleierindeksen. En åpenbar styrke er at den er lett å forstå. Dette gjør at den er hyppig brukt som mål på boligkjøpekraft både av media, ulike interesseorganisasjoner og andre. I tillegg er den et mål på kjøpekraft som kan brukes til å sammenlikne boligmarkeder ulike steder i landet. Dette er nyttig fordi det er store regionale forskjeller. [Norges Bank](#) har også avdekket at kjøpekraften i boligmarkedet i Oslo har utviklet seg relativt lite de senere år, sammenlignet med andre større byer og landet totalt sett.

I tillegg forsøker sykepleierindeksen å gi et svar på når boligprisene blir for høye. Eiendomsverdi illustrerer at boligprisene er problematisk høye dersom en enslig husholdning med gjennomsnittlig inntekt kun kan kjøpe en svært lav andel av boligene i en by.

Sykepleierindeksen bygger på forenklede forutsetninger. Blant annet ser Eiendomsverdi bort fra egenkapitalkravet i boliglånsforskriften og forutsetter 100 pst. lånefinansierte kjøp. Det innebærer at foreldre eller andre må stille som realkausjonister.

Kjøpekraft for lavinntektsgrupper

[Samfunnsøkonomisk analyse \(SØA\)](#) har sett på konsekvenser av utviklingen på boligmarkedet for husholdninger med lave inntekter. For å belyse disse gruppens situasjon nærmere, har SØA konsentrert seg om de 10 prosentene av husholdningene med lavest inntekt (den laveste inntektsdesilen). Disse hadde en disponibel inntekt på inntil 224 000 kroner i 2018. Enslige forsørgere dominerer i denne gruppen.

SØA har beregnet at denne gruppen maksimalt kan betjene et boliglån på 1,7 mill. kroner. Det er da ikke tatt hensyn til reguleringene i boliglånsforskriften. Dette er å regne som et krevende utgangspunkt for å kunne foreta kjøp i det norske boligmarkedet. Ifølge utredningen har kjøpekraften til denne lavinntektsgruppen blitt svekket de siste årene.

Den svake kjøpekraften til husholdningene nederst i inntektsfordelingen gjelder i alle landets regioner. Oslo blir imidlertid trukket frem som et ekstra utsatt område. Byen har de høyeste boligprisene. Samtidig er både antall og andel lavinntektshusholdninger betydelig høyere i Oslo enn i andre norske storbyer.