

Boligutgiftene tynger mest for yngre aleneboende

Det bygges stadig flere, men mindre boliger. Andelen som bor trangt holder seg stabil. Det gjelder også for gruppene som bor trangest: unge aleneboende, småbarnsforeldre og innvandrere. Andelen som bor romslig øker imidlertid, det gjelder særlig for eldre. Den typiske leieboer er aleneboende under 45 år. Stigende boligpriser har imidlertid ikke ført til færre eiere blant disse. Stigende boligpriser har heller ikke ført til færre eiere blant yngre aleneboende. Men de oppfatter boutgiftene som tyngende. Det er blitt flere eiere blant aleneboende over 44 år, og også blant småbarnsforeldre.

Økt boligbygging ...

I 2005 ble det bygd nesten 30 000 boliger. Vi må tilbake til slutten av 1980-tallet for å finne like stor boligbygging. Historisk er imidlertid ikke boligbyggingen spesielt høy. Det var en topp midt på 1950-tallet med nesten 38 000 nybygde boliger per år. Den andre store perioden var under høykonjunkturen fra slutten av 1960- og ut 1970-tallet. På det meste ble det da bygd nesten 45 000 boliger per år. Boligkrisen på slutten av 1980-tallet førte både til et sterkt fall i boligbyggingen og til et markert fall i størrelsen på de nye boligene. Etter 1990 har det blitt bygd rundt 20 000 boliger i året, færrest i 1993 (16 000).

... særlig av blokkleiligheter

Sammen med boliger i bygning for bofellesskap (det vil si hybelbygg, studentboligbygg og lignende) utgjør blokkleiligheter nå nærmere halvparten av nybygde boliger (46 prosent i 2005). Det er nesten en fordobling bare siden 2000 og langt mer enn på midten av 1980-tallet.

Først og fremst på grunn av den store andelen blokkleiligheter har gjennomsnittstørrelsen på nybygde boliger gått ned. I 2005 var nybygde boliger i gjennomsnitt 117 kvadratmeter, det laveste som er registrert de siste 20 årene. Nybygde boliger var størst på midten av 1980-tallet, da ble det bygd mange store eneboliger. Som følge av boligkrisen fra slutten av 1980-tallet gikk størrelsen ned til ca. 130 kvadratmeter. Deretter økte størrelsen igjen til om lag 150 kvadratmeter på slutten av 1990-tallet. Det sterke fallet i boligstørrelse er ikke et resultat av et dårlig boligmarked, men kan kanskje ses som et resultat av økende urbanisering.

Den typiske boligen: romslig selveid enebolig

Til tross for en betydelig boligbygging utgjør årsproduksjonen bare vel 1 prosent av boligmassen. Den store andelen blokkleiligheter de siste årene har derfor endret lite på det forhold at det store flertallet av nordmenn bor i enebolig. I 2004 bodde vel 60 prosent av den voksne befolkningen i våningshus eller enebolig, og hele 80 prosent bodde i enebolig eller andre småhus. Dette er svært høyt i europeisk sammenheng. Norge skiller seg også ut ved at en tilsvarende andel er boligeiere, enten som selveiere eller ved å eie bolig gjennom andels- eller aksjeselskap.

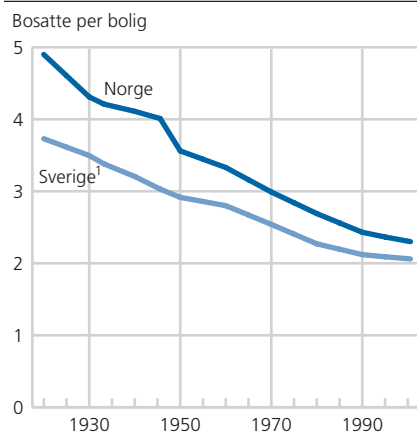
Arne Andersen

Datakilder:

Hoveddatakildene for opplysninger om boforhold er levekårsundersøkelsene og folke- og boligtellningene. Statistisk sentralbyrås generelle levekårsundersøkelser ble gjennomført om lag hvert fjerde år, første gang i 1980 og siste gang i 1995. Utvalget var 5 000 personer 16 år og over (før 1987 16-79 år). Fra 1996 er levekårsundersøkelsen årlig, hvert år med et utvalg av 5 000 personer 16 år og over. Temaet for undersøkelsen varierer i en treårsyklus. I 1997, 2001 og 2004 var boforhold tema.

Arne S. Andersen er seniorrådgiver i Statistisk sentralbyrå, Seksjon for levekårsstatistikk (asa@ssb.no).

Figur 1. Antall bosatte per bolig. 1920-2001



¹ Tallet på boliger i 1920 er beregnet.

Kilde: Norge: Folke- og boligtellingerne, Statistisk sentralbyrå. Sverige: Socialstyrelsen og Statistiska Centralbyrån.

Selv om nybygde boliger de siste årene har blitt mindre, er dagens boliger klart større enn før 1980. Mens boligene på begynnelsen av 1980-tallet var om lag 100 kvadratmeter i gjennomsnitt, er de nå vel 115 kvadratmeter. Boligareal per husholdning har økt samtidig med at husholdningene er blitt mindre. Det gjennomsnittlige boligareal per person har derfor økt. Men også her var økningen større på 1980-tallet enn senere. I 1980 var gjennomsnittlig boligareal per person 36 kvadratmeter, i 2004 var det 53 kvadratmeter.

Det har derfor vært en sterk forbedring i hvor romslig folk bor i løpet av de siste 20 årene. Nedgangen i andelen som bor trangt var særlig sterk på 1980-tallet. I 1980 bodde 16 prosent trangt (aleneboende på ett rom eller boliger med færre beboelsesrom enn personer). I 1991 bodde bare 8 prosent trangt. Etter det har andelen omtrent ikke endret seg (7 prosent i 2004). Derimot har andelen som bor svært romslig økt. Mens bare 18 prosent av alle voksne bodde svært romslig i 1991 (boligen har minst tre beboelsesrom mer enn antall personer i husholdningen), gjaldt det i 2004 34 prosent.

Fortsatt bor mange småbarnsfamilier trangt ...

Det er først og fremst aleneboende under 30 år og småbarnsfamilier som bor trangt. Det gjaldt henholdsvis 34 og 15 prosent i 2004. Andelen i disse gruppene som bor trangt har ikke endret seg de siste ti årene. Blant aleneboende som er 45 år og eldre er det svært få som bor trangt, og andelen har gått ned (Andersen 2006). Spør vi husholdningene om de opplever å ha for liten plass, blir bildet et litt annet. Da er det særlig enslige forsørgere og småbarnsfamilier som svarer at de har for liten plass.

... mens eldre bor stadig mer romslig

Det er par på 45 år og over uten barn som først og fremst bor svært romslig. Det gjelder om lag 55 prosent. Også mange aleneboende i samme alder har god plass, om lag 45 prosent. Økningen i andelen som bodde svært romslig i perioden 1997-2004 var størst blant middelaldrende og eldre par uten hjemmeboende barn. Blant aleneboende i alderen 45-66 år gikk andelen som bodde svært romslig ned, mens andelen økte blant de eldre aleneboende.

Innvandrere bor trangt

Folke- og boligtellingerne 2001 viser at innvandrere bor betydelig trangere enn personer uten innvandrerbakgrunn. Blant par der begge var innvandrere, var det om lag dobbelt så mange personer per rom i boligen som blant ikke-innvandrere. Blant par der ingen var innvandrere, var det 0.6 personer per rom, mens det for par der begge var innvandrere, var vel 1 person per rom for de med bakgrunn fra Øst-Europa, Asia og Latin-Amerika, mens det bodde 1,5 personer per rom for de med afrikansk bakgrunn.

Dårlig tilgjengelighet til norske boliger

Med en stadig eldre befolkning må en vente at kravene til god tilgjengelighet til boligene øker. Det er imidlertid langt igjen til tilgjengeligheten kan sies å være tilfredsstillende. 60 prosent av boligene er på mer enn ett plan. Krever en at det ikke er høye trapper eller bratte partier fram til boligens inngangsdør, og at alle viktige rom i boligen er tilgjengelig for rullestolbrukere, er det bare 7 prosent av boligene som tilfredsstillende disse kravene.

Det er nye borettslagsboliger som oftest har god tilgjengelighet (Grue og Gulbrandsen 2006).

Høyere boligpriser, men ikke færre boligkjøpere blant unge

I Norge er det vanlig å bo i bolig som husholdningen eier. Det gjelder særlig i parfamilier. Med unntak av yngre par uten barn bor ni av ti par i eid bolig. Blant småbarnsfamilier har det blitt flere boligeiere. Men også blant enslige forsørgere og aleneboende over 44 år eier 65-80 prosent boligen sin. Andelen eiere har særlig økt blant eldre aleneboende (Andersen 2006).

Det er blant aleneboende under 30 år at færrest er eiere. Blant disse gikk andelen eiere ned fra midten av 1980-tallet til midten av 1990-tallet. Denne nedgangen har stoppet opp, og i 2005 eide en av fem aleneboende under 30 år sin bolig. Dette skjedde til tross for en kraftig økning i boligprisene. Samtidig flytter unge tidligere hjemmefra enn de gjorde før, særlig unge menn. (Andersen og Gulbrandsen 2006). Dette har bidratt til en økning i antallet unge aleneboende. Selv om boligetablering for unge aleneboende ikke synes å ha blitt vanskeligere, er det klart at det fortsatt er et mindretall av disse som er boligeiere. Kjøp av egen bolig skjer først og fremst i forbindelse med etablering av parforhold.

Få innvandrere eier egen bolig

Folke- og bolig tellingen 2001 viser langt lavere andel eiere blant ikke-vestlige innvandrere enn blant de uten innvandrerbakgrunn. Blant personer uten innvandringsbakgrunn bodde 84 prosent i eid bolig, mens dette gjaldt snaut 60 prosent blant personer fra Asia og Øst-Europa og snaut 40 prosent for personer fra Afrika. Dette skyldes bare i liten grad at flere innvandrere bor i Oslo, også i Oslo er det store forskjeller, men likevel litt mindre enn for landet som helhet (Østby 2004).

Eldre lite avhengige av boligrelaterede markeder

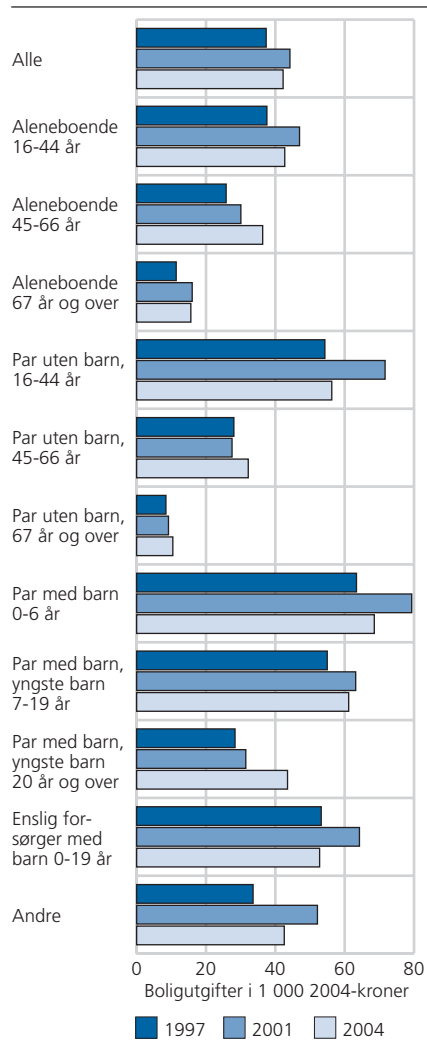
Det norske boligmarkedet er kjennetegnet ved at leiemarkedet er lite, og det store flertallet eier boligen sin. Mange eldre er eiere og bor i nedbetalte boliger. Det betyr at mange eldre ikke påvirkes av hva som skjer i leiemarkedet og finansmarkedet. Yngre dominerer blant leierne. De fleste yngre eiere er blitt eiere forholdsvis nylig, og svært få av eierne har gjeldfrie boliger. Yngre er derfor langt mer enn eldre utsatt for utviklingen i boligrelaterede markeder.

Ser vi på de samlede boligutgiftene i form av husleie, renter og avdrag på boliglån, er det småbarnsfamilier som har de største utgiftene, i 2004 om lag 69 000 kroner. Deretter følger familier med skolebarn (yngste barn 7-19 år) med vel 60 000 kroner, og yngre par uten barn og enslige forsørgere med om lag 55 000 kroner i 2004. Aleneboende under 45 år hadde årlige boligutgifter på vel 40 000 kroner. Lavest utgifter hadde eldre par uten barn og eldre aleneboende – henholdsvis 10 000 og 16 000 kroner.

Utjamning mellom leiere og eiere blant yngre aleneboende

Husleiene har steget i løpet av de siste 20 årene. Utgiftene til boliglån har derimot variert en del. Særlig de betydelige reduksjonene i utlånsrenten i 1993 og i 2003 førte til reduksjon i utgiftene til boliglån for mange grupper (selv om de i noen grad ble motvirket av økning i bolig gjelden). Et resultat har blitt at utgiftene for leiere og eiere blant yngre aleneboende har nærmet seg hverandre. Mens husleien for yngre aleneboende leiere i 1987 var om

Figur 2. Gjennomsnittlige boligutgifter for ulike hushold. 1997, 2001 og 2004



Kilde: Levekårsundersøkelsen 2004, Statistisk sentralbyrå.



Foto: Siri Boquist

lag halvparten av utgiftene til renter og avdrag for eiere (husleien for andels- og aksjeeiere er da ikke regnet med), var husleien for leiere – og renter og avdrag for eiere – like i 2004 for aleneboende 30-44 år. For de yngste aleneboende utgjorde husleien for leiere om lag 80 prosent av renter og avdrag for eiere. Tar en i betraktning at avdrag er sparing og tar hensyn til verdistigning på boligen, er fordelene ved å leie istedenfor å eie endret betydelig siden 1987 (Andersen 2006). Dette kan være noe av forklaringen på at reduksjonen i eierandel blant unge aleneboende har stoppet opp.

Boligutgiftene tynger mest for yngre aleneboende

Boligutgiftene er skjevt fordelt i befolkningen, og de er gjerne høyest for husholdninger som er forholdsvis nyetablerte og relativt sett høyere for aleneboende enn for par. En viktig indikator er andelen husholdninger med høy boligutgiftsbelastning, det vil si at mer enn 25 prosent av forbruksutgiftene (inkludert utgifter til vedlikehold, lys og brensel) går til bolig. Denne andelen gikk ned fra 2002 til 2005, fra vel 45 prosent til 38 prosent. Høyest var den på begynnelsen av 1990-tallet med nesten 55 prosent. Den hadde da økt jevnt gjennom hele 1980-tallet fra 32 prosent i 1980.

Måler vi belastningen ved å sette boligutgiftene i form av husleie, renter og avdrag i forhold til husholdningens inntekt etter skatt, finner vi at det er blant aleneboende under 35 år at denne belastningen er størst. Nærmere 60 prosent har høy boutgiftsbelastning, det vil si boligutgifter som utgjør mer enn 25 prosent av inntekt etter skatt. Men også blant enslige forsørgere og yngre par uten barn er det mange med høy boutgiftsbelastning (henholdsvis 39 og 31 prosent). Blant eldre par uten barn og par med voksne barn er det nesten ingen med høy boutgiftsbelastning.

Veitrafikken gir mye støy og forurensning

Viktig for den lokale luftforurensningen er innholdet av nitrogenoksider (NO_x) og svoveldioksid (SO_2), som begge virker forsurende, og svevestøv i luften. Konsentrasjonen av svoveldioksid har avtatt betydelig siden slutten av 1970-årene og ble halvert på 1990-tallet. I 2004 økte imidlertid utslippene for første gang på 20 år. Den lokale forurensningen i de store byene består i dag i hovedsak av nitrogenoksider og svevestøv. Utslippene av NO_x har ikke blitt redusert på 1990-tallet, og her er det langt igjen før en når utslippsmålene. Eksos fra biler, asfaltslitasje, men først og fremst vedfyring er viktige kilder til utslipp av svevestøv.

Veitrafikken er den klart viktigste kilden til støyplager i Norge. Beregninger viser at den står for så mye som 80 prosent av plagene. Disse beregningene viser også at det har vært en kraftig nedgang i antallet personer som er utsatt for de høyeste støynivåene fra jernbane, luftfart og industri. Ifølge levekårsundersøkelsene har andelen som oppgir å være utsatt for støy fra veitrafikk inne i boligen, vært omtrent uforandret med 13 prosent i de siste 20 årene, dette til tross for en betydelig trafikkvekst. Plassering av boligene i forhold til særlig de store trafikkårene, oppholdstid i hjemmet og tiltak i form av støyisolerende vinduer og støyskjermer, er viktige for sammenhengen mellom trafikk og utsatthet for støy. Det er færre som sier de er plaget av støy enn som er utsatt. I 2004 oppga 7 prosent at de inne i boligen var svært eller noe plaget av støy fra veitrafikk. Samme år var det 5 prosent som oppga at de var svært eller noe plaget av lukt eller eksos fra veitrafikk. 5 prosent oppga søvnproblemer på grunn av støy uansett kilde.

Barnefamilier bor stort sett barnevennlig

Om lag ni av ti par med barn og åtte av ti enslige forsørgere har tilgang til hage. Tre av fire har tilgang til et trygt leke- og rekreasjonsområde i nærområdet. Par med barn er også den gruppen der færrest bor i et område som betraktes som trafikkfarlig for små barn, men likevel bor ett av fire par i trafikkfarlig område. Par med barn har best kontakt med naboer. Bare en av seks har ikke besøkskontakt med naboer.

Referanser

Andersen, Arne (2006): «Boforhold», i *Aleneboendes levekår*, SA 81, Statistisk sentralbyrå.

Andersen, A. og Lars Gulbrandsen (2006): «Boligetablering», i Lars Gulbrandsen (red.): *Bolig og levekår i Norge 2004 NOVA*, Rapport 3/06

Grue, Lars og Lars Gulbrandsen (2006): «Boligmassens tilgjengelighet og funksjonshemmedes boforhold», i Lars Gulbrandsen (red.): *Bolig og levekår i Norge 2004 NOVA*, Rapport 3/06

Østby, Lars (2004): *Innvandrere i Norge – Hvem er de, og hvordan går det med dem? Del II Levekår*, Notater 2004/66, Statistisk sentralbyrå.

Litteratur

Andersen, Arne (2001): «Eget hus og hage», SSB-Magasinet Norge i Verden 11.05.2001, Statistisk sentralbyrå.

Andersen, Arne (2005): *Fra bolignød via «folkhem» til boligmarked; i Hundre års ensomhet? Norge og Sverige 1905-2005*, SA 69, Statistisk sentralbyrå.

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

Andersen, Arne, Torkil Løwe og E. Rønning (2003): *Boforhold i storby*, Notater 2003/36, Statistisk sentralbyrå.