

# Store forskjeller i boutgiftene

*Det er store forskjeller i boutgifter mellom landsdelene, men det er forholdsvis små forskjeller i oppfatningen av hvorvidt boutgiftene er tyngende. Agder/Rogaland og Sør-Østlandet er landsdeler der flest eier egen bolig. Færrest selveiere finner vi i Oslo og Akershus. Boutgiftene for alle husholdninger i Norge er i overkant av 60 000 kroner per år. Husholdningene i det sentrale Østlandsområdet har de høyeste boutgiftene – mer enn dobbelt så mye som i Hedmark og i Oppland.*

Statistisk sentralbyrås levekårsundersøkelse i 2008 viste at gjennomsnittlige boutgifter for alle husholdninger under ett var om lag 63 000 kroner. Boutgiftene omfatter husleie og renter og avdrag på boliglån. Det er imidlertid store forskjeller på sentrale og mindre sentrale geografiske områder (se tekstboks for definisjoner). Når vi regner boutgifter som kroner per kvadratmeter per år, har de som bor i de minst sentrale områdene, mindre enn halvparten så store boutgifter som folk i de mest sentrale områdene (se figur 1).

Landsdeler og sentralitet er forholdsvis grove geografiske kategorier som ikke fanger opp alle forskjellene. Det kan være store forskjeller både innenfor kommuner, fylker og landsdeler. Boutgiftene henger i stor grad sammen med kvadratmeterprisen, og selv i en så geografisk konsentrert kommune som Oslo varierer kvadratmeterprisene mye. For eksempel for leiligheter viser Norsk Eiendomsmeglerforbunds indikatorer for 2008 at kvadratmeterprisene i de ulike bydelene i Oslo varierer fra 70 til 133 prosent i forhold til gjennomsnittsprisene i Oslo.

Ser vi på Akershus, var prisene på leiligheter i 2008 85 prosent av gjennomsnittsprisene i Oslo, enda de tettest befolkede områdene i Akershus ligger nær Oslo. I Nord-Norge utenom Tromsø var kvadratmeterprisen om lag 60 prosent av gjennomsnittet i Oslo, og i Oppland utenom Lillehammer var prisen bare det halve av gjennomsnittet for Oslo.

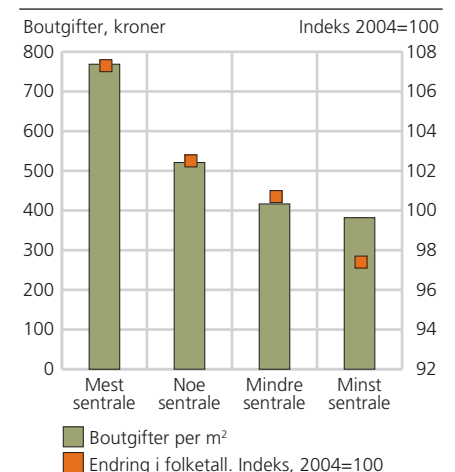
## Prisene øker der befolkningen øker

Det er flere årsaker til at det er så store forskjeller. Den viktigste årsaken er at befolkningen øker mer i sentrale områder sammenlignet med mindre sentrale områder. I de minst sentrale områdene går folketallet ned. Dette fører til at tilbudet av ledige boliger er forholdsmessig større i de mindre sentrale kommunene sammenlignet med kommuner som ligger mer sentralt. I tillegg er tomteprisene høyere i mer sentrale områder, og det gjør at byggekostnadene for nye boliger blir høyere i sentrale områder sammenlignet med mindre sentrale områder.

Som det går fram av tabell 1, er nesten en fjerdedel av befolkningen i Norge bosatt i Oslo og Akershus, og alle kommunene i denne landsdelen hører til i kategorien «mest sentrale». Sør-Østlandet, Agder og Rogaland og Trøndelag har mange kommuner i kategoriene «mest sentrale», mens det for Vestlandet og Nord-Norge er større spredning med hensyn til kommuner etter sentralitet.

Jan-Petter Sæther

Figur 1. Boutgifter i kroner per kvadratmeter for husholdninger i 2008, og indeks for endring i folketallet 2004-2009 for kommuner, etter sentralitet



Kilde: Lavekårsundersøkelsen 2008 og Befolkningsstatistikk, Statistisk sentralbyrå.



**Jan-Petter Sæther** er samfunnsøkonom og rådgiver i Statistisk sentralbyrå, Seksjon for levekårsstatistikk. (jan.saether@ssb.no)

**Datakilder**

Forbruksundersøkelsene som gjennomføres av Statistisk sentralbyrå (SSB), danner grunnlaget for de fleste av de årlige boligindikatorerne før 2003 i dette nummeret av Samfunnspeilet. Fra og med 2003 bruker vi levekårsundersøkelsene i stedet for forbruksundersøkelsene.

Levekårsundersøkelsene representerer et utvalg på rundt 1,2 prosent av befolkningen, og både etter landsdel og sentralitet er det om lag et proporsjonalt forhold mellom fordelingen i denne undersøkelsen og den faktiske fordelingen av hele befolkningen.

Tallene fra forbruksundersøkelsene avviker noe fra levekårsundersøkelsene fordi disse bygger på forskjellige utvalg. Utvalget i levekårsundersøkelsen er blant annet mye større enn utvalget i forbruksundersøkelsen. Den mest iøynefallende forskjellen er indikatoren for andel husholdninger med høy boutgiftsbelastning (se egen tekstboks for definisjon). Boutgiftsbelastningen er beregnet på forskjellig grunnlag, og det gjør at denne indikatoren skifter nivå etter 2002.

**Sentralitet**

**Sentrale kommuner** omfatter et tettsted på minst 50 000 innbyggere som har funksjon som landsdelssenter, eller som ligger innenfor 75 minutters (for Oslo 90 minutters) reisetid til et slikt tettsteds sentrum.

**Noe sentrale kommuner** omfatter et tettsted med folketall mellom 15 000 og 50 000, eller ligger innenfor 60 minutters reisetid til et slikt tettsteds sentrum.

**Mindre sentrale kommuner** omfatter et tettsted med folketall mellom 5 000 og 15 000, eller ligger innenfor 45 minutters reisetid til et slikt tettsteds sentrum.

**Minst sentrale kommuner** omfatter ikke noen av de aktuelle tettstedene og ligger heller ikke innenfor 45 minutters reisetid til noen av disse tettstedene.

Vi kan dele Norge inn i ulike geografiske kategorier når vi drøfter regionale forskjeller – fra grunnkrets- og kommunenivå til fylkes- eller landsdelsnivå. Andre dimensjoner kan være botetthet og sentralitet. Vi har her valgt å bruke landsdel og sentralitet (se tekstboks for definisjon) som to dimensjoner når vi ser på boforhold. Hvordan landsdel og sentralitet henger sammen, kan vi se av tabell 1.

Husholdningstypene er ikke svært forskjellige i de ulike landsdelene når vi ser bort fra Oslo og Akershus, der enslige representerer nesten hver fjerde husholdning. I Hedmark og Oppland er 17 prosent av husholdningene enpersonhusholdninger, og den samme andelen finner vi for Agder og Rogaland. Det er en overhyppighet av *ynge* enslige i de mest sentrale landsdelene sammenlignet med de minst sentrale.

**Høyeste boutgifter i Oslo og Akershus**

Husholdningene i Oslo og Akershus har de høyeste boutgiftene – mer enn dobbelt så høye som i det indre av Østlandet, Hedmark og Oppland (se figur 2). Husholdningene i Trøndelag har også høye boutgifter, men de er en god del lavere enn i Oslo og Akershus.



Det er noe samsvar mellom kvadratmeterpris og befolkningsutvikling i landsdelene, men helt entydig – som vist i figur 1 for sentralitet – er ikke forholdet. Oslo og Akershus ligger på topp for boutgifter og befolkningsvekst i 2008, men Agderfylkene og Rogaland har også hatt høy befolkningsvekst, uten at boutgiftene der er spesielt høye. Nord-Norge og Hedmark og Oppland har de laveste boutgiftene per kvadratmeter og lavest befolkningsvekst.

Boutgiftene reflekterer i stor grad boligprisene, og folks forventninger om hva boligen er verdt, er en indikator som forteller mye om forskjeller i boutgiftene

**Landsdelene****Oslo og Akershus****Hedmark og Oppland****Sør-Østlandet** (Østfold, Vestfold, Buskerud og Telemark)**Agderfylkene og Rogaland** (Aust-Agder, Vest-Agder og Rogaland)**Vestlandet** (Hordaland, Sogn og Fjordane og Møre og Romsdal)**Trøndelag** (Sør-Trøndelag og Nord-Trøndelag)**Nord-Norge** (Nordland, Troms og Finnmark)

Tabell 1. Prosentvis fordeling av befolkningen, etter sentralitet og landsdel per 1. april 2009

	Oslo og Akershus	Hedmark og Oppland	Sør-Østlandet	Agder og Rogaland	Vest-Trøndelag	Nord-Norge	Andel etter sentralitet
<b>Andel etter landsdel</b>	<b>23</b>	<b>8</b>	<b>19</b>	<b>15</b>	<b>17</b>	<b>9</b>	<b>100</b>
Mest sentrale kommuner	23	2	14	11	8	6	67
Noe sentrale kommuner		4	4	2	4	0	17
Mindre sentrale kommuner				1	3	1	6
Minst sentrale kommuner		1	1		3	1	10

Kilde: Befolkningsstatistikk, Statistisk sentralbyrå.

**Høy boutgiftsbelastning** har husholdninger der summen av renter og avdrag og husleie utgjør minst 25 prosent av husholdningens samlede inntekt etter skatt. Før 2003 var boutgiftsbelastningen beregnet ut fra boutgiftenes andel av forbruksutgiftene, med forbruksundersøkelsen som kilde. **Lav boutgiftsbelastning** har husholdninger der summen av renter og avdrag samt husleie utgjør mindre enn 10 prosent av husholdningens samlede inntekt etter skatt.

i ulike områder. Renter og avdrag på boliglån er for de fleste den viktigste faktoren som bestemmer boutgiftene. På leiemarkedet er boutgiftene i store trekk bestemt av hva boligene koster i de lokale områdene.

I levekårsundersøkelsen er det også spørsmål om forventet salgsverdi på eide boliger, og den varierer betydelig mellom de ulike landsdelene. I de mest sentrale delene av Østlandet er forventet salgsverdi per kvadratmeter i 2008 nesten 30 000 kroner, mens på Sør-Østlandet er den på om lag 13 000 kroner – godt under det halve av salgsverdien i Oslo og Akershus (se figur 3). I Agder og Rogaland er salgsverdien nest høyest blant landsdelene, 21 000 kroner i gjennomsnitt.

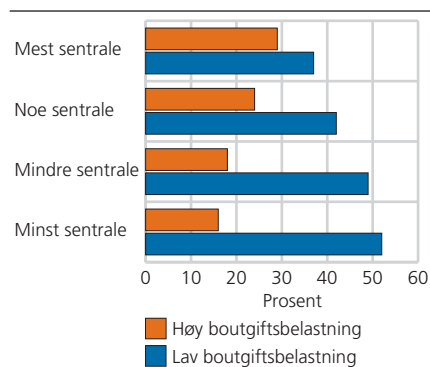
### Billigst å bo i Hedmark og Oppland

I de mest sentrale kommunene har 29 prosent av husholdningene høye boutgifter – såkalt høy boutgiftsbelastning (se tekstboks for definisjon). Det vil si at boutgiftene utgjør minst 25 prosent av husholdningenes samlede nettoinntekter. Belastningen er definert som lav når boutgiftene er mindre enn 10 prosent av inntektene. I de minst sentrale kommunene har 16 prosent høye boutgifter (se figur 4).

I alt 37 prosent av husholdningene i sentrale områder har i 2008 lav boutgiftsbelastning, mens dette gjelder 52 prosent av husholdningene i de minst sentrale områdene.

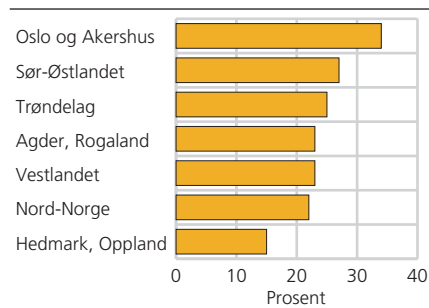
Oslo og Akershus har størst andel husholdninger med høy boutgiftsbelastning – hele 34 prosent. Den laveste andelen med høy boutgiftsbelastning har husholdningene i Hedmark og Oppland med 15 prosent i gjennomsnitt, mindre enn det halve sammenlignet med Oslo og Akershus (se figur 5).

Figur 4. **Boutgiftsbelastning, etter sentralitet. Andel av husholdningene. 2008. Prosent**



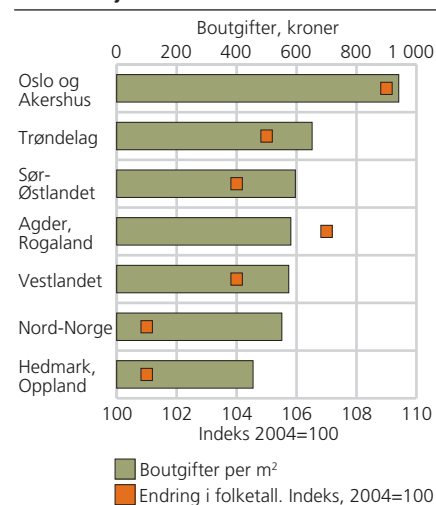
Kilde: Levekårsundersøkelsen 2008, Statistisk sentralbyrå.

Figur 5. **Andel husholdninger med høy boutgiftsbelastning, etter landsdel. 2008. Prosent**



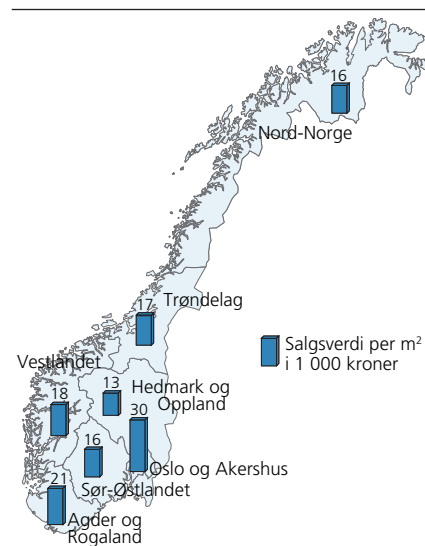
Kilde: Levekårsundersøkelsen 2008, Statistisk sentralbyrå.

Figur 2. **Boutgifter for husholdninger, i kroner per kvadratmeter, og endring i folketallet 1. januar 2004-1. januar 2009. Indeks. 1. januar 2004=100**



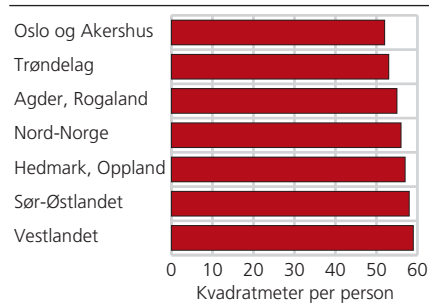
Kilde: Levekårsundersøkelsen 2008 og Befolkningsstatistikk, Statistisk sentralbyrå.

Figur 3. **Forventet salgsverdi av egen bolig per kvadratmeter, etter landsdel. 2008. 1 000 kroner**



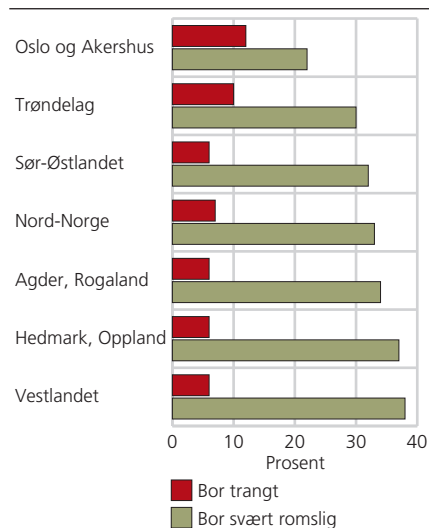
Kilde: Levekårsundersøkelsen 2008, Statistisk sentralbyrå.

Figur 6. **Boareal, i kvadratmeter per person, etter landsdel. 2008**



Kilde: Levekårsundersøkelsen 2008, Statistisk sentralbyrå.

Figur 7. **Andel personer som bor trangt eller svært romslig, etter landsdel. 2008. Prosent**



Kilde: Levekårsundersøkelsen 2008, Statistisk sentralbyrå.

### Å bo trangt eller romslig

Blant dem som bor trangt, regnes aleneboende som bor på ett rom, eller flerpersonhusholdninger med flere medlemmer enn antall rom i boligen. Romslig bor de som bor i en husholdning som disponerer minst tre rom mer enn antallet personer. Som rom regnes ikke kjøkken, bad, WC, entre eller rom under 6 kvadratmeter.

I perioden 2003-2008 har ikke andelen husholdninger med høy boutgiftsbelastning forandret seg særlig, selv om boutgiftene har økt noe i denne perioden. Siden inntektene også har økt i perioden, har andelen med høy boutgiftsbelastning holdt seg temmelig stabil. Det har heller ikke vært signifikant bevegelse i andelen som har lav boutgiftsbelastning. Ingen av landsdelene skiller seg markant ut når det gjelder utviklingen i boutgiftsbelastningen for hele perioden 2003-2008.

Levekårsundersøkelsene gir også svar på hvorvidt husholdningsmedlemmene selv oppfatter boutgiftene som tyngende. Mellom 38 og 45 prosent av husholdningene oppfatter boutgiftene som svært tyngende eller noe tyngende, altså en betydelig mindre variasjon enn det som kan tolkes ut av figur 5, som er basert på en «teknisk» definisjon av boutgiftsbelastningen.

Mellom 4 og 8 prosent vurderer boutgiftene som svært tyngende i de ulike landsdelene i 2008. Gjennomsnittet for hele landet er i underkant av 6 prosent. Den høyeste andelen finner vi på Sør-Østlandet, den laveste på Vestlandet. Oslo og Akershus ligger omtrent på landsgjennomsnittet blant dem som mener at boutgiftene er svært tyngende.

Det kan være flere årsaker til at det tilsynelatende er lite samsvar mellom den «teknisk» beregnede boutgiftsbelastningen og den mer subjektive vurderingen av hvorvidt boutgiftene er tyngende. Husholdningsinntektene kan være én årsak, men det er ikke veldig store forskjeller i inntekt per person i de ulike landsdelene. De som bor i Oslo og Akershus, den landsdelen der inntekten per hode er høyest, har 12 prosent mer disponibel inntekt sammenlignet med den landsdelen der de har minst å rutte med, Nord-Norge. Ulikheter i endringstakten i boligprisene i de senere årene kan også ha gitt ulike utslag i holdningene i de forskjellige landsdelene. Agder og Rogaland, Vestlandet og Nord-Norge har hatt større økning i boutgiftene fra 2003 til 2008 sammenlignet med for eksempel Oslo og Akershus.

### Små forskjeller i boareal ...

I 2008 hadde vi om lag 55 kvadratmeter til disposisjon hver i gjennomsnitt. Det er ikke store forskjeller i boareal per husstandsmedlem, verken etter sentralitet eller landsdel. I Oslo og Akershus og i Trøndelagsfylkene var det disponible arealet minst – henholdsvis 52 og 53 kvadratmeter per person (se figur 6). På Vestlandet og Sør-Østlandet var arealet per husstandsmedlem størst, henholdsvis 59 og 58 kvadratmeter per person.

Det er om lag 14 prosent større boareal per person i den landsdelen som har størst areal, sammenlignet med den landsdelen som har minst areal per person. Når det er så små forskjeller, viser det kanskje at boareal representerer «grunnleggende behov», og vi må betale for å dekke det behovet – litt mindre bolig og høy pris sentralt, og noe større bolig men langt lavere boutgifter i mindre sentrale områder.

### ... men flere bor trangt i sentrale områder

Ser vi på antall rom til rådighet, er det en større andel som bor trangt i sentrale kommuner, sammenlignet med mindre sentrale kommuner (se tekstboks).

Oslo og Akershus er den landsdelen der flest mennesker bor trangt, om lag 12 prosent (se figur 7). I Trøndelagsfylkene bor 10 prosent trangt. I de øvrige landsdelene er det bare 6-7 prosent som bor trangt. Landsgjennomsnittet er

om lag 9 prosent, og i alle landsdeler med unntak av Oslo/Akershus og Trøndelag er andelen lavere enn landsgjennomsnittet.

På Vestlandet og i Hedmark og Oppland er det flest som bor romslig – henholdsvis 38 og 37 prosent. I Oslo og Akershus har bare 22 prosent en romslig bolig, deretter kommer personer i Trøndelag med 30 prosent som har romslig bolig. Landsgjennomsnittet er på 31 prosent, og de øvrige landsdelene ligger alle over landsgjennomsnittet.

### En nasjon av eiere ...

Norge er blant de land i verden der flest innbyggere eier boligen de bor i. I mange andre land er det vanligere å leie bolig. Vi regner boliger i boligbyggelag og boligaksjeselskaper som *eide* boliger, men ikke *selvide*.

Imidlertid er det noe variasjon mellom landsdelene – eierandelen er lavest på Vestlandet og høyest på Sør-Østlandet med henholdsvis 74 og 79 prosent (se figur 8). Agder og Rogaland, Oslo og Akershus, Nord-Norge og Hedmark og Oppland ligger om lag på landsgjennomsnittet, som var 77 prosent i 2008. Husholdningene i Oslo og Akershus hadde en mye større andel borettslagsleiligheter og leiligheter i boligaksjeselskap enn de øvrige fylkene – 25 prosent, mens 14 prosent av husholdningene i hele landet har slike boliger.

### ... for det meste i eneboliger og småhus

70 prosent av alle husholdninger i Norge bor i eneboliger og småhus – dette omfatter våningshus, frittliggende eneboliger, rekke-/kjedehus, terrassehus og tomannsboliger. Andelen er minst i Oslo og Akershus, der i underkant av halvparten av husholdningene bor i slike hus, og frittliggende eneboliger utgjør 31 prosent (se figur 9). De som bor i Hedmark og Oppland har høyest andel eneboliger og småhus – det gjelder i underkant av 90 prosent av husholdningene, og 78 prosent bor i eneboliger. I alle landsdelene utenom Oslo og Akershus bor 76 prosent eller flere av husholdningene i eneboliger eller småhus.

### Fukt og råte – mest et kystproblem

Fra gammelt av har lokal byggeskikk vanligvis vært tilpasset værforhold og det lokale klima. Som et eksempel har liggende utvendig bordkledning vært mye brukt i værharde, fuktige strøk, fordi råte ofte oppstår først nederst på ytterveggene. Råtne bord er da enkle å bytte ut.

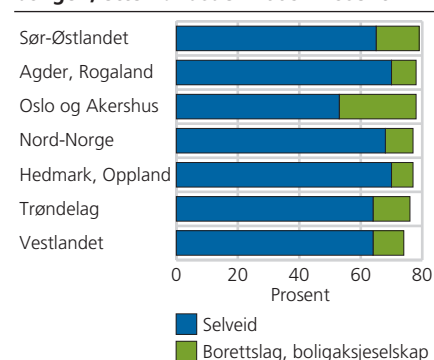
Selv om lokal byggeskikk er tilpasset klimaforholdene, er det forskjeller mellom landsdelene når det gjelder fukt og råte. I levekårsundersøkelsen er spørsmål om fukt og råte knyttet til selve boligen – tak, vegger, vinduer og gulv.

I gjennomsnitt for hele landet rapporterer 8 prosent av personene at de bor i bolig med fukt eller råte (Levekårsundersøkelsen 2008). I Agder og Rogaland er det flest som er plaget av fukt og råte i boligen. Andelen der er 10 prosent, det dobbelte av det vi finner i Hedmark og Oppland. Oslo og Akershus og Nord-Norge ligger lavere enn landsgjennomsnittet (se figur 10).

### Mest støv og støy i Oslo og Akershus

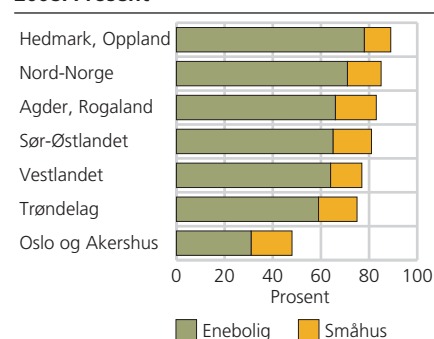
Forurensning og støy forekommer i størst grad der mange mennesker bor konsentrert, og er først og fremst storbyproblemer. Samferdsel, industri og bygge- og anleggsvirksomhet er årsaker til slike problemer.

Figur 8. Andel husholdninger som eier boligen, etter landsdel. 2008. Prosent



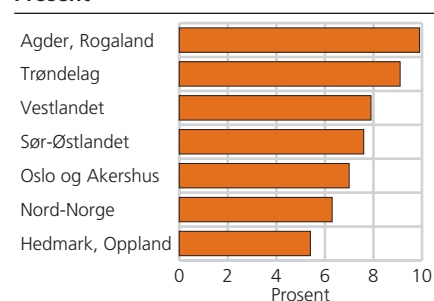
Kilde: Levekårsundersøkelsen 2008, Statistisk sentralbyrå.

Figur 9. Andel husholdninger som bor i enebolig eller småhus, etter landsdel. 2008. Prosent



Kilde: Levekårsundersøkelsen 2008, Statistisk sentralbyrå.

Figur 10. Andel personer som bor i bolig med råte eller fukt, etter landsdel. 2008. Prosent



Kilde: Levekårsundersøkelsen 2008, Statistisk sentralbyrå.





Så mange som 17 prosent plages i følge levekårsundersøkelsen av støy eller forurensning i og ved boligen. Oslo og Akershus har den største andelen, 21 prosent (se figur 11). For de fire største byene, Oslo, Bergen, Stavanger og Trondheim er det 22 prosent som opplever støy eller forurensning i eller ved boligen. I Hedmark og Oppland er andelen minst, 12 prosent eller om lag det halve av Oslo og Akershus.

I de øvrige landsdelene fordeler andelen av personer som mener de er plaget av støy og forurensninger seg fra 14 til 17 prosent.

Spørsmålet om hvorvidt man føler seg plaget av støy og forurensning, gir selvfølgelig subjektive svar. Det er likevel interessant at det er påvist en klar sammenheng mellom opplevelsen av støy og forurensning og målinger som er foretatt i Oslo (Flugsrud mfl. 1998).

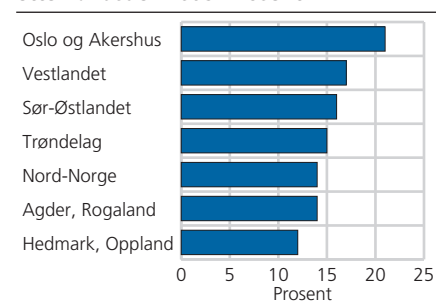
### Regionale forskjeller – mest på boligøkonomien

Vi bor stort sett like romslig i ulike deler av landet, med mellom 52 og 59 kvadratmeter tumleplass for hver av oss. Minst areal har de som bor i de mest sentrale landsdelene. Selv om det er forholdsvis liten forskjell i *gjennomsnittlig* boareal i de ulike landsdelene, er det en vesentlig større andel som bor trangt og en vesentlig mindre andel som bor svært romslig i de mest sentrale landsdelene sammenlignet med mindre sentrale landsdeler. Forurensning og støy i og ved boligen er et større problem i de sentrale landsdelene enn i de mindre sentrale, en «ekstrakostnad» for en del av dem som har valgt å bo sentralt.

Det er svært små forskjeller mellom landsdelene når det gjelder eie-/leieforhold, men i mer sentrale områder er det en mindre andel som bor i eneboliger og småhus, og en større andel som bor i store bolighus og blokker.

Noen av de kanskje mest iøynefallende forskjellene mellom landsdelene finner vi når det gjelder boligøkonomi. Boutgiftene er svært høye i noen landsdeler sammenlignet med andre. Boutgifter per kvadratmeter er mer enn dobbelt så høye i den mest sentrale landsdelen, Oslo og Akershus, sammenlignet med den minst sentrale – i mange av sammenhengene er det snakk om Hedmark og Oppland. Målt i forventet salgsverdi av egen bolig er det mer enn dobbelt så dyre boliger i den mest sentrale landsdelen sammenlignet med den minst sentrale. Andelen med høy boutgiftsbelastning er mer enn dobbelt så stor i den mest sentrale landsdelen sammenlignet med den minst sentrale. Det ser imidlertid ut til at inntektsforskjeller kompenserer noe for disse forskjellene. De som bor i de sentrale landsdelene, har noe høyere inntekter sammenlignet med dem som bor i de mindre sentrale landsdelene. Noe kan kanskje forklares av forventningene til boutgiftene i ulike områder og endringstakten de senere årene. Det er for eksempel ikke Oslo og Akershus som har hatt den største økningen i boutgifter de senere årene.

Figur 11. **Personer som er plaget av støy eller forurensning i eller ved boligen, etter landsdel. 2008. Prosent**



Kilde: Lvekårsundersøkelsen 2008, Statistisk sentralbyrå.

### Referanser

Flugsrud, K., Haakonsen, G., Zhang, L.-C., (1998): Vi kan stole på hva folk sier om støy og støv, *Samfunnsspeilet* 5, 1998, Statistisk Sentralbyrå.