

En modell for vurdering av eierskapspotensialet blant lavinntektsgrupper og
vanskeligstilte på boligmarkedet.

Et notat

Kristin Aarland¹,

Norsk Institutt for Forskning om Oppvekst, Velferd og Aldring (NOVA)

¹ Jeg ønsker å takke Charlotte Koren, NOVA, for hjelp med skatter og ulike offentlige støtteordninger og Steinar Østerby i Husbanken for hjelp med datamaterialet. Takk også til vår kontakt i Husbanken Per Åhrén og til Kim Christian Astrup, Kommunal- og regionaldepartementet, for gode innspill underveis og til kolleger i boliggruppen for kommentarer. Alle resterende feil er forfatters ansvar.

1. Innledning

Et hovedmål i norsk boligpolitikk er at "flest mulig av dem som ønsker det, skal kunne etablere seg i egen eid bolig" (Det kongelige kommunal- og regionaldepartement, Prop. 1 S (2010-2011), s. 101). Et spørsmål er imidlertid hvor stort eierpotensialet i lavinntektshusholdningene kan være med dagens inntektsfordeling, boligpriser, statlige tilskudd til bolig. I dette notatet har vi utarbeidet noen anslag for hvor stor andel av leietakerne som har økonomisk mulighet for å eie sin egen bolig. Notatet består av to deler. I første del beskrives det hvordan modellen er bygget opp og hvilke forutsetninger som legges til grunn. Vi diskuterer hvilke klare begrensninger modellen har. Deretter følger en empirisk del der vi bruker data fra bostøtteregisteret for å beregne potensialet for boligeie blant hushold som mottok bostøtte i desember 2010 og som enten bodde i kommunal eller annen (ikke-kommunal) leiebolig. Resultatene presenteres i en rekke tabeller med ulike forutsetninger og ulike grunnlagstall og inkluderer også sensitivitetsanalyser.

2. Modell for kartlegging av eierpotensialet for bolig – beskrivelse av de ulike delene

Modellen består i hovedsak av fire elementer: rekrutteringspotensialet for boligeie; husholdets økonomiske betingelser; husholdets boligbehov og prisen for en bolig som dekker husholdets boligbehov. Modellen er ikke å betrakte som en "modell" i vanlig forstand fordi den ikke inneholder noen elementer som beskriver atferd eller valg som husholdet tar, men den er mer å betrakte som en regnerutine der relevante økonomiske størrelser inngår. Den grunnleggende premissen er at hushold som har økonomisk evne til å kjøpe en bolig som dekker deres boligbehov, kan bli boligeiere. Det tas dermed intet hensyn til husholdningers preferanser, verken når det gjelder disposisjonsform eller attributter ved en eventuell eiebolig.

Denne kartleggingen av potensialet for boligeie er statisk – den legger til grunn størrelser som er observert på ett bestemt tidspunkt. Boligeie er imidlertid en svært dynamisk beslutning som varer i tid og har langtvirkende konsekvenser for husholdet – både økonomiske og andre. Det er spesielt to faktorer som bør nevnes. For det første avgjør vi eierbeslutningen på grunnlag av husholdets inntekt på et gitt tidspunkt. Implisitt forutsetter vi dermed at inntekten ikke vil gå ned over boliglånets løpetid. Dette kan være realistisk for mange som mottar trygd eller andre varige ytelser som forventes å vare på samme eller et høyere nivå. For hushold som har lave

inntekter på grunn av løs tilknytning til arbeidslivet eller tidsbegrensede ytelser², legger forutsetningen om ikke-fallende inntekter over tid imidlertid mye sterkere premisser for resultatene ettersom det er en reell mulighet at denne forutsetningen ikke er oppfylt for mange potensielle boligeiere.

For det andre legger vi til grunn en husholdets sammensetning på et gitt tidspunkt. Denne kan imidlertid endres over tid ved at nye husstandsmedlemmer kommer til eller andre flytter ut. Dette kan påvirke husholdets inntekt både positivt og negativt utover det som ble beskrevet i forrige avsnitt ved at en (med)forsørger kommer til eller faller fra. I tillegg reflekteres husholdets sammensetning direkte i husholdsbudsjettet. Når barn vokser opp, øker den stipulerte satsen for livsopphold, mens utgifter til barnepass minker. Når voksne blir eldre, minker den stipulerte satsen for livsopphold. I våre beregninger holdes imidlertid satsene for livsopphold på samme nivå over hele løpetiden for boliglånet.

En tredje faktor som det ikke tas hensyn til i dette oppsettet, er den eventuelle prisstigningen som kan følge hvis mange leiehushold plutselig begynner å etterspørre de rimeligste eierboligene på det lokale boligmarkedet, spesielt hvis de mottar drahjelp som øker deres økonomiske rammer for å kjøpe bolig.

Resultatene som presenteres, er dermed å betrakte som et anslag på førsteordenseffekter der det ikke tas hensyn til hva som skjer over tid, verken når det gjelder inntekt, husholdssammensetning eller boligpriser.

Fokuseringen på økonomiske forutsetninger for boligeie tilsier også at vi ikke tar hensyn til boevne eller andre faktorer som kan påvirke husholdets evne til å forvalte boligeie til beste for seg selv.

Rekrutteringsgrunnlag

Rekrutteringspotensialet til en videre ekspansjon av boligeie i Norge er naturligvis i første rekke hushold som bor til leie³. I vårt tilfelle anvender vi populasjonen av leieboerhushold

² For eksempel arbeidsledighetstrygd eller overgangsstønad for enslige forsørgere.

³ Hjemmeboende unge voksne er en annen gruppe som det kan rekrutteres nye boligeiere fra.

som mottok bostøtte i desember 2010⁴. Dette er intet tilfeldig utvalg, men det er per definisjon en gruppe med lave inntekter. De utgjør derfor en svært relevant gruppe av hushold som det er ønskelig å utrede nærmere med tanke på potensiale for boligeie.

I utvalget er det to hovedgrupper:

- 42 392 hushold som leier privat
- 33 439 hushold som bor i kommunal leiebolig

Husholdene kan deles inn i følgende demografiske kategorier:

	Ikke-kommunal leiebolig	Kommunal leiebolig	Totalt
Enslige 20-66 år	24 980	25 134	50 114
Enslig forsørger	10 920	3 780	14 700
Barnefamilier	4 637	3 337	7 974
Andre	1 855	1 188	3 043
Totalt	42 392	33 439	75 831

Videre bruker vi følgende informasjon fra bostøtteregisteret:

- Inntekt
- Beregnet bostøtte
- Geografisk enhet (kommunenummer eller fylkesnummer)
- Opplysninger om søkerkategori
- Opplysninger om husholdssammensetning

⁴ Med unntak av leieboere som bor i kommunale leieboliger med dispensasjon fra arealkravet. I praksis er dette beboere i ulike typer bofellesskap som deler kjøkken og andre fellesarealer. Videre har vi utelatt 17 877 aleneboende over 66 år fordi en ukjent andel av dem antas å bo i omsorgsbolig og de ikke vil være en prioritert gruppe når det gjelder å ekspandere boligeie. Rent økonomisk sett er imidlertid eierpotensialet høyest i denne gruppen.

Inntekt

Inntekt er for de aller fleste hushold sist tilgjengelige ligningsinntekt, dvs ligningsinntekt for 2009. Dette er tilfellet for 92 prosent av husholdene. Totalt har 37 prosent personlig inntekt og 48 prosent alminnelig inntekt. Syv prosent har ikke spesifisert type inntekt, de aller fleste av disse fra 2009. Det er vanlig å regne disse som personlig inntekt⁵. Videre har åtte prosent faktisk inntekt for 2010 som grunnlag for bostøtteberegningen.

Inntektsopplysningene brukes til å beregne skatt for dermed å estimere disponibel inntekt. I denne rutinen har vi i størst mulig grad forsøkt å ta hensyn til relevante skatte- og avgiftssatser. Trygdeavgift og toppskatt beregnes på grunnlag av bruttoinntekt. Alminnelig inntekt med fratregg for særfradrag og personfradrag ilegges 28 prosent skatt. Til sammen utgjør disse tre typene skatter/avgifter samlet skatt. Både skattesats og ulike typer fradrag avhenger av geografi og inntektstype (lønn eller pensjon). Andre poster som kan påvirke skattbar inntekt, er satt til null. I hovedsak ser regnestykket slik ut:

Brutto inntekt (ilegges toppskatt og trygdeavgift)

- minstefradrag
- foreldrefradrag
- Finnmarksfradrag (for Finnmark og Nord-Troms; dobbelt for enslige forsørgere)

= Alminnelig inntekt

- særfradrag (for alderspensjonister og uføretrygdede)
- personfradrag (dobbelt for enslige forsørgere)

= "Skattbar inntekt" (ilegges 28 prosent skatt)

På grunnlag av dette oppsettet regnes det fremover eller bakover til de relevante størrelsene slik at total skatt kan beregnes. Alle satser er for inntektsåret (2009 eller 2010).

Følgende forutsetninger er tatt:

Alle hushold har kun én type inntekt.

Hushold med to voksne har inntekten fordelt 60-40, og begge har samme type inntekt.

⁵ Steinar Østerby, Husbanken

I tillegg har vi tatt hensyn til skattebegrensning ved lav alminnelig inntekt for alle hushold som har uføretrygd eller alderstrygd som inntektskilde⁶. Dette betyr at trygdeavgift og vanlig skatt er satt lik null for disse husholdene når alminnelig inntekt + eventuelt formuestillegg er mindre enn 113 700 for én voksen eller 206 700 for par (for 2010). For hushold med inntekter over de relevante grensene, settes summen av trygdeavgift og vanlig skatt til 55 prosent av det overskytende beløpet så lenge dette utgjør en lavere skatt enn skatt utregnet på vanlig måte.

Det eksisterer også en ordning med redusert skatt for hushold med ”liten skatteevne” som ikke mottar trygd. Dette er en skjønnsbasert ordning, og det finnes ingen klare inntektsgrenser for når den gjelder, men den lave inntekten må ikke være av forbigående art. Ordningen gjelder heller ikke for studenter med rett til lån i Lånekassen eller dem som arbeider deltid. I tillegg er inntektsgrunlaget noe annerledes ettersom gaver, arv, lotterigevinster, kontantstøtte, barnetrygd og barnebidrag kommer i tillegg til alminnelig inntekt. Vi har ikke tatt hensyn til denne muligheten for redusert skatt i våre beregninger. Vi har vært i kontakt med Gjeldsofferalliansen og Skatt Øst for å få et anslag over hvor mange som innvilges redusert skatt på grunnlag av denne bestemmelsen, men vi har ikke fått noe klart svar. Det generelle inntrykket synes imidlertid å være at det er ”få”.

For hushold med barn gis det barnetrygd. Enslige forsørgere mottar barnetrygd for ett ekstra barn. Beboere i Finnmark og Nord-Troms mottar ekstra barnetrygd. I tillegg har vi tillagt alle enslige forsørgere småbarnstillegg for ett barn hvis de har minst to barn under syv år.

Enslige forsørgere mottar i tillegg barnebidrag. Dette er en størrelse der det er svært få opplysninger å forholde seg til ettersom barnebidrag ikke lenger registreres av skattemyndighetene. Noen få holdepunkter er det imidlertid: Satsen for bidragsforskudd er på kr 1380 per måned per barn. I tillegg har vi gjort noen beregninger på bidragskalkulatoren på www.nav.no for kombinasjoner av mors og fars inntekt som kan stemme overens med et lavinntektsutvalg som mottar bostøtte. Vi har derfor satt bidragssatsen til kr 2000 per måned per barn, og ingen enslige forsørgere mottar mer enn 6000 kroner i bidrag per måned. Videre er det bare hushold klassifisert som enslige forsørgere som mottar barnebidrag.

⁶ Denne ordningen omfatter også enslige foreldre på overgangsstønad og personer som mottar etterlattepensjon. Disse kan imidlertid ikke identifiseres i utvalget slik at det i utvalget trolig er noen flere som har skattebegrensning enn det som er tatt hensyn til.

Motstykket til at enslige foreldre mottar barnebidrag, er at ”fedre” betaler bidrag. Dette har vi imidlertid ikke korrigerert for ettersom det er ingen informasjon om eventuelle barn som man ikke bor sammen med. Dette overvurderer den økonomiske evnen til boligeie for denne typen hushold av to grunner, både fordi den disponible inntekten blir satt for høyt, men også fordi boligbehovet blir satt for lavt for foreldre som har samvær med sine barn noen døgn per måned. Det er viktig å ha dette i mente når man betrakter resultatene av beregningene. Differensiering av overskuddet i fire intervaller kan gi en indikasjon på hvilket utslag barnebidrag evt. kan gi på muligheten til å eie bolig.

Alle barn under syv år går i barnehage i elleve måneder per år⁷. Det betales differensierte barnehagesatser etter husholdets inntekt og søskenmoderasjon. Satser for foreldrebetaling i barnehage er hentet fra Statistisk Sentralbyrå med noen oppdateringer fra kommunenes egne hjemmesider. Satsene er oppgitt for fire inntektsintervaller for husholdsinntekt: 150 000 kr – 199 999 kr; 250 000 kr – 299 999 kr; 350 000 kr – 399 999 kr og 500 000 kr – 549 999 kr. Grensene for betalingsattsene er blitt dradd nedover slik at satsen for 250 000 kr – 299 999 kr også gjelder for inntektsintervallet 200 000 kr – 249 999 kr osv. Unntaket er Oslo kommune som er kodet med egne inntektsgrenser. Fire kommuner har gratis barnehage, mens 291 kommuner ifølge SSB sine data har ingen inntektsgradering av foreldrebetaling i barnehage.

Alle enslige forsørgere som ikke mottar noen trygdeytelser, mottar stønad til barnepass. Videre antar vi at enslige forsørgere som mottar ”andre trygdeytelser”, enten mottar overgangsstonad eller arbeidsledighetstrygd, og disse antas også å motta stønad til barnepass. Stønadene utgjør 64 prosent av faktiske utgifter. Foreldrefradraget i skatteberegningen reduseres tilsvarende.

Dette gir oss følgende beregning av disponibel inntekt:

Disponibel inntekt = bruttoinntekt – total skatt + barnebidrag + barnetrygd

Disponibel inntekt justeres med i tråd med konsumprisindeksen fra 2009 til 2010 (2,466 prosent).

⁷ For barn som har begynt på skolen, kan dette tolkes som at de går på SFO. Vi antar dermed implisitt at søskenmoderasjon gjelder også for kombinasjon av barnehage og SFO. Det stemmer nok for en del kommuner, men trolig ikke for alle.

Husholdets forbruk til livsopphold

For å beregne husholdets betalingsevne, brukes SIFOs standardbudsjetter for månedlige husholdsutgifter. Disse er spesifisert etter kjønn og alder for alle husstandens medlemmer, og varierer således med husholdssammensetning. Vi bruker satsene for menn for aleneboende og satsene for gutter for barn, unntatt for aleneforeldre, som alltid er satt til å være kvinner, og unntatt for barnerike familier, der det er en kombinasjon av jenter og gutter. Vi har to aldersgrupper for barn: 0-7 år og 7-18 år. For første barn brukes satsen for en gutt på 5 år for et yngre barn og satsen for 14-17 år for et eldre barn.

Vi har brukt et budsjett som ikke inkluderer bilbruk. Videre antar vi at husholdet ikke har noen gjeld. Siden det er leieboere vi studerer, er det nokså rimelig å anta at de ikke har boliglån. Vi har imidlertid også utelukket studielån, forbrukslån, bidragsgjeld, inkassogjeld, privat gjeld og andre typer gjeld som en forenkende forutsetning. Annen gjeld kan imidlertid legge beslag på store økonomiske ressurser hos hver enkelt og dermed være en effektiv stopper for boligeie. Vi har også utelukket betalingsanmerkninger og andre grunner til dårlig kredittverdighet som kan være et hinder for å få boliglån. Videre forutsetter vi en stor grad av økonomisk disiplin hos de potensielle boligeierne slik at de kan forvalte boligeie på en økonomisk forsvarlig måte. Det er lite slingringsmonn i budsjettoppsettet selv om SIFOs satser for livsopphold av mange oppfattes som ikke spesielt lave.

Boutgift

Vi bruker som utgangspunkt at boligen fullfinansieres med et boliglån med 30 års løpetid. Rentesatsen er satt til syv prosent, som er Husbankens (anbefalte) kalkulasjonsrente for startlån. Alternativt bruker vi Husbankens fastrentetilbud for startlån som for 20 års bindingstid for tiden er 4,5 prosent⁸. Det er ingen avdragsfri periode, og lånet nedbetales som et annuitetslån. Skattefordel av renteutgiftene er satt lik 28 prosent av forrentningen av hele lånet ved opptakstidspunktet fordi det forenkler regnestykket betraktelig. I tillegg legger vi til kr 500 til oppvarming per måned, kr 500 til ytre vedlikehold per måned og kr 500 til kommunale avgifter per måned. Videre antar vi null omkostninger ved boligkjøp og

⁸ Vi lar denne rentesatsen løpe over hele lånets løpetid. Alternativt kan lånet refinansieres til syv prosent rente etter 20 år. For et opprinnelig lån på én million kroner vil dette innebære et restlån på 489 000 kroner etter 20 år. Månedlig beløp å betale stiger da fra kr 5067 til kr 5677, noe som tilsvarer en gjennomsnittlig årlig økning på ca 0,5 prosent. For de fleste vil inntektsutviklingen over tid kunne gi rom for en slik økning i låneutgiftene etter 20 år.

låneinngåelse. Når vi bruker faktiske boligpriser fra finn.no, legger vi imidlertid til 2,5 prosent dokumentavgift for selveierboliger.

Bostøtte

Vi tar utgangspunkt i Husbankens veileder⁹ for å beregne bostøtte på grunnlag av kommune, husholdstype, husholdsinntekt og beregnede boutgifter. Inntekt er inkludert formuestillegg der dette er aktuelt, og egenandel beregnes på grunnlag av denne og antall personer i husholdet. Som boutgifter regner vi renter og avdrag på det beregnede boliglånet pluss kr 500 til oppvarming per måned, kr 500 til ytre vedlikehold per måned og kr 500 til kommunale avgifter per måned. Boutgifter godkjennes bare inntil et boutgiftstak som avhenger av kommune, antall personer i husholdet, om søker er registrert som ”ung ufør” og om boligen er spesialtilpasset. Boutgiftstaket er lagt inn som en egen variabel i bostøtteregisteret, og vi bruker denne direkte til å beregne bostøtte.

For hushold der det er store avvik mellom beregnet bostøtte og faktisk tildelt bostøtte¹⁰, brukes faktisk tildelt bostøtte i desember 2010 hvis et hushold får samme eller høyere boutgift i en eid bolig¹¹.

Budsjett

Budsjettet er satt sammen som følger:

Disponibel inntekt

- SIFOs satser for livsopphold
- eventuelle utgifter til barnehage
- boutgifter (renter og avdrag, kommunale avgifter, vedlikehold og strøm)
- + rentefordel (renteutgifter første periode*0,28)
- + bostøtte
- = Balanse

Hushold med balanse større eller lik null, kan bli boligeiere.

⁹ HB 9.B.6.1. av 30.06.2010

¹⁰ Blant annet er det noen hushold som mottar bostøtte selv når total godkjent boutgift er lavere enn egenandelen beregnet på grunnlag av de tilgjengelige opplysningene. Dette er sannsynligvis feilregistreringer.

¹¹ Tallet korrigeres for kommunale leieboere siden dekningsgraden deres er 80 prosent mot 70 prosent for ikke-kommunale leieboere og eiere.

Boligpriser

Vi bruker to kilder til boligpriser: gjennomsnittlig kvadratmeterpris for omsatte selveierboliger i 2010 fra SSB, og prisantydning for boliger lagt ut for salg på finn.no i perioden jan-feb 2011. En grunnleggende forutsetning er at husholdet ikke flytter til en ny kommune, men evt. kjøper en bolig i sin hjemkommune. Vi bruker derfor bare boligpriser for samme kommune som der husholdet bodde per desember 2010.

SSB sine boligprisdata oppgir gjennomsnittlig kvadratmeterpriser for tre kategorier av boliger: eneboliger, småhus og leiligheter. Den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen er imidlertid bare oppgitt hvis det ble solgt minst ti boliger av denne typen i 2010. Dette løser vi på følgende måte: for de kommunene der det ble omsatt færre enn ti boliger, brukes likningen for veid gjennomsnitt til å beregne en ”restpris” utregnet på bakgrunn av gjennomsnittsprisen for hele fylket og gjennomsnittsprisene for resten av kommunene i fylket. For de kommunene der det for eksempel ikke var omsatt noen leiligheter, antar vi at det ikke finnes leiligheter for salg, og det beregnes derfor en pris for småhus eller eventuelt enebolig i stedet. Utfra denne metoden har vi boligpriser for 407 av landets 430 kommuner for 2010.

For Oslo, Bergen og Trondheim er det store variasjoner i boligprisene innad i kommunen. For disse tre kommunene har vi erstattet SSB sine gjennomsnittspriser med priser fra billigste bydel hentet fra Eiendomsmeglerbransjens boligprisstatistikk fra desember 2010¹². For Stavanger, Kristiansand og Tromsø er det sannsynligvis tilsvarende variasjoner i boligprisene innad i kommunene, men for disse tre byene ble det ikke publisert tall på bydelsnivå. Det er derfor grunn til å anta at prisene for disse tre byene i våre beregninger ligger noe høyt i forhold til de tre byene med bydelsinformasjon.

Kvadratmeterprisene representerer nettopp et gjennomsnitt av boliger som varierer i størrelse, standard og beliggenhet. Vi lager noen standardboliger for å finne boligpris. For leiligheter beregnes det prisen av en leilighet på 40 m² for aleneboende + 10 m² per ekstra husstandsmedlem. Maks leilighetsstørrelse er satt til 90 m². For kommuner der det ”ikke finnes” leiligheter, beregnes prisen for et småhus på 80 m² eller eventuelt en liten enebolig på 100 m² for aleneboende. For flerpersonhusholdninger er boligstørrelsen satt til 100 m² for småhus og 125 m² for eneboliger for hushold med inntil fire personer. For hushold med fem

¹² Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF), Eiendomsmeglerforetakenes Forening (EFF), Finn.no og Econ Pöyry (2010). Eiendomsmeglerbransjens Boligprisstatistikk Desember 2010. Med Boligbarometer.

eller flere medlemmer er boligstørrelsene satt til henholdsvis 115 m² for småhus og 150 m² for enebolig. Størrelsen på boligen gir naturlig nok store utslag på boligprisen og dermed hvor mange som kan eie, og vi har derfor inkludert en sensitivitetsanalyse for valgte boligstørrelser for småhus og eneboliger.

Ulempen med å bruke m²-priser for å beregne boligpriser er at små boliger vanligvis har høyere m²-pris enn større boliger og at man dermed står i fare for å undervurdere kostnaden av en liten leilighet. På den annen side er vi interessert i å beregne prisen for en nøktern og noenlunde rimelig bolig som ligger lavere i prishierarkiet enn en gjennomsnittlig bolig. Det er derfor i utgangspunktet noe vanskelig å anslå hvor godt en slik standardbolig treffer i forhold til det lokale boligmarkedet siden disse to argumentene trekker i hver sin retning.

Som et andre alternativ bruker vi også prisantydning på boliger som lå ute for salg på finn.no i perioden januar til februar 2010 i de 99 største kommunene i Norge. Fordelen her er at disse prisene representerer faktiske boliger. Ulempen er at vi ikke kjenner salgsprisen, som kan avvike ganske kraftig fra prisantydningen. Sammensetningen av boligene som til enhver tid ligger ute for salg, kan også variere noe over tid. Dette gjelder spesielt for små boliger.

For boligpriser hentet fra finn.no, brukes nest billigste alternativ med antall rom \geq antall husstandsmedlemmer. Alle boliger med mindre enn 40 m² regnes som ettromsboliger selv om det er separat soverom. Største boligkategori for finn-dataene er fem rom. Fordi det er nokså få boliger med fire eller flere soverom, velges billigste alternativ for denne boligkategorien.

For alle boliger er det satt en makspris på 2,5 millioner. Denne er kun bindende for de aller største boligene i noen få kommuner.

3. Resultater

Vi har brukt fem utvalgte case:

- (1) Rente er syv prosent og lånet har 30 års løpetid (base case).
- (2) Boligkjøperne mottar tilskudd tilsvarende ti prosent av boligprisen.
- (3) Boligkjøperne mottar tilskudd tilsvarende 20 prosent av boligprisen.
- (4) Rente er 4,5 prosent, som er Husbankens tilbud på fastrente over 20 år. Denne renten brukes for hele lånets løpetid (30 år).
- (5) Rente er syv prosent, men løpetid er 50 år.

Utregningene gjøres separat for beboere i kommunal leieboliger og beboere i ikke-kommunale leieboliger. Resultatene er presentert i tabell 1 til tabell 10. Resultatene for base case kommenteres først inngående, og deretter kommenteres det i noe knappere ordlag hvordan hovedresultatene påvirkes av de ulike instrumentene (2)-(5). Det vises til tabellene for mer utfyllende informasjon.

Andelen leieboere som kan bli boligeiere, må betegnes som høy: anslagsvis 37 prosent av ikke-kommunale leieboere og 53 prosent av kommunale leieboere har økonomisk kapasitet til å eie bolig. Nær alle vil motta bostøtte, men flertallet er faktisk ikke avhengig av bostøtte for å ha mulighet til å eie. Gjennomsnittlig bostøtte ved eie er beregnet til å være 25 800 for ikke-kommunale leieboere og 23 500 for kommunale leieboere. Månedlig betjening av boliglån er anslått til 6 800 kroner i gjennomsnitt, og boligprisen er i snitt litt over én million kroner.

For å undersøke hvor sensitive disse resultatene er for utelatte opplysninger (for eksempel bilhold eller bidragsplikt), deler vi inn potensielle eiere i fire grupper etter størrelsen på månedsbudsjettets overskudd: 0-2000 kroner; 2000-4000 kroner; 4000-6000 kroner og over 6000 kroner. For ikke-kommunale leieboere befinner 74 prosent av eierne seg i de to nederste overskuddskategoriene, og fire av ti har mindre enn 2000 kroner i overskudd per måned. Blant kommunale leieboere er det beregnet at 44 prosent av leieboerne som kan eie, har over 4000 kroner i overskudd på budsjettet hver måned. Anslagene for kommunale leieboere kan derfor tolkes til å være noe mer robuste i forhold til utelatte opplysninger.

Resultatene varierer etter geografisk område, men mønsteret er noe ulikt for ikke-kommunale og kommunale leieboere. For førstnevnte peker Trøndelag, inkludert Trondheim, og Nord-

Norge utenom Tromsø seg ut som områdene med høyest eierpotensiale der rundt 45 prosent kan bli boligeiere. Stavanger og Kristiansand peker seg ut som stedene med lavest eierpotensial med 19 prosent. For kommunale leieboere er det mindre geografisk variasjon. Stavanger peker seg igjen ut med lavest eierpotensiale, anslagsvis 38 prosent, mens andelene ligger rundt 50 prosent for de andre storbyene. Eierpotensialet ligger rundt 60 prosent i alle landsdeler utenom storbyene unntatt Østlandet. Gjennomsnittlig bostøtte er høyest i Oslo med 34 200 kroner per potensiell eier i ikke-kommunal leiebolig og 33 000 kroner per potensiell eier i kommunal leiebolig, og den ligger betydelig høyere i storbyene enn i resten av landet. Dette stammer fra variasjoner i boutgifter, men også den geografiske variasjonen for boutgiftstaket som er lagt inn i bostøtten. Boligprisene varierer naturlig nok mye geografisk, og Stavanger utpeker seg klart som det dyreste stedet å bli boligeier, mens Trøndelag utenom Trondheim er det billigste stedet. Som tidligere kommentert er det mulig at de gjennomsnittlige kvadratmeterprisene fra SSB ligger noe høyt i forhold til hva en nøktern bolig faktisk koster i Stavanger. Det samme gjelder for Kristiansand og Tromsø.

Forskjellene er mer markerte når vi presenterer resultatene for de ulike demografiske gruppene. Eierpotensialet er desidert høyest blant aleneboende 51-66 år med 64 prosent for ikke-kommunale leieboere og hele 77 prosent for kommunale leieboere. Det er noe lavere for de yngre aleneboende med 29 prosent for ikke-kommunale leieboere og 58 prosent for kommunale leieboere. Her er det imidlertid verdt å huske forutsetningene som ligger til grunn for beregningene ettersom eventuelle barnebidrag og behov for større bolig pga samvær med barn ikke er tatt hensyn til. For enslige forsørgere er det også svært høye andeler som har potensiale for boligeie: 52 prosent av ikke-kommunale leieboere og 37 prosent av kommunale leieboere. For barnefamilier og andre er det forholdsvis beskjedne tall med eierpotensialet beregnet til mellom fem og ti prosent av leieboerne både for ikke-kommunale og kommunale leieboere.

Nesten alle potensielle eiere vil motta bostøtte. Blant ikke-kommunale leieboere som kjøper bolig, ser vi at mellom 40 og 50 prosent vil være økonomisk avhengige av bostøtten for å kunne eie, og andelene er omtrent på samme nivå blant flerpersonhusholdninger i kommunale leieboliger. Blant aleneboende i kommunale leieboliger er det imidlertid betydelige andeler av de potensielle eierne som har økonomiske mulighet til å eie også uten bostøtte. Beregnet bostøtte ligger betydelig høyere for enslige forsørgere enn for de andre gruppene. Månedlig betjening av boliglån og boligpris varierer naturlig nok mye mellom aleneboende og de andre

gruppene ettersom boligbehovet er ulike. De ligger også noe lavere for enslige foreldre enn for barnefamilier. En medvirkende årsak er at arealbehovet blir lavere for enslige foreldre enn for barnefamilier når de har samme antall barn.

Det er verdt å kommentere disse forskjellene litt nærmere. For det første er det nokså oppsiktsvekkende å finne at eierpotensialet totalt sett er høyere blant kommunale enn blant ikke-kommunale leieboere. Dette resultatet drives imidlertid i sin helhet av resultatene for aleneboende, som utgjør den største demografiske gruppen. Når vi ser på inntektsfordelingen for aleneboende i henholdsvis ikke-kommunale og kommunale leieboliger vist i figur 1, ser vi imidlertid at dette har sin naturlige forklaring i at de kommunale leieboerne gjennomsnittlig har noe høyere inntekter enn de ikke-kommunale leieboerne. Hvorfor det er slik, er imidlertid et helt annet spørsmål.

For det andre kan det synes underlig at eierpotensialet er høyere blant enslige foreldre enn blant barnefamilier med to voksne. Det kan imidlertid ha sin forklaring i at disse alle er hushold med lave inntekter, men for samme lave skattbare inntekt/trygd mottar enslige foreldrehushold større private og offentlige overføringer enn toforeldrehusholdninger. Enslige foreldre som jobber, studerer eller er aktivt arbeidssøkende, mottar dessuten støtte til barnepass som reduserer den faktiske betalingen for barnehage med 64 prosent, og dette påvirker naturligvis husholdningsbudsjettet.

Boligtilskudd ti prosent

Effekten av å tildele tilskudd tilsvarende ti prosent av boligprisen er en økning på fem prosentpoeng i eierpotensialet for ikke-kommunale leieboere og fire prosentpoeng for kommunale leieboere. Økningen slår sterkt ut for enslige foreldre som øker eierpotensialet med henholdsvis fem og seks prosentpoeng. Økningen er også sterk for aleneboende, spesielt de yngste ikke-kommunale leieboerne. Vi ser også at flere får noe høyere overskudd per måned. Spesielt gjelder dette blant de kommunale leieboerne der andelen med over 6000 kroner i overskudd per måned øker fra åtte prosent til 18 prosent. Ellers ser vi at gjennomsnittlig bostøtte går noe opp, gjennomsnittlig annuitet går noe ned, og gjennomsnittlige (brutto) boligpriser går noe opp som forventet.

Boligtilskudd 20 prosent

Eierpotensialet øker som forventet ytterligere når boligtilskuddet økes til 20 prosent. I forhold til base case er totalt eierpotensiale ni og syv prosent høyere for henholdsvis ikke-kommunale leieboere og kommunale leieboere. Vi ser klare økninger i eierpotensialet for alle demografiske grupper, men utslagene er størst for de yngste aleneboende og enslige forsørgere som øker til 62 prosent eierpotensiale for ikke-kommunale leieboere og 50 prosent eierpotensiale for kommunale leieboere, en økning på henholdsvis ti og 13 prosentpoeng i forhold til base case. Effektene beskrevet i forrige avsnitt blir ytterligere forsterket.

Fastrente 4,5 prosent

Effekten av å tilby fastrente på 4,5 prosent på boliglånet er svært like effekten av et boligtilskudd tilsvarende 20 prosent av boligprisen.

Løpetid 50 år

Effekten av å forlenge løpetiden på boliglånet til 50 år er nokså lik effekten av å gi ti prosent boligtilskudd, men utslaget blir litt større for ikke-kommunale leieboere enn for kommunale leieboere.

Sensitivitetsanalyse for boligpriser

Vi har inkludert tre alternative oppsett for boligprisene for å vise hvilke utslag valg av boligstørrelse eller boligpriskilde har på anslagene for eierpotensiale.

I alternativ 1 gir vi alle hushold som bor i kommuner der det ikke ble omsatt leiligheter i 2010, små småboliger og små eneboliger. I det opprinnelige oppsettet varierte den stipulerte størrelsen på småboliger og eneboliger med antall beboere i husholdet. I alternativ 1 allokere vi alle hushold med inntil fire husholdsmedlemmer et småhus på 80 m² eller en enebolig på 100 m². Alle husstander med fem eller flere medlemmer blir allokert et småhus på 100 m² eller en enebolig på 125 m². Dette vil gjøre boligene billigere for dem som bor i områder der det er dårlig utvalg av leiligheter og de derfor må kjøpe et småhus eller en enebolig.

Resultatene er presentert i tabell 11 for de fem relevante casene.

Utslagene er nokså små av å minske boligstørrelsene for småhus og eneboliger. Det har tilnærmet ingen innvirkning på det totale eierpotensialet, sannsynligvis fordi aleneboende

utgjør en så stor andel av utvalget og fordi flertallet av bostøttemottakere bor i kommuner der det finnes leiligheter. For enslige forsørgere øker eierpotensialet med ett prosentpoeng for ikke-kommunale leieboere og med to prosentpoeng for kommunale leieboere, og eierpotensialet øker også noe for barnefamilier i ikke-kommunale leieboliger. Effektene er imidlertid beskjedne.

I alternativ 2 øker vi boligstørrelsene for de aleneboende slik at alle hushold med inntil fire husholdsmedlemmer et småhus på 100 m² eller en enebolig på 125 m² i de kommunene der det "ikke finnes" leiligheter. Alle husstander med fem eller flere medlemmer blir allokert et småhus på 115 m² eller en enebolig på 150 m². Resultatene er presentert i tabell 12 for de fem relevante casene.

Heller ikke økte boligstørrelser gjør noe særlig utslag på det totale eierpotensialet. For de ikke-kommunale leieboerne faller andelen som kan eie, med ett prosentpoeng.

I boligprisscenario nummer tre anvendes reelle boligpriser hentet fra boliger som lå ute til salg på finn.no i perioden jan-feb 2011 for de 99 største kommunene i Norge. Boligpris er å forstå som prisantydning, eventuelt inkludert fellesgjeld. Vi bruker trangboddhetsnormen til å allokere rett størrelse bolig til husholdet og matcher husholdet til nest billigste bolig med antall rom større eller lik antall husstandsmedlemmer og som i nevnte periode var til salgs i husstandens kommune. Resultatene er presentert i tabell 13. I siste kolonne vises eierpotensialet med SSB sine gjennomsnittspriser for de samme 99 kommunene.

Det er interessant å se at totalt sett er resultatene ganske like. Anslaget for eierpotensiale er 38 prosent for ikke-kommunale leieboere og 52 prosent for kommunale leieboere (base case).

Dette er henholdsvis tre og ett prosentpoeng høyere enn eierpotensialet for de samme 99 kommunene med boligprisene fra SSB. Det er imidlertid en del forskjeller både når vi ser på geografiske områder og på de ulike demografiske gruppene. For eksempel er eierpotensialet elleve prosentpoeng høyere i Kristiansand med boligpriser fra finn.no enn med gjennomsnittlige boligpriser fra SSB. For Stavanger er situasjonen den motsatte: eierpotensialet er betydelig lavere med finn.no-priser enn med SSB sine priser.

Effekten av de ulike tiltakene er imidlertid svært lik uansett om det brukes boligpriser fra finn.no eller fra SSB. Eierpotensialet øker med tre-fire prosentpoeng for boligtilskudd på ti

prosent, og med ytterligere tre-fire prosent for 20 prosent boligtilskudd. Fastrente gir resultater som er nesten identiske med 20 prosent boligtilskudd, mens ekstra lang løpetid på boliglånet gir litt større utslag enn ti prosent boligtilskudd.

Avslutningsvis presenterer vi noen informative figurer som angir de empiriske minsteinntektene og minste disponible inntekt for boligeie i bostøtteutvalget. Dette angir en slags nedre grense for hvilke inntekter hushold kan ha og likevel ha mulighet til å eie bolig – i hvert fall i denne fiktive settingen. Observasjonsenheten er geografisk område som betyr kommune for større kommuner og fylke for mindre kommuner.

I figurene 2 og 3 ser vi fordelingene for henholdsvis minste bruttoinntekt og minste disponible inntekt for aleneboende som kan bli boligeiere. Disponibel inntekt inkluderer estimert bostøtte regnet ut etter Husbankens regler som forklart tidligere. Vi ser at minsteinntektene er ganske lave – enslige med i overkant av 100 000 kroner i årlig inntekt kan ha mulighet til å eie, hvilket høres litt utrolig ut. Man må imidlertid ta med i betraktningen at dette mest sannsynlig er hushold som er fritatt for beskatning etter reglene for liten skatteevne. I tillegg mottar de bostøtte. Hvis man bor i en kommune med lave boligpriser, kan det da være mulig å bli boligeier.

I figurene 4 og 5 presenterer vi tilsvarende histogrammer over minste brutto husholdsinntekt og minste disponible inntekt for enslige forsørgere. I tillegg til bostøtte inkluderer disponibel inntekt også barnetrygd og mottatt barnebidrag. Enslige forsørgere med noe over 200 000 kroner i disponibel inntekt kan ha mulighet til å bli eiere.

Eierpotensialet for barnefamilier ble anslått til å være nokså lavt i bostøtteutvalget, i overkant av ti prosent selv med 20 prosent boligtilskudd eller lav fastrente. Det gir derfor ikke så mye mening å presentere de empiriske minsteinntektene for denne gruppen. I stedet har vi med samme fremgangsmåte for inntektsberegning og budsjettoppsett som vi har anvendt i analysene her, gjort et anslag på hvor stor minsteinntekten for boligeie er i de ulike kommunene. Vi har brukt en standard barnefamilie med to voksne mellom 20 og 50 år og to barn der det yngste barnet (gutt) er fem år og går i barnehage og det eldste barnet (gutt) er 14-17 år¹³. Begge de voksne jobber, og all inntekt er lønn. Resultatene er presentert i figurene 6

¹³ Dette på grunn av SIFOs satser for livsopphold.

og 7 for boligpriser fra henholdsvis SSB og finn.no. I figur 6 er boligprisen er beregnet for en leilighet på 70 m², eventuelt småhus på 100 m² eller enebolig på 125 m² i de kommunene der det ikke var omsatt leiligheter i 2010. I figur 7 er boligprisen tilsvarende nest billigste bolig med minst tre soverom hentet fra finn.no

Resultatene viser at en familie på to voksne og to barn bør ha en samlet brutto husholdsinntekt på over 350 000 kroner for å kunne eie sin bolig, og for noen kommuner bør den være nærmere 500 000 kroner. De anslåtte minsteinntektene er noe høyere når vi bruker boligprisdata fra finn.no enn når vi bruker boligprisdata fra SSB. Vi har også angitt hvilken inntekt en slik familie må ha for å eie bolig i de største byene og i Bærum som er å regne som en kommune med nokså høye boligpriser. Det er interessant å se at disse minsteinntektene flytter litt rundt på seg avhengig av hvilke boligpriser som brukes. Unntaket er Stavanger som befinner seg blant de dyreste kommunene uansett. Deter også interessant å se at andre storbyer ikke nødvendigvis er de dyreste stedene å kjøpe bolig, trolig fordi boligtilbudet er bredt og det finnes områder som er relativt rimelige. De dyreste kommunene er faktisk nabokommunene til Stavanger og kommunene i Akershus som ligger nærmt Oslo.

4. Avsluttende kommentar

Oppgaven for dette oppdraget har vært å anslå potensialet for boligeie for vanskeligstilte hushold og hushold med lave inntekter. Vi har funnet at en betydelig andel av bostøttemottakerne som per desember 2010 enten bodde i kommunal eller ikke-kommunal leiebolig, kan ha økonomisk mulighet til å bli boligeiere gitt deres inntekter, husholdssammensetning og dagens boligpriser. Vi har tatt mange forutsetninger underveis i arbeidet, og man kan alltid diskutere hvorvidt disse er realistiske eller ei. Uansett er anslagene som vi har kommet frem til, såpass høye at det tyder på at det er gode muligheter til å ekspandere boligeie selv om de reelle tallene kan vise seg å være lavere enn det våre beregninger viser. Den kanskje viktigste begrensningen som ligger i denne typen analyser, er at den er statisk og gjort på grunnlag av observasjoner på et tilfeldig gitt tidspunkt. Boligeie er kanskje den største og viktigste økonomiske investeringen som man gjør i livet (foruten utdanning), og dette forutsetter en viss grad av forutsigbarhet og stabilitet når det gjelder fremtidige inntektsstrømmer. Vi har ikke noe anslag på hvor risikabelt en boliginvestering kan være for hushold som kanskje er å betrakte som mer økonomisk sårbare enn

gjennomsnittshusholdet i Norge, verken når det gjelder risiko for inntektsbortfall, risiko for å måtte selge med tap, eller risiko for uforutsette kostnader ved boligeie som kan medfører store underskudd på månedsbudsjettet. Dette er viktige betraktninger å ta med seg videre i arbeidet med å utrede en ytterligere ekspansjon av boligeie.

Tabell 1: Ikke-kommunale leieboere. Base case: Rente syv prosent og løpetid 30 år.

	N	Kan eie	Eiere som	Avhengig	Ikke avhengig	Gj.snitt	Gj.snitt	Gj.snitt	Overskudd per mnd for eiere			
			vil få bostøtte	av bostøtte	av bostøtte	bostøtte	annuitet	boligpris	0-2000 kr	2000-4000 kr	4000-6000 kr	Over 6000 kr
Østlandet utenom Oslo	17 290	36 %	99 %	39 %	61 %	22 800	6 600	983 000	41 %	36 %	19 %	5 %
Sørlandet utenom Kristiansand	1 856	41 %	99 %	34 %	66 %	22 900	6 300	947 000	36 %	40 %	21 %	3 %
Vestlandet utenom Stavanger og Bergen	4 722	40 %	99 %	38 %	62 %	23 000	6 800	1 016 000	40 %	35 %	20 %	4 %
Trøndelag utenom Trondheim	1 788	45 %	99 %	35 %	65 %	22 700	6 000	891 000	36 %	36 %	23 %	6 %
Nord-Norge utenom Tromsø	2 705	45 %	99 %	30 %	70 %	22 800	6 100	907 000	31 %	33 %	26 %	11 %
Oslo	8 023	33 %	100 %	48 %	52 %	34 200	7 600	1 135 000	37 %	31 %	27 %	4 %
Kristiansand	1 046	19 %	100 %	69 %	31 %	28 800	9 100	1 364 000	45 %	51 %	3 %	0 %
Stavanger	707	19 %	100 %	83 %	17 %	31 600	10 800	1 615 000	81 %	19 %	0 %	0 %
Bergen	2 285	37 %	100 %	43 %	57 %	31 300	7 400	1 107 000	32 %	39 %	28 %	1 %
Trondheim	1 268	43 %	100 %	38 %	62 %	30 900	6 900	1 030 000	33 %	31 %	32 %	4 %
Tromsø	702	37 %	100 %	59 %	41 %	31 000	8 700	1 300 000	49 %	37 %	14 %	0 %
Norge	42 392	37 %	99 %	41 %	59 %	25 800	6 800	1 021 000	39 %	35 %	22 %	5 %

	N	Kan eie	Eiere som	Avhengig	Ikke avhengig	Gj.snitt	Gj.snitt	Gj.snitt	Overskudd per mnd for eiere			
			vil få bostøtte	av bostøtte	av bostøtte	bostøtte	annuitet	boligpris	0-2000 kr	2000-4000 kr	4000-6000 kr	Over 6000 kr
Aleneboende 20-50 år	18 954	29 %	99 %	38 %	62 %	23 400	6 300	939 000	38 %	44 %	16 %	3 %
Aleneboende 51-66 år	6 026	64 %	99 %	46 %	54 %	24 300			48 %	31 %	19 %	2 %
Enslig forsørger	10 920	52 %	100 %	39 %	61 %	29 600	8 600	1 284 000	32 %	30 %	30 %	8 %
Barnefamilier	4 637	9 %	96 %	53 %	47 %	21 000	9 000	1 355 000	60 %	28 %	8 %	4 %
Andre	1 855	5 %	74 %	39 %	61 %	18 900			39 %	29 %	12 %	20 %
Totalt	42 392	37 %	99 %	41 %	59 %	25 800	6 800	1 021 000	39 %	35 %	22 %	5 %

Merknader:

Fiktive standardboliger etter gjennomsnittlige m²-priser fra SSB. Makspris på bolig er satt til 2,5 millioner kr.

Avhengig og ikke avhengig av bostøtte indikerer om husholdet har mindre eller større overskudd på budsjettet enn den beregnede bostøtten som de vil motta som eiere.

Gjennomsnittlig bostøtte er regnet ut for dem som kan bli eiere.

Gjennomsnittlig annuitet og gjennomsnittlig boligpris er regnet ut for dem som kan bli eiere. Tallene er de samme for kommunale og ikke-kommunale leieboere.

Boligpris er før eventuelt tilskudd (bruttopris), mens annuitet er etter eventuelt tilskudd.

Gjennomsnittlig annuitet og gjennomsnittlig boligpris er regnet ut for alle aleneboende samlet og for barnefamilier og andre samlet.

Tabell 2: Ikke-kommunale leieboere. Boligtilskudd ti prosent, rente syv prosent og løpetid 30 år.

	N	Kan eie	Eiere som	Avhengig	Ikke avhengig	Gj.snitt	Gj.snitt	Gj.snitt	Overskudd per mnd for eiere			
			vil få bostøtte	av bostøtte	av bostøtte	bostøtte	annuitet	boligpris	0-2000 kr	2000-4000 kr	4000-6000 kr	Over 6000 kr
Østlandet utenom Oslo	17 290	40 %	99 %	36 %	64 %	23 000	6 000	990 000	37 %	36 %	20 %	7 %
Sørlandet utenom Kristiansand	1 856	47 %	99 %	35 %	65 %	23 100	5 700	951 000	35 %	37 %	21 %	6 %
Vestlandet utenom Stavanger og Bergen	4 722	44 %	99 %	35 %	65 %	23 200	6 200	1 027 000	34 %	38 %	21 %	7 %
Trøndelag utenom Trondheim	1 788	51 %	99 %	35 %	65 %	22 800	5 400	902 000	35 %	31 %	24 %	10 %
Nord-Norge utenom Tromsø	2 705	50 %	99 %	30 %	70 %	22 800	5 500	909 000	30 %	31 %	24 %	15 %
Oslo	8 023	40 %	100 %	50 %	50 %	34 200	6 800	1 138 000	38 %	28 %	26 %	8 %
Kristiansand	1 046	25 %	100 %	57 %	43 %	28 900	8 300	1 376 000	47 %	38 %	15 %	0 %
Stavanger	707	21 %	100 %	77 %	23 %	31 900	9 900	1 642 000	59 %	40 %	1 %	0 %
Bergen	2 285	43 %	100 %	41 %	59 %	31 100	6 700	1 114 000	33 %	30 %	28 %	10 %
Trondheim	1 268	52 %	100 %	44 %	56 %	31 100	6 200	1 033 000	35 %	28 %	26 %	10 %
Tromsø	702	39 %	100 %	45 %	55 %	31 300	7 900	1 315 000	33 %	41 %	24 %	1 %
Norge	42 392	42 %	99 %	39 %	61 %	26 100	6 300	1 041 000	36 %	34 %	22 %	8 %

	N	Kan eie	Eiere som	Avhengig	Ikke avhengig	Gj.snitt	Gj.snitt	Gj.snitt	Overskudd per mnd for eiere			
			vil få bostøtte	av bostøtte	av bostøtte	bostøtte	annuitet	boligpris	0-2000 kr	2000-4000 kr	4000-6000 kr	Over 6000 kr
Aleneboende 20-50 år	18 954	35 %	99 %	41 %	59 %	23 900	5 800	956 000	39 %	39 %	16 %	6 %
Aleneboende 51-66 år	6 026	68 %	100 %	40 %	60 %	24 500			38 %	36 %	23 %	3 %
Enslig forsørger	10 920	57 %	100 %	36 %	64 %	29 800	7 800	1 299 000	29 %	27 %	30 %	13 %
Barnefamilier	4 637	12 %	97 %	52 %	48 %	22 300	8 300	1 381 000	52 %	34 %	11 %	4 %
Andre	1 855	6 %	81 %	48 %	52 %	21 200			49 %	20 %	13 %	18 %
Totalt	42 392	42 %	99 %	39 %	61 %	26 100	6 300	1 041 000	36 %	34 %	22 %	8 %

Merknader:

Fiktive standardboliger etter gjennomsnittlige m²-priser fra SSB. Makspris på bolig er satt til 2,5 millioner kr.

Avhengig og ikke avhengig av bostøtte indikerer om husholdet har mindre eller større overskudd på budsjettet enn den beregnede bostøtten som de vil motta som eiere.

Gjennomsnittlig bostøtte er regnet ut for dem som kan bli eiere.

Gjennomsnittlig annuitet og gjennomsnittlig boligpris er regnet ut for dem som kan bli eiere. Tallene er de samme for kommunale og ikke-kommunale leieboere.

Boligpris er før eventuelt tilskudd (bruttoprís), mens annuitet er etter eventuelt tilskudd.

Gjennomsnittlig annuitet og gjennomsnittlig boligpris er regnet ut for alle aleneboende samlet og for barnefamilier og andre samlet.

Tabell 3: Ikke-kommunale leieboere. Boligtilskudd 20 prosent, rente syv prosent og løpetid 30 år.

	N	Kan eie	Eiere som	Avhengig	Ikke avhengig	Gj.snitt	Gj.snitt	Gj.snitt	Overskudd per mnd for eiere			
			vil få bostøtte	av bostøtte	av bostøtte	bostøtte	annuitet	boligpris	0-2000 kr	2000-4000 kr	4000-6000 kr	Over 6000 kr
Østlandet utenom Oslo	17 290	44 %	99 %	34 %	66 %	23 000	5 400	1 001 000	34 %	34 %	23 %	10 %
Sørlandet utenom Kristiansand	1 856	52 %	99 %	34 %	66 %	23 100	5 100	957 000	34 %	31 %	25 %	10 %
Vestlandet utenom Stavanger og Bergen	4 722	49 %	99 %	34 %	66 %	23 300	5 600	1 039 000	31 %	35 %	22 %	11 %
Trøndelag utenom Trondheim	1 788	55 %	99 %	32 %	68 %	22 900	4 900	908 000	31 %	30 %	25 %	14 %
Nord-Norge utenom Tromsø	2 705	54 %	99 %	30 %	70 %	22 800	4 900	913 000	29 %	29 %	22 %	19 %
Oslo	8 023	45 %	100 %	49 %	51 %	34 800	6 100	1 146 000	38 %	22 %	27 %	13 %
Kristiansand	1 046	29 %	100 %	43 %	57 %	29 400	7 400	1 388 000	38 %	34 %	27 %	1 %
Stavanger	707	25 %	99 %	66 %	34 %	31 100	8 800	1 657 000	44 %	42 %	14 %	0 %
Bergen	2 285	52 %	100 %	45 %	55 %	31 400	6 000	1 118 000	35 %	28 %	25 %	12 %
Trondheim	1 268	57 %	100 %	44 %	56 %	31 600	5 500	1 036 000	34 %	22 %	26 %	17 %
Tromsø	702	43 %	100 %	38 %	62 %	30 600	7 000	1 318 000	33 %	29 %	33 %	4 %
Norge	42 392	46 %	99 %	38 %	62 %	26 300	5 600	1 052 000	34 %	30 %	24 %	12 %

	N	Kan eie	Eiere som	Avhengig	Ikke avhengig	Gj.snitt	Gj.snitt	Gj.snitt	Overskudd per mnd for eiere			
			vil få bostøtte	av bostøtte	av bostøtte	bostøtte	annuitet	boligpris	0-2000 kr	2000-4000 kr	4000-6000 kr	Over 6000 kr
Aleneboende 20-50 år	18 954	40 %	99 %	43 %	57 %	24 300	5 100	960 000	42 %	31 %	21 %	7 %
Aleneboende 51-66 år	6 026	72 %	99 %	33 %	67 %	24 700			29 %	40 %	27 %	5 %
Enslig forsørger	10 920	62 %	100 %	34 %	66 %	30 000	7 000	1 318 000	27 %	24 %	27 %	22 %
Barnefamilier	4 637	14 %	97 %	48 %	52 %	23 500	7 500	1 407 000	46 %	36 %	13 %	5 %
Andre	1 855	8 %	84 %	51 %	49 %	21 900			50 %	17 %	17 %	16 %
Totalt	42 392	46 %	99 %	38 %	62 %	26 300	5 600	1 052 000	34 %	30 %	24 %	12 %

Merknader:

Fiktive standardboliger etter gjennomsnittlige m²-priser fra SSB. Makspris på bolig er satt til 2,5 millioner kr.

Avhengig og ikke avhengig av bostøtte indikerer om husholdet har mindre eller større overskudd på budsjettet enn den beregnede bostøtten som de vil motta som eiere.

Gjennomsnittlig bostøtte er regnet ut for dem som kan bli eiere.

Gjennomsnittlig annuitet og gjennomsnittlig boligpris er regnet ut for dem som kan bli eiere. Tallene er de samme for kommunale og ikke-kommunale leieboere.

Boligpris er før eventuelt tilskudd (bruttopris), mens annuitet er etter eventuelt tilskudd.

Gjennomsnittlig annuitet og gjennomsnittlig boligpris er regnet ut for alle aleneboende samlet og for barnefamilier og andre samlet.

Tabell 4: Ikke-kommunale leieboere. Fastrente 4,5 prosent og løpetid 30 år.

	N	Kan eie	Eiere som	Avhengig	Ikke avhengig	Gj.snitt	Gj.snitt	Gj.snitt	Overskudd per mnd for eiere			
			vil få bostøtte	av bostøtte	av bostøtte	bostøtte	annuitet	boligpris	0-2000 kr	2000-4000 kr	4000-6000 kr	Over 6000 kr
Østlandet utenom Oslo	17 290	44 %	99 %	34 %	66 %	22 900	5 100	1 001 000	34 %	34 %	23 %	9 %
Sørlandet utenom Kristiansand	1 856	52 %	99 %	34 %	66 %	23 100	4 900	957 000	35 %	31 %	25 %	10 %
Vestlandet utenom Stavanger og Bergen	4 722	49 %	99 %	34 %	66 %	23 300	5 300	1 038 000	31 %	35 %	22 %	11 %
Trøndelag utenom Trondheim	1 788	55 %	99 %	32 %	68 %	22 800	4 600	908 000	31 %	31 %	25 %	14 %
Nord-Norge utenom Tromsø	2 705	54 %	99 %	30 %	70 %	22 800	4 700	913 000	29 %	29 %	22 %	19 %
Oslo	8 023	45 %	100 %	49 %	51 %	34 300	5 800	1 147 000	38 %	23 %	26 %	13 %
Kristiansand	1 046	29 %	100 %	43 %	57 %	29 400	7 100	1 388 000	38 %	34 %	27 %	1 %
Stavanger	707	25 %	99 %	66 %	34 %	31 100	8 400	1 657 000	44 %	42 %	14 %	0 %
Bergen	2 285	51 %	100 %	45 %	55 %	31 400	5 700	1 118 000	35 %	28 %	25 %	12 %
Trondheim	1 268	57 %	100 %	44 %	56 %	31 600	5 300	1 036 000	34 %	22 %	26 %	17 %
Tromsø	702	43 %	100 %	38 %	62 %	30 600	6 700	1 318 000	33 %	29 %	33 %	4 %
Norge	42 392	46 %	99 %	38 %	62 %	26 200	5 400	1 052 000	34 %	31 %	24 %	11 %

	N	Kan eie	Eiere som	Avhengig	Ikke avhengig	Gj.snitt	Gj.snitt	Gj.snitt	Overskudd per mnd for eiere			
			vil få bostøtte	av bostøtte	av bostøtte	bostøtte	annuitet	boligpris	0-2000 kr	2000-4000 kr	4000-6000 kr	Over 6000 kr
Aleneboende 20-50 år	18 954	40 %	99 %	42 %	58 %	24 000	4 900	960 000	42 %	31 %	20 %	7 %
Aleneboende 51-66 år	6 026	72 %	99 %	33 %	67 %	24 500			29 %	40 %	27 %	5 %
Enslig forsørger	10 920	62 %	100 %	34 %	66 %	30 000	6 700	1 318 000	27 %	24 %	27 %	22 %
Barnefamilier	4 637	14 %	97 %	48 %	52 %	23 500	7 200	1 407 000	46 %	36 %	13 %	4 %
Andre	1 855	8 %	84 %	51 %	49 %	21 900			50 %	17 %	17 %	16 %
Totalt	42 392	46 %	99 %	38 %	62 %	26 200	5 400	1 052 000	34 %	31 %	24 %	11 %

Merknader:

Fiktive standardboliger etter gjennomsnittlige m²-priser fra SSB. Makspris på bolig er satt til 2,5 millioner kr.

Avhengig og ikke avhengig av bostøtte indikerer om husholdet har mindre eller større overskudd på budsjettet enn den beregnede bostøtten som de vil motta som eiere.

Gjennomsnittlig bostøtte er regnet ut for dem som kan bli eiere.

Gjennomsnittlig annuitet og gjennomsnittlig boligpris er regnet ut for dem som kan bli eiere. Tallene er de samme for kommunale og ikke-kommunale leieboere.

Boligpris er før eventuelt tilskudd (bruttopris), mens annuitet er etter eventuelt tilskudd.

Gjennomsnittlig annuitet og gjennomsnittlig boligpris er regnet ut for alle aleneboende samlet og for barnefamilier og andre samlet.

Tabell 5: Ikke-kommunale leieboere. Rente syv prosent og løpetid 50 år.

	N	Kan eie	Eiere som vil få bostøtte	Avhengig av bostøtte	Ikke avhengig av bostøtte	Gj.snitt bostøtte	Gj.snitt annuitet	Gj.snitt boligpris	Overskudd per mnd for eiere			
									0-2000 kr	2000-4000 kr	4000-6000 kr	Over 6000 kr
Østlandet utenom Oslo	17 290	41 %	99 %	36 %	64 %	23 000	6 000	994 000	36 %	36 %	21 %	8 %
Sørlandet utenom Kristiansand	1 856	48 %	99 %	35 %	65 %	23 100	5 800	952 000	34 %	36 %	22 %	8 %
Vestlandet utenom Stavanger og Bergen	4 722	45 %	99 %	35 %	65 %	23 200	6 200	1 031 000	33 %	37 %	22 %	8 %
Trøndelag utenom Trondheim	1 788	53 %	99 %	34 %	66 %	22 800	5 500	904 000	36 %	30 %	23 %	11 %
Nord-Norge utenom Tromsø	2 705	51 %	99 %	30 %	70 %	22 800	5 500	909 000	30 %	30 %	24 %	16 %
Oslo	8 023	42 %	100 %	51 %	49 %	34 400	6 900	1 136 000	39 %	27 %	26 %	8 %
Kristiansand	1 046	27 %	100 %	52 %	48 %	29 100	8 300	1 378 000	45 %	39 %	16 %	0 %
Stavanger	707	22 %	100 %	72 %	28 %	31 800	9 900	1 647 000	55 %	42 %	3 %	0 %
Bergen	2 285	45 %	100 %	41 %	59 %	31 100	6 700	1 116 000	33 %	30 %	25 %	12 %
Trondheim	1 268	54 %	100 %	45 %	55 %	31 300	6 200	1 033 000	36 %	28 %	25 %	11 %
Tromsø	702	40 %	100 %	43 %	57 %	31 200	7 900	1 315 000	32 %	41 %	25 %	1 %
Norge	42 392	43 %	99 %	39 %	61 %	26 200	6 300	1 044 000	35 %	33 %	22 %	9 %

	N	Kan eie	Eiere som vil få bostøtte	Avhengig av bostøtte	Ikke avhengig av bostøtte	Gj.snitt bostøtte	Gj.snitt annuitet	Gj.snitt boligpris	Overskudd per mnd for eiere			
									0-2000 kr	2000-4000 kr	4000-6000 kr	Over 6000 kr
Aleneboende 20-50 år	18 954	37 %	99 %	42 %	58 %	24 100	5 800	957 000	40 %	37 %	16 %	6 %
Aleneboende 51-66 år	6 026	69 %	100 %	38 %	62 %	24 600			36 %	38 %	23 %	3 %
Enslig forsørger	10 920	58 %	100 %	36 %	64 %	29 800	7 900	1 303 000	29 %	26 %	30 %	15 %
Barnefamilier	4 637	13 %	97 %	51 %	49 %	22 600	8 400	1 391 000	50 %	35 %	11 %	4 %
Andre	1 855	6 %	81 %	45 %	55 %	21 200			46 %	21 %	16 %	18 %
Norge	42 392	43 %	99 %	39 %	61 %	26 200	6 300	1 044 000	35 %	33 %	22 %	9 %

Merknader:

Fiktive standardboliger etter gjennomsnittlige m²-priser fra SSB. Makspris på bolig er satt til 2,5 millioner kr.

Avhengig og ikke avhengig av bostøtte indikerer om husholdet har mindre eller større overskudd på budsjettet enn den beregnede bostøtten som de vil motta som eiere.

Gjennomsnittlig bostøtte er regnet ut for dem som kan bli eiere.

Gjennomsnittlig annuitet og gjennomsnittlig boligpris er regnet ut for dem som kan bli eiere. Tallene er de samme for kommunale og ikke-kommunale leieboere.

Boligpris er før eventuelt tilskudd (bruttopris), mens annuitet er etter eventuelt tilskudd.

Gjennomsnittlig annuitet og gjennomsnittlig boligpris er regnet ut for alle aleneboende samlet og for barnefamilier og andre samlet.

Tabell 6: Kommunale leieboere. Base case: Rente syv prosent og løpetid 30 år.

	N	Kan eie	Eiere som			Gj.snitt bostøtte	Gj.snitt annuitet	Gj.snitt boligpris	Overskudd per mnd for eiere			
			vil få bostøtte	Avhengig av bostøtte	Ikke avhengig av bostøtte				0-2000 kr	2000-4000 kr	4000-6000 kr	Over 6000 kr
Østlandet utenom Oslo	11 341	53 %	95 %	23 %	77 %	20 000	6 600	983 000	25 %	32 %	33 %	10 %
Sørlandet utenom Kristiansand	1 070	58 %	96 %	18 %	82 %	19 200	6 300	947 000	20 %	32 %	34 %	13 %
Vestlandet utenom Stavanger og Bergen	4 298	59 %	94 %	20 %	80 %	19 300	6 800	1 016 000	23 %	29 %	39 %	9 %
Trøndelag utenom Trondheim	1 433	62 %	94 %	18 %	82 %	18 500	6 000	891 000	19 %	29 %	37 %	15 %
Nord-Norge utenom Tromsø	2 594	58 %	96 %	17 %	83 %	18 900	6 100	907 000	18 %	24 %	37 %	20 %
Oslo	5 802	47 %	98 %	37 %	63 %	33 000	7 600	1 135 000	30 %	29 %	38 %	4 %
Kristiansand	821	48 %	98 %	41 %	59 %	25 200	9 100	1 364 000	31 %	36 %	34 %	0 %
Stavanger	1 098	38 %	97 %	55 %	45 %	28 700	10 800	1 615 000	59 %	41 %	0 %	0 %
Bergen	2 422	55 %	97 %	31 %	69 %	29 400	7 400	1 107 000	25 %	31 %	43 %	1 %
Trondheim	2 035	52 %	98 %	30 %	70 %	29 900	6 900	1 030 000	26 %	24 %	44 %	6 %
Tromsø	525	52 %	98 %	45 %	55 %	29 000	8 700	1 300 000	38 %	27 %	34 %	0 %
Norge	33 439	53 %	96 %	27 %	73 %	23 500	6 800	1 021 000	26 %	30 %	36 %	8 %

	N	Kan eie	Eiere som			Gj.snitt bostøtte	Gj.snitt annuitet	Gj.snitt boligpris	Overskudd per mnd for eiere			
			vil få bostøtte	Avhengig av bostøtte	Ikke avhengig av bostøtte				0-2000 kr	2000-4000 kr	4000-6000 kr	Over 6000 kr
Aleneboende 20-50 år	17 130	58 %	96 %	20 %	80 %	22 100	6 300	939 000	20 %	31 %	39 %	9 %
Aleneboende 51-66 år	8 004	77 %	95 %	30 %	70 %	23 800			30 %	27 %	34 %	9 %
Enslig forsørger	3 780	37 %	99 %	51 %	49 %	31 800	8 600	1 284 000	41 %	32 %	22 %	5 %
Barnefamilier	3 337	5 %	90 %	53 %	47 %	21 800	9 000	1 355 000	53 %	37 %	9 %	2 %
Andre	1 188	8 %	82 %	51 %	49 %	21 500			41 %	37 %	14 %	8 %
Totalt	33 439	53 %	96 %	27 %	73 %	23 500	6 800	1 021 000	26 %	30 %	36 %	8 %

Merknader:

Fiktive standardboliger etter gjennomsnittlige m²-priser fra SSB. Makspris på bolig er satt til 2,5 millioner kr.

Avhengig og ikke avhengig av bostøtte indikerer om husholdet har mindre eller større overskudd på budsjettet enn den beregnede bostøtten som de vil motta som eiere.

Gjennomsnittlig bostøtte er regnet ut for dem som kan bli eiere.

Gjennomsnittlig annuitet og gjennomsnittlig boligpris er regnet ut for dem som kan bli eiere. Tallene er de samme for kommunale og ikke-kommunale leieboere.

Boligpris er før eventuelt tilskudd (bruttopris), mens annuitet er etter eventuelt tilskudd.

Gjennomsnittlig annuitet og gjennomsnittlig boligpris er regnet ut for alle aleneboende samlet og for barnefamilier og andre samlet.

Tabell 7: Kommunale leieboere. Boligtilskudd ti prosent, rente syv prosent og løpetid 30 år.

	N	Kan eie	Eiere som	Avhengig	Ikke avhengig	Gj.snitt	Gj.snitt	Gj.snitt	Overskudd per mnd for eiere			
			vil få bostøtte	av bostøtte	av bostøtte	bostøtte	annuitet	boligpris	0-2000 kr	2000-4000 kr	4000-6000 kr	Over 6000 kr
Østlandet utenom Oslo	11 341	56 %	95 %	22 %	78 %	20 200	6 000	990 000	22 %	30 %	33 %	15 %
Sørlandet utenom Kristiansand	1 070	60 %	96 %	16 %	84 %	19 300	5 700	951 000	17 %	30 %	35 %	18 %
Vestlandet utenom Stavanger og Bergen	4 298	62 %	95 %	19 %	81 %	19 600	6 200	1 027 000	19 %	26 %	36 %	18 %
Trøndelag utenom Trondheim	1 433	64 %	94 %	15 %	85 %	18 700	5 400	902 000	17 %	26 %	29 %	28 %
Nord-Norge utenom Tromsø	2 594	60 %	96 %	17 %	83 %	19 100	5 500	909 000	17 %	24 %	26 %	34 %
Oslo	5 802	53 %	99 %	37 %	63 %	33 300	6 800	1 138 000	26 %	33 %	25 %	16 %
Kristiansand	821	56 %	98 %	42 %	58 %	25 900	8 300	1 376 000	34 %	27 %	40 %	0 %
Stavanger	1 098	40 %	97 %	51 %	49 %	28 800	9 900	1 642 000	47 %	48 %	4 %	0 %
Bergen	2 422	58 %	97 %	28 %	72 %	29 400	6 700	1 114 000	24 %	24 %	31 %	21 %
Trondheim	2 035	56 %	98 %	30 %	70 %	30 100	6 200	1 033 000	21 %	31 %	24 %	24 %
Tromsø	525	53 %	98 %	31 %	69 %	29 400	7 900	1 315 000	20 %	37 %	42 %	1 %
Norge	33 439	57 %	96 %	25 %	75 %	23 900	6 300	1 041 000	22 %	29 %	30 %	18 %

	N	Kan eie	Eiere som	Avhengig	Ikke avhengig	Gj.snitt	Gj.snitt	Gj.snitt	Overskudd per mnd for eiere			
			vil få bostøtte	av bostøtte	av bostøtte	bostøtte	annuitet	boligpris	0-2000 kr	2000-4000 kr	4000-6000 kr	Over 6000 kr
Aleneboende 20-50 år	17 130	61 %	96 %	20 %	80 %	22 400	5 800	956 000	18 %	29 %	31 %	22 %
Aleneboende 51-66 år	8 004	81 %	96 %	28 %	72 %	24 000			23 %	28 %	32 %	16 %
Enslig forsørger	3 780	43 %	99 %	48 %	52 %	32 100	7 800	1 299 000	38 %	30 %	24 %	8 %
Barnefamilier	3 337	6 %	92 %	49 %	51 %	22 200	8 300	1 381 000	48 %	36 %	14 %	3 %
Andre	1 188	9 %	84 %	51 %	49 %	23 800			44 %	30 %	17 %	8 %
Totalt	33 439	57 %	96 %	25 %	75 %	23 900	6 300	1 041 000	22 %	29 %	30 %	18 %

Merknader:

Fiktive standardboliger etter gjennomsnittlige m²-priser fra SSB. Makspris på bolig er satt til 2,5 millioner kr.

Avhengig og ikke avhengig av bostøtte indikerer om husholdet har mindre eller større overskudd på budsjettet enn den beregnede bostøtten som de vil motta som eiere.

Gjennomsnittlig bostøtte er regnet ut for dem som kan bli eiere.

Gjennomsnittlig annuitet og gjennomsnittlig boligpris er regnet ut for dem som kan bli eiere. Tallene er de samme for kommunale og ikke-kommunale leieboere.

Boligpris er før eventuelt tilskudd (bruttopris), mens annuitet er etter eventuelt tilskudd.

Gjennomsnittlig annuitet og gjennomsnittlig boligpris er regnet ut for alle aleneboende samlet og for barnefamilier og andre samlet.

Tabell 8: Kommunale leieboere. Boligtilskudd 20 prosent, rente syv prosent og løpetid 30 år.

	N	Kan eie	Eiere som	Avhengig	Ikke avhengig	Gj.snitt	Gj.snitt	Gj.snitt	Overskudd per mnd for eiere			
			vil få bostøtte	av bostøtte	av bostøtte	bostøtte	annuitet	boligpris	0-2000 kr	2000-4000 kr	4000-6000 kr	Over 6000 kr
Østlandet utenom Oslo	11 341	59 %	95 %	20 %	80 %	20 400	5 400	1 001 000	19 %	27 %	31 %	23 %
Sørlandet utenom Kristiansand	1 070	62 %	96 %	16 %	84 %	19 600	5 100	957 000	15 %	26 %	28 %	32 %
Vestlandet utenom Stavanger og Bergen	4 298	65 %	95 %	18 %	82 %	19 900	5 600	1 039 000	17 %	24 %	35 %	24 %
Trøndelag utenom Trondheim	1 433	67 %	94 %	13 %	87 %	18 900	4 900	908 000	13 %	26 %	26 %	35 %
Nord-Norge utenom Tromsø	2 594	63 %	96 %	17 %	83 %	19 100	4 900	913 000	15 %	23 %	25 %	37 %
Oslo	5 802	56 %	99 %	36 %	64 %	33 800	6 100	1 146 000	23 %	23 %	34 %	19 %
Kristiansand	821	60 %	98 %	26 %	74 %	26 500	7 400	1 388 000	25 %	31 %	44 %	0 %
Stavanger	1 098	48 %	98 %	54 %	46 %	28 900	8 800	1 657 000	38 %	31 %	30 %	0 %
Bergen	2 422	63 %	97 %	30 %	70 %	29 700	6 000	1 118 000	21 %	27 %	26 %	26 %
Trondheim	2 035	58 %	98 %	30 %	70 %	30 400	5 500	1 036 000	14 %	28 %	30 %	27 %
Tromsø	525	56 %	98 %	23 %	77 %	29 300	7 000	1 318 000	21 %	26 %	46 %	7 %
Norge	33 439	60 %	96 %	24 %	76 %	24 200	5 600	1 052 000	19 %	26 %	31 %	24 %

	N	Kan eie	Eiere som	Avhengig	Ikke avhengig	Gj.snitt	Gj.snitt	Gj.snitt	Overskudd per mnd for eiere			
			vil få bostøtte	av bostøtte	av bostøtte	bostøtte	annuitet	boligpris	0-2000 kr	2000-4000 kr	4000-6000 kr	Over 6000 kr
Aleneboende 20-50 år	17 130	64 %	96 %	19 %	81 %	22 700	5 100	960 000	17 %	24 %	32 %	27 %
Aleneboende 51-66 år	8 004	83 %	96 %	24 %	76 %	24 300			17 %	28 %	34 %	21 %
Enslig forsørger	3 780	50 %	99 %	46 %	54 %	32 600	7 000	1 318 000	35 %	29 %	22 %	14 %
Barnefamilier	3 337	8 %	93 %	47 %	53 %	23 100	7 500	1 407 000	49 %	27 %	19 %	5 %
Andre	1 188	11 %	87 %	42 %	58 %	24 900			41 %	23 %	28 %	8 %
Totalt	33 439	60 %	96 %	24 %	76 %	24 200	5 600	1 052 000	19 %	26 %	31 %	24 %

Merknader:

Fiktive standardboliger etter gjennomsnittlige m²-priser fra SSB. Makspris på bolig er satt til 2,5 millioner kr.

Avhengig og ikke avhengig av bostøtte indikerer om husholdet har mindre eller større overskudd på budsjettet enn den beregnede bostøtten som de vil motta som eiere.

Gjennomsnittlig bostøtte er regnet ut for dem som kan bli eiere.

Gjennomsnittlig annuitet og gjennomsnittlig boligpris er regnet ut for dem som kan bli eiere. Tallene er de samme for kommunale og ikke-kommunale leieboere.

Boligpris er før eventuelt tilskudd (brutto), mens annuitet er etter eventuelt tilskudd.

Gjennomsnittlig annuitet og gjennomsnittlig boligpris er regnet ut for alle aleneboende samlet og for barnefamilier og andre samlet.

Tabell 9: Kommunale leieboere. Fastrente 4,5 prosent og løpetid 30 år.

	N	Kan eie	Eiere som	Avhengig	Ikke avhengig	Gj.snitt	Gj.snitt	Gj.snitt	Overskudd per mnd for eiere			
			vil få bostøtte	av bostøtte	av bostøtte	bostøtte	annuitet	boligpris	0-2000 kr	2000-4000 kr	4000-6000 kr	Over 6000 kr
Østlandet utenom Oslo	11 341	59 %	95 %	20 %	80 %	20 300	4 800	951 000	19 %	27 %	31 %	23 %
Sørlandet utenom Kristiansand	1 070	62 %	96 %	16 %	84 %	19 500	4 500	892 000	15 %	26 %	27 %	32 %
Vestlandet utenom Stavanger og Bergen	4 298	65 %	95 %	18 %	82 %	19 900	5 000	980 000	18 %	24 %	35 %	24 %
Trøndelag utenom Trondheim	1 433	67 %	94 %	13 %	87 %	18 700	4 400	868 000	13 %	26 %	26 %	34 %
Nord-Norge utenom Tromsø	2 594	63 %	95 %	17 %	83 %	19 100	4 400	871 000	15 %	23 %	25 %	37 %
Oslo	5 802	56 %	98 %	36 %	64 %	33 200	5 600	1 100 000	23 %	25 %	32 %	19 %
Kristiansand	821	60 %	98 %	26 %	74 %	26 500	6 700	1 320 000	25 %	31 %	44 %	0 %
Stavanger	1 098	48 %	98 %	54 %	46 %	28 900	8 200	1 612 000	38 %	31 %	30 %	0 %
Bergen	2 422	63 %	97 %	30 %	70 %	29 700	5 500	1 083 000	21 %	27 %	26 %	26 %
Trondheim	2 035	58 %	98 %	30 %	70 %	30 300	5 100	999 000	14 %	28 %	30 %	27 %
Tromsø	525	56 %	98 %	23 %	77 %	29 300	6 400	1 258 000	21 %	26 %	46 %	7 %
Norge	33 439	60 %	96 %	24 %	76 %	24 100	5 100	1 002 000	19 %	26 %	31 %	23 %

	N	Kan eie	Eiere som	Avhengig	Ikke avhengig	Gj.snitt	Gj.snitt	Gj.snitt	Overskudd per mnd for eiere			
			vil få bostøtte	av bostøtte	av bostøtte	bostøtte	annuitet	boligpris	0-2000 kr	2000-4000 kr	4000-6000 kr	Over 6000 kr
Aleneboende 20-50 år	17 130	64 %	96 %	19 %	81 %	22 500	4 900	960 000	17 %	24 %	31 %	27 %
Aleneboende 51-66 år	8 004	83 %	96 %	24 %	76 %	24 100			17 %	28 %	34 %	21 %
Enslig forsørger	3 780	50 %	99 %	46 %	54 %	32 600	6 700	1 318 000	35 %	29 %	22 %	14 %
Barnefamilier	3 337	8 %	93 %	47 %	53 %	23 100	7 200	1 407 000	49 %	27 %	19 %	5 %
Andre	1 188	11 %	87 %	42 %	58 %	24 900			41 %	23 %	28 %	8 %
Totalt	33 439	60 %	96 %	24 %	76 %	24 100	5 400	1 052 000	19 %	26 %	31 %	23 %

Merknader:

Fiktive standardboliger etter gjennomsnittlige m²-priser fra SSB. Makspris på bolig er satt til 2,5 millioner kr.

Avhengig og ikke avhengig av bostøtte indikerer om husholdet har mindre eller større overskudd på budsjettet enn den beregnede bostøtten som de vil motta som eiere.

Gjennomsnittlig bostøtte er regnet ut for dem som kan bli eiere.

Gjennomsnittlig annuitet og gjennomsnittlig boligpris er regnet ut for dem som kan bli eiere. Tallene er de samme for kommunale og ikke-kommunale leieboere.

Boligpris er før eventuelt tilskudd (bruttopris), mens annuitet er etter eventuelt tilskudd.

Gjennomsnittlig annuitet og gjennomsnittlig boligpris er regnet ut for alle aleneboende samlet og for barnefamilier og andre samlet.

Tabell 10: Kommunale leieboere. Rente syv prosent og løpetid 50 år.

	N	Kan eie	Eiere som	Avhengig	Ikke avhengig	Gj.snitt	Gj.snitt	Gj.snitt	Overskudd per mnd for eiere			
			vil få bostøtte	av bostøtte	av bostøtte	bostøtte	annuitet	boligpris	0-2000 kr	2000-4000 kr	4000-6000 kr	Over 6000 kr
Østlandet utenom Oslo	11 341	57 %	95 %	22 %	78 %	20 200	6 000	994 000	21 %	29 %	33 %	17 %
Sørlandet utenom Kristiansand	1 070	61 %	96 %	17 %	83 %	19 400	5 800	952 000	17 %	30 %	34 %	20 %
Vestlandet utenom Stavanger og Bergen	4 298	63 %	95 %	19 %	81 %	19 700	6 200	1 031 000	19 %	25 %	37 %	19 %
Trøndelag utenom Trondheim	1 433	65 %	94 %	13 %	87 %	18 700	5 500	904 000	16 %	26 %	27 %	31 %
Nord-Norge utenom Tromsø	2 594	61 %	96 %	17 %	83 %	19 100	5 500	909 000	16 %	23 %	26 %	35 %
Oslo	5 802	54 %	99 %	37 %	63 %	33 400	6 900	1 136 000	24 %	34 %	26 %	17 %
Kristiansand	821	59 %	98 %	38 %	62 %	26 300	8 300	1 378 000	29 %	33 %	39 %	0 %
Stavanger	1 098	41 %	97 %	50 %	50 %	28 700	9 900	1 647 000	41 %	46 %	13 %	0 %
Bergen	2 422	59 %	97 %	28 %	72 %	29 400	6 700	1 116 000	23 %	26 %	26 %	26 %
Trondheim	2 035	57 %	98 %	30 %	70 %	30 200	6 200	1 033 000	21 %	30 %	25 %	25 %
Tromsø	525	54 %	98 %	30 %	70 %	29 400	7 900	1 315 000	20 %	36 %	43 %	1 %
Norge	33 439	57 %	96 %	25 %	75 %	23 900	6 300	1 044 000	21 %	29 %	30 %	20 %

	N	Kan eie	Eiere som	Avhengig	Ikke avhengig	Gj.snitt	Gj.snitt	Gj.snitt	Overskudd per mnd for eiere			
			vil få bostøtte	av bostøtte	av bostøtte	bostøtte	annuitet	boligpris	0-2000 kr	2000-4000 kr	4000-6000 kr	Over 6000 kr
Aleneboende 20-50 år	17 130	62 %	96 %	20 %	80 %	22 500	5 800	957 000	18 %	29 %	30 %	23 %
Aleneboende 51-66 år	8 004	82 %	96 %	27 %	73 %	24 100			22 %	29 %	32 %	17 %
Enslig forsørger	3 780	45 %	99 %	47 %	53 %	32 100	7 900	1 303 000	37 %	30 %	25 %	9 %
Barnefamilier	3 337	7 %	93 %	50 %	50 %	22 900	8 400	1 391 000	51 %	31 %	15 %	3 %
Andre	1 188	9 %	84 %	47 %	53 %	23 800			40 %	29 %	22 %	8 %
Totalt	33 439	57 %	96 %	25 %	75 %	23 900	6 300	1 044 000	21 %	29 %	30 %	20 %

Merknader:

Fiktive standardboliger etter gjennomsnittlige m²-priser fra SSB. Makspris på bolig er satt til 2,5 millioner kr.

Avhengig og ikke avhengig av bostøtte indikerer om husholdet har mindre eller større overskudd på budsjettet enn den beregnede bostøtten som de vil motta som eiere.

Gjennomsnittlig bostøtte er regnet ut for dem som kan bli eiere.

Gjennomsnittlig annuitet og gjennomsnittlig boligpris er regnet ut for dem som kan bli eiere. Tallene er de samme for kommunale og ikke-kommunale leieboere.

Boligpris er før eventuelt tilskudd (brutto), mens annuitet er etter eventuelt tilskudd.

Gjennomsnittlig annuitet og gjennomsnittlig boligpris er regnet ut for alle aleneboende samlet og for barnefamilier og andre samlet.

Tabell 11: Eierpotensiale med små boliger.

Ikke-kommunale leieboere	N	Base case	Andel som kan eie			
			T1	T2	Fastrente	50 år
Østlandet utenom Oslo	17 290	37 %	41 %	45 %	44 %	42 %
Sørlandet utenom Kristiansand	1 856	42 %	47 %	52 %	52 %	48 %
Vestlandet utenom Stavanger og Bergen	4 722	40 %	44 %	49 %	49 %	46 %
Trøndelag utenom Trondheim	1 788	47 %	52 %	56 %	56 %	53 %
NordNorge utenom Tromsø	2 705	46 %	51 %	55 %	55 %	52 %
Oslo	8 023	33 %	40 %	45 %	45 %	42 %
Kristiansand	1 046	21 %	26 %	30 %	30 %	28 %
Stavanger	707	19 %	22 %	26 %	26 %	22 %
Bergen	2 285	37 %	43 %	52 %	52 %	45 %
Trondheim	1 268	43 %	52 %	57 %	57 %	54 %
Tromsø	702	37 %	39 %	44 %	44 %	40 %
Norge	42 392	37 %	42 %	47 %	47 %	43 %

Ikke-kommunale leieboere	N	Base case	Andel som kan eie			
			T1	T2	Fastrente	50 år
Aleneboende 20-50 år	18 954	29 %	35 %	40 %	40 %	37 %
Aleneboende 51-66 år	6 026	64 %	68 %	72 %	72 %	69 %
Enslig forsørger	10 920	53 %	58 %	63 %	63 %	60 %
Barnefamilier	4 637	11 %	13 %	16 %	16 %	14 %
Andre	1 855	5 %	6 %	8 %	8 %	7 %
Totalt	42 392	37 %	42 %	47 %	47 %	43 %

Kommunale leieboere	N	Base case	Andel som kan eie			
			T1	T2	Fastrente	50 år
Østlandet utenom Oslo	11 341	53 %	56 %	59 %	59 %	57 %
Sørlandet utenom Kristiansand	1 070	59 %	61 %	63 %	63 %	61 %
Vestlandet utenom Stavanger og Bergen	4 298	59 %	62 %	65 %	65 %	63 %
Trøndelag utenom Trondheim	1 433	63 %	65 %	67 %	67 %	66 %
NordNorge utenom Tromsø	2 594	58 %	61 %	63 %	63 %	61 %
Oslo	5 802	47 %	53 %	56 %	56 %	54 %
Kristiansand	821	50 %	57 %	61 %	61 %	60 %
Stavanger	1 098	38 %	40 %	48 %	48 %	42 %
Bergen	2 422	55 %	58 %	63 %	63 %	59 %
Trondheim	2 035	52 %	56 %	58 %	58 %	57 %
Tromsø	525	52 %	53 %	56 %	56 %	54 %
Norge	33 439	53 %	57 %	60 %	60 %	58 %

Kommunale leieboere	N	Base case	Andel som kan eie			
			T1	T2	Fastrente	50 år
Aleneboende 20-50 år	17 130	58 %	61 %	64 %	64 %	62 %
Aleneboende 51-66 år	8 004	77 %	81 %	83 %	83 %	82 %
Enslig forsørger	3 780	39 %	45 %	51 %	51 %	46 %
Barnefamilier	3 337	5 %	7 %	9 %	9 %	8 %
Andre	1 188	8 %	9 %	11 %	11 %	9 %
Totalt	33 439	53 %	57 %	60 %	60 %	58 %

Base case: Syv prosent rente og løpetid 30 år. T1: Boligtilskudd ti prosent, syv prosent rente og løpetid 30 år. T2: Boligtilskudd 20 prosent, syv prosent rente og løpetid 30 år. Fastrente: Rente 4,5 prosent og løpetid 30 år. 50 år: Syv prosent rente og løpetid 50 år.

Tabell 12: Eierpotensiale med store boliger.

Ikke-kommunale leieboere	N	Base case	Andel som kan eie			
			T1	T2	Fastrente	50 år
Østlandet utenom Oslo	17 290	36 %	40 %	44 %	44 %	41 %
Sørlandet utenom Kristiansand	1 856	41 %	47 %	52 %	52 %	48 %
Vestlandet utenom Stavanger og Bergen	4 722	39 %	43 %	48 %	48 %	45 %
Trøndelag utenom Trondheim	1 788	45 %	50 %	55 %	55 %	52 %
Nord-Norge utenom Tromsø	2 705	44 %	48 %	52 %	52 %	50 %
Oslo	8 023	33 %	40 %	45 %	45 %	42 %
Kristiansand	1 046	19 %	25 %	29 %	29 %	27 %
Stavanger	707	19 %	21 %	25 %	25 %	22 %
Bergen	2 285	37 %	43 %	52 %	51 %	45 %
Trondheim	1 268	43 %	52 %	57 %	57 %	54 %
Tromsø	702	37 %	39 %	43 %	43 %	40 %
Norge	42 392	36 %	41 %	46 %	46 %	43 %

Ikke-kommunale leieboere	N	Base case	Andel som kan eie			
			T1	T2	Fastrente	50 år
Aleneboende 20-50 år	18 954	29 %	35 %	40 %	40 %	36 %
Aleneboende 51-66 år	6 026	63 %	68 %	71 %	71 %	69 %
Enslig forsørger	10 920	52 %	57 %	62 %	62 %	58 %
Barnefamilier	4 637	9 %	12 %	14 %	14 %	13 %
Andre	1 855	5 %	6 %	8 %	8 %	6 %
Totalt	42 392	36 %	41 %	46 %	46 %	43 %

Kommunale leieboere	N	Base case	Andel som kan eie			
			T1	T2	Fastrente	50 år
Østlandet utenom Oslo	11 341	53 %	56 %	58 %	58 %	56 %
Sørlandet utenom Kristiansand	1 070	58 %	60 %	62 %	62 %	61 %
Vestlandet utenom Stavanger og Bergen	4 298	59 %	62 %	64 %	64 %	63 %
Trøndelag utenom Trondheim	1 433	61 %	64 %	66 %	66 %	65 %
Nord-Norge utenom Tromsø	2 594	56 %	59 %	61 %	61 %	60 %
Oslo	5 802	47 %	53 %	56 %	56 %	54 %
Kristiansand	821	48 %	56 %	60 %	60 %	59 %
Stavanger	1 098	38 %	40 %	48 %	48 %	41 %
Bergen	2 422	55 %	58 %	63 %	63 %	59 %
Trondheim	2 035	52 %	56 %	58 %	58 %	57 %
Tromsø	525	52 %	53 %	56 %	56 %	54 %
Norge	33 439	53 %	56 %	59 %	59 %	57 %

Kommunale leieboere	N	Base case	Andel som kan eie			
			T1	T2	Fastrente	50 år
Aleneboende 20-50 år	17 130	58 %	61 %	64 %	64 %	62 %
Aleneboende 51-66 år	8 004	77 %	80 %	83 %	83 %	81 %
Enslig forsørger	3 780	37 %	43 %	50 %	50 %	45 %
Barnefamilier	3 337	5 %	6 %	8 %	8 %	7 %
Andre	1 188	8 %	9 %	11 %	11 %	9 %
Totalt	33 439	53 %	56 %	59 %	59 %	57 %

Base case: Syv prosent rente og løpetid 30 år. T1: Boligtilskudd ti prosent, syv prosent rente og løpetid 30 år. T2: Boligtilskudd 20 prosent, syv prosent rente og løpetid 30 år. Fastrente: Rente 4,5 prosent og løpetid 30 år. 50 år: Syv prosent rente og løpetid 50 år.

Tabell 13: Eierpotensiale med boligpriser fra finn.no

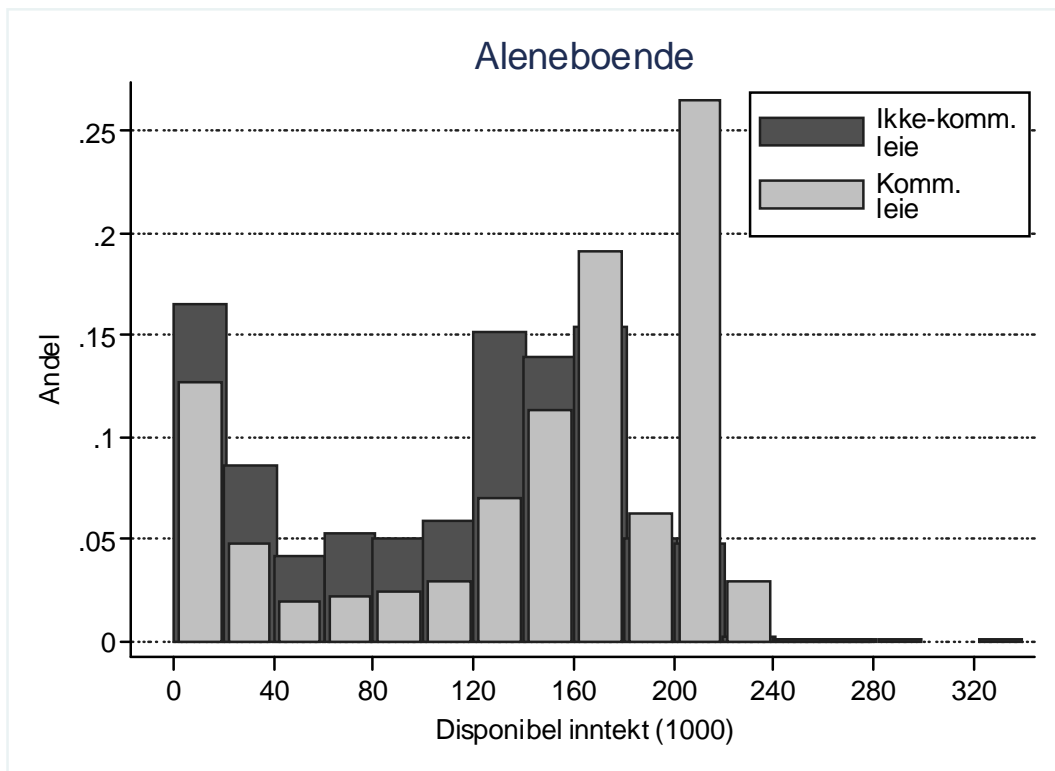
Ikke-kommunale leieboere	N	Base case	Andel som kan eie				50 år	SSB 99
			T1	T2	Fastrente	Base case		
Østlandet utenom Oslo	14 038	37 %	41 %	45 %	45 %	42 %	33 %	
Sørlandet utenom Kristiansand	1 004	44 %	47 %	50 %	50 %	49 %	42 %	
Vestlandet utenom Stavanger og Bergen	3 123	31 %	36 %	42 %	42 %	38 %	37 %	
Trøndelag utenom Trondheim	1 140	40 %	44 %	49 %	49 %	45 %	43 %	
NordNorge utenom Tromsø	1 466	42 %	45 %	49 %	49 %	46 %	43 %	
Oslo	8 023	39 %	44 %	45 %	45 %	44 %	33 %	
Kristiansand	1 046	28 %	31 %	36 %	36 %	32 %	19 %	
Stavanger	698	13 %	21 %	23 %	23 %	21 %	19 %	
Bergen	2 285	40 %	45 %	53 %	53 %	48 %	37 %	
Trondheim	1 268	49 %	53 %	56 %	55 %	53 %	43 %	
Tromsø	702	50 %	56 %	59 %	58 %	57 %	37 %	
Norge	34 793	38 %	42 %	46 %	46 %	43 %	35 %	

Ikke-kommunale leieboere	N	Base case	Andel som kan eie				50 år	SSB 99
			T1	T2	Fastrente	Base case		
Aleneboende 20-50 år	15 615	32 %	37 %	41 %	41 %	38 %	27 %	
Aleneboende 51-66 år	4 759	59 %	64 %	67 %	67 %	65 %	60 %	
Enslig forsørger	8 909	53 %	58 %	63 %	63 %	60 %	50 %	
Barnefamilier	3 931	11 %	13 %	15 %	15 %	14 %	9 %	
Andre	1 579	6 %	7 %	9 %	8 %	7 %	5 %	
Totalt	34 793	38 %	42 %	46 %	46 %	43 %	35 %	

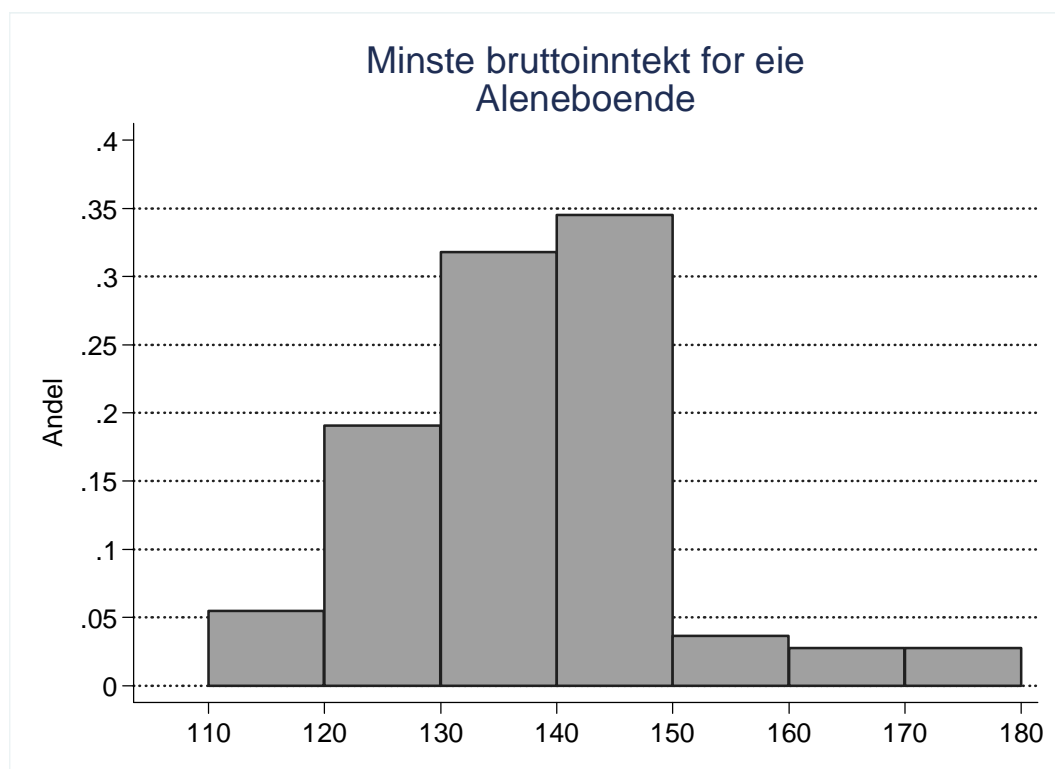
Kommunale leieboere	N	Base case	Andel som kan eie				50 år	SSB 99
			T1	T2	Fastrente	Base case		
Østlandet utenom Oslo	9 095	52 %	55 %	58 %	58 %	56 %	51 %	
Sørlandet utenom Kristiansand	541	49 %	55 %	57 %	57 %	56 %	55 %	
Vestlandet utenom Stavanger og Bergen	2 496	46 %	51 %	56 %	56 %	52 %	57 %	
Trøndelag utenom Trondheim	827	53 %	56 %	59 %	59 %	56 %	57 %	
NordNorge utenom Tromsø	1 180	51 %	53 %	55 %	55 %	53 %	52 %	
Oslo	5 802	52 %	56 %	57 %	57 %	56 %	47 %	
Kristiansand	821	59 %	61 %	63 %	63 %	62 %	48 %	
Stavanger	1 051	29 %	40 %	44 %	44 %	40 %	39 %	
Bergen	2 422	56 %	59 %	64 %	64 %	60 %	55 %	
Trondheim	2 035	54 %	56 %	57 %	57 %	56 %	52 %	
Tromsø	525	60 %	64 %	66 %	65 %	64 %	52 %	
Norge	26 795	52 %	55 %	58 %	58 %	56 %	51 %	

Kommunale leieboere	N	Base case	Andel som kan eie				50 år	SSB 99
			T1	T2	Fastrente	Base case		
Aleneboende 20-50 år	13 411	57 %	60 %	63 %	63 %	61 %	56 %	
Aleneboende 51-66 år	6 389	73 %	76 %	79 %	79 %	77 %	75 %	
Enslig forsørger	3 170	40 %	45 %	51 %	51 %	47 %	36 %	
Barnefamilier	2 778	5 %	7 %	9 %	9 %	7 %	5 %	
Andre	1 047	9 %	10 %	11 %	11 %	10 %	8 %	
Totalt	26 795	52 %	55 %	58 %	58 %	56 %	51 %	

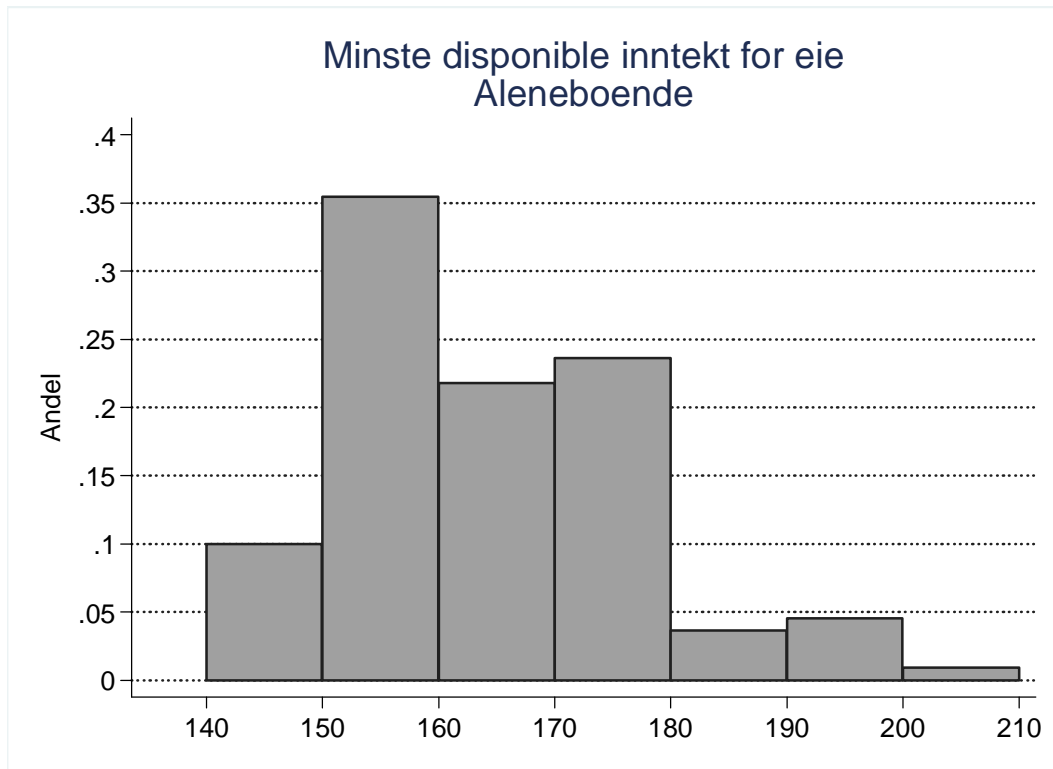
Base case: Syv prosent rente og løpetid 30 år. T1: Boligtilskudd ti prosent, syv prosent rente og løpetid 30 år. T2: Boligtilskudd 20 prosent, syv prosent rente og løpetid 30 år. Fastrente: Rente 4,5 prosent og løpetid 30 år. 50 år: Syv prosent rente og løpetid 50 år.



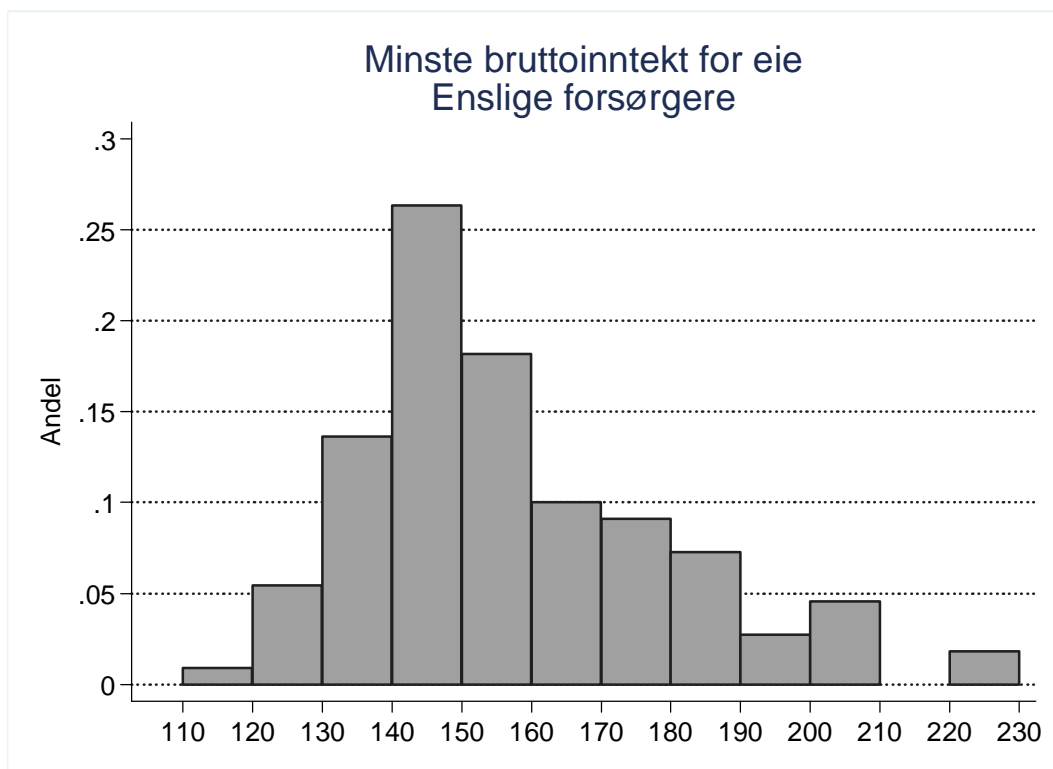
Figur 1: Disponibel inntekt for aleneboende. Ikke-kommunale og kommunale leieboere som mottok bostøtte i desember 2010.



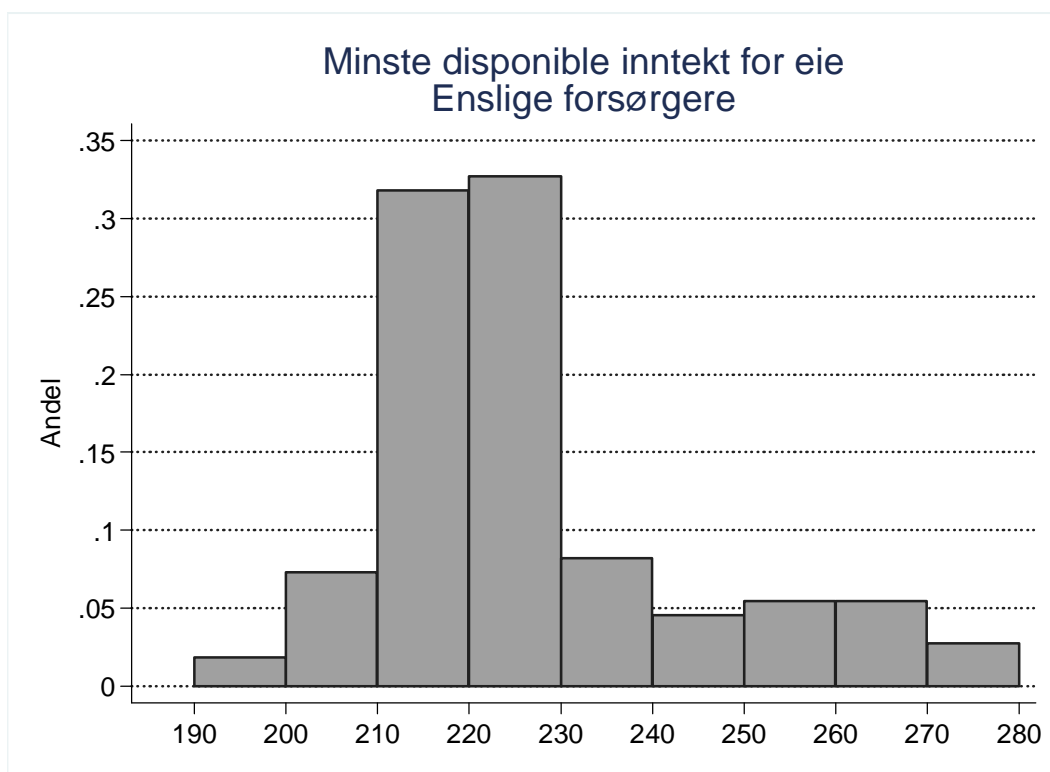
Figur 2: Minste bruttoinntekt for boligeie. Aleneboende.



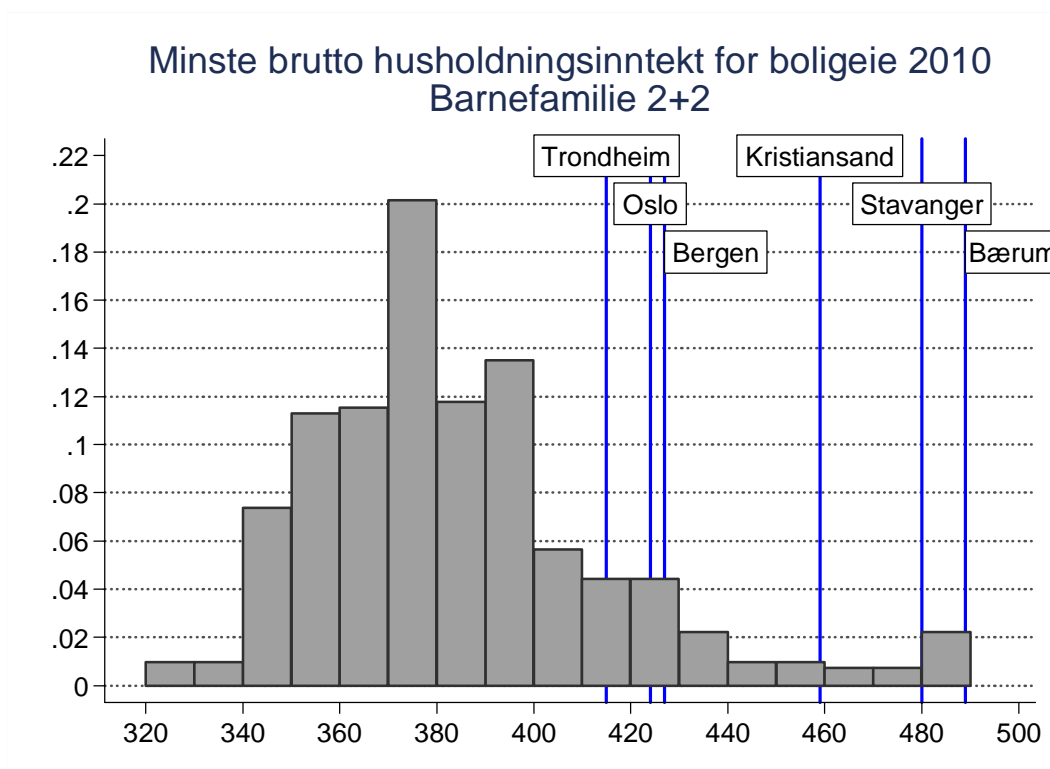
Figur 3: Minste disponible inntekt for boligeie. Aleneboende.



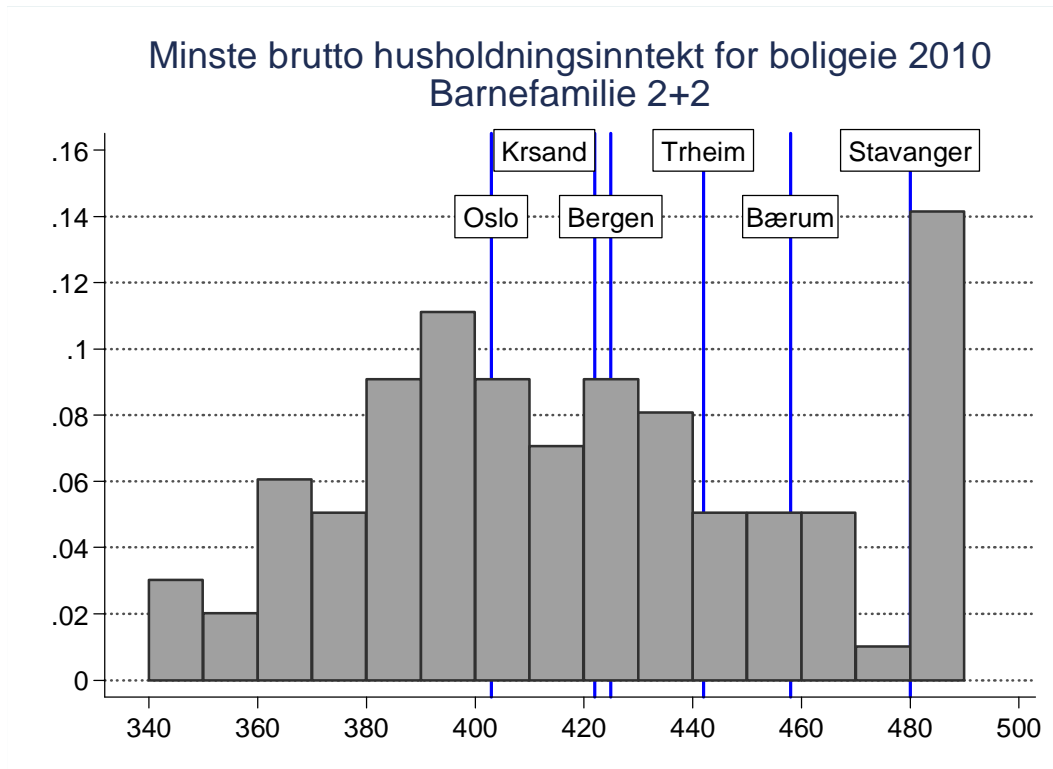
Figur 4: Minste bruttointekt for boligeie. Enslige forsørgere.



Figur 5: Minste disponible inntekt for boligeie. Enslige forsørgere.



Figur 6: Minste estimerte husholdningsinntekt for boligeie for en barnefamilie 2+2. Gjennomsnittlige kvadratmeterpriser fra SSB.



Figur 7: Minste estimerte husholdningsinntekt for boligeie for en barnefamilie 2+2. Boligpriser fra finn.no