

*Arne Støttrup Andersen*

**Yngre på boligmarkedet  
1987-1997**

## Rapporter

I denne serien publiseres statistiske analyser, metode- og modellbeskrivelser fra de enkelte forsknings- og statistikkområder. Også resultater av ulike enkeltundersøkelser publiseres her, oftest med utfyllende kommentarer og analyser.

## Reports

This series contains statistical analyses and method and model descriptions from the different research and statistics areas. Results of various single surveys are also published here, usually with supplementary comments and analyses.

© Statistisk sentralbyrå, april 2002  
Ved bruk av materiale fra denne publikasjonen,  
vennligst oppgi Statistisk sentralbyrå som kilde.

ISBN 82-537-5064-1 Trykt versjon  
ISBN 82-537-5066-8 Elektronisk versjon  
ISSN 0806-2056

**Emnegruppe**  
00.02 Levekår

Design: Enzo Finger Design/280  
Trykk: Statistisk sentralbyrå

<b>Standardtegn i tabeller</b>	<b>Symbols in tables</b>	<b>Symbol</b>
Tall kan ikke forekomme	Category not applicable	.
Oppgave mangler	Data not available	..
Oppgave mangler foreløpig	Data not yet available	...
Tall kan ikke offentliggjøres	Not for publication	:
Null	Nil	-
Mindre enn 0,5 av den brukte enheten	Less than 0.5 of unit employed	0
Mindre enn 0,05 av den brukte enheten	Less than 0.05 of unit employed	0,0
Foreløpig tall	Provisional or preliminary figure	*
Brudd i den loddrette serien	Break in the homogeneity of a vertical series	—
Brudd i den vannrette serien	Break in the homogeneity of a horizontal series	
Desimalskilletegn	Decimal punctuation mark	,(,)

# Sammendrag

Arne Støttrup Andersen

## Yngre på boligmarkedet 1987-1997

### Rapporter 2002/12 • Statistisk sentralbyrå 2002

Et hovedformål med analysen er å undersøke boligetablering og boligkarriere for yngre i en tid da det er mange tegn på en vanskeligere etableringssituasjon. Det er lagt spesiell vekt på hvordan boligkarrieren formes i et samspill med familiekarriere og yrkeskarriere.

En rekke trekk ved utviklingen i de yngres situasjon virker inn på boligetableringen. En av de viktigste endringer i perioden fra 1987 som vi ser på er at unge etablerer seg senere med familie. Det er færre som lever i parforhold, det gjelder først og fremst for kvinner i 20-årene. For både kvinner og menn i 20-årene er det blitt færre som har barn.

Antallet unge på boligmarkedet vil naturligvis ha konsekvenser for etableringssituasjonen. I hele perioden økte antallet 30-åringer. Antallet 20-åringer økte litt på slutten av 1980-tallet. Deretter har det gått noe ned, men har først etter 1997 vært lavere enn i 1987. Også tidspunktet for å forlate foreldrehjemmet er viktig. Vår konklusjon er at det de siste ti årene er blitt færre unge menn som bor hos foreldrene, mens det ikke er noen endring for unge kvinner. Det har dermed blitt en tilnærming mellom menns og kvinners utflyttingsmønster.

For de yngre var det forholdsvis små endringer i forholdet mellom yrkesaktive og studenter. Men for 20-åringene, og særlig for de i begynnelsen av 20-årene var det en kraftig økning i andelen studenter.

Det virker rimelig å anta at disse endringene i sum fører til at etterspørselen etter permanente familieboliger ved førstegangsetablering er blitt redusert.

Flytteaktiviteten er stor blant unge. Levekårsundersøkelsens panel tyder på at yngre under 40 år utgjør om lag 80 prosent av alle flytterne. De tre viktigste forholdene som bestemmer flytting blant yngre er eierforhold, familieetablering og alder. Blant personer i begynnelsen av 20-årene flytter mer enn 40 prosent hvert år. Flyttetilbøyeligheten er størst blant enslige og blant leiere.

I Norge bor det store flertallet i bolig som husholdningen eier, og boligetablering innebærer for de fleste yngre at husholdningen skaffer seg en eid bolig. I de ti årene etter 1987 ble det færre unge som bodde i bolig eid av husholdningen, særlig blant unge i 20-årene. Etter 1997 har eierandelen økt noe. På slutten av både 1980- og 1990-tallet førte et boligmarked med høye priser til sterk bekymring for unges muligheter for å etablere seg med egen bolig. Analysen av retrospektive data fra 1998 om førstegangsetablering med eid bolig tyder på overraskende små effekter av de store variasjonene i boligkonjunktorene i den perioden vi ser på. Forsinkelsen i etableringstidspunkt for den kohorten som opplevde boligkrisen midt i sin beste etableringsperiode ble ganske snart tatt igjen, slik at det ved 35-årsalder ikke var noen forskjell i eierandel.

Det er vanskelig å forklare utviklingen i eierandel for de unge, og spesielt å forstå sammenhengen mellom denne utviklingen og endringer i boligkonjunktorene. En rimelig sikker konklusjon er at økende andel enslige i sammenheng med senere familieetablering blant unge har ført til redusert andel eiere totalt. Eierandelen blant enslige er vesentlig lavere enn blant par, og forskjellen har blitt større det siste tiåret, i og med at andelen eiere blant enslige har gått ned, mens det er liten eller ingen endring for par.

Den beste analysen av hvilke faktorer som bestemmer om en person blir eier er basert på panelundersøkelsene. Den viser at husholdningsinntekten er helt avgjørende. I tillegg er det av en viss betydning om den unge er student. Denne analysen har vi bare kunnet gjennomføre under høykonjunkturen på boligmarkedet på slutten av 1990-tallet. Det har altså ikke vært mulig å påvise om effekten av inntekt er blitt sterkere i takt med stigende boligpriser.

Yngre enslige og yngre par, i hvert fall yngre par uten barn, konkurrerer langt på vei på det samme boligmarkedet for eierboliger. Vi tolker reduksjonen i eierandel fra 1987 for enslige i 20-årene ( og for enslige i 30-årene fra 1991) som et resultat først og fremst av at enslige taper i denne konkurransen. Dels har vi sett at inntekt er avgjørende for å bli eier. Enslige har vesentlig lavere inntekt enn par og har hatt en dårligere inntektsutvikling. Dels viser analysene at etablering i parforhold og oppløsning av parforhold er avgjørende for utviklingen i eierforhold over boligkarrieren.

Boligene til yngre har blitt stadig mindre. Dette skyldes imidlertid at det er blitt relativt flere enslige. For par og for enslige er det hver for seg små endringer i boligstørrelse. Det gjelder i enda høyere grad for eiere. Eventuelle vansker for yngre (enslige) i forhold til boligetablering har altså ikke resultert i mindre boliger.

Mens boutgiftene i gjennomsnitt for alle husholdninger har gått ned etter 1987, har husleiene økt betydelig for yngre, mest for yngre enslige. Dette kan antakelig ses i sammenheng med den sterke økningen i antallet yngre leietakere (antallet økte med anslagsvis 150 000, da er ikke andelseiere regnet med), og at en betydelig del av leiemarkedet er privat.

**Prosjektstøtte:** Prosjektet er finansiert av Norges forskningsråd.

# Innhold

<b>1. Innledning.....</b>	<b>9</b>
1.1. Bakgrunn .....	9
1.2. Hovedproblemstillinger.....	9
<b>2. Utviklingstrekk i de yngres situasjon .....</b>	<b>11</b>
2.1. "De yngre er blitt eldre" .....	11
2.2. Færre unge menn bor hos foreldrene .....	11
2.3. Senere etablering av familie.....	14
2.4. Liten endring i etablering i yrkeslivet.....	14
<b>3. Skifte av bolig .....</b>	<b>16</b>
3.1. Stor flytteaktivitet blant yngre .....	16
3.2. Familieetablering betyr mest for utflytting fra foreldrehjemmet .....	17
3.3. Ønske om bedre bolig viktigste flyttegrunn etter 25-årsalder.....	18
3.4. Endring i familie og husholdning viktig for flytting.....	18
3.5. .. og viktigere enn endring i aktivitet .....	19
3.6. Flere flytter i byene .....	20
3.7. Hva bestemmer flytting blant yngre som er flyttet ut av foreldrehjemmet? .....	20
<b>4. Eierforhold og boligmarked.....</b>	<b>22</b>
4.1. Færre yngre eier sin bolig .....	22
4.2. Årets eierandel avspeiler fortiden.....	23
4.3. Førstegangsetablering følger boligkonjunktorene .....	23
4.4. Boligkrisen påvirket i liten grad unges boligetablering .....	24
4.5. Hvorfor er andelen eiere redusert? .....	25
4.6. Hvilken betydning har husholdningsinntekten? .....	26
4.7. Har husholdningsinntekten fått mindre betydning? .....	28
<b>5. Konsekvenser av flytting.....</b>	<b>30</b>
5.1. Flere eiere etter flytting .....	30
5.2. Flest blir eiere blant etablerte og nye par .....	31
5.3. Hva påvirker om leiere flytter til eid bolig? .....	31
5.4. Liten endring i boligstørrelse for enslige og par .....	32
5.5. Få yngre flytter til mindre bolig .....	34
5.6. Klar økning i husleieutgifter siste ti år .....	34
<b>Litteratur.....</b>	<b>37</b>
<b>Vedlegg: Tabeller .....</b>	<b>38</b>
<b>De sist utgitte publikasjonene i serien Rapporter .....</b>	<b>40</b>

# Figurregister

---

## 2. Utviklingstrekk i de yngres situasjon

- 2.1. Andel kvinner 16-39 år som bor hos foreldrene. 1987, 1991, 1995 og 1998. Prosent.....12
- 2.2. Andel menn 16-39 år som bor hos foreldrene. 1987, 1991, 1995 og 1997. Prosent .....13

---

## 3. Skifte av bolig

- 3.1. Andel personer 16-39 år som flyttet siste året og andel som flyttet fra foreldrehjemmet. 1997-1999. Prosent...16

---

## 4. Eierforhold og boligmarked

- 4.1. Andel personer 16-39 og 16-29 år som ikke bor hos foreldrene, som bor i husholdning som eier boligen. 1987, 1991, 1995, 1997-1999. Prosent .....22
- 4.2. Andel eiere blant yngre som ikke bor hos foreldrene, etter alder. 1987, 1991, 1995, 1997, 1998 og 1999. Prosent .....23
- 4.3. Andel som ble eiere første gang blant personer 16-39 år som ikke bodde hos foreldrene, etter året de kjøpte bolig første gang. Prosent.....24
- 4.4. Kumulativ andel personer i ulike fødselskohorter, etter alder ved første etablering i eid bolig. 1943-1977. Prosent .....25
- 4.5. Andel som bor i husholdning som eier boligen blant personer 16-39 år som lever i parforhold og blant enslige. 1987, 1991, 1995 og 1997-1999. Prosent.....26
-

# Tabellregister

## 2. Utviklingstrekk i de yngres situasjon

2.1.	Antall unge 16-39 år, etter alder. 1981-1999 .....	11
2.2.	Faktorer som påvirker sannsynligheten for å bo hos foreldrene for enslige personer 16-39 år. 1997 .....	13
2.3.	Andelen menn og kvinner 16-39 år som lever i parforhold. 1987, 1991, 1995 og 1997. Prosent.....	14
2.4.	Andel menn og kvinner 16-39 år med barn. 1987, 1991, 1995 og 1997. Prosent .....	14
2.5.	Personer 16-39 år, etter aktivitet. 1987, 1991, 1995 og 1998. Prosent.....	15

## 3. Skifte av bolig

3.1.	Faktorer som påvirker sannsynligheten for å flytte fra foreldrene for enslige personer 16-39 år. 1997-1999 ...	17
3.2.	Andel flyttere blant personer 16-39 år som ikke bor hos foreldrene, etter familieforhold i 1997 og 1998. Prosent .....	19
3.3.	Personer 16-39 år som flyttet i 1997, etter familieforhold i 1997 og 1998. Prosent .....	19
3.4.	Andel flyttere blant menn og kvinner 16-39 år i forskjellige familiefaser. 1997. Prosent.....	19
3.5.	Andel personer 16-39 år som er flyttet siste året, etter familiefase og utdannings- og yrkesaktivitet før flytting. 1997/1998 og 1998/1999. Prosent .....	20
3.6.	Andel flyttere i løpet av ett år blant personer 16-39 år, etter bostedsstrøk. 1997/1998 og 1998/1999. Prosent	20
3.7.	Faktorer som påvirker sannsynligheten for å flytte blant 16-39-åringene som ikke bor sammen med foreldrene. 1997/1998.....	21

## 4. Eierforhold og boligmarked

4.1	Personer 20-39 år som ikke bor hos foreldrene og eier bolig, etter anskaffelsesår for boligen. 1997. Prosent .	23
4.2.	Andel eiere blant personer 16-39 år som har etablert seg for seg selv, etter bostedsstrøk. 1987, 1991, 1995 og 1997. Prosent .....	26
4.3.	Andel etablert med eid bolig for første gang blant personer 16-39 år som ikke bor hos foreldrene, etter husholdningsinntekt. Panelundersøkelsen 1997/98. Prosent .....	27
4.4.	Andel eiere blant personer 16-39 år som ikke bor hos foreldrene, etter husholdningsinntekt. 1987, 1991, 1995 og 1997. Prosent .....	27
4.5.	Kji-kvadrat for faktorer som påvirker sannsynligheten for at husholdningen eier boligen blant 16-39-åringene som ikke bor sammen med foreldrene. 1987, 1991, 1995 og 1997/98 .....	28
4.6.	Estimater for virkningen på eiersannsynlighet for de tre laveste kvartiler i fordelingen av husholdnings- inntekt og for aldersgrupper for unge 16-39 år som ikke bor hos foreldrene. 1987, 1991, 1995 og 1997/98.	29

## 5. Konsekvenser av flytting

5.1.	Personer 16-39 år som ikke bodde hos foreldrene og yngre flyttere som ikke bodde hos foreldrene, etter familieforhold i 1997 og 1998 og etter eierforhold i 1997 og 1998. Prosent.....	31
5.2.	Kji-kvadrat for faktorer som påvirker sannsynligheten for at husholdningen eier boligen blant personer 16-39 år som ikke bor hos foreldrene og som leide boligen i år 1 og flyttet mellom år 1 og 2 .....	32
5.3.	Personer 16-39 år som ikke bor hos foreldrene og som leide boligen i år 1 og flyttet, etter om de levde i parforhold i år 1 og år 2 og etter eierforhold i år 2. Prosent.....	32
5.4.	Gjennomsnittlig antall rom per husholdning for personer 16-39 år som ikke bor hos foreldrene. 1987, 1991, 1995 og 1997. Rom .....	33
5.5.	Gjennomsnittlig antall rom per husholdning blant personer 16-39 år som ikke bor hos foreldrene, etter alder og familieforhold. 1997. Rom .....	33
5.6.	Gjennomsnittlig antall rom per husholdning blant personer 16-39 år som ikke bor hos foreldrene, etter bostedsstrøk. 1987, 1991, 1995 og 1997. Rom.....	33
5.7.	Gjennomsnittlig boligstørrelse per husholdning for yngre 16-39 år som ikke bor hos foreldrene, etter familieforhold. 1991 og 1997. Kvadratmeter .....	33
5.8.	Husholdninger til personer 16-39 år som ikke bor hos foreldrene, etter boligareal. 1991 og 1997. Prosent ....	34
5.9.	Flyttere 16-39 år som ikke bodde hos foreldrene, etter endring i boligstørrelse. 1997. Prosent .....	34
5.10.	Flyttere 16-39 år som ikke bodde sammen med foreldrene, etter om de er enslige eller lever i parforhold og etter antallet rom i boligen. 1997 og 1998.....	34
5.11.	Gjennomsnittlig husleie per husholdning for unge som ikke bor hos foreldrene, og som ikke er selveiere. 1987, 1991, 1995 og 1997. 1997-kroner og indeks med husleie i 1987=100.....	35

---

**Vedleggstabeller**

1.	Antall svar fra personer 16-39 år i ulike aldersgrupper. 1987, 1991, 1995 og panelundersøkelsen 1997 .....	38
2.	Kumulativ andel personer i ulike fødselskohorter, etter alder ved første etablering i eid bolig. Prosent .....	38
3.	Faktorer som påvirker sannsynligheten for at husholdningen eier boligen år 2 blant 16-39-åringene som ikke bodde sammen med foreldrene og som leide boligen år 1 og flyttet fra år 1 til år 2. 1997/1998, 1998/1999 .	39
4.	Andel eiere for par og enslige personer 16-39 år som ikke bor hos foreldrene, etter alder. 1987, 1991, 1995, 1997, 1998 og 1999. Prosent .....	39
5.	Gjennomsnittlig antall rom per husholdning for personer 16-39 år som ikke bor hos foreldrene, etter om de eier eller leier og etter om de lever i parforhold eller som enslig. 1987, 1991, 1995, 1997. Prosent .....	39

---



# 1. Innledning

## 1.1. Bakgrunn

En rekke utviklingstrekk i den senere tiden peker i retning av en vanskeligere boligetablering for yngre.

Et godt arbeidsmarked og stor søkning til utdanningsinstitusjonene fører til økt flytting, og særlig til de sentrale områdene. Flere enpersonhusholdninger og senere familieetablering med lengre fase mellom flytting hjemmefra og familieetablering fører til en endring i etterspørselen etter boliger i retning av mindre boliger og i retning av utleieboliger.

Den nåværende boligstruktur er ikke spesielt godt tilpasset en del av de førstnevnte utviklingstrekkene. Det har i lang tid vært en sterk preferanse for store familieboliger, særlig eneboliger, og for å eie boligen, fortrinnsvis gjennom selveie. Det har ført til en forholdsvis ensidig sammensetning av boligmassen. Det er derfor få små boliger og få leieboliger. Størstedelen av leieboligene finnes dessuten i privat sektor (Nordvik 1996) og prisene er markedsbestemte. Tilbudet vil antakelig også være svært prisfølsomt.

Et godt boligmarked med stigende priser, stor omsetning og god personlig økonomi fører muligens til mer preferansemotivert flytting, altså flytting blant etablerte som ganske enkelt ønsker å "realisere sin boligdrøm". Dette kan muligens ses som en fordel for unge som ønsker å etablere seg på boligmarkedet ved at flere mindre boliger "frigjøres", sett i forhold til situasjonen på begynnelsen av 1990-tallet da boligmarkedet var ganske fastlåst. Men stigende priser i eiermarkedet har også ført til en utbredt bekymring for at unge ikke vil være i stand til å konkurrere med de litt mer etablerte på boligmarkedet. Særlig gjelder bekymringen for yngre enslige.

## 1.2. Hovedproblemstillinger

Hovedformålene med analysen er for det første å undersøke boligkarrierene for yngre, med vekt på hvordan disse karrierene formes i et samspill med andre karrierer, spesielt yrkeskarriere, utdanningskarriere og familiekarriere, og for det andre å undersøke hvordan boligkarrieren påvirker den enkeltes boligrelaterte levekår.

Vi har i utgangspunkt antatt at skifte av bolig blant yngre i første rekke er motivert av tre forhold: av ønske om (annet) arbeid eller utdanning, av endringer i familieforhold, for eksempel familieetablering, og for det tredje av et ønske om en annen eller bedre bolig eller bedre boligmiljø.

Disse tre typer boligsifte vil typisk utgjøre ulike stadier i en boligkarriere. I en første fase er behovet for bolig motivert ut fra ønsket om å flytte hjemmefra og ut fra etablering av nytt arbeids- eller utdanningsforhold. Det er da typisk behov for en enklere og gjerne midlertidig bolig. Ved familieetablering oppstår behovet for en mer permanent bolig, mens preferansemotivert flytting må antas å skje i senere faser når økonomien er god.

Analysen av boligkarrierer vil skje på grunnlag av levekårsundersøkelsens panelundersøkelser 1997-1999. Det er altså et svært kort utsnitt av boligkarrierene som er kartlagt. Vi har derfor valgt i denne analysen å konsentrere oss om skifte av bolig i løpet av ett år, fra 1997 til 1998 og fra 1998 til 1999. En hovedproblemstilling er altså å se disse boligsiftene i forhold til andre "karrierer".

En annen konsekvens av at panelet foreløpig dekker en kort periode, er at det er forholdsvis stor ensartethet i samfunnsøkonomiske forhold og andre samfunnsforhold. 1997 og 1998, som er de to årene der boligsiftene blir analysert, var preget av solid økonomisk fremgang, stor aktivitet på boligmarkedet og lave renter. Unntaket er høsten 1998 da rentene steg betydelig, men dog uten de store virkningene på boligmarkedet og boligprisene. Det hadde vært svært interessant dersom en i analysen kunne sammenlignet boligsifte i 1997-1998 med boligsifte på begynnelsen av 1990-tallet da boligmarkedet og samfunnsøkonomien var en helt annen.

Vi har sett det som viktig å se yngres boligforhold på slutten av 1990-tallet i forhold til situasjonen tidligere i årtiet. Derfor har vi i mange sammenhenger utnyttet Levekårsundersøkelsene 1987, 1991 og 1995.

Det er viktig å huske på at boligmarkedet for yngre ser annerledes ut enn boligmarkedet for eldre. Bare snaut 60 prosent av de yngre (16-39 år) bor i eid bolig sammenlignet med ca. 80 prosent i hele den voksne befolkningen. Ser en på boligsifter som skjer blant yngre, dominerer leiesektoren klart. (Blant de yngre som skiftet bolig i løpet av ett år, utgjorde de som i utgangspunktet var leiere nesten to tredeler, og de som flyttet mellom leide boliger alene nesten 45 prosent.) Det er altså forholdene på leiemarkedet snarere enn forholdene på eiermarkedet som er viktige, og leiemarkedet er, i hvert fall ikke direkte, påvirket av boligrenter og boligpriser. Like viktig er forholdet mellom tilbud av og etterspørsel etter leieboliger.

Det er først og fremst personer under 40 år som skifter bolig hyppig. I aldersgruppen 20-29 år skifter om lag en tredel bolig i løpet av et år. Allerede fra 40-årsalderen er andelen godt under 10 prosent. I analysen av yngres boligkarrierer vil yngre omfatte personer 16-39 år. I denne gruppen kan en regne med at de aller fleste har etablert seg på boligmarkedet. Vurdert ut fra eierandelen finner en at allerede før 35-årsalder er eierandelen like stor som i den voksne befolkningen som helhet. Det er derfor gode argumenter for å begrense seg til gruppen 16-34 år. Vi har likevel valgt å gå litt høyere i alder for å sikre at så godt som alle har etablert seg.

## 2. Utviklingstrekk i de yngres situasjon

Leiemarkedet i Norge er lite sammenlignet med andre land i Norden. Antallet leieboliger i 1997 er anslått til 430 000 (Statistisk sentralbyrå 2000a). Husholdningene til personer under 40 år som ikke bor hos foreldrene utgjør nesten 70 prosent av husholdningene som leier boligen sin. På denne bakgrunn blir en del trekk ved utviklingen for gruppen av yngre viktig. Det gjelder blant annet antallet yngre, hvor tidlig unge flytter ut av foreldrehusholdningen, hvor tidlig de etablerer familie, andel som tar utdanning og varigheten av denne, hvordan antallet yngre i ulike geografiske områder utvikler seg.

### 2.1. "De yngre er blitt eldre"

Demografiske endringer er en av flere viktige faktorer som bestemmer utviklingen i boligbehovet. Antallet yngre (16-39 år) er viktig for de unges etablering på boligmarkedet. Et økende antall yngre vil gjøre bolig-etablering vanskeligere, særlig fordi unge i gode tider konsentrerer seg i byene, og fordi en betydelig del av de unge retter sin boliggetterspørsel mot en forholdsvis liten del av boligmarkedet, nemlig markedet for utleieboliger.

Antallet 16-39-åringene økte sterkt i første halvdel av 1980-årene, med vel 80 000 fra 1981 til 1986. I første del av de siste ti årene som vi skal legge vekt på her, økte antallet unge svakt, med ca. 17 000 fra 1986 til 1991. Men siden har antallet gått jevnt tilbake og var i 1999 ca. 35 000 lavere enn i 1991.

Utviklingen har vært noe forskjellig for de ulike aldersgrupper blant yngre. Antallet unge 16-19 år gikk ned frem til midten av 1990-tallet, særlig 1991-1996, men har siden vært ganske stabilt. Antallet personer i 30-årene har økt på hele 1990-tallet, mens antallet personer i 20-årene har vært uendret når en ser de siste ti årene under ett, etter først å ha økt for så de siste tre årene (1996-1999) å ha gått ned. Det betyr at gjennomsnittsalderen blant de yngre har økt, det er færre 16-19-åringene, de siste årene også færre i 20-årene, og flere 30-39-åringene.

Andelen som leier er klart størst for unge under 30 år. Isolert sett betyr derfor utviklingen i folketall at presset på leiemarkedet er blitt mindre.

Tabell 2.1. Antall unge 16-39 år, etter alder. 1981-1999

	16-39 år	16-19 år	20-29 år	30-39 år
1981	1 442 100	250 814	613 704	577 582
1986	1 524 221	269 359	631 325	623 537
1991	1 541 449	254 229	662 465	624 755
1996	1 523 110	214 193	660 110	648 807
1997	1 514 430	212 467	647 946	654 017
1998	1 508 953	212 928	635 256	660 769
1999	1 506 181	213 381	623 619	669 181

Kilde: Befolkningsstatistikken.

Både økningen i folketallet, men kanskje særlig nedgangen i gjennomsnittlig husholdningsstørrelse og dermed en sterkere økning i antall husholdninger enn i folketallet betyr økt boligbehov.

Mens folketallet fra 1990 til 1998 økte med vel 5 prosent, økte antallet husholdninger med det dobbelte. I 1998 var det 2 049 000 husholdninger. (Statistisk sentralbyrå 2000b.) Særlig økte antallet husholdninger med hovedinntektstaker i alderen 25-34 år, fra 357 000 i 1990 til 429 000 i 1996<sup>1</sup> for deretter å falle litt til 418 000 i 1998, det vil si en økning på 17 prosent fra 1990 til 1998.

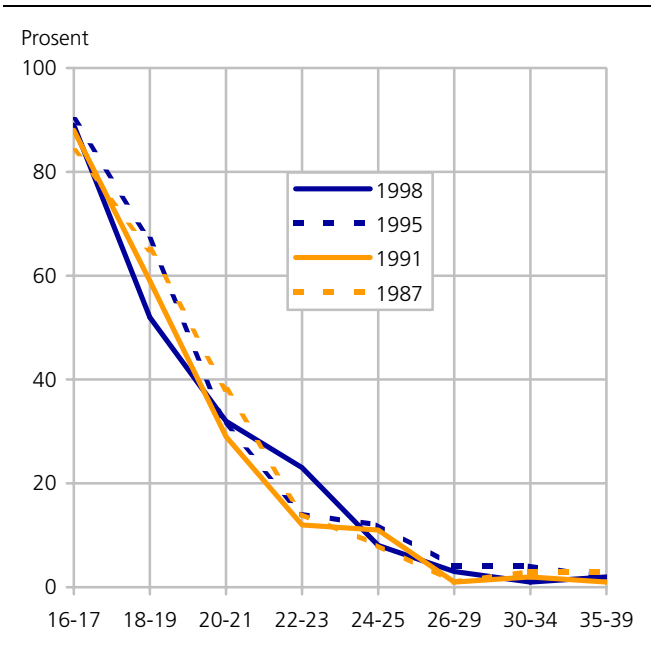
Boligmarkedet er lokalt forankret. Det er derfor ikke bare det totale antallet husholdninger som påvirker boligbehovet. Også flyttinger mellom regioner og kommuner påvirker boligbehovet.

### 2.2. Færre unge menn bor hos foreldrene

Flere faktorer i tillegg til antallet yngre påvirker boligbehovet. Som nevnt ovenfor fører endringer i de unges livssituasjon, blant annet økt utdanningsfrekvens og senere etablering, til at boligbehovet blant unge endrer karakter. Det blir større behov for midlertidige boliger og for billige utleieboliger.

<sup>1</sup> Det skjedde en endring i registrering av husholdning i 1995. Tidligere ble de fleste enslige studenter regnet som bosatt i foreldrenes husholdning, mens de senere ble regnet som bosatt i sin faktiske husholdning. Dette er likevel neppe forklaringen på den sterke økningen i antallet husholdninger med hovedinntektstaker 25-34 år, fordi det var forholdsvis få enslige studenter i denne gruppen.

**Figur 2.1. Andel kvinner 16-39 år som bor hos foreldrene. 1987, 1991, 1995 og 1998. Prosent**



En viktig faktor er hvor tidlig unge flytter ut fra foreldrene. Boligetablering blant unge starter med at de flytter ut fra foreldrehjemmet, og ender for de fleste med at de etablerer seg i en permanent bolig. Etableringsprosessen er nært knyttet sammen med etablering av familie og etablering i arbeidslivet.

Utflytting fra foreldrehjemmet er ikke noen irreversibel prosess, en del unge flytter frem og tilbake før de endelig etablerer seg på egen hånd. Vi har her målt flytting hjemmefra ut fra andelen yngre som på et spørsmål om kontakt med foreldre svarer at de bor sammen med foreldrene. En unngår på denne måten de problemer som knytter seg til endringer i registrering av husholdning. Før 1995 fulgte en folkeregisterets bosettingsregler og mange studenter ble registrert som bosatt i foreldrehusholdningen. Fra 1995 skulle studenter registreres i husholdningen på sitt faktiske bosted. I 1995 var likevel den gamle praksis så innarbeidet at det fortsatt var en del studenter som ble registrert som bosatt hos foreldrene selv om de var bosatt et annet sted.

I 25-årsalderen har de aller fleste flyttet ut. I 1998 bodde 10 prosent av kvinnene i alderen 24-25 år hjemme hos foreldrene, mens det gjaldt snaut 20 prosent av mennene i samme alder. Blant 18-19-åringer bodde halvparten av kvinnene og to tredeler av mennene hjemme. Tallene tyder på at i 1998 var 50 prosent av kvinnene flyttet ut i en alder av vel 18,5 år, mens det samme gjaldt for mennene i en alder av vel 20,5 år.

På grunn av at mange undersøkelser har brukt registrert adresse og ikke faktisk adresse, har det vært

vanskelig å få et godt bilde av utviklingen i utflytting. Resultater fra Folke- og bolig tellingen 1980 viser forholdsvis sen utflytting. For menn var 50 prosent registrert utflyttet ved en alder av 24 år, mens den tilsvarende alder for kvinner var 21 år (Gulbrandsen og Hansen 1985, s. 60). Tallene fra folke- og bolig tellingen overvurderer alderen ved utflytting noe. Det skyldes blant annet at ugifte studenter vanligvis var registrert på foreldrenes adresse. Det er vanskelig å anslå hvor mye dette betyr. I 1980 var andelen 19-24-åringer i høyere utdanning bare om lag 10 prosent. Måten folke- og bolig tellingen registrerer husholdning på kan imidlertid ha konsekvenser også for andre grupper.

Tall fra levekårsundersøkelsene viser for menn i aldersgruppen 20-24 år senere utflytting mellom 1980 og 1987 (andelen hjemmeboende økte fra 46 til 53 prosent). Mellom 1987 og 1995 ble det tidligere utflytting (andel hjemmeboende var i 1995 42 prosent i denne aldersgruppen). For kvinner i denne alderen tyder tallene på en lignende utvikling, men tendensen er vesentlig svakere (Roalsø 1997). Ser en hele perioden 1980-1995 under ett tyder tallene bare på svakt tidligere utflytting.

Lars Gulbrandsen konkluderer en gjennomgang av ulike analyser av utflytting fra hjemmet med at det er vanskelig å si noe sikkert om hvor stor andel som bor hjemme hos foreldrene, men at de siste 20 årene ser ut til å ha vært forholdsvis stor stabilitet (Gulbrandsen 1998).

Vi har analysert levekårsundersøkelsene på nytt. Vi har også her tatt utgangspunkt i andelen som svarer at de bor sammen med foreldrene, men har brukt en finere aldersoppdeling for å gi et bedre bilde av utflyttingsprosessen (det meste av flyttingen skjer i alderen 20-24 år).

Levekårsundersøkelsene viser ikke noen endring i utflytting fra foreldrehjemmet for unge kvinner i perioden 1987-1998. I hele perioden har om lag 16 prosent av kvinner 16-39 år bodd hos foreldrene. Det er heller ikke mulig å peke på klare endringer i utflytting i de ulike aldersgruppene (figur). Allerede blant 18-19-åringer er andelen hjemmeboende nede i om lag 50 prosent, og fra 25 år er andelen under 10 prosent.

Blant yngre menn derimot har andelen hjemmeboende målt ved om de sier at de bor sammen med foreldrene falt klart i 1990-årene, fra 30 prosent hjemmeboende i 1991 til 21 prosent i 1998. Dette skjedde etter at andelen hjemmeboende økte på slutten av 1980-tallet, fra 25 prosent i 1987. Det kan se ut som om utflytting for menn er mer avhengig av konjunkturer. I dårlige tider er andelen hjemmeboende størst. Det dårlige arbeidsmarkedet fra 1989, ikke minst for ungdom, førte også til en sterk økning i antallet unge som tok høyere

utdanning. Økningen i studenttallet har imidlertid bare hatt effekt på andelen hjemmeboende for menn. Det er først og fremst i alderen 18-23 år at det har blitt færre hjemmeboende i perioden. I 1998 kom andelen hjemmeboende blant yngre menn først i alderen 20-21 år ned mot 50 prosent, og var blant 24-25-åringene fortsatt nesten 20 prosent.

Sammenligner en med tallene fra folke- og bolig-tellingen i 1980 er det klart at unge kvinner og menn flytter tidligere ut fra foreldrehjemmet. Tallene tyder på at alderen da 50 prosent har flyttet ut har endret seg med 2-2,5 år for kvinner og 3-3,5 år for menn. Som tidligere nevnt har vi imidlertid sikre indikasjoner på at tallene fra folke- og bolig tellingen overvurderer den reelle endringen. Derfor er konklusjonen usikker.

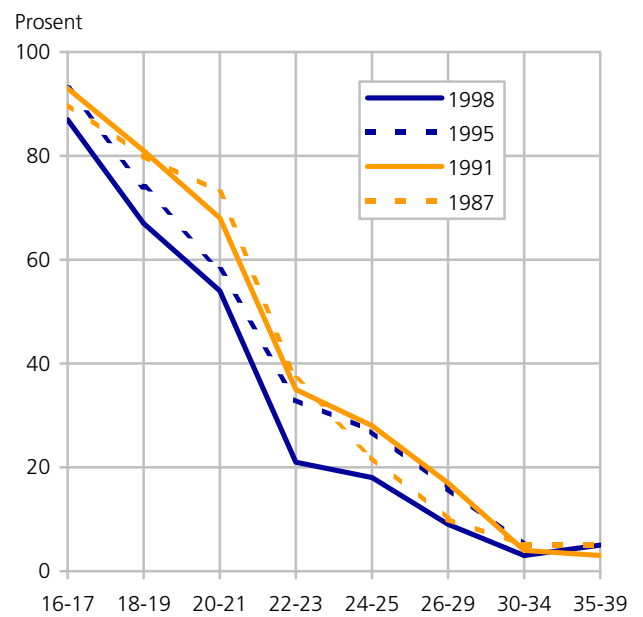
Tallene tyder også på at forskjellen i utflyttingsalder for kvinner og menn er blitt noe mindre. Ifølge Folke- og bolig tellingen 1980 var forskjellen i alder da 50 prosent hadde flyttet nesten 3 år, mens tallene for 1998 tyder på at forskjellen er ca. 2 år. At kvinner flytter tidligere ut har antakelig sammenheng med at de etablerer seg i parforhold tidligere enn menn. Denne forskjellen mellom kvinner og menn har imidlertid blitt mindre (se tabell s. 14). Dette kan forklare at forskjellen i utflyttingstidspunkt mellom kvinner og menn er blitt mindre.

Reduksjonen i andel som bor hos foreldrene (blant unge menn) har skjedd til tross for at boligstandarden og boligstørrelsen har økt og til tross for at det er en større andel studenter. Større boliger og bedre standard skulle en isolert sett vente vil gjøre det lettere for unge å bo hos foreldrene. En større andel studenter kan slå begge veier, flere må flytte for å studere, men de som ikke må flytte kan ha et økonomisk insentiv for å bo hjemme hos foreldrene.

Tidligere undersøkelser tyder på at om lag halvparten av de hjemmeboende ønsker å flytte for seg selv (Gulbrandsen og Hansen 1988, Lian og Hansen 1992). Dette tyder altså på at det var et betydelig urealisert behov for selvstendige boliger for unge. At alderen for utflytting blant unge har gått ned kan tyde på at en del har klart å realisere sine ønsker om en selvstendig bolig til tross for et stramt boligmarked.

Vi mangler nyere tall for flytteønsker blant hjemmeboende. Levekårsundersøkelsen 1997 har spørsmål om flytteplaner. Disse viser langt lavere tall for hjemmeboende. Bare 5 prosent har klare flytteplaner, mens 12 prosent regner med å flytte innen tre år. Spørsmålet er imidlertid ikke sammenlignbart fordi det gjelder flytteplaner for husholdningen, og det har antakelig blitt oppfattet slik av de hjemmeboende intervjuobjekter.

Figur 2.2. Andel menn 16-39 år som bor hos foreldrene. 1987, 1991, 1995 og 1997. Prosent



Tabell 2.2. Faktorer som påvirker sannsynligheten for å bo hos foreldrene for enslige personer 16-39 år. 1997

Variabel	Estimat	Kji-kvadrat	P-verdi
Alder		207	<0,0001
16-19 år	2,11	112	<0,0001
20-24 år	1,17	43	<0,0001
25-29 år	0,44	6	0,016
30-34 år	0,03	0	0,87
35-39 år	0		
Kjønn		48	<0,0001
Menn	0,56	48	<0,0001
Kvinner	0	0	0
Egen inntekt		36	<0,0001
1. kvartil	0,85	26	<0,0001
2. kvartil	0,62	18	<0,0001
3. kvartil	0,15	1	0,31
4. kvartil	0	0	0
Bostedsstrøk		42	<0,0001
Spredtbygd	0,66	33	<0,0001
Tettbygd under 20 000	0,57	31	<0,0001
20 000-100 000	0,37	9	0,002
100 000+	0		

Aktivitetsstatus har ingen signifikant effekt.

Antall svar = 885.

En loglineær analyse av hvilke enslige som er hjemmeboende viser naturlig nok at alder er den klart viktigste faktor, aldersgruppene 16-19 og 20-24 år skiller seg klart ut. Etter alder følger kjønn, bostedsstrøk og personlig inntekt som har omtrent like stor betydning. Personer i spredtbygde strøk og i mindre tettsteder bor signifikant oftere hjemme hos foreldrene. Her må en ta i betraktning at analysen sammenligner hjemmeboende og utflyttede i samme bostedsstrøk. Mange unge som flytter fra mindre tett befolkede strøk vil flytte til større tettsteder.

Videre finner vi at den halvparten som har lavest personlig inntekt noe oftere bor hjemme. Sammenhengen med inntekt er imidlertid ikke sterk. Variabelen aktivitetsstatus (sysselsatt, student, verken sysselsatt eller student) har ingen signifikant effekt, studenter har ikke større tilbøyelighet for å bo hjemme enn de som er sysselsatt og de ikke-yrkesaktive ellers. Imidlertid har enslige studenter lavere inntekt enn andre unge, og som vi så bor unge med lav inntekt oftere hjemme.

### 2.3. Senere etablering av familie

En annen viktig begivenhet på vei mot etablering i en mer permanent bolig er etablering av egen familie. Etablering av familie vil øke behovet for en mer permanent bolig, særlig hvis det kommer barn i familien.

Blant yngre menn har det ikke skjedd noen endringer i andelen som lever i parforhold, det vil si er enten gift eller samboende. I hele perioden har om lag halvparten levd i parforhold. Heller ikke i de enkelte aldersgrupper er det mulig å påvise sikre endringer i andelen som lever i parforhold. Dette gjelder i hvert fall 1990-tallet. Det har muligens vært en nedgang i andelen som lever i par i enkelte av de litt eldre aldersgrupper.

Blant kvinner derimot er det en klar utvikling i retning av at færre lever i parforhold. Mens 64 prosent av kvinner 16-39 år i 1987 levde i parforhold, var andelen sunket til 57 prosent i 1998, altså fortsatt noe høyere enn blant menn. Andelen kvinner i parforhold har gått ned til tross for at gjennomsnittsalderen blant yngre kvinner har økt. Det var særlig blant kvinner i 20-årene at det ble færre som levde i parforhold. Det var mindre endringer blant kvinner i 30-årene.

For både yngre menn og kvinner totalt har det vært små endringer i andelen med barn. Blant menn 16-39 år hadde en tredel barn i 1997, mens vel halvparten av kvinnene hadde. Tallene tyder på en liten reduksjon, men bare for menn er forskjellene på grensen til å være statistisk sikre.

Dette skyldes imidlertid at gjennomsnittsalderen både blant menn og kvinner har økt i løpet av tiåret. Både for menn og kvinner har det blitt klart færre i alderen 25-29 år som har barn (også blant menn 30-34 år tyder tallene på en nedgang). Blant menn 25-29 år ble andelen med barn redusert fra 43 til 25 prosent, og for kvinner i denne alderen fra 67 til 46 prosent.

I alle aldersgrupper er andelen med barn større blant kvinner enn blant menn. Særlig stor er forskjellen i alderen 25-34 år.

Det har altså de siste ti årene vært en utvikling mot senere etablering, både i parforhold og med barn. Utviklingen mot senere etablering i parforhold var både for menn og kvinner sterkest på slutten av

Tabell 2.3. Andel menn og kvinner 16-39 år som lever i parforhold. 1987, 1991, 1995 og 1997. Prosent

	1987	1991	1995	1997
Menn	51	49	53	48
16-19 år	1	4	2	1
20-24 "	25	23	30	26
25-29 "	68	55	58	54
30-34 "	78	77	78	69
35-39 "	85	79	80	75
Kvinner	64	61	61	57
16-19 år	9	10	5	7
20-24 "	51	44	47	33
25-29 "	83	64	71	66
30-34 "	86	85	77	74
35-39 "	86	85	82	79

Tabell 2.4. Andel menn og kvinner 16-39 år med barn. 1987, 1991, 1995 og 1997. Prosent

	1987	1991	1995	1997
Menn	38	38	36	34
16-19 år	1	1	2	1
20-24 "	9	8	10	6
25-29 "	43	38	27	25
30-34 "	60	63	58	51
35-39 "	75	74	73	75
Kvinner	55	56	55	52
16-19 år	3	3	5	3
20-24 "	24	26	25	20
25-29 "	67	61	54	46
30-34 "	84	88	83	82
35-39 "	88	86	87	87

1980-tallet. Utviklingen mot senere etablering med barn har foregått mer jevnt over de siste ti årene.

### 2.4. Liten endring i etablering i yrkeslivet

Etablering i yrkeslivet påvirker ikke som utflytting fra foreldrehjemmet og familieetablering direkte behovet for en bolig. Likevel regner vi med at det vil påvirke prosessen fra den unge bor hos foreldrene til innflytting i en mer permanent bolig og dermed indirekte behovet for bolig.

Utviklingen i etablering i yrkeslivet er sterkt påvirket av konjunktorene. Midt på 1980-tallet var sysselsettingen svært høy, særlig blant menn. Nedgangs-konjunktoren resulterte i sterkt økende arbeidsledighet fra slutten av 1988, ikke minst for ungdom, og gjorde det vanskeligere å etablere seg i arbeidslivet. Det var antakelig også en vesentlig årsak til at studenttallet steg så sterkt på slutten av 1980-tallet. Denne situasjon holdt seg frem til 1993. Etter det bedret konjunktorene seg gradvis, arbeidsledigheten sank, og dette sammen med færre 20-24-åring gjorde det lettere å etablere seg.

Tabell 2.5. Personer 16-39 år, etter aktivitet. 1987, 1991, 1995 og 1998. Prosent

	1987			1991			1995			1998		
	16-39 år	20-24 år	25-29 år	16-39 år	20-24 år	25-29 år	16-39 år	20-24 år	25-29 år	16-39 år	20-24 år	25-29 år
<b>I alt</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Studenter, skoleelever	20	19	7	24	33	10	25	38	15	25	40	14
Sysselsatte, deltid	17	9	21	15	7	17	14	10	12	14	8	13
Sysselsatte, heltid	54	62	64	49	43	61	50	38	62	54	44	66
Andre	9	10	8	12	17	12	11	14	11	7	8	7

Overgangen fra utdanning til arbeid er flytende. Det er derfor vanskelig å kategorisere unge entydig etter status. Vi har valgt å gruppere unge som sier de går på skole eller studerer i minst ti timer per uke som studenter/elever. Det betyr for det første at alle studenter som er sysselsatte er regnet som studenter, selv om de skulle arbeide heltid (heltidsarbeidende studenter utgjør snaut 3 prosent av alle unge). For det andre betyr det at de som tar supplerende utdanning som tas etter at yrkeskarrieren er startet også regnes med, ikke bare unge som tar utdanning før yrkeskarrieren er begynt.

I samsvar med den sterke økningen i studenttallet finner vi at andelen av 16-39-åringene som er elever eller studenter økte fra 1987 til 1991, fra 20 til 24 prosent. Andelen har holdt seg på 25 prosent siden. Dette stemmer godt overens med at antallet ved videregående skoler og universiteter og høyskoler var ca. 380 000 i 1997/98. Andelen studenter økte særlig sterkt i alderen 20-24 år, der økningen var fra 19 prosent i 1987 til 40 prosent i 1998. Økningen var særlig sterk for kvinner i denne alderen (fra 23 til 49 prosent). I aldersgruppen 25-29 år økte andelen studenter bare for kvinner (fra 6 til 18 prosent i samme periode).

Andelen sysselsatte på deltid var om lag 15 prosent det mest av perioden, litt høyere i 1987 (17 prosent). Nedgangen synes å ha kommet blant kvinner i alderen 25-29 år.

Både i 1987 og 1998 var 54 prosent av 16-39-åringene sysselsatt på heltid, det vil si med en ukentlig arbeidstid på minst 35 timer. På grunn av lavkonjunkturen som satte inn på slutten av 1980-tallet gikk heltidsandelen ned med 5 prosentpoeng mellom 1987 og 1991. Der holdt den seg frem til midten av 1990-tallet. Særlig gikk heltidssysselsettingen tilbake blant unge 20-24 år, både menn og kvinner (totalt fra 62 prosent i 1987 til 43 prosent i 1991, der den har holdt seg siden). Blant kvinner over 24 år har heltidssysselsettingen økt i tiårsperioden fra 1987.

Det var om lag 10 prosent som verken var i utdanning eller arbeid, litt mer i 1991 og 1995. I 1998 gjaldt det 7 prosent. Andelen var om lag dobbelt så stor blant kvinner som blant menn (henholdsvis 9 og 5 prosent i 1998). Både blant kvinner og menn ble andelen som

verken er aktive i utdanning eller på arbeidsmarkedet redusert, men særlig blant kvinner over 24 år var det en sterk nedgang. Dette kan tyde på at en årsak er at det er blitt færre heltids husmødre.

For unge totalt sett er det vanskelig å se at endringene i aktivitet kan ha hatt store konsekvenser for boligbehovet. Sammenligner en 1987 og 1998 ble det forholdsvis flere studenter, men økningen skjedde på bekostning av deltidssysselsatte og ikke-aktive, altså grupper som individuelt heller ikke er etablert, selv om det blant kvinner vil være en del som er vel etablert i parforhold.

I aldersgruppen 20-24 var det imidlertid en klar forskyvning i retning av at flere ikke var etablert. Andelen studenter økte med vel 20 prosentpoeng, mens andelen heltidssysselsatte ble redusert omtrent tilsvarende.

Spørsmålet om unges etablering er imidlertid et spørsmål om situasjonen for husholdningen. Vi mangler full oversikt over andre husholdningsmedlemmers aktivitet. Vi har imidlertid opplysninger om yrkesaktivitet for ektefelle/samboer. Om denne yrkesaktiviteten er koblet med studieaktivitet har vi ikke opplysninger om. Vi skal bruke heltidsarbeid som en indikator på at husholdningen er etablert. Det er forholdsvis få studenter som har en heltidsarbeidende partner, bare vel 10 prosent i 1998. Derimot gjelder det en betydelig andel av de deltidssysselsatte, i 1998 60 prosent. Også en betydelig del av de ikke-aktive har heltidsarbeidende partner, i 1998 gjaldt det 44 prosent.

Hovedbildet når det gjelder utvikling i etablering blant unge endrer seg forholdsvis lite når en tar hensyn til ektefelles/samboers yrkesaktivitet. Viktigst er at andelen av deltidssysselsatte som ikke har heltidsarbeidende partner økte fra 1987 til 1998. Om dette skyldes at flere har deltidssysselsatte student som partner vet vi ikke. Det ser ut til å ha vært en liten økning (fra 1,5 til 3 prosent av alle unge) som er studenter med heltidsarbeidende partner. Likevel har det vært en klar økning i andelen studenter som må betraktes som lite etablerte.

## 3. Skifte av bolig

### 3.1. Stor flytteaktivitet blant yngre

Analysen i forrige kapittel viser at det har skjedd en del endringer i situasjonen blant yngre, i utflytting fra foreldrehjemmet, i etablering med familie og i arbeidsmarkedet, endringer som innebærer at en må forvente endringer i etterspørselen etter bolig i denne gruppen.

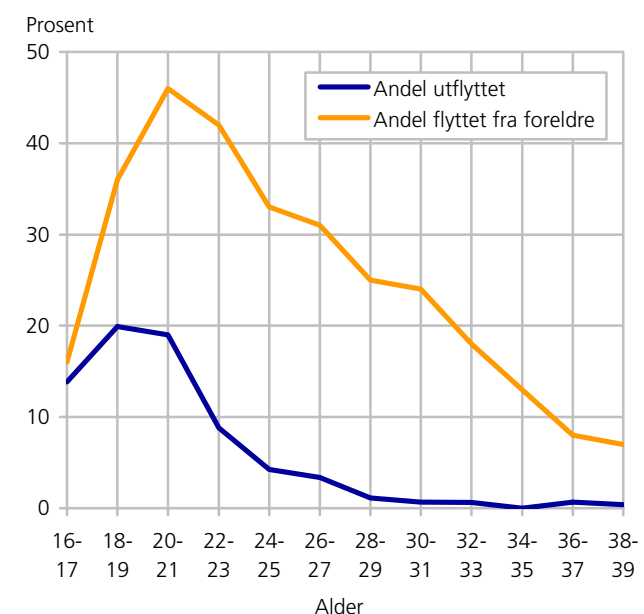
I dette kapitlet skal vi analysere skifte av bolig og hvordan ulike faktorer påvirker sannsynligheten for å skifte bolig. Det gjelder først og fremst hvordan familiesituasjon og arbeidsmarkedssituasjon og endringer i disse påvirker sannsynligheten for å skifte bolig.

Analysen skjer på grunnlag av panelundersøkelsene 1997-1999. Dette er et såpass kort tidsrom at en vanskelig kan hevde at analysen gjelder de yngres boligkarrierer. Derfor er det riktigere å si at vi analyserer skifte av bolig. Det er også viktig i tolkningen av resultatene av analysen å være oppmerksom på at markedet for kjøp og salg av boliger i så godt som hele perioden har vært karakterisert ved stor aktivitet og stigende priser. En må derfor se resultatene i lyset av forholdene på boligmarkedet i den perioden disse panelundersøkelsene dekker.

Skifte av bolig vil her si at en person har flyttet til en annen bolig i tiden mellom to intervju, det vil si med ca. ett års mellomrom. Personer kan ha flyttet flere ganger mellom de to intervjuene, men disse flyttingene er ikke registrert i intervjuet. En analyse av alle flyttinger kan gi litt andre resultater enn de vi finner her. Slike hyppige flyttinger skiller seg antakelig fra de mer sjeldne flyttinger, blant annet ved at de nesten utelukkende gjelder flyttinger mellom leide boliger.

Hvor mange unge skifter bolig, hvilke grunner har de for å flytte og hvilke faktorer har betydning for hvem som skifter bolig og hvem som ikke gjør det? Dette er spørsmål vi skal forsøke å besvare i dette kapitlet.

Figur 3.1. Andel personer 16-39 år som flyttet siste året og andel som flyttet fra foreldrehjemmet. 1997-1999. Prosent



I befolkningen 16-79 år skiftet 14,5 prosent, eller om lag 480 000 personer, bolig mellom intervjuene i panelundersøkelsen i 1997 og 1998.<sup>2</sup> Så mye som 26 prosent av alle 16-39-åringene flyttet mellom intervjuene i 1997 og 1998. Noen har antakelig flyttet flere ganger, vi vet ikke hvor mange. Andelen flyttede i

<sup>2</sup> Det er vanskelig å sammenligne dette med opplysninger fra flyttestatistikken. Denne viste i 1997 snaut 190 000 flyttinger mellom kommuner. Panelundersøkelsen viser at i underkant av 120 000 personer 16-79 år ett år etter intervjuet til panelundersøkelsen 1997 bodde i en annen kommune enn de bodde i da. Ved sammenligning må en ta hensyn til at barna og de eldste ikke er med i tallet fra panelundersøkelsen. For det andre at noen personer kan ha flyttet flere ganger i løpet av året. Anslaget fra panelundersøkelsen for antallet intrakommunale flyttinger er høyere enn flyttestatistikken tall for flyttinger innenfor kommuner, den tyder på ca. 350 000 slike flyttinger hvert år. Anslaget fra panelundersøkelsen er at ca. 360 000 personer 16-79 år skiftet til en annen bolig innenfor kommunen i løpet av 1997. I dette tallet inngår verken barn eller gamle og heller ikke flyttinger for de som flytter flere ganger i løpet av året. Tallet vil også omfatte flyttinger til studenter som er registrert bosatt hos foreldre.



1997 svarer til at om lag 400 000 yngre skiftet bolig i løpet av dette året. Ungdom står altså for en meget stor del av flyttingene i Norge.

Flyttetilbøyeligheten er størst i alderen 18-23 år, der rundt 45 prosent skifter bolig hvert år. Men helt frem til 30-årsalderen flytter mellom en tredel og en firedel hvert år. Deretter avtar flyttetilbøyeligheten jevnt til snaut 10 prosent i slutten av 30-årene. (For å få tilstrekkelig mange observasjoner i figur 3.1 er flyttingene mellom intervjuene i 1997 og 1998 slått sammen med flyttingene mellom intervjuene i 1998 og 1999.)

Flytting på grunn av arbeid eller utdanning vil oftere enn flytting for eksempel for å forbedre boforholdene, føre til skifte av kommune. Av alle som skiftet bolig mellom undersøkelsene i 1997 og 1998 var det 36 prosent som flyttet til en annen kommune. Blant yngre enslige flyttet nesten halvparten til en annen kommune, mens det blant par med barn bare var vel en femdel som flyttet til en annen kommune.

### 3.2. Familieetablering betyr mest for utflytting fra foreldrehjemmet

Første trinn i etableringsprosessen er utflyttingen fra foreldrehjemmet. Det var 22 prosent av de yngre enslige som i 1997 bodde hjemme hos foreldrene som flyttet ut fra foreldrehjemmet i løpet av ett år. Andelen hjemmeboende som flytter ut varierer noe mindre med alder enn andelen som bor hos foreldrene. Tall for utflytting blant de som bodde hos foreldrene i 1997 og 1998 viser at 15 prosent av 16-19-åringene, vel 30 prosent av 20-24 åringer og vel 25 prosent av 25-39-åringene (her er det få hjemmeboende) flyttet ut i løpet av ett år.

Hvor mye betyr flytting fra foreldrene for den totale flyttingen? Av de vel 1 500 000 personer i alderen 16-39 år bodde 22 prosent hos foreldrene både i 1997 og 1998<sup>3</sup>. Av disse om lag 330 000 personer flyttet 23 prosent, eller snaut 80 000 personer ut fra foreldrehjemmet i løpet av ett år. Utflytterne fra foreldrehjemmet utgjorde altså vel 20 prosent av samtlige unge flyttere. Det var 0,5 prosent av alle yngre enslige som flyttet tilbake til foreldrehjemmet i løpet av året (1997). De utgjorde 3 prosent av de hjemmeboende i 1998.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> Andelen som bor hos foreldrene er her definert på grunnlag av husholdningsopplysningene. I figurene 2.1 og 2.2 er den definert på grunnlag av et spørsmål om den unge bor hos foreldrene. Avviket mellom de to resultatene tyder på at det ved husholdningsregistreringen fortsatt er enkelte unge som blir registrert i foreldrehusholdningen selv om de bor for seg selv. Resultatene tyder likevel på at den unge har svart på spørsmålene om sine boforhold ut fra den faktiske boligen.

<sup>4</sup> Personer som tilhører familiefasene yngre par uten barn, enslige forsørgere eller par med yngste barn under 7 år er regnet som etablert for seg selv, selv om de bor hos foreldrene. Det gjelder imidlertid svært få (i alt 15 personer).

**Tabell 3.1. Faktorer som påvirker sannsynligheten for å flytte fra foreldrene for enslige personer 16-39 år. 1997-1999**

Variabel	Estimat	Kji-kvadrat	P-verdi
Alder		15	0,00
35-39 år	0,61	2	0,18
30-34 år	0,00	0	0,99
25-29 år	0,44	4	0,04
20-24 år	0,51	13	0,00
16-19 år	0		
Kjønn		5	0,03
Menn	-0,25	5	0,03
Kvinner	0	0	0
Etablerer seg i parforhold		39	<0,0001
Ja	1,62	39	<0,0001
Nei	0	0	0

Litt mindre enn én av fire som flyttet ut av foreldrehjemmet i 1997/98 ser ut til å ha tatt spranget direkte inn i en ny familie. Av de 23 prosent som flyttet ut var det 5 prosentpoeng som etablerte seg med familie (medregnet enslige forsørgere, 0,3 prosent) mens de resterende 18 prosentpoeng etablerte seg som enslige.

De utflyttere som ikke etablerte familie ser også ut til å være mindre etablerte på arbeidsmarkedet. Tre av fem som flytter ut fra foreldrene uten å etablere familie begrunner utflyttingen med arbeid eller utdanning. Det så ut til å være mye mer vanlig for de utflyttere som etablerte seg med familie å være sysselsatte i utgangspunktet, enn for de utflytterne som ikke etablerte familie (henholdsvis 50 prosent (av 24) og 26 prosent (av 62) - svakt tallgrunnlag).

En probitanalyse av utflyttingstilbøyelighet blant enslige hjemmeboende viser at verken egen eller foreldrehusholdningens inntekt hadde noen betydning. Heller ikke størrelsen på foreldreboligen spilte noen rolle, ei heller status som student eller sysselsatt, eller bostedsstrøk hadde noen effekt i det hele tatt.

I analysen av flytting fra foreldrene for de vel 700 som var hjemmeboende i 1997/98, var det etablering av familie som hadde størst effekt. Men også alder og kjønn hadde signifikante effekter.

Bostedsstrøk, antall rom i foreldreboligen, egen inntekt, husholdningsinntekt og status som sysselsatt eller i utdanning har ingen signifikant effekt.

Det er ikke overraskende at etablering i parforhold har såpass stor effekt. Etablering i parforhold fører i de aller fleste tilfeller til flytting. Dessuten er det som vi har sett en ikke ubetydelig del som flytter rett fra foreldrene og inn i et parforhold. Som ventet finner vi også mindre sannsynlighet for utflytting blant menn enn blant kvinner.

Effekten av alder er også som ventet (for de to eldste aldersgruppene er det svært få som bor hos foreldrene,

estimatene blir derfor svært usikre). Det kan kanskje virke litt overraskende at alder har såpass svak effekt på utflyttingstilbøyeligheten når en tar i betraktning hvor sterkt andelen hjemmeboende varierer med alder. Forklaringen kan for det første være at det er langt flere hjemmeboende blant de yngre. Samme utflyttingstilbøyelighet gir derfor større utflytting, absolutt og relativt, for yngre. For det andre kan det kanskje tyde på at de som bor hjemme når de er blitt litt eldre har lavere utflyttingstilbøyelighet enn de yngre, de "tilhører de tregere utflytterne".

### 3.3. Ønske om bedre bolig viktigste flyttegrunn etter 25-årsalder

De som har flyttet inn i annen bolig i løpet av året ble spurt om viktigste grunn til flyttingen. Det er alltid vanskelig å spørre om grunner eller motivasjon for folks handlinger. Likevel anser vi det som mindre problematisk når det gjelder flytting, fordi dette i de fleste tilfeller er en ganske avgjørende handling i folks liv, en handling som har vært mye diskutert og vanligvis er en svært bevisst og gjennomreflektert handling. Det kan naturligvis vært problemer med å peke på viktigste grunnen og med å kategorisere grunnene.

Grunner som har med arbeid eller utdanning å gjøre, grunner som har med boforhold og nærmiljø, og mer personlige grunner blir oppgitt omtrent like hyppig som grunn for flytting, henholdsvis 30, 33 og 32 prosent oppgir disse som viktigste grunn (bare 5 prosent oppgir andre grunner enn disse).

Blant de yngre under 40 år må en regne med at behovet for en større bolig for en betydelig del er økende. Vi finner da også at ca. 45 prosent av de som oppgir boforhold som grunn sier at flyttingen skyldes ønsket om en større bolig. En av seks har blitt tvunget til å flytte fordi leieforholdet ble sagt opp. Av de som oppgir personlige grunner svarer snaut 30 prosent at de inngikk parforhold. En av seks oppgir at de ønsket å flytte ut av foreldrehjemmet som grunn<sup>5</sup>.

Flyttegrunnene varierer med alder, særlig gjelder det grunnene knyttet til arbeid og utdanning og til boforhold. Blant unge under 25 år er flytting på grunn av arbeid eller utdanning klart viktigste flyttegrunn, vel 40 prosent oppgir dette som grunn. Fra 25 år er det preferansmotivert flytting, med grunner knyttet til boforhold og nærmiljø som er klart viktigst, snaut 50 prosent av 25-39-åringene oppgir dette som viktigste grunn.

Naturlig nok oppgir en stor del av de som endrer familieforhold personlige grunner for flytting. Om lag to tredeler av de som inngår eller oppløser et parforhold begrunner flytting med personlige forhold. Snaut 60 prosent av de stabile parene begrunner flytting med

boforhold, mens arbeid og utdanning er den dominerende flyttegrunn blant de stabilt enslige, 44 prosent oppgir denne grunnen.

### 3.4. Endring i familie og husholdning viktig for flytting ...

Vi skal i det følgende knytte flytting til konkrete endringer i den enkeltes livssituasjon, først og fremst til begivenheter som har med familieetablering og etablering i yrkeslivet å gjøre.

Enkelte husholdningsendringer slik som utflytting fra eller tilbakeflytting til foreldrehusholdningen vil nesten med nødvendighet innebære flytting. Etablering og oppløsning av familie vil i mange tilfeller, men ikke nødvendigvis, innebære flytting. En del husholdningsendringer, for eksempel på grunn av fødsel, fører derimot ikke nødvendigvis til flytting.

Vi skal først se på alle endringer i husholdningen fra ett år til det neste. En firedel av de yngre tilhørte ikke den samme husholdning som for ett år siden (1997/98). Vel halvparten av disse (13 prosent av alle) flyttet ut fra eller tilbake til foreldrehjemmet som enslige (4 prosent), eller etablerte familie (5 prosent) eller gikk ut av et parforhold (3 prosent). Den andre halvparten tilhørte en husholdning som endret seg på annen måte i løpet av året. For minst halvparten av disse skyldtes endringen at de fikk barn, for 19 prosent skyldtes det at husholdningen til hjemmeboende voksne barn endret seg.

Vel halvparten (51 prosent) av yngre som skiftet husholdning flyttet, mens bare 15 prosent av de som ikke skiftet husholdning flyttet i løpet av ett år (1997/98). Personer som har skiftet husholdning står for vel halvparten av alle flyttinger. Det er altså ikke tvil om at husholdningsendringer er en av de viktigste drivkrefter bak flytting blant yngre.

Vi skal se på endring i familiestatus i en litt mer snever betydning. I tillegg til de som flytter fra foreldrene vil endringene bestå i inngåelse eller oppløsning av parforhold (det betyr at overgang fra enslig til enslig forsørger ikke regnes med som endring her. Dette gjelder svært få).

Til sammen utgjør personer som flyttet fra foreldrene eller inngikk eller oppløste et parforhold 40 prosent av alle som flyttet i løpet av ett år, 23 prosent flyttet fra foreldrene, 17 prosent inngikk eller oppløste parforhold. Det er altså en betydelig del som endrer familiesituasjon.

Det er også en klar sammenheng mellom endringer i familiesituasjon og flyttestilbøyelighet. De som endrer familiesituasjon har betydelig større sannsynlighet for å flytte enn de som lever stabilt i par eller som enslig. Blant alle stabile flyttet 23 prosent i løpet av året,

<sup>5</sup> Dette er tall fra undersøkelsen i 1999. Tidligere var denne grunnen ikke spesifisert som svaralternativ.

sammenlignet med 35 prosent blant de som endret familiesituasjon.

Vi skal undersøke nærmere sammenhengen mellom endring i familiesituasjon og flyttetilbøyelighet. Hvilken rolle spiller familieetablering og familieoppløsning for flytting blant yngre enslige?

Som tidligere nevnt flytter om lag 25 prosent av de hjemmeboende i løpet av ett år. Blant de som etablerte seg i et parforhold flyttet 84 prosent ut (svakt tallgrunnlag N=37). Blant de som fortsatt var enslige ett år senere flyttet 22 prosent.

Blant yngre som ikke bor hos foreldrene ser endringer i familiestatus ut til å ha sterk sammenheng med flytting. Bare en av seks yngre enslige som ikke bodde hos foreldrene etablerte seg med familie i løpet av et år. Men for de som etablerer ny familie er flyttetilbøyeligheten stor, 57 prosent av disse har flyttet i 1997. Likevel utgjør disse flyttingene bare 13 prosent av alle flyttingene blant alle yngre.

Også oppløsning av familie blant par uten barn og blant barnefamilier har sterk sammenheng med flytting. Blant personer som lever i parforhold med eller uten barn og som opplever familieoppløsning (7 prosent av personer som levde i par i 1997) var det 61 prosent som flyttet i 1997. Men disse flyttingene sto bare for 8 prosent av alle flyttinger.

Blant de yngre som lever stabilt i parforhold var det 17 prosent som flyttet i 1997 sammenlignet med 37 prosent blant de som levde stabilt som enslige som var etablert for seg selv (tabell 3.2). At enslige flytter mer enn de som lever i par har til dels sammenheng med at de er yngre.

Flertallet av flytterne er enslige, det gjelder 60 prosent (tabell 3.3), 22 prosent var enslige som bodde hos foreldrene før flyttingen, og de gjenstående 38 prosent er enslige under 40 år som ikke bodde hos foreldrene før flytting. Bare 30 prosent er barnefamilier (medregnet enslige forsørgere) selv om disse utgjør nesten halvparten av de yngre.

Vi skal gå litt mer detaljert inn på variasjoner i flyttetilbøyelighet etter familiefase før flytting. Sannsynligheten for å flytte varierer sterkt med familiesituasjon før flytting. Blant 16-39-åringene som bor hos foreldrene flyttet 26 prosent siste året (tabell 3.4). Det er 3 prosent flere enn andelen som flyttet ut av foreldrehjemmet, og skyldes at noen få flytter med når foreldrehusholdningen flytter.

Yngre enslige som ikke bor hos foreldrene er sammen med yngre par uten barn de som har størst flyttetilbøyelighet. Henholdsvis 44 og 36 prosent flyttet i løpet av ett år.

**Tabell 3.2. Andel flyttere blant personer 16-39 år som ikke bor hos foreldrene, etter familieforhold i 1997 og 1998. Prosent**

1997	1998			Antall svar		
	Alle	Parforhold	Enslig	Alle	Parforhold	Enslig
Parforhold	20	17	61	877	820	57
Enslig	40	56	37	416	70	346
Alle	26	20	40	1 293	890	403

**Tabell 3.3. Personer 16-39 år som flyttet i 1997, etter familieforhold i 1997 og 1998. Prosent**

1997	1998		
	Alle	Parforhold	Enslig
Parforhold	40	32	8
Enslig	60	13	47
Alle	100	45	55

Antall svar = 436.

**Tabell 3.4. Andel flyttere blant menn og kvinner 16-39 år i forskjellige familiefaser. 1997. Prosent**

	Alle	Menn	Kvinner	Antall svar		
				Alle	Menn	Kvinner
Alle	26	27	26	1 660	821	839
Enslige som bor hos foreldrene	26	25	28	367	224	143
Andre enslige	44	40	48	317	178	139
Par uten barn	36	31	41	198	97	101
Enslige forsørgere	28	:	30	96	13	83
Par med barn						
Yngste barn 0-6 år	17	20	14	544	258	286
Yngste barn 7-19 år	8	14	5	138	51	87

Par med barn og enslige som bor hos foreldrene flytter minst på seg. Det siste er kanskje litt overraskende. Det er noe aldersavhengig, men bortsett fra 16-17-åringene synes flyttetilbøyeligheten blant de litt eldre å vise liten sammenheng med alder.

Menn og kvinner har omtrent samme flyttetilbøyelighet. Ingen av forskjellene er signifikante.

### 3.5. ... og viktigere enn endring i aktivitet

Om lag en tredel av flytterne oppgir arbeid eller utdanning som grunner for å flytte. Det er derfor rimelig å anta at vandring ut eller inn av utdanningssystemet og arbeidsmarkedet vil ha sammenheng med flyttetilbøyeligheten. Det er klart at også vandring fra en utdanningsinstitusjon til en annen eller fra en arbeidsplass til en annen vil påvirke flyttetilbøyeligheten. I denne analysen skal vi bare se på den første typen "statusendringer".

Tabell 3.5 bygger på flyttinger både i 1997 og 1998. Så mye som 65 prosent av yngre enslige studenter som ikke bodde hos foreldrene har flyttet det siste året. Også studenter som lever i parforhold uten barn flytter mye, vel 40 prosent har flyttet siste året. Blant sysselsatte flytter om lag en tredel av enslige og par uten barn, mens sysselsatte par med barn flytter vesentlig sjeldnere, bare 15 prosent flyttet siste år. Eneste gruppen der sysselsatte flytter mer enn studenter er blant unge hjemmeboende, forskjellen er imidlertid ikke signifikant.

**Tabell 3.5. Andel personer 16-39 år som er flyttet siste året, etter familiefase og utdannings- og yrkesaktivitet før flytting. 1997/1998 og 1998/1999. Prosent**

	Alle	Stu- dent, elev	Sysse- l- satt	Annet	Antall svar		
					Stu- dent	Sysse- l- satt	Annet
Alle	28	38	23	35	913	2 220	325
Enslig som bor hos foreldre	30	27	33	40	470	203	83
Andre enslige	45	65	33	53	227	432	32
Par uten barn	34	41	31	:	93	327	21
Enslige forsørgere	28	35	23	40	34	62	40
Par med barn							
Yngste barn 0-6 år	19	25	17	30	67	798	122
Yngste barn 7-19 år	10	:	9	11	22	298	27

Skyldes den store flyttetilbøyeligheten blant studenter at en del av disse skifter aktivitetsstatus og blir sysselsatte? Det gjør det ikke (denne delen av analysen er basert på flyttinger i 1997). Blant den tredel av studentene/elevne som skiftet status, de fleste til sysselsatt, var det 40 prosent som flyttet, sammenlignet med 36 prosent blant studenter som fortsatt var studenter/elever. Blant sysselsatte kan det se ut som om skifte av status i høyere grad er forbundet med flytting. Bare 8 prosent av de sysselsatte skiftet status, av disse flyttet 36 prosent, om lag dobbelt så stor andel som blant de stabilt sysselsatte (19 prosent). Blant de som verken er i utdanning eller arbeid er det liten forskjell på flytting etter om de har skiftet status.

Endringer i status, enten det gjelder endringer i familiefase eller status med hensyn til arbeid og utdanning, er viktige for flytting. Sammenligner en de som enten har endret status med hensyn til arbeid eller utdanning, eller som har endret familiefase, det vil si enten flyttet ut av eller tilbake til foreldrehjemmet, stiftet eller oppløst familie, finner en at 41 prosent av disse har flyttet, sammenlignet med 17 prosent av de stabile. I alt er det 63 prosent som er stabile med hensyn til både familiesituasjon og status.

Alt i alt sto personer som endret status med hensyn til arbeid og utdanning for 28 prosent av flyttingene, men det var relativt liten forskjell i flyttetilbøyelighet mellom de stabile og de som endret aktivitetsstatus, henholdsvis 24 og 29 prosent flyttet. Dette kan dermed tyde på at endringer i aktivitetsstatus er av mindre betydning for flyttinger enn endringer i husholdning og familie. Det er mulig at slike endringer i aktivitetsstatus vil ha mer å si for flyttinger mellom kommuner, det blir ikke undersøkt her.

### 3.6. Flere flytter i byene

Den interkommunale flyttingen, ikke minst blant unge, går mot sentrale strøk og en vil derfor anta at den er større i spredtbygde strøk enn i de store tettstedene. Når en også tar med flytting innenfor kommuner, er det mindre opplagt at flyttingen er størst i spredtbygde strøk. Det er et større og mer variert boligmarked i byene, noe en må anta gjør det lettere å flytte. Det er derfor ikke opplagt hvordan flytting varierer med bosted.

**Tabell 3.6. Andel flyttere i løpet av ett år blant personer 16-39 år, etter bostedsstrøk. 1997/1998 og 1998/1999. Prosent**

	Alle	Bor hos foreldre	Bor ikke hos foreldre	Antall svar	
				Bor hos foreldre	Bor ikke hos foreldre
Alle	28	30	28	756	2 702
Spredtbygd	20	21	19	183	582
Tettbygd					
Under 2 000 innb.	22	23	22	88	266
2 000-19 999 innb.	27	32	25	216	635
20 000-99 999 innb.	31	34	30	132	496
100 000 innb. eller mer	34	32	34	123	689

Yngre i spredtbygde strøk og på små tettsteder flytter i mindre grad enn andre. Dette skyldes ikke at disse er eldre. Det er liten forskjell på gjennomsnittsalderen i de ulike bostedsstrøk. Det kan ha betydning at andelen som lever i parforhold er større i spredtbygde strøk (59 prosent sammenlignet med 46 prosent i de største tettstedene i 1997) og at eierandelen for par er større i spredtbygde strøk og på småsteder enn ellers i landet (hhv. 73 og 64 prosent i 1997). Blant enslige er det ingen forskjell i andelen eiere (ca. 24 prosent).

### 3.7. Hva bestemmer flytting blant yngre som er flyttet ut av foreldrehjemmet?

Vi skal her analysere hvilke faktorer som påvirker flytting blant yngre som er flyttet fra foreldrene. Vi har tidligere analysert utflytting blant hjemmeboende. En kan hevde at det langt på vei er de samme faktorene som bestemmer flytting blant de som bor hos foreldrene og de som ikke gjør det. Grunnen til at vi deler analysen opp er at en del variabler knyttet til utgangsboligen og -husholdningen har forskjellig betydning alt etter om den unge er etablert for seg selv eller ikke. Det gjelder variabler som boligens størrelse og husholdningens inntekt. Men også eierforholdet til utgangsboligen har forskjellig betydning. For en hjemmeboende vil vi ikke vente at det spiller noen rolle, gitt boligstørrelse, om foreldrene eier boligen eller ikke. For ikke-hjemmeboende derimot er eierforholdet helt klart avgjørende.

I tillegg til de faktorer som tidligere er behandlet, alder, familieetablering, etablering i yrkeslivet og bostedsstrøk, har vi også trukket inn kjønn som synes å ha en viss betydning for flytting generelt, eierforhold til boligen og husholdningsinntekt.

Eierforhold til boligen er det grunn til å anta har stor betydning. Det å eie boligen betyr vanligvis at husholdningen er kommet relativt langt i etableringsprosessen, og at fasen med flytting mellom midlertidige boliger er passert. Når husholdningen eier boligen innebærer det også at flytting blir forbundet med større kostnader. Men det er ikke nødvendigvis tilfellet. For eksempel i de tilfelle der en ungdom er samboer med en person som eier boligen, vil en "skilsmisse" og påfølgende flytting kunne skje uten større materielle kostnader.

Husholdningsinntekt er tatt med ut fra en forestilling om at "rike" husholdninger vil ha større muligheter på boligmarkedet, ikke bare ved at de har mulighet for å kjøpe en bolig, men også fordi de har tilgang til et større tilbud av boliger med både lave og høye husleier.

Flytting blant yngre som allerede er flyttet ut av foreldrenes bolig er analysert ved en multivariat probit-analyse der alle uavhengige variabler inngår samtidig.

Vurdert på grunnlag av kji-kvadrat er den faktoren som er viktigst for å bestemme flytting om husholdningen eier eller leier boligen. De som leier boligen flytter markert hyppigere enn de som eier. Andre faktorer som har betydelig effekt er familieetablering og alder. Dette stemmer med resultatene fra de bivariate analysene. Personer som etablerer et parforhold eller går ut av et parforhold, har vesentlig større flytte-tilbøyelighet enn unge som er stabilt enslige eller er i et stabilt parforhold. Vi finner også som ventet at unge under 25 år, særlig gjelder det unge under 20 år, flytter vesentlig oftere enn 35-39-åringene.

Tre andre faktorer har en signifikant, men vesentlig svakere effekt. Det gjelder etablering i yrkeslivet, husholdningsinntekt og størrelsen av boligen før flytting. Analysen bekrefter altså inntrykket fra den bivariate analysen, at familieetablering har større konsekvenser for flytting enn etablering i yrkeslivet. Som etablerte regner vi sysselsatte enten det er på hel- eller deltid, samt studenter som er sysselsatt på heltid, mens studenter ellers og ikke-aktive regnes som uetablerte. Det er her ikke tatt hensyn til aktiviteten til eventuell ektefelle/samboer. Dette er absolutt en svakhet. En må regne med at en del studenter, og særlig kvinner som er ikke-aktive, bor i par med sysselsatte partnere og dermed er etablerte. Med disse svakheter viser analysen at de som skifter fra etablert til uetablert status eller omvendt flytter oftere enn de stabile.

Husholdningsinntekt har en effekt i forventet retning. Personer i husholdninger med lavest inntekt flytter mindre enn firedelen med høyest inntekt. Det er kanskje litt overraskende at inntekt ikke synes å ha større effekt. Det var i 1997 stor aktivitet på boligmarkedet, og prisene var allerede da ganske høye. En forklaring på at inntekt ikke betyr mer er kanskje at flytting som innebærer boligkjøp utgjør en ganske liten del av flyttingene.

Betyr den svake effekt av inntekt at en ikke trenger bekymre seg om konsekvensene av ubalanse mellom tilbud og etterspørsel i enkelte lokale boligmarkeder? Neppe. Vi ser her bare på hva som påvirker avgjørelsen om flytting eller ikke. Selv om inntekt ikke har stor effekt på flyttingen vil den antakelig ha effekt på pris og kvalitet av boligen en flytter til. Dessuten vil inntekt kunne påvirke valget av disposisjonsform for boligen,

**Tabell 3.7. Faktorer som påvirker sannsynligheten for å flytte blant 16-39-åringene som ikke bor sammen med foreldrene. 1997/1998**

Variabel	Estimat	Kji-kvadrat	P-verdi	Verdi
Eierforhold	0,98 0	79,3	0,0001	Leier Eier
Familieetablering	-0,13 0,94 0,73 0	46,5 1,1 19,8 15,3	0,0001 0,30 0,0001 0,0001	Par1997/Par1998 Par1997/Enslig1998 Enslig1997/Par1998 Enslig1997/Enslig1998
Alder	1,37 0,73 0,36 0,43 0	32,5 21,0 19,8 6,2 9,8	0,0001 0,0001 0,013 0,0018	16-19 år 20-24 år 25-29 år 30-34 år 35-39 år
Etablering i yrkeslivet	0,22 0,47 0,52 0	9,5 0,5 2,1 6,7	0,024 0,479 0,150 0,010	Uetablert97/Uetablert98 Uetablert97/Etablert98 Etablert97/Uetablert98 Etablert97/Etablert98
Husholdningsinntekt	-0,48 0,23 -0,30 0	8,2 6,5 2,5 4,7	0,042 0,011 0,112 0,031	1. kvartil 2. kvartil 3. kvartil 4. kvartil
Boligstørrelse	0,33 0,29 0	7,1 6,1 4,7	0,029 0,014 0,030	1-3 rom 4 rom 5 rom eller mer

Bostedsstrøk, kjønn og aktivitetsstatus har ingen signifikant effekt.

Antall svar = 1 279.

noe som igjen vil påvirke balansen mellom de lokale boligmarkedene for eie- og leieboliger.

Vi finner også at unge i boliger med ett-tre og fire rom flytter oftere enn unge i boliger med minst fem rom. Dette stemmer overens med at blant de som oppgir boforhold som viktigste grunn til flytting er ønsket om større bolig en av de hyppigst nevnte grunner.

Verken kjønn, bostedsstrøk eller status som student, sysselsatt eller ikke-aktiv synes å ha noen effekt på flytting. Den bivariate analysen tydet på en effekt av bostedsstrøk, at yngre i spredtbygde strøk og på små tettsteder flyttet mindre enn andre. Dette synes altså å skyldes andre forhold. Selv om kvinner flytter tidligere fra foreldrene synes det ikke å være noen tendens til mer flytting blant kvinner når de har flyttet fra foreldrene. Heller ikke finner vi som vi tidligere har antydnet at studenter flytter mer på seg enn andre, når en tar hensyn til andre forhold.

## 4. Eierforhold og boligmarked

### 4.1. Færre yngre eier sin bolig

Unge har som befolkningen for øvrig en sterk preferanse for å eie boligen sin. En typisk boligkarriere etter at den unge har flyttet fra foreldrene er derfor at den unge etter en kortere eller lengre periode med midlertidige løsninger med leid bolig kjøper eller bygger bolig som den unge eier, enten selv eller gjennom borettslag.

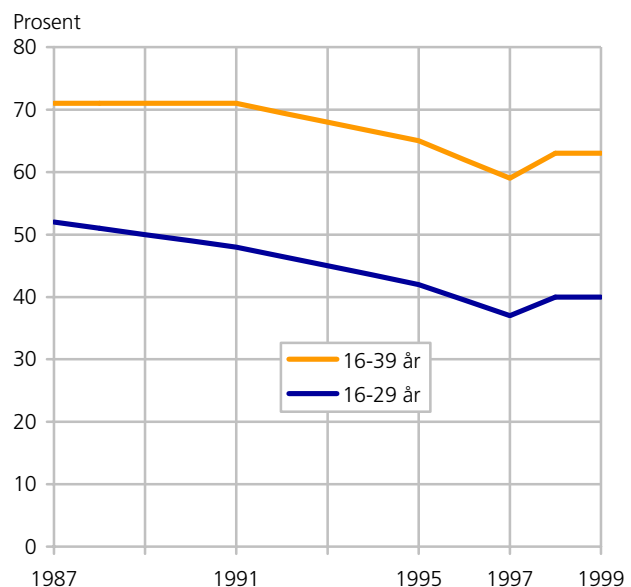
Unge preferanse for å eie boligen er naturligvis i stor grad bestemt av hvilke type boliger som tilbys i markedene for eie- og leieboliger og av markedspriser og rammebetingelser for eiere og leiere. Dersom det skjer store endringer for eksempel når det gjelder hvilke leieboliger som tilbys og/eller markedspriser og rammebetingelser må en også regne med at preferansene vil endre seg, i hvert fall etter en viss tid.

I løpet av de siste ti årene er det blitt færre av de yngre som eier sin egen bolig. Blant yngre i alderen 16-39 år som var etablert for seg selv ble eierandelen redusert fra 71 prosent i 1987 og 1991 til 65 prosent i 1995 og 59 prosent i 1997<sup>6</sup>. I 1998 økte andelen eiere igjen litt til 63 prosent der den holdt seg også i 1999 (tallene angir andelen personer som bor i bolig som husholdningen eier, ikke andelen husholdninger). Også blant de unge under 30 år ser en samme utvikling, og nedgangen har her vært enda større.

Tallene for 1987 og 1991 er ikke helt sammenlignbare med de senere tallene. I disse årene ble en del, særlig studenter, registrert bosatt hos foreldrene selv om de faktisk bodde for seg selv. Disse er altså registrert med foreldrehusholdningens eierforhold, selv om de fortel-

<sup>6</sup> Tallene for 1997 i figur 4.1 kommer fra panelundersøkelsen i 1997. Det skyldes dels at denne er foretatt på samme tidspunkt i året som de tidligere levekårsundersøkelser (januar-mars). Alderen er derfor regnet som fylte år ved utgangen av året før undersøkelsen. Tverrsnittsundersøkelsen i 1997 er gjennomført på høsten og alder er regnet som alder ved utgangen av 1997. Det betyr at de spurte i tverrsnittsundersøkelsen er tre-seks måneder yngre på intervjuetidspunktet enn i panelundersøkelsen. I de yngste aldersgrupper endrer eierforhold seg hurtig. Den andre grunnen til å bruke panelundersøkelsen er at Tverrsnittsundersøkelsen 1997 generelt synes å overvurdere andelen eiere (dokumentasjonsnotatet).

Figur 4.1. Andel personer 16-39 og 16-29 år som ikke bor hos foreldrene, som bor i husholdning som eier boligen. 1987, 1991, 1995, 1997-1999. Prosent

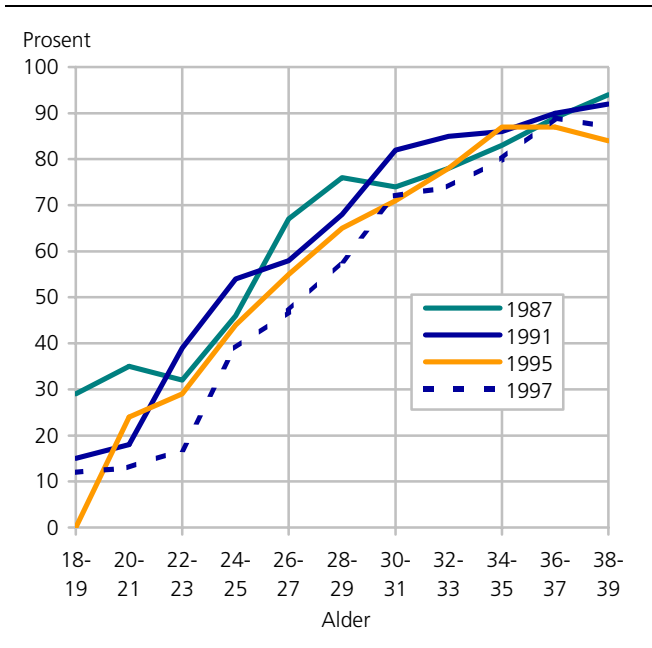


ler at de ikke bor sammen med foreldrene. Disse har vi utelatt i beregningen over. Det kan være grunn til å anta at eierandelen blant disse er lav, og at tallene for 1987 og 1991 derfor overvurderer den faktiske eierandelen noe<sup>7</sup>.

Endringene i eierforhold kan bety at unge i 1997 etablerte seg vesentlig senere med eid bolig. På slutten av 1980- og begynnelsen av 1990-tallet bodde halvparten av de yngre i egen bolig i en alder av 24-25 år, mens denne eierandelen i 1997 først ble nådd to-tre år

<sup>7</sup> Antar vi at alle unge som er registrert bosatt hos foreldre, men som faktisk bor for seg selv er leietakere blir eierandelen både i 1987 og 1991 blant alle yngre (16-39 år) som er flyttet hjemmefra 66 prosent. I 1995 ble eierandelen under tilsvarende forutsetninger 62 prosent. Dette regner vi med er minimumsanslag for eierandelen. Eierandelen blir særlig påvirket blant de yngste. I aldersgruppene 18-19, 20-21 og 22-23 år endres eierandelen i 1987 seg henholdsvis fra 29 til 14 prosent, fra 35 til 25 prosent og fra 32 til 29 prosent. I aldersgrupper over dette er virkningen på eierandelen svært liten. I de yngste aldersgrupper nærmer eierandelen seg altså det vi fant for 1995.

**Figur 4.2. Andel eiere blant yngre som ikke bor hos foreldrene, etter alder. 1987, 1991, 1995 og 1997. Prosent**



senere. Når en tar hensyn til at en betydelig del av boligeierne i 1997 var etablert med egen bolig allerede før 1995, kan det tyde på en ganske betydelig endring i eierandelen blant nykommerne (se også Gulbrandsen 1998).

Nedgangen i andelen eiere blant unge frem til 1997 skyldes ikke at gjennomsnittsalderen blant de unge som hadde etablert seg for seg selv gikk ned. Tvert imot skjedde nedgangen selv om gjennomsnittsalderen blant disse økte.

Figur 4.2 viser da også at eierandelen i de fleste aldersgrupper har gått ned. Særlig gjelder det blant de unge. Reduksjonen synes størst de siste årene, men for de yngste aldersgruppene må en ta forbehold om at tallene for 1987 og 1991 ikke er helt sammenlignbare med tallene for de senere årene. Dessuten er tallgrunnlaget for de yngste som ikke bor hos foreldrene lite, og tallene for eierandel er dermed usikre.

Særlig i aldersgruppen 26-29 år har det vært en sterk nedgang i eierandel de siste ti årene med en reduksjon på om lag 20 prosentpoeng. Det er verdt å legge merke til at denne aldersgruppen i 1987 hadde meget høy andel eiere (vel 70 prosent).

Den høye eierandelen blant unge i slutten av 20-årene i 1987 er bemerkelsesverdig på bakgrunn av den sterke økningen i boligpriser fra 1984 (Statistisk sentralbyrå 1993). Det var på det tidspunkt en utbredt frykt for at de høye prisene skulle stenge ungdom ute fra eierdelen av boligmarkedet (Gulbrandsen 1988). Gulbrandsens resultater tydet på det samme som vi finner her, at til tross for de høye boligprisene ble ungdom ikke stengt ute fra boligmarkedet, snarere tvert imot (ibid.).

**Tabell 4.1 Personer 20-39 år som ikke bor hos foreldrene og eier bolig, etter anskaffelsesår for boligen. 1997. Prosent**

	I alt	Anskaffelsesår		
		Før 1989	1989-1993	1994-1997
Alle	100	29	32	39
20-24 år	100	7	3	90
25-29 år	100	6	34	60
30-34 år	100	21	39	40
35-39 år	100	53	27	21

**4.2. Årets eierandel avspeiler fortiden**

Den høye eierandelen blant de unge i 1987 ser ut til å ha holdt seg. Fire år senere da de som var 26-29 år i 1987 var blitt 30-34 år var eierandelen høyere enn i tilsvarende aldersgruppe de andre årene (figur 4.2). Dette illustrerer et viktig poeng. Eierandelen det enkelte år avspeiler forholdene på boligmarkedet en del år før det aktuelle året. Det vil særlig gjelde for yngre opp til ca. 35 år som ennå ikke har nådd den "maksimale" eierandelen. Boligmarkedet er et marked med ganske stor treghet, og forholdene i boligmarkedet et bestemt år vil bare i begrenset grad få konsekvenser for eksempel for eierandel dette året.

Tabell 4.1 viser at en betydelig del av de unge i 1997 bodde i husholdninger som hadde skaffet boligen sin for mer enn tre år siden. Andelen er naturlig nok særlig stor blant de eldre unge.

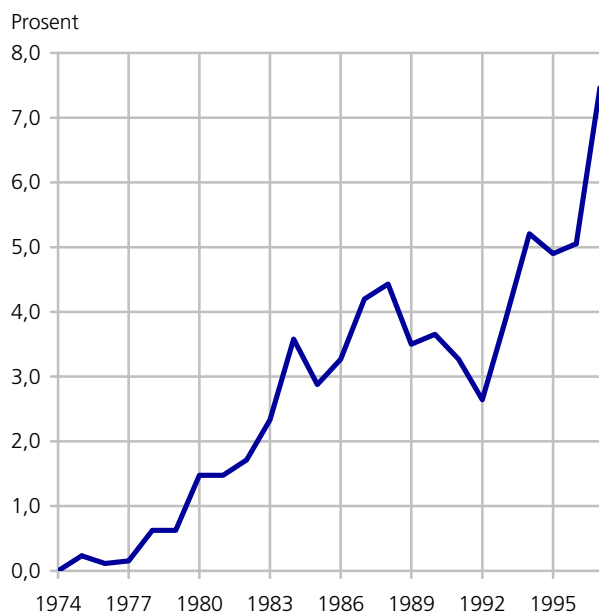
For om lag 40 prosent av de unge hadde husholdningen anskaffet boligen sin etter 1993, og om lag en tredel under kriseårene rundt 1990. Bare blant de som er 35-39 år er det et flertall som har anskaffet boligen før 1989. Vi skal derfor se direkte på førstegangs-etablering for unge.

**4.3. Førstegangsetablering følger boligkonjunkturerne**

Andelen som er eiere på et gitt tidspunkt er altså et resultat av begivenheter over et lengre tidsrom. Det betyr at det ikke er uproblematisk å analysere eie av bolig på et bestemt tidspunkt ut fra trekk ved husholdningene og boligmarkedet på undersøkelsestidspunktet. I prinsippet burde en kjenne disse forholdene på flyttetidspunktet.

I analysene har vi bare tilgang til trekk ved husholdningene i 1997 og 1998 som kan ses i sammenheng med eie av bolig. Vi kan likevel belyse enkelte trekk ved prosessen frem mot eierskap. Levekårsundersøkelsens panelundersøkelse i 1998 gir opplysninger om hvilket år personen "bygget, kjøpte eller arvet sin egen bolig første gang". Spørsmålet er altså personlig, det spørres ikke om husholdningen. Dette kan gi grunnlag for misforståelser. Det er da også enkelte som opplyser at de eide bolig første gang i en meget tidlig alder (under 17 år). Det gjelder imidlertid meget få, om lag 1 prosent av de yngre (det kan heller ikke utelukkes at noen av disse er reelle).

**Figur 4.3. Andel som ble eiere første gang blant personer 16-39 år som ikke bodde hos foreldrene, etter året de kjøpte bolig første gang, 1974-1977. Prosent**



Kilde: Levekårsundersøkelsens panelundersøkelse 1998.

Figur 4.3 viser at blant 16-39-åringene som i 1998 var flyttet fra foreldrene ble de første eiere på slutten av 1970-tallet. Deretter stiger andelen som i løpet av året ble eiere første gang til et foreløpig maksimum i 1987-1988, da vel 4 prosent av yngre som var flyttet ut fra foreldrehjemmet ble eiere for første gang. Dette underbygger tolkningen foran av den høye eierandel i 1987 blant 26-29-åringene.

I perioden 1989 til 1993 var boligmarkedet preget av krise, med liten boligbygging og liten omsetning av boliger samtidig som renten fortsatt var høy. I denne perioden gikk andelen yngre som ble eiere for første gang ned, med et lavmål på 2,5 prosent i 1992. Fra og med 1993 økte andelen førstegangseiere igjen meget sterkt, og i 1997 ble mer enn 7 prosent av de yngre som ikke bodde hos foreldrene eiere for første gang. (Merk at ikke alle som en gang har skaffet seg sin egen bolig fortsatt er eiere.)

Hvorfor følger førstegangsetablering blant unge boligkonjunktorene? Antakelig er grunnen den enkle at boligkonjunktorene i stor grad følger de generelle økonomiske konjunktorene. Rundt midten av 1980-tallet var det samfunnet som møtte de unge preget av optimisme. Det var lett å få arbeid, og lett å få lån. Selv om boligprisene var høye, forventet en at de ville fortsette å øke. Dessuten var skattereglene gunstige i forhold til lån og inflasjonen forholdsvis høy. Alt dette innebar at det på det tidspunkt var rasjonelt å skaffe seg egen bolig.

Noen få år senere snudde bildet. Det ble vanskelig å få arbeid, arbeidsledigheten blant unge menn steg til mer

enn det tredobbelte, blant unge kvinner ble den fordoblet (Statistisk sentralbyrå 2000a). Søkningen til universiteter og høyskoler økte kraftig. Boligprisene falt, samtidig med at renten holdt seg høy. Nye skatteregler gjorde det mindre gunstig å ta opp boliglån og prisstigningen ble redusert. En del fikk problemer med å betjene boliglånet og den såkalte gjeldskrisen var et hyppig tema i media. I en slik situasjon ble en stor og langsiktig investering i bolig rimelig nok ansett for å være risikofyllt.

Først med rentenedgangen i 1993, og etter hvert en bedring i de generelle økonomiske utsiktene, kom optimismen igjen tilbake. Boligprisene begynte så smått å øke, og dermed aktiviteten i boligmarkedet. Selv om ledigheten blant unge fortsatt var relativt høy, ser det ut til at andre faktorer som lavere rente, økt sysselsetting, økende boligpriser og generell optimisme førte til økt etablering blant unge.

#### 4.4. Boligkrisen påvirket i liten grad unges boligetablering

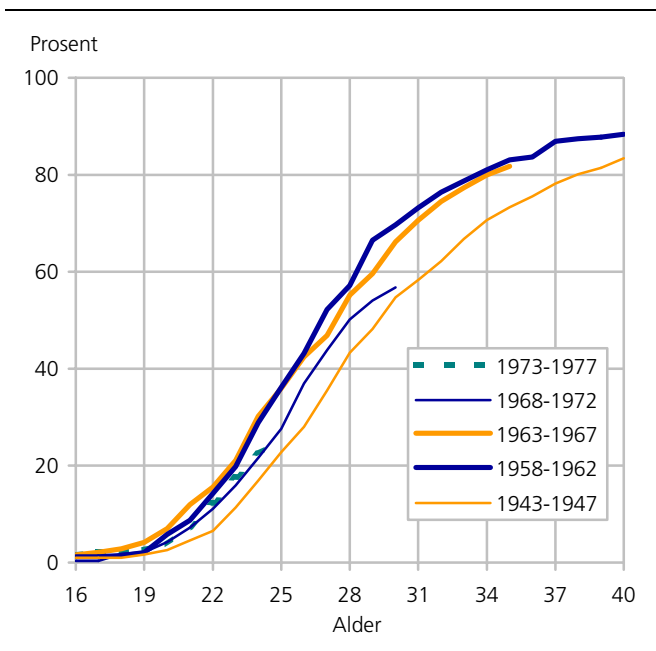
Hvordan slo kriseårene på boligmarkedet på slutten av 1980- og begynnelsen av 1990-tallet ut for de ulike aldersgrupper? De som er født 1958-1962, og som ved utgangen av 1997 var 35-39 år, var i årene 1988-1993 i alderen 26-35 år, mens de som var født 1963-1967 og som altså var 30-34 år i 1997, i denne perioden var i alderen 21-30 år. Flertallet av 1958-1962-kohorten var altså kommet ganske langt i etableringsprosessen da problemene på boligmarkedet satte inn. Derimot opplevde 1963-1967-kohorten krisen midt i sin viktigste etableringsperiode. De to yngste aldersgruppene (20-24 og 25-29 år i 1997) var for unge til at lavkonjunktoren på boligmarkedet fikk noen særlig betydning for etableringen.

Figur 4.4 tyder imidlertid ikke på noen effekt av betydning for fødselskohortenes etableringsmønster. Ved alder 27-30 år var det om lag 5 prosent færre av 1963-1967-kohorten enn av 1958-1962-kohorten som hadde etablert seg for første gang med eid bolig. Forskjellen ble imidlertid ganske raskt utjevnet, og ved 34 år var forskjellen mellom kohortene nesten forsvunnet. Dette bekrefter resultater av en analyse tidlig på 1990-tallet (Gulbrandsen 1992). En må også være oppmerksom på at siste del av etableringskurven for 1963-1967-kohorten ikke er endelig. Store deler av de ikke-etablerte i denne aldersgruppen vil fortsatt ha mulighet for å etablere seg med eid bolig for første gang før de blir 35 år. I de to fødselskohortene født 1958-1967 hadde 50 prosent etablert seg med eid bolig i en alder av om lag 27 år. I en alder av 34 år hadde over 80 prosent etablert seg med eid bolig for første gang.

For kohorten født i 1968-1972 har etableringen foregått noe senere enn for de to eldre kohortene. Dette kan bare for de eldste av disse direkte tilskrives krisen



**Figur 4.4. Kumulativ andel personer i ulike fødselskohorter, etter alder ved første etablering i eid bolig. 1943-1977. Prosent**



Kilde: Levekårsundersøkelsen 1998.

på boligmarkedet rundt 1990. Det tar imidlertid ofte noen tid å bygge opp ny optimisme på boligmarkedet. Holdningene til etablering fra kriseårene kan derfor ha hengt igjen. I denne kohorten var andelen som etablerte seg med eid bolig i 25-årsalder 8-9 prosentpoeng lavere enn i de to eldre aldersgruppene. Det betyr at mens det var nesten 30 prosent som var etablert i en alder av 25 år i 1968-1972-kohorten, nådde de to eldre kohortene denne andel vel ett år tidligere. Som for 1963-1967-kohorten er siste del av etableringskurven for 1968-1972-kohorten heller ikke endelig. Store deler av kohorten vil fortsatt ha mulighet for å etablere seg før de fyller 30 år. Dette er antakelig også grunnen til at etableringskurven flater ut når en nærmer seg 30-årsalder for denne kohorten.

Figuren viser også forløpet av etablering i eid bolig for en av de eldre kohorter (født 1943-1947, altså 50-54 år i 1997). Den viser en noe langsommere etablering enn kohortene født 1958-1962 og 1963-1967.

Kohorten født 1943-1947 har et ganske avvikende etableringsmønster med senere etablering i eid bolig enn alle andre kohorter (ved 27-årsalder hadde f.eks. 35 prosent av denne kohorten etablert seg med eid bolig sammenlignet med 50 prosent av 1958-1962-kohorten og 45 prosent av 1963-1967 kohortene. Disse forskjellene er signifikante). Hovedtyngden av 1943-1947-kohorten etablerte seg på slutten av 1970- og begynnelsen av 1980-tallet.

Etableringen med eid bolig for de tre kohortene født 1958-1962, 1963-1967 og 1968-1972 har altså forløpt overraskende likt. Det er en viss effekt av krisen på boligmarkedet for 1963-1967-kohorten med en liten

forsinkelse i etableringen. Denne ser imidlertid ut til raskt å ha blitt tatt igjen. Etableringen ved 25-årsalder for den yngste av de tre kohortene er også litt lavere enn for de to eldre kohortene. Tar en hensyn til at etableringsforløpet frem til 30-årsalder ikke er fullført for denne kohorten, er det imidlertid lite som tyder på at det er noen vesentlig forskjell på etableringsforløpet.

#### 4.5. Hvorfor er andelen eiere redusert?

Vi har sett at andelen eiere blant yngre har gått noe ned de siste ti årene. Dette kan tolkes som et tegn på at det er blitt vanskeligere for unge å etablere seg med eid bolig. På den annen side har det vært vanskelig å påvise at førstegangsetablering med eid bolig skjer senere blant de yngre kohortene enn blant litt eldre kohorter (personer som nå er i 30- eller 40-årene). Bildet er altså litt forvirrende.

Hvilke faktorer ligger bak denne utviklingen mot færre eiere blant unge? Er det endrede preferanser for å eie sin egen bolig? Skyldes det økende priser på boligmarkedet eller høye renteutgifter, eller er det endringer i gruppen av yngre som er årsaken?

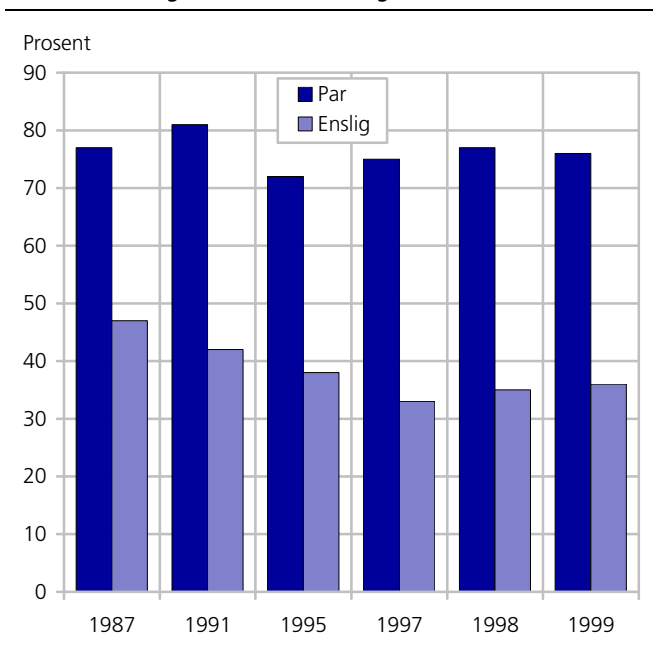
Vi skal først diskutere noen enkeltfaktorer på grunnlag av tverrsnittundersøkelser.

En tidligere artikkel tok for seg endringer i sammensetningen av gruppen av yngre som årsak til endringer i eierforhold. Den viste at nedgangen i eierandel i denne perioden til dels kan forklares av at unge etablerer seg senere, både med familie og i arbeidslivet (Andersen 1998). Analysen av unge under 30 år var basert på Levekårsundersøkelsene 1987-1995. Den viste at for unge sysselsatte i parforhold fant vi ingen endringer i eierandel, mens det var en viss endring for unge i utdanning og for enslige sysselsatte.

Også når en går frem til 1997 finner en at eierandelen blant yngre par er uendret. Det har imidlertid vært en klar og fortsatt nedgang i eierandel blant yngre enslige. I 1987 var 46 prosent av disse eiere sammenlignet med 34 prosent ti år senere (se tabell 4 i vedlegg). Men selv for personer i 20-årene som lever i parforhold har det vært en viss reduksjon i eierandel fra 1991. For yngre enslige kom reduksjonen også først og fremst for enslige i 20-årene. For enslige i 30-årene var det en økning i eierandel fra 1987 til 1991 og deretter en viss reduksjon. Vi tolker dette som et resultat av at denne generasjonen kom tidlig på boligmarkedet som eiere før boligkrisen satte inn.

Analysen fra 1998 tok for seg landet under ett, den tok ikke for seg betydningen av bosted. Spørsmålet er om endringer i den geografiske fordelingen av yngre kan bidra til en forklaring. Den tok heller ikke for seg hvilken betydning husholdningenes inntekter kunne ha. Dessuten gjorde analysen ikke noe forsøk på å se ulike faktorer i sammenheng. Som tidligere nevnt er

**Figur 4.5. Andel som bor i husholdning som eier boligen blant personer 16-39 år som lever i parforhold og blant enslige. 1987, 1991, 1995 og 1997-1999. Prosent**



det også en svakhet ved slike tverrsnittsanalyser at det ikke er mulig å analysere eierskap i forhold til trekk ved person og husholdning på tidspunktet for anskaffelse av boligen, men bare i forhold til trekk ved disse på et senere tidspunkt.

De undersøkelser vi har av preferanser for å eie sin egen bolig tyder ikke på at det har skjedd vesentlige endringer i de unges holdninger. Og uansett er det en svært stor andel som ønsker å eie sin bolig (95 prosent i 1997).

Skyldes fallende andel boligeiere blant yngre at flere av disse bor i byene i 1997 enn i 1987? Levekårsundersøkelsene tyder på at andelen yngre som ikke bodde hos foreldrene og som bodde i større tettsteder økte, særlig etter 1991. Vi vet at andelen eiere er lavere her.

Resultatene tyder ikke på at avtakende andel eiere kan forklares med at flere yngre bor i større tettsteder. Tabell 4.2 viser at eierandelen i de ulike bostedsstrøk gikk ned, ganske visst mest i de største tettstedene.

Eierandelen var uendret i alle typer bostedsstrøk mellom 1987 og 1991, men utover på 1990-tallet ble eierandelen blant unge redusert, særlig i de største tettstedene, fra 67 prosent i 1987 til 50 prosent i 1997. Reduksjonen skjedde i alt vesentlig mellom 1991 og 1995. 1991-1994 (Levekårsundersøkelsen 1995 ble gjennomført tidlig i 1995) var en periode med forholdsvis billige boliger. Først mot slutten av perioden økte prisene litt.

**Tabell 4.2. Andel eiere blant personer 16-39 år som har etablert seg for seg selv, etter bostedsstrøk. 1987, 1991, 1995 og 1997. Prosent**

	1987	1991	1995	1997
Tettbygd, over 100 000 innbyggere	67	66	55	50
Tettbygd, 20 000-99 999 innbyggere	68	70	69	59
Tettbygd, under 20 000 innbyggere	73	73	66	64
Spredtbygd	75	72	74	66

Eierandelen i de mindre tettsteder gikk ned med om lag 10 prosent i tiårsperioden. I de større tettsteder og i spredtbygde strøk ser det også ut som om eierandelen gikk ned fra 1995 til 1997 (på grunn av små utvalg er imidlertid disse endringene ikke signifikante). Forskjellen mellom eierandel i de største tettstedene og i spredtbygde strøk er dermed blitt fordoblet i løpet av tiårsperioden.

Noe av forklaringen på den lavere eierandelen i tettstedene er at andelen enslige er høyere her. Men det forklarer bare en mindre del av forskjellen ovenfor (se også multivariatanalysen av Levekårsundersøkelsene 1987-1997/98 nedenfor).

#### 4.6. Hvilken betydning har husholdningsinntekten?

Som nevnt var økonomiske forhold ikke med i analysen av eierforhold blant unge under 30 år (Andersen 1998). Denne analysen dekker en periode med store svingninger, først og fremst i boligpriser, men også i rentenivå. Vi har allerede sett fra resultatene om førstegangsetablering i eid bolig at disse ikke tyder på at yngre "skremmes" fra å etablere seg i perioder med høye boligpriser. Tvert imot synes det å være i perioder der boligmarkedet er "i krise" at unge ikke blir eiere.

Det har blitt flere blant de yngre som har lav husholdningsinntekt. Dette i seg selv gjør at en vil vente redusert eierandel blant yngre. Andelen yngre som er flyttet fra foreldrene og som tilhører 1. kvartil i inntektsfordelingen for alle husholdninger har økt, fra 12 prosent i 1987 til 20 prosent i 1997. I de øvrige kvartiler var det små endringer. Fordi eierandelen er lav i 1. kvartil, vil en vente at en økende andel yngre i 1. kvartil fører til redusert eierandel totalt for yngre.

Det er imidlertid ikke enkelt å belyse relasjonen mellom husholdningsinntekt og forhold på boligmarkedet som boligpriser og -rente. Et problem knytter seg til tidsdimensjonen. Det er sjeldent at husholdningsinntekten har hatt en direkte betydning, for eksempel ved at husholdningen har måttet selge boligen sin av økonomiske grunner. Husholdningsinntekten er her målt som inntekten i året for intervjuet, for de fleste en del år etter anskaffelse av bolig. I befolkningen som helhet er det ganske stor korrelasjon mellom husholdningsinntektene til ulike tidspunkter. Men for yngre er disse korrelasjonene

**Tabell 4.3. Andel etablert med eid bolig for første gang blant personer 16-39 år som ikke bor hos foreldrene, etter husholdningsinntekt. Panelundersøkelsen 1997/98. Prosent**

	Før 1989	1989-1993	1994-1998	Aldri etablert	Antall svar
1. kvartil <sup>1</sup>	5	3	16	76	246
2. kvartil	16	16	25	43	278
3. kvartil	31	22	25	21	364
4. kvartil	45	22	23	10	398

<sup>1</sup> Kvartilinndelingen er basert på fordelingen av husholdningens inntekt etter skatt for husholdningene til yngre som ikke bor hos foreldrene, slik den fremgår av panelundersøkelsen 1997.

antakelig mindre, fordi det er større ustabilitet både i husholdningssituasjonen og i yrkesaktiviteten. Kjøp av bolig skjer imidlertid ikke bare ut fra inntekten på kjøpetidspunktet, men vel så mye ut fra forventninger om fremtidig inntekt (samt forventninger om utvikling i boligrente og andre rammebetingelser). Det er derfor ikke opplagt at husholdningsinntekt på anskaffelsestidspunktet hadde vært et bedre alternativ.

Tabell 4.3 viser hvorfor en må vente at eventuelle virkninger av endringer i boligkonjunktorene først og fremst vil slå ut for de med lavest inntekt.

Tabellen viser at det er svært store forskjeller i etablering og etableringstidspunkt mellom kvartilgrupper av yngre. Det illustreres av at ni av ti i firedelen med høyest inntekt eier eller har eid bolig, og at over 40 prosent hadde etablert seg første gang før 1989, mens tre av fire i firedelen med lavest inntekt ennå ikke hadde etablert seg med eid bolig, og bare 5 prosent hadde etablert seg første gang før 1989. I 1. kvartil vil altså en stor del av de som ønsker å eie sin bolig være på boligmarkedet for første gang, og flesteparten av de som har etablert seg vil ha etablert seg forholdsvis nylig. I 4. kvartil derimot har de aller fleste allerede etablert seg for første gang, og bortimot halvparten etablerte seg første gang før 1989. Vi vil forvente at disse er noe mindre følsomme overfor svingninger i boligpriser enn yngre i laveste kvartil. Svingninger i boligpriser vil neppe ha samme betydning for alle grupper. For de som allerede er etablert på boligmarkedet vil svingninger i boligpriser antakelig ha mindre betydning enn for de som skal etablere seg for første gang.

Hvis økende boligpriser er en viktig årsak til fallende eierandel blant unge, skulle en for det første vente at husholdningens inntekt hadde større effekt på eierskap i perioder med høye enn i perioder med lave priser på boliger. For det andre skulle en vente at utviklingen mot færre eiere var særlig sterk i de større byene der prisøkningen har vært vesentlig sterkere enn ellers i landet. Boligprisene var høye i 1987. Etter 1988 sank de kraftig og holdt seg lave til 1993. Deretter økte de, økningen var særlig stor fra 1996.

**Tabell 4.4. Andel eiere blant personer 16-39 år som ikke bor hos foreldrene, etter husholdningsinntekt. 1987<sup>1</sup>, 1991, 1995 og 1997. Prosent**

	1987	1991	1995	Panel 1997
1. kvartil <sup>2</sup>	30	19	18	13
2. kvartil	58	55	53	47
3. kvartil	78	85	77	76
4. kvartil	92	95	89	89

<sup>1</sup> Vi har tidligere vært inne på problemer med husholdningsregistrering i undersøkelsen før 1995. Disse problemene har det ikke vært mulig å korrigere for fullt ut. Unge som er registrert bosatt hos foreldrene selv om de er flyttet for seg selv mangler vi opplysninger om boligforholdene til. Det betyr nok så sikkert at tallene for andelen eiere i 1. og 2. kvartil overvurderer eierandelen i 1987 og 1991.

<sup>2</sup> Yngre personer er fordelt etter en inndeling av alle husholdninger i fire like store grupper etter husholdningens inntekt etter skatt.

Har husholdningens inntekt større effekt på eie av bolig i perioder med høye enn i perioder med lave boligpriser? Tabell 4.4 kan tyde på at inntekt har fått større effekt på eie av bolig. Den viser at for de to øverste kvartilene i fordelingen av husholdningsinntekt blant yngre er det små endringer i andelen eiere. I kvartilene med lav inntekt gikk eierandelen ned. I 2. kvartil ble eierandelen redusert, særlig fra 1991 til 1995. Eierandelen i 1. kvartil ble redusert mest og ble redusert gjennom det meste av perioden, men mest fra 1987 til 1991. Dette er i overensstemmelse med det vi ville vente ut fra argumentasjonen ovenfor.

Det virker likevel ikke helt opplagt at det er boligprisene som har hatt en effekt på eierandelen. I 1. kvartil var det riktignok en nedgang i eierandel mellom 1987 og 1991. En vesentlig del av denne perioden var det høye boligpriser og rentene var høye. I perioden 1991-1995 sto potensielle kjøpere overfor lave boligpriser, men samtidig overfor høye renter i en betydelig del av perioden. Potensielle kjøpere i 1997 sto imidlertid overfor lave renter i hele perioden 1995-1997 og moderate priser i en betydelig del av perioden (1997-undersøkelsen er foretatt tidlig i 1997). Likevel gikk andelen eiere litt ned, den steg i hvert fall ikke.

I 2. kvartil falt eierandelen ganske jevnt gjennom hele perioden, altså uavhengig av svingningene i boligpriser og -renter.

Endringer i sammensetningen av de ulike kvartilgruppene gjør det vanskelig å tolke resultatene. Endringene er spesielt store i kvartilene med lavest inntekt. Viktige endringer er at andelen som lever i parforhold ble mindre i 1. og 2. kvartil. Det samme gjelder andelen som bor i mindre tettsteder eller i spredtbygde strøk. Begge disse endringer peker i retning av lavere andel eiere. I 1. kvartil finner vi også en fallende andel som er etablert i yrkeslivet.

Det virker vanskelig ut fra disse resultatene å komme frem til noen klar konklusjon om virkningen av økende eller fallende boligpriser på eie av bolig blant yngre. Det forhold at vi ikke vet når boligene er kjøpt gjør det naturligvis også vanskeligere å konkludere fra tabellen over.

#### 4.7 Har husholdningsinntekten fått mindre betydning?

En viktig grunn til de usikre konklusjonene er at mange variabler spiller sammen med både husholdningsinntekt og eierforhold. Vi skal derfor fortsette analysen over ved å foreta en multivariatanalyse for hvert av undersøkelsesårene i perioden der alle variabler som er omtalt ovenfor inngår. Selv med multivariatanalyser på de fire tidspunktene er det klart at tverrsnittsanalyser ikke er godt egnet til å belyse årsakene til endringene over tid i eierandel. Et viktig problem i analysen nedenfor er det manglende samsvar i tid mellom inntekt og eierskap. Sagt på en annen måte analyserer vi hvordan ulike faktorer virker inn på om husholdningen til den unge er eier eller leier. Men eiergruppen omfatter både etablerte eiere som etablerte seg med eid bolig for flere år siden og eiere som nylig har kjøpt bolig for første gang. Det gjør også at tolkningen av analyseresultatene i lys av endringer i boligkonjunkturer blir vanskelig.

I alle årene fra 1987 har alder og husholdningsinntekt vært de viktigste faktorer i forklaringen av eierforhold blant yngre som er flyttet fra foreldrene. Andre faktorer som bostedsstrøk, etablering i arbeidsmarkedet, om personen lever i parforhold og kjønn har alle små effekter på eierforhold.

I lys av den tidligere nevnte analysen (Andersen 1998) kan det virke overraskende at variablene som beskriver etableringen på arbeidsmarkedet og i familielivet ikke betyr mer. Den første analysen beskrev konsekvensene av endringer i gruppen av yngre, spesielt at færre var etablert med familie og i arbeidsliv. Denne analysen viser om effekten for eksempel av å være enslig eller bo i par har endret seg over tid.

En forklaring på at effekten av etablering i familie og yrkesliv ikke er så stor som en kunne tro ut fra den første analysen, kan være at begge er sterkt korrelert med husholdningsinntekt. Separate analyser for enslige og par tyder på at alder og særlig inntekt har effekt på eierskap først og fremst for personer som lever i parforhold.

Er det mulig ut fra denne analysen å trekke noen konklusjoner om sammenhengen mellom boligkonjunkturer og etablering i eid bolig for yngre? Den relative betydningen av alder og husholdningsinntekt har endret seg kraftig i denne perioden. I 1987 var husholdningsinntekt og alder like viktige. Men i 1991 og særlig i 1995 var husholdningsinntekt den viktigste faktoren, mens alder i 1997 betyr mer enn husholdningsinntekten.

Hadde boligprisene vært en viktig faktor bak reduksjonen i eierandel ville en ventet at inntekt hadde større betydning i 1997 enn i 1991, og særlig enn i 1995. Dette stemmer dårlig med resultatene i tabell 4.5.

Tabell 4.5. Kji-kvadrat for faktorer som påvirker sannsynligheten for at husholdningen eier boligen blant 16-39-åringene som ikke bor sammen med foreldrene. 1987, 1991, 1995 og 1997/98

	Levekårsundersøkelsene		Panelundersøkelsene	
	1987	1991	1995	1997/78
Alder	82	70	48	117
Husholdningsinntekt <sup>1</sup>	82	99	106	71
Bostedsstrøk <sup>2</sup>	i.s.	i.s.	(7)	i.s.
Etablert, ikke etablert <sup>3</sup>	4	11	i.s.	19
Par	i.s.	(3)	8	5
Kjønn	4	i.s.	(4)	5
Antall svar	1 329	1 260	1 289	1 422

<sup>1</sup> I fordelingen av husholdningens inntekt etter skatt er husholdningene til yngre som ikke bor hos foreldrene delt inn i fire like store deler, fire kvartiler.

<sup>2</sup> Denne har verdiene spredtbygd, tettbygd under 20 000 innbyggere, 20 000-99 999 innbyggere og 100 000 innbyggere eller mer.

<sup>3</sup> Etablerte er personer som er sysselsatt, på hel- eller deltid og ikke studerer, og studenter som er sysselsatt på heltid.

i.s. betyr at variabelen ikke har noen signifikant effekt på 90 prosent nivå. Tall i parentes betyr at effekten er signifikant på 90 prosent nivå, men ikke på 95 prosent nivå.

Det er imidlertid klart at også andre forhold enn boligprisene påvirker sammenhengen mellom husholdningens inntekt og en etableringsbeslutning. Det gjelder renten på boliglån, spesielt realrenten. I 1991 var boligprisene lave og realrenten høy (10,8 prosent). I 1997 var boligprisene høye og realrenten lav (3,4 prosent). I 1995 var realrenten lav, men ikke så lav som i 1997 (i 1995 5,2 prosent). I 1987 var realrenten også høy, men noe mindre enn i 1991 (i 1987 8,3 prosent). I 1987 var imidlertid andre viktige rammebetingelser slik som skatteregler vesentlig annerledes, og det kan derfor være vanskelig å sammenligne dette året med de andre.

Som nevnt ovenfor er det viktig å ta hensyn til at de færreste eierne det enkelte år har skaffet boligen dette året eller året før. I 1997 hadde litt under halvparten skaffet boligen i årene 1994-1997. Forutsatt tilsvarende fordeling etter overtakelsestidspunkt betyr det at størsteparten av eierne i 1991 hadde skaffet boligen før 1989 da boligprisene var høye. Tilsvarende hadde en stor del av eierne i 1997 og særlig i 1995 skaffet boligen i årene før 1995 da boligprisene var lave.

Resultatene i tabell 4.5 viser at inntekt hadde større betydning i forhold til alder i 1995 enn i 1997. Flesteparten av eierne i både 1995 og 1997 har stått overfor gunstige betingelser både i form av boligpriser og realrente. En litt større del av eierne i 1995 hadde skaffet bolig før 1989 da prisene var høye, mens en litt større del av eierne i 1997 som hadde skaffet bolig helt nylig sto overfor økende boligpriser (datainnsamling tidlig i 1997). Det er derfor vanskelig å forklare endringen i husholdningsinntektens betydning fra endringene i rammebetingelsene for boligkjøpere.

**Tabell 4.6. Estimater for virkningen på eiersannsynlighet for de tre laveste kvartiler i fordelingen av husholdningsinntekt og for aldersgrupper for unge 16-39 år som ikke bor hos foreldrene. 1987, 1991, 1995 og 1997/98**

	1987	1991	1995	1997/98
1. kvartil	1,31	1,68	1,59	1,43
2. kvartil	0,88	1,00	0,82	0,81
3. kvartil	0,48	0,42	0,41	0,30
16-19 år	1,09	1,31	1,24	1,29
20-24 år	1,12	1,00	0,78	1,45
25-29 år	0,57	0,72	0,66	0,90
30-34 år	0,32	0,22	0,31	0,44
Antall svar	1 329	1 260	1 289	1 422

Vi skal se litt mer detaljert på endringene i betydingen av alder og husholdningsinntekt.

Vurdert ut fra estimatene for sannsynligheten for å eie i de tre laveste kvartiler sammenlignet med den mest velstående kvartil, ser det ut som om den økte effekten av husholdningsinntekt mellom 1987 og 1995 først og fremst skyldes en forverring i eierforholdene for 1. kvartil, mens den reduserte effekten fra 1995 til 1997 først og fremst skyldes en bedring for 1. og 3. kvartil.

Vurdert på samme måte synes den sterke reduksjonen i effekten av alder fra 1987 til 1995 først og fremst å skyldes en forbedring i eierforhold for aldersgruppen 20-24 år. Den sterke økningen av effekten av alder fra 1995 til 1997 skyldes at eierforholdene ble kraftig forverret for unge i 20-årene, særlig for unge 20-24 år.

## 5. Konsekvenser av flytting

### 5.1. Flere eiere etter flytting

I analysene av eierandel blant yngre i perioden 1987-1997 mangler en opplysninger om når boligen var overtatt. Det er derfor vanskelig å analysere inngåelse av eierforhold i forhold til trekk ved person og husholdning fordi det kan ha skjedd endringer i disse etter at boligen ble overtatt. Det samme problemet har en i analysen av det første eierforholdet. Her vet en heller ikke hva som karakteriserer individet og husholdningen ved overtakelsestidspunktet. Panelundersøkelsen gir mulighet for mer direkte å analysere eierskifte i et bestemt år i sammenheng med individ- og husholdningskarakteristika. Problemet er at det i utvalget er forholdsvis få eierskifter, fra 1997 til 1998 bare om lag 100 personer som endret status fra leier til eier. Dessuten analyserer vi her eierskifter i en svært kort periode (1997/98 og 1998/99). Det betyr at eventuelle effekter av konjunkturedringer på boligmarkedet og av endringer i rammebetingelser for boligeie ikke vil kunne analyseres.

Eierskifte skjer stort sett ved flytting. Bare 0,6 prosent av de som ikke skiftet bolig skiftet eierforhold. Eierskifte er derfor et resultat av to forhold, nemlig dels flyttetilbøyelighet og dels sannsynligheten for eierskifte ved flytting.

Det er naturlig å behandle eierskifte separat for de som starter boligkarrieren, altså forlater foreldrehjemmet, og for de som allerede er i gang med en boligkarriere. Særlig gjelder det for de senere multivariatanalysene fordi utgangssituasjonen for de "hjemmeboende" refererer til foreldrehusholdningen. Nesten alle hjemmeboende bor i husholdninger som eier boligen (96 prosent).

Blant de 21 prosent av de unge hjemmeboende som flytter ut i løpet av ett år, var det 20 prosent som startet sin boligkarriere med å bo i eid bolig. I undersøkelsen er det et lite antall som starter sin boligkarriere med å bo i eid bolig. Men tallene illustrerer et problem i analysen. Undersøkelsen har registrert om husholdningen eier boligen, ikke hvilke(n) person(er) som eier den. Av 16 utflyttede som er eiere bodde syv med samboer og to bodde sammen med annen slektning/ikke-slektning. Bare syv bodde alene. De øvrige ni kan ha flyttet inn i

bolig eid av andre. For de som starter utflyttingen fra foreldrene med å etablere seg i parforhold, var eierandelen størst, 41 prosent (tallgrunnlaget er meget svakt, N=17). Av de som er enslige etter utflyttingen, var bare 15 prosent blitt eiere.

Blant alle yngre som i 1997 var etablert for seg selv, økte eierandelen klart i løpet av året. I begynnelsen av 1997 eide 63 prosent<sup>8</sup> av unge som var etablert for seg selv boligen. Dette var ett år senere økt til 69 prosent. 8 prosent gikk fra et leie- til et eieforhold, mens 2 prosent gikk fra et eie- til et leieforhold.

Blant yngre flyttere øker eierandelen enda sterkere. Eierskifte skjer som nevnt nesten bare i forbindelse med flytting. Også blant unge som ikke bodde hjemme hos foreldrene (verken i 1997 eller 1998) var det vel en av fem (23 prosent) som flyttet i løpet av ett år (1997). Blant flytterne eide 29 prosent boligen før flytting, mens 44 prosent eide boligen ett år senere. 25 prosent gikk fra et leie- til et eieforhold, mens 10 prosent gikk den motsatte veien. Eierandelen blant flytterne som var etablert for seg selv er vesentlig lavere enn blant alle yngre som ikke bor hos foreldrene (63 prosent), hvilket har sammenheng med at flytterne er yngre enn unge etablerte ellers (se figur 4.1).

Vi har tidligere antydnet at eierskifte kan foregå på mange måter. Endringer i svarpersonens tilknytning til en husholdning er viktig. Eierskifte innebærer derfor på ingen måte at svarpersonen kjøper eller er med på kjøp av en bolig. Tilsvarende innebærer det at unge flytter fra en bolig som husholdningen eide i 1997 ikke nødvendigvis at boligen blir solgt. Bare vel halvparten (58 prosent) av de unge som er etablert for seg selv og som flyttet fra en eid bolig, sier at husholdningen solgte boligen. I de fleste av tilfellene der flytting fra en eid bolig skjer uten at boligen selges har det skjedd en vesentlig husholdningsendring. Vanligvis har den unge flyttet fra en samboer eller ektefelle (altså familieoppløsning), i noen få tilfelle fra besteforeldre, andre

<sup>8</sup> Dette tallet er basert på utvalget som svarte på panelundersøkelsene både i 1997 og 1998. Eierandelen er her noe høyere enn i panelundersøkelsen 1997 (59 prosent).

slektninger eller ikke-slektninger. De ca. 15 prosent av de unge som gjenstår som har flyttet fra eid bolig uten at denne er oppgitt å være solgt kan være tilfeller der den fraflyttede boligen venter på å bli solgt eller leies ut, eller det kan være feilregistreringer.

## 5.2. Flest blir eiere blant etablerte og nye par

Det er flere som flytter enn som skifter familieforhold. Mens 26 prosent av 16-39-åringene flytter i løpet av ett år, er det 9 prosent som går inn i eller ut av et parforhold. Det er derfor begrenset hvor mye endring i familieforhold kan forklare av flytting og dermed også av eierskifte.

Eierandelen i 1997 var klart størst blant personer i stabilt parforhold (77 prosent). Her økte andelen eiere med 5 prosent i løpet av ett år. Andelen eiere var mindre blant personer som gikk ut av parforhold (53 prosent), og eierandelen ble her redusert med 9 prosent. Den mindre eierandel skyldes at disse var ca. fem år yngre enn personer i stabile parforhold.

Eierandelen for enslige i 1997 var rundt 40 prosent. Den økte litt mer enn gjennomsnittet i løpet av året, 14 prosent for enslige som etablerte seg i parforhold og 7 prosent for stabilt enslige.

Blant yngre flyttere som ikke bor hos foreldre, er det de som lever i stabile par som i størst grad blir eiere, eierandelen økte fra 37 til 64 prosent eller hele 27 prosent. Blant de som lever i stabilt parforhold er det imidlertid minst andel som flytter. Derfor er virkningen totalt på andelen eiere forholdsvis beskjeden.

Blant enslige som inngår parforhold økte eierandelen med omtrent like mye, 26 prosent. Den større flytte-tilbøyelighet gjør at effekten på eierandelen totalt sett blir større enn for par. Blant stabilt enslige ble eierandelen mer enn fordoblet i løpet av et år, fra 13 prosent i 1997 til 30 prosent i 1998.

**Tabell 5.1. Personer 16-39 år som ikke bodde hos foreldrene og yngre flyttere som ikke bodde hos foreldrene, etter familieforhold i 1997 og 1998 og etter eierforhold i 1997 og 1998. Prosent**

	Eierforhold i 1997/1998					Antall svar
	Eier/eier	Eier/leier	Leier/eier	Leier/leier	I alt	
Unge 16-39 år som ikke bor hos foreldre						
Alle	61	2	8	29	100	1 290
Par/par	76	1	6	17	100	822
Par/enslig	32	21	12	35	100	57
Enslig/par	39	3	17	41	100	69
Enslig/enslig	34	2	9	55	100	342
Unge flyttere som ikke bor hos foreldre						
Alle	18	9	28	45	100	338
Par/par	30	7	34	29	100	138
Par/enslig	11	34	20	34	100	35
Enslig/par	15	5	31	49	100	39
Enslig/enslig	7	6	23	64	100	126

## 5.3. Hva påvirker om leiere flytter til eid bolig?

Selv om multivariat analyse av tverrsnittundersøkelsene ikke tydet på at familieetablering i seg selv er av vesentlig betydning, synes det klart ut fra analysen over at to viktige faktorer i utviklingen i eierandel blant unge er utviklingen i paretablering og flytte-tilbøyeligheten for de som lever i par og enslige og for de som skifter mellom disse.

I det følgende viser vi resultatet av en multivariat analyse på grunnlag av panelopplysninger for to påfølgende år (1997-1998 og 1998-1999). Analysen gjelder yngre som ikke bodde hos foreldrene (verken år 1 eller år 2) og som var leiere i år 1 og som flyttet fra år 1 til år 2<sup>9</sup>. Vi vil altså undersøke hva som påvirker om de som var leiere i utgangspunktet og som flytter til ny bolig forblir leiere eller blir eiere. Det er kanskje ikke helt opplagt at analysen bare skal gjelde flyttere. Personer som ikke flytter og som dermed forblir leiere kan gjøre dette fordi de ikke har noen mulighet for å bli eier selv om de ønsker det.

Det forhold at analysen gjennomføres på longitudinelle data innebærer at en må ta stilling til hvilket tidspunkt variablene som inngår i modellen skal gjelde for. Når det gjelder boligstørrelse er avgjørelsen enkel. Utgangspunktet er at et viktig motiv for å flytte er behovet for en større bolig, uavhengig av om husholdningen flytter til en eid eller leid bolig. Det er derfor boligstørrelse før flytting som er relevant. For husholdningens inntekter er det mindre opplagt hvilket år som er mest relevant. Vi finner det rimelig å bruke husholdningens inntekt i år 2 i modellen. Både ut fra det synspunkt at inntekten i år 2 er inntekten i året da boligen ble kjøpt og at inntektsforventninger vel så mye som faktiske inntekter er viktige. Inntekt i år 2 er sterkere korrelert med inntektsforventninger enn inntekter i år 1.

Variabelen etablert beskriver om personen er student, yrkesaktiv eller ingen av delene. Den teoretiske betydningen av variabelen er å gi et mål for hvor etablert personen eller husholdningen er. Det er en svakhet at vi ikke kan gruppere etter ektefelles/samboers status. Særlig for gruppen som verken studerer eller er yrkesaktive er dette en svakhet. Om lag to tredeler av disse er kvinner.

Det er relativt få personer som inngår i analysen. Dette påvirker naturligvis signifikansberegningene. Det er likevel klart at husholdningens inntekt er den helt dominerende faktor. Sannsynligheten for å bli eier er signifikant mindre i 1. og 2. kvartil enn i 4. kvartil. Det gjelder både for enslige og for par (se tabell 3 i

<sup>9</sup> De sammenkoblede Panelundersøkelser 1997-1998 og 1998-1999 er betraktet som to uavhengige undersøkelser for å øke antallet boligskifter i analysen. År 1 betegner derfor utgangsåret (1997) i den sammenkoblede panelfil for 1997-1998 og utgangsåret (1998) i den sammenkoblede panelfil for 1998-1999.

**Tabell 5.2. Kji-kvadrat for faktorer som påvirker sannsynligheten for at husholdningen eier boligen blant personer 16-39 år som ikke bor hos foreldrene og som leide boligen i år 1 og flyttet mellom år 1 og 2<sup>1</sup>**

	Alle	Par år 1	Enslig år 1
Alder	1,5	2,6	1,2
Kjønn	0,7	0,1	2,0
Bostedsstrøk år 1	1,3	4,9	1,9
Antall rom år 1	2,9	4,7	1,2
Husholdn. inntekt etter skatt år 2	33,4***	10,6**	21,1***
Etablert/ikke-etablert år 1	7,3**	3,5	8,9**
Par år 2	1,0	1,1	0,0
Antall svar	434	170	264

<sup>1</sup> Datagrunnlaget er panelundersøkelsene 1997-1999. De koblede panelundersøkelser for 1997 og 1998 og for 1998 og 1999 er betraktet som uavhengige utvalg. Dette er gjort for å få et større antall observasjoner. År 1 betegner 1997 i den sammenkoblede fil av undersøkelsene i 1997 og 1998 og 1998 i den sammenkoblede fil av 1998 og 1999. Tilsvarende betegner år 2 henholdsvis 1998 og 1999. (Se også tabell 3 i vedlegg.)

**Tabell 5.3. Personer 16-39 år som ikke bor hos foreldrene og som leide boligen i år 1 og flyttet, etter om de levde i parforhold i år 1 og år 2 og etter eierforhold i år 2. Prosent**

År 1	Alle	Par		Enslig	
		Par	Enslig	Par	Enslig
År 2					
Eier	33	50	:	36	21
Leier	67	50	:	64	79
I alt	100	100		100	100
Antall svar	437	152	19	66	200

vedlegg). Den andre variabelen som er av en viss betydning, er status som etablert eller ikke. Det er studentene som skiller seg ut med noe lavere sannsynlighet for å bli eiere. Når en skiller mellom par og enslige finner en bare en slik effekt for enslige.

Det er litt overraskende i lys av resultatene av de tidligere analyser at variabelen par ser ut til å ha så liten effekt. Tabell 5.3 kan muligens forklare dette. Den viser at det var forholdsvis få, om lag 20 prosent, som skiftet status som par eller enslig. Videre blir forskjellene mellom par og enslige i sannsynligheten for å bli eier antakelig langt på vei forklart av variabelen husholdningsinntekt i modellen.

Denne analysen bekrefter stort sett resultatet av analysen av tverrsnittsundersøkelsene (tabell 4.5). Denne analysen gir imidlertid større sikkerhet fordi den bare gjelder flytterne og relaterer utfallet av flyttingen til person- og husholdningssituasjonen omkring flyttetidspunktet. Analysen av tverrsnittsundersøkelsene derimot gjaldt de som flyttet i undersøkelsesåret og de som hadde flyttet for flere år siden, samtidig med at person- og husholdningssituasjonen relaterte seg til undersøkelsestidspunktet, og ikke til flyttetidspunktet.

Analysen av flyttingene ovenfor har imidlertid også sine begrensninger. Den relaterer seg til en forholdsvis begrenset tidsperiode, en periode som var preget av høykonjunktur på boligmarkedet. Denne analysen er heller ikke egnet til å vise effekten av endringer i etableringsmønsteret blant unge. Det analysen viser er

at, gitt bestemte boligkonjunkturer og et bestemt etableringsmønster, er inntekt den viktigste faktoren for om en husholdning blir eier eller leier. Inntekt er viktigere for enslige enn for par. Yngre enslige og par konkurrerer i stor grad på det samme boligmarkedet. Enslige har imidlertid vanskelig for å konkurrere med inntekten til par. Derfor innebærer også den sterke effekten av husholdningsinntekt at enslige har betydelig vanskeligere for å bli eiere enn par.

#### 5.4. Liten endring i boligstørrelse for enslige og par

En av de viktigste faktorene i tillegg til bosted når det gjelder boligens markedspris og boligutgifter, herunder husleie, er boligstørrelse. Det skyldes at boligstørrelse er et av de viktigste målene på boligstandard. En kunne derfor vente at endringer i unges posisjon på boligmarkedet ville vise seg også ved endringer i størrelsen på boligene deres. Dersom unge har problemer med å etablere seg på boligmarkedet, ville en vente at boligene deres ble stadig mindre.

En kan måle størrelsen ved antallet rom eller ved antall kvadratmeter. Skal en bruke boligstørrelse til velferdsvurderinger bør en se boligens størrelse i forhold til husholdningen. Det kan for eksempel skje ved å bruke forskjellige mål på trangboddhet eller romslighet. Vi er imidlertid her opptatt av hvordan høyere boligpris og husleie for unge vil virke inn på størrelsen av boligene deres. Vi mener derfor at det er riktig å fokusere primært på boligstørrelse uten å korrigere for husholdningsstørrelse og å analysere utviklingen i behovet for store boliger separat. (Det kunne også skje ved å bruke antall rom per person eller antall kvadratmeter per person.)

Unge som er flyttet fra foreldrene bor i mindre boliger i 1997 enn i 1987. Gjennomsnittlig antall rom var de to årene henholdsvis 3,6 og 4,0. Reduksjonen var særlig stor på slutten av 1980-tallet. Reduksjonen skyldes imidlertid for en stor del at det er blitt færre som lever i parforhold blant de unge. Likevel har det vært en liten reduksjon i gjennomsnittlig antall rom for yngre enslige. Dette har skjedd til tross for at det ikke synes å ha skjedd noen endringer i gjennomsnittlig husholdningsstørrelse for par og for enslige<sup>10</sup> (derimot har gjennomsnittlig husholdningsstørrelse for alle yngre gått ned, fra 2,8 personer i 1987 til 2,5 personer i 1997, fordi det er blitt relativt flere enslige).

Hvis det har blitt vanskeligere for yngre, og særlig yngre enslige, å skaffe seg eid bolig, kunne en vente at eierboligene hadde blitt mindre. Dette er imidlertid ikke tilfellet (se tabell 5 i vedlegg). For enslige er gjennomsnittlig boligstørrelse svært stabil både for eiere og leiere. Det ser faktisk ut som om den svake

<sup>10</sup> Vær oppmerksom på at enslig betyr at personen ikke lever i parforhold. Det betyr ikke nødvendigvis at personen bor alene.



reduksjonen i boligstørrelse for enslige kan forklares av at det er blitt flere enslige leiere. Disse bor i noe mindre boliger enn enslige eiere.

Det er først og fremst andelen i familieboliger med fire rom eller mer som har blitt redusert. Andelen yngre som er etablert for seg selv og som bor i boliger med minst fire rom ble redusert fra 70 til 58 prosent i løpet av de ti årene etter 1987. Andelen som bodde på bare ett rom økte bare svakt (fra 3 til 5 prosent).

Det er nesten utelukkende enslige som bor i boliger med bare ett rom. Så godt som ingen par har bare ett rom. Blant enslige hadde om lag en av seks bare ett rom i 1997, og denne andelen var uendret fra 1987. Blant enslige er det bare personer under 25 år som ganske ofte bor i ettroms boliger, om lag 30 prosent. Fra 30-årsalderen gjelder det svært få enslige.

Eldre unge bor naturlig nok i større boliger enn de yngste. Det skyldes ikke bare at andelen som lever i parforhold øker. Blant både par og enslige er boligstørrelsen klart størst blant de eldre unge. Forskjellen i antall rom mellom par og enslige synes å øke med alderen. Dette er som en måtte vente fordi en større andel av eldre par har barn.

Yngre i spredtbygde strøk bor betydelig mer romslig enn yngre i de største tettstedene. Gjennomsnittlig antall rom var i 1997 henholdsvis 4,7 og 2,7. Som vi tidligere har vært inne på, henger det i noen grad sammen med at andelen som lever i parforhold varierer med bostedsstrøk, med minst andel (52 prosent i 1997) i de største tettstedene og størst andel (79 prosent) i spredtbygde strøk.

Utviklingen har imidlertid vært forskjellig i de ulike bostedsstrøkene. Det er først og fremst i de største tettstedene og i de minste tettstedene at størrelsen på boligene til de yngre har blitt redusert. Det har skjedd parallelt med at andelen som lever i parforhold har gått ned, mest i de største tettstedene (fra 74 prosent i 1987 til 52 prosent i 1997), og kan antakelig forklare reduksjonen i gjennomsnittlig boligstørrelse. Det er mer overraskende at boligstørrelsen i de små tettstedene har blitt redusert såpass sterkt. Det kan heller ikke forklares med et endret forhold mellom andelen som lever som enslig og som par, selv om det har vært en liten nedgang i andelen som lever i par.

Nedgangen i boligstørrelse i de største tettstedene skyldes langt på vei en endring i forholdet mellom par og enslige. Det er bare en liten nedgang i gjennomsnittlig antall rom for par (fra 4,0 i 1987 til 3,7 i 1997). For enslige kan vi ikke påvise noen endring. Heller ikke for de mellomstore tettstedene har det vært noen endring i boligstørrelse for par og for enslige. Derimot synes det å ha vært en nedgang i boligstørrelse i de små tettstedene både for par og enslige,

**Tabell 5.4. Gjennomsnittlig antall rom per husholdning for personer 16-39 år som ikke bor hos foreldrene. 1987, 1991, 1995 og 1997. Rom**

	1987	1991	1995	1997
Alle	4,0	3,8	3,7	3,6
Par	4,5	4,6	4,4	4,4
Enslige	2,9	2,8	2,7	2,6

**Tabell 5.5. Gjennomsnittlig antall rom per husholdning blant personer 16-39 år som ikke bor hos foreldrene, etter alder og familieforhold. 1997. Rom**

	Alle	16-19 år	20-24 år	25-29 år	30-34 år	35-39 år
Alle	3,6	:	2,5	3,0	3,8	4,3
Enslige	2,6	:	2,3	2,4	2,8	3,2
Par	4,4	:	3,0	3,7	4,5	4,9

**Tabell 5.6. Gjennomsnittlig antall rom per husholdning blant personer 16-39 år som ikke bor hos foreldrene, etter bostedsstrøk. 1987, 1991, 1995 og 1997. Rom**

	1987	1991	1995	1997
Alle	4,0	3,8	3,7	3,6
Tettbygd, over 100 000 innb	3,3	3,1	3,0	2,7
Tettbygd, 20 000-100 000 innb.	3,7	3,6	3,8	3,5
Tettbygd, under 20 000 innb.	4,3	4,3	3,8	3,8
Spredtbygd	4,7	4,6	4,7	4,7

**Tabell 5.7. Gjennomsnittlig boligstørrelse per husholdning for yngre 16-39 år som ikke bor hos foreldrene, etter familieforhold. 1991 og 1997. Kvadratmeter**

	1991	1997
Alle	106	99
Par	129	127
Enslige	72	68

men mindre enn tabellen ovenfor tyder på. Tallene er imidlertid noe usikre.

En får stort sett samme bilde ut fra boligstørrelsen målt i kvadratmeter. Levekårsundersøkelsene har bare tall for boligstørrelse målt på denne måten i 1991 og 1997. Tallene viser en klar nedgang i gjennomsnittlig boligstørrelse fra 106 kvadratmeter i 1991 til 99 kvadratmeter i 1997. Dette henger imidlertid igjen i hovedsak sammen med at andelen parhusholdninger har gått ned.

Utviklingen er hittil beskrevet ved gjennomsnittstall for boligstørrelse. Selv om gjennomsnittlig boligstørrelse for par og enslige har endret seg lite, kan en vanskeligere situasjon på boligmarkedet ha resultert i at visse grupper har måttet redusere størrelsen på boligen.

Tabell 5.8 nedenfor viser at andelen i de minste boligene økte. Vi finner også som for antallet rom at endringene totalt for størstedelen skyldes endret fordeling mellom par og enslige. Bare for enslige kan tallene tyde på at det er blitt flere i små boliger. Forskjellen er imidlertid ikke signifikant.

**Tabell 5.8. Husholdninger til personer 16-39 år som ikke bor hos foreldrene, etter boligareal. 1991 og 1997. Prosent**

	Under 40 m <sup>2</sup>	40-64 m <sup>2</sup>	65-89 m <sup>2</sup>	90-134 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup> og over
Alle					
1991	7	17	20	29	27
1997	10	20	23	25	23
Par					
1991	1	8	16	35	40
1997	0	11	18	33	38
Enslige					
1991	17	30	26	19	8
1997	21	30	28	16	5

### 5.5. Få yngre flytter til mindre bolig

I en typisk boligkarriere for en yngre vil en forvente at flytting vil skje til en bolig som er like stor eller større enn den forrige. For de som oppgav boligforhold som viktigste grunn til flytting var ønsket om større bolig dominerende. Etter hvert som de yngre blir mer etablert øker husholdningsstørrelsen og dermed behovet for en større bolig. Samtidig vil vanligvis den økonomiske evnen til å bære kostnadene ved en større bolig øke.

I analyser av individuelle endringer i boligstørrelse er det viktig å holde unge som bor hos foreldrene utenfor. Disse flytter vanligvis fra store til små boliger. Blant alle yngre finner vi da også at gjennomsnittlig boligstørrelse gikk svakt ned i løpet av et år (fra 4,4 til 4,3 rom). Det samme gjelder blant flytterne (fra 3,6 til 3,3 rom).

Gjennomsnittlig boligstørrelse økte svakt blant alle yngre som i utgangspunktet var etablert for seg selv, og klart blant flytterne, fra gjennomsnittlig 2,9 til 3,5 rom. Dette viser seg også ved at det er en firedel av flytterne som flyttet til en mindre bolig, mens 45 prosent flyttet til en større bolig (for 30 prosent var antallet rom uendret).

Det er naturlig nok blant de som går fra et parforhold til en tilværelse som enslig at det er mest vanlig å flytte til en mindre bolig. Halvparten flyttet til en mindre bolig. Heller ikke uventet er det blant personer som flytter i forbindelse med at de etablerer seg i parforhold at det er mest vanlig å flytte til en større bolig. Det gjelder om lag 60 prosent. Personer i stabile parforhold ligger imidlertid ikke langt etter. Vel halvparten av flytterne flyttet til en større bolig.

Økningen i antall rom resulterer først og fremst i at andelen personer i ett-to roms boliger går ned (fra 49 til 35 prosent) mens andelen i store boliger (fem rom eller flere) øker (fra 14 til 26 prosent). Andelen yngre i tre-fire roms boliger endret seg ikke nevneverdig i løpet av et år.

**Tabell 5.9. Flyttere 16-39 år som ikke bodde hos foreldrene, etter endring i boligstørrelse. 1997. Prosent**

	Par/par	Par/enslig	Enslig/par	Enslig/enslig	Alle
Bolig med færre rom	18	51	15	27	25
Uendret boligstørrelse	39	17	26	37	30
Bolig med flere rom	52	31	59	37	45
I alt	100	100	100	100	100
Antall svar	136	35	39	126	336

**Tabell 5.10. Flyttere 16-39 år som ikke bodde sammen med foreldrene, etter om de er enslige eller lever i parforhold og etter antallet rom i boligen. 1997 og 1998**

	Antall rom											
	Par				Enslige				Alle			
	1	2	3-4	5+	1	2	3-4	5+	1	2	3-4	5+
1997	4	29	46	22	25	41	28	7	14	35	37	14
1998	3	14	47	35	20	34	30	16	11	24	39	26

Skyldes dette at spranget i boligstørrelse i hovedsak er trinnsvis: yngre i to roms flytter til boliger med tre rom osv? Det ser ikke ut til å være tilfellet. Av flytterne var det en firedel som økte med minst to rom. Blant flyttere som bodde i bolig med ett-tre rom økte en tredel med minst to rom.

En regresjonsanalyse for endring i boligstørrelse (antall rom) blant flyttere tyder på at størrelsen på boligen i utgangspunktet var langt den viktigste faktoren. Bare husholdningsinntekt og familieforhold (par eller enslige) var så vidt signifikante (på 90 prosent signifikansnivå).

### 5.6. Klar økning i husleieutgifter siste ti år

Sett under ett var det en gunstig utvikling i boutgiftene for landets husholdninger i tiåret fra 1987. Boutgiftenes andel av det totale forbruket økte ifølge forbruksundersøkelsen først fra 23 prosent i 1987 til 26 prosent i 1989/1990 for deretter å falle til vel 20 prosent i 1998. Dette skyldes en gunstig utvikling i lånerenten, og har altså først og fremst kommet boligeierne til gode.

Også i kroner brukte husholdningene i 1998 mindre til bolig, lys og brensel enn i 1987. Denne utgiften økte i faste priser fra om lag 55 000 kroner i 1987 til vel 58 000 kroner i 1988. Fra 1993 falt utgiftene og var i 1998 ca. 51 000 kroner ifølge forbruksundersøkelsen.

Forbruksundersøkelsen viser at husleieutgiftene i gjennomsnitt for alle husholdninger økte fra om lag 8 800 kroner (1997-kroner) i 1987 til om lag 10 000 kroner i 1997. Bruker en tallene for andelen husholdninger som leier bolig fra levekårsundersøkelsene (som viser at andelen leiere, inkludert eiere av andels- og aksjeboliger, økte svakt fra 36 prosent i 1987 til 38 prosent i 1997), finner en at husleieutgiftene i gjennomsnitt for leiere økte fra 24 400 kroner (1997-kroner) i 1987 til 26 200 kroner i 1997, eller en økning på om lag 8 prosent.

Det er publisert lite statistikk som viser utviklingen i boutgifter for leierne. Vi vet at leiemarkedet er lite, og at det i overveiende grad er dominert av privat utleie (Statistisk sentralbyrå 2000a). Utviklingen blant unge, med flere under utdanning og senere etablering skulle en vente ville føre til økt press på et begrenset leiemarked, og dermed prisøkning, ikke minst fordi privat utleie dominerer.

Vi skal i første rekke se på utviklingen i husleiene. Ideelt burde vi analysert utviklingen i totale bo-kostnader for unge. Det burde skje på grunnlag av forbruks- eller boforholdsundersøkelsene. Levekårsundersøkelsen inneholder bare opplysninger om betalte renter og avdrag og om husleie. Panelundersøkelsene inneholder bare opplysninger om husleie, det finnes ingen opplysninger om renter og avdrag, bare om gjestående gjeld. Generelt var utgiftene til renter og avdrag høye på slutten av 1980-tallet, for å avta klart etter 1993. Dette antar vi også gjelder for unge eiere, selv om de som etablerte seg i siste del av perioden (1996-1997) muligens har noe større gjeld på grunn av økende boligpriser.

Boforholdsundersøkelsene viser at boutgiftene som andel av brutto husholdningsinntekt var uendret mellom 1988 og 1995 for yngre enslige (under 45 år), men de økte svakt for yngre par uten barn. Andelen med høy boutgiftsbelastning (boutgiftene utgjorde minst 25 prosent av brutto husholdningsinntekt) gikk imidlertid ned blant yngre enslige og var uendret blant yngre par uten barn (Statistisk sentralbyrå 1998).

Husleie er viktig fordi en stor og økende del av de unge er leietakere eller andelseiere. Videre er størstedelen av leiemarkedet privat og uregulert og prisene bestemmes av markedet. I de fleste større lokale boligmarkeder for utleieboliger er etterspørslen etter leieboliger større enn tilbudet og vi vil derfor vente at prisene øker.

Levekårsundersøkelsen viser at for alle unge leietakere og andels- og aksjeeiere økte husleien i faste priser med 27 prosent i løpet av de ti årene fra 1987. I løpende priser betalte yngre "leietakere" (dvs. leiere og andels- og aksjeeiere) vel 1 400 kroner i måneden i husleie, mens tilsvarende beløp i 1997 var vel 2 500 kroner<sup>11</sup>. Dette er vesentlig mer enn økningen i husleie for alle "leietakere", og særlig sett i forhold til utviklingen i de totale boutgiftene. De totale boutgiftene for

**Tabell 5.11. Gjennomsnittlig husleie per husholdning for unge som ikke bor hos foreldrene, og som ikke er selveiere. 1987, 1991, 1995 og 1997. 1997-kroner og indeks med husleie i 1987=100**

	1987	1991	1995	Panel 1997
Husleie. 1997-kroner				
Alle	1 949	2 295	2 514	2 490
Par	2 119	2 386	2 741	2 690
Enslig	1 770	2 242	2 374	2 392
Indeks husleie. 1987=100				
Alle	100	118	129	128
Par	100	113	129	127
Enslige	100	127	134	135

alle falt i denne perioden med om lag 10 prosent. En må imidlertid ikke glemme at flertallet av de yngre er eiere, og at eiere med gjeld, det gjelder også andels- og aksjeeiere som betaler husleie, har fått betydelig reduserte renteutgifter om en sammenligner med situasjonen i 1987.

Det forhold at enslige har litt lavere husleier enn par og at det ble forholdsvis flere enslige blant "leietakerne" har dempet utviklingen i husleiene. Husleiene for par og for enslige økte med henholdsvis 27 og 35 prosent. Denne forskjellen kan muligens ha sammenheng med at andelen eiere av andels- og aksjeboliger er større blant par enn blant enslige (i 1997 henholdsvis 30 og 18 prosent).

Det er overraskende liten forskjell på husleien til par og enslige. I 1997 var husleien for enslige 12 prosent høyere enn for par. Dette til tross for at boligene til par som er leietakere eller andelseiere er en del større enn boligene til enslige. I gjennomsnitt hadde par og enslige henholdsvis 3,3 og 2,4 rom i 1997. Det betyr at husleien per rom er vesentlig høyere for enslige enn for par. Den beskjedne forskjellen mellom husleiene til enslige og par kan ha sammenheng med at andelen par er høyere utenom de større byene.

En mulig forklaring på den sterke økningen i husleier kunne være at en større andel av de unge leietakerne i 1997 enn i 1987 bodde i byene der husleiene er høyest. Dette synes imidlertid ikke å være forklaringen. Tallgrunnlaget er svakt. Det viser ganske riktig at husleiene er høyere i tettsteder enn i spredtbygde strøk. Forskjellen går først og fremst mellom tettbygde og spredtbygde strøk. Det er forholdsvis små forskjeller mellom tettbygde strøk av forskjellig størrelse (i 1997 varierte husleien i tettbygde strøk mellom 2 450 og 2 650 kroner, mens gjennomsnittlig husleie i spredtbygde strøk var 1 950 kroner).

Det er imidlertid ikke noe som tyder på at det er blitt en annen fordeling av unge leietakere mellom tettbygde og spredtbygde strøk. Det er muligens en viss omfordeling fra de minste tettstedene til de mellomstore og store tettsteder.

<sup>11</sup> Beregningen av husleie i Levekårsundersøkelsene 1987-1995 er beheftet med en del usikkerhet. En del av leierne har ikke besvart spørsmålet om husleie, og det har vært vanskelig å skille ubesvarte spørsmål med positiv husleie fra ubesvarte spørsmål for de uten husleie. Vi har antatt at personer som har svart på noen oppfølgingsspørsmål (er el. osv. inkludert i husleien?), men ikke har besvart spørsmål om husleie, at disse har husleie=0. I alle undersøkelsene er da andelen som ikke betaler husleie 3-4 prosent. Etter dette gjenstår det ubesvarte spørsmål som i andel av leierne utgjør 9-14 prosent i 1987, 1991 og 1995, mens andelen ubesvart i 1997 er 1 prosent.

Det som kanskje er litt overraskende er at tallene tyder på at husleieøkningen er klart større i spredtbygde strøk enn i tettbygde strøk. Særlig etter begynnelsen av 1990-tallet har husleiene økt i spredtbygde strøk. Økningen fra 1987 var her 49 prosent, sammenlignet med 23-26 prosent i tettbygde strøk. Det har altså skjedd en utjevning i husleiene mellom bostedsstrøkene. Leiemarkedet er antakelig mindre i spredtbygde strøk enn i tettbygde. Det er kanskje derfor også mer følsomt for endringer i etterspørsel.

# Litteratur

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

Gulbrandsen, Ole og Thorbjørn Hansen (1985): *Nye husholdninger og boligbehovet. Om boforhold og boligmarked*. Rapport, Byforskningsprogrammet, Universitetsforlaget.

Gulbrandsen, Ole og Thorbjørn Hansen (1988): *Boligetablering for unge*. Intern rapport, Norges Byggforskningsinstitutt.

Gulbrandsen, Lars (1988): *Boligetablering: Nye tendenser i 1980-åra*. Notat 1988:10, Institutt for sosialforskning.

Gulbrandsen, Lars (1992): *Bolig og privatøkonomi. Privatøkonomiske konsekvenser av endringer på boligmarkedet*. Notat 1992:7, Institutt for sosialforskning.

Gulbrandsen, Lars (1998): *Husholdningenes boligfinansiering*. Skriftserie 3/98, Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.

Lian, R. og T. Hansen (1992): *Ungdom og bolig-etablering*. Rapport, Norges Byggforskningsinstitutt.

Nordvik, Viggo (1996): Mot et mer ustabil leie-marked? *Samfunnsspeilet* 1996, 4, Statistisk sentralbyrå.

Roalsø, Kari-Mette (1997): *Ungdoms levekår i 1990-åra*. Statistiske analyser nr. 15, Statistisk sentralbyrå.

Statistisk sentralbyrå (1993): *Sosialt utsyn 1993*, Statistiske analyser 1.

Statistisk sentralbyrå (1998): *Boforholdsundersøkelsen 1995*. Norges offisielle statistikk.

Statistisk sentralbyrå (1998): Samordnet levekårsundersøkelse 1997-tverrsnittsundersøkelse. Dokumentasjonsrapport. Notater 98/34.

Statistisk sentralbyrå (2000a): *Sosialt utsyn 2000*. Statistiske analyser 35.

Statistisk sentralbyrå (2000b): Ny husholdningsstatistikk. Dagens statistikk, juli 2000.

## Vedlegg

## Vedleggstabeller

Tabell 1. Antall svar fra personer 16-39 år i ulike aldersgrupper. 1987, 1991, 1995 og panelundersøkelsen 1997

	1987	1991	1995	Panel 1997
Alle	1 956	1 759	1 737	1 851
16-19 år	388	285	250	277
20-24 år	384	376	361	354
25-29 år	378	353	386	411
30-34 år	388	380	363	427
35-39 år	418	365	377	382

Tabell 2. Kumulativ andel personer i ulike fødselskohorter, etter alder ved første etablering i eid bolig. Prosent

Alder	Fødselsår				
	1943-1947	1958-1962	1963-1967	1968-1972	1973-1977
16	1	1	2	0	2
17	1	1	2	0	2
18	1	2	3	2	2
19	2	2	4	2	3
20	3	6	7	4	4
21	5	9	12	7	12
22	7	14	16	1	18
23	11	20	21	16	23
24	17	29	30	22	25
25	23	36	36	28	
26	28	43	42	37	
27	36	52	47	44	
28	43	57	55	50	
29	48	67	60	54	
30	55	70	66	57	
31	58	73	71		
32	62	76	75		
33	67	79	77		
34	71	81	80		
35	73	83	82		
36	76	84			
37	78	87			
38	80	88			
39	81	88			
40	83	88			

**Tabell 3. Faktorer som påvirker sannsynligheten for at husholdningen eier boligen år 2 blant 16-39-åringene som ikke bodde sammen med foreldrene og som leide boligen år 1 og flyttet fra år 1 til år 2. 1997/1998, 1998/1999**

Variabel	Estimat	Kji-kvadrat	P-verdi	Verdi
Alle (N=437)				
Husholdningsinntekt år 2		33,7	<0,0001	
	-1,31	22,3	<0,0001	1. kvartil
	-0,96	13,5	0,0002	2. kvartil
	-0,24	0,8	0,0378	3. kvartil
	0			4. kvartil
Etablering i yrkeslivet år 1		6,9	0,031	
	0,09	0,2	0,686	Verken student eller sysselsatt
	-0,45	6,9	0,009	Student
	0			Sysselsatt (ikke student)
Par (N=170)				
Husholdningsinntekt år 2		10,6	0,0140	
	-1,34	8,9	0,0028	1. kvartil
	-0,72	3,6	0,0590	2. kvartil
	-0,30	0,7	0,4132	3. kvartil
	0			4. kvartil
Etablering i yrkeslivet år 1			0,174	
	3,5		0,686	Verken student eller sysselsatt
	-0,09	0,2	0,009	Student
	-0,45	6,9		Sysselsatt (ikke student)
	0			
Enslig (N=264)				
Husholdningsinntekt år 2		21,1	0,0001	
	-1,40	11,4	0,0008	1. kvartil
	-1,24	8,5	0,0035	2. kvartil
	-0,18	0,2	0,1546	3. kvartil
	0			4. kvartil
Etablering i yrkeslivet år 1		8,9	0,0118	
	0,06	0,3	0,8537	Verken student eller sysselsatt
	-0,68	0,2	0,0052	Student
	0			Sysselsatt (ikke student)

Alder, kjønn, antall rom i boligen år 1, bostedsstrøk og paretablering år 2 har ingen signifikant effekt.

**Tabell 4. Andel eiere for par og enslige personer 16-39 år som ikke bor hos foreldrene, etter alder. 1987, 1991, 1995, 1997, 1998 og 1999. Prosent**

	1987	1991	1995	1997 <sup>1</sup>	Panel 1998	Panel 1999
Par	77	81	72	75	77	76
16-19 år	:	:	:	:	:	:
20-24 år	40	51	45	46	38	38
25-29 år	70	72	66	66	66	62
30-34 år	83	90	82	81	86	84
35-39 år	93	94	92	91	91	92
Enslig	47	42	38	33	35	36
16-19 år	:	:	:	14	9	:
20-24 år	30	23	23	8	12	13
25-29 år	58	39	30	33	30	31
30-34 år	49	57	53	47	57	49
35-39 år	60	69	61	58	63	67

<sup>1</sup> Tverrsnittundersøkelsen.

**Tabell 5. Gjennomsnittlig antall rom per husholdning for personer 16-39 år som ikke bor hos foreldrene, etter om de eier eller leier og etter om de lever i parforhold eller som enslig. 1987, 1991, 1995, 1997. Prosent**

	Par		Enslig	
	Eier	Leier	Eier	Leier
1987	4,9	3,3	3,7	2,2
1991	4,9	3,3	3,3	2,4
1995	4,9	3,1	3,6	2,2
1997 <sup>1</sup>	4,8	3,2	3,4	2,3

<sup>1</sup> Tverrsnittundersøkelsen 1997.

**De sist utgitte publikasjonene i serien Rapporter***Recent publications in the series Reports*

- 2001/32 T.O. Thoresen: Skatt på overføringer mellom generasjoner. 2001. 39s. 155 kr inkl. mva. ISBN 82-537-4987-2
- 2001/33 T. Pedersen: Tilpasning på arbeidsmarked-et for personer som går ut av status som yrkeshemmet i SOFA-søkerregisteret - 1999 og 2000. 2001. 37s. 155 kr inkl. mva. ISBN 82-537-4989-9
- 2001/34 T. Pedersen: Tilpasning på arbeidsmarked-et for deltakere på ordinære arbeidsmarkeds-tiltak i årene 1999-2000. 2001. 18s. 155 kr inkl. mva. ISBN 82-537-4990-2
- 2001/35 A. Langørgen, R. Aaberge og R. Åserud: Gruppering av kommuner etter folke-mengde og økonomiske rammebetingelser 1998. 2001. 53s. 180 kr inkl. mva. ISBN 82-537-4992-9
- 2001/36 G. Haakonsen og E. Kvingedal: Utslipp til luft fra vedfyring i Norge. Utslippsfaktorer, ildstedsbestand og fyringsvaner. 2001. 51s. 180 kr inkl. mva. ISBN 82-537-4994-5
- 2001/37 K. Rypdal og L-C. Zhang: Uncertainties in Emissions of Long-Range Air Pollutants. 2001. 49s. 155 kr inkl. mva. ISBN 82-537-5000-5
- 2001/38 B. Kupis Frøyen og Ø. Skullerud: Avfalls-regnskap for Norge. Metoder og resultater for tekstilavfall. 2001. 41s. 155 kr inkl. mva. ISBN 82-537-5005-6
- 2001/39 G.I. Gundersen og O. Rognstad: Lagring og bruk av husdyrgjødsel. 2001. 47s. 155 kr inkl. mva. ISBN 82-537-5007-2
- 2001/40 I. Hauge Byberg, A. Hurlen Foss og T. Noack: Gjete kongens harer- rapport fra arbeidet med å få samboerne mer innpasset i statistikken. 2001. 60s. 180 kr inkl. mva. ISBN 82-537-5008-0
- 2001/41 E. Engelién og P. Schøning: Friluftsliv og tilgjengelighet- metode for beregning av nøkkeltall. 2001. 23s. 155 kr inkl. mva. ISBN 82-537-5012-9
- 2001/42 G.M. Pilskog, L. Solheim og K. Ødegård: Bruk av informasjons- og kommunikasjons-teknologi i næringslivet 2000. 2001. 56s. 180 kr inkl. mva. ISBN 82-537-5013-7
- 2001/43 T. Smith og S.E. Stave: Ressursinnsats, utslipp og rensing i den kommunale avløpssektoren. 2001. 64s. ISBN 82-537-5014-5
- 2002/1 E. Rønning og S. T. Vikan: Lærernes arbeids-miljø i 1990- årene. 2002. 60s. 180 kr inkl. mva. ISBN 82-537-5016-1
- 2002/2 V.V. Holst Bloch: Arealstatistikk for tettstedsnære områder 1999-2000. 2002. 37s. 155 kr inkl. mva. ISBN 82-5375021-8
- 2002/3 J. Lyngstad og A. Støttrup Andersen: Utvikling i boforhold 1987-1997. Rapport til Boligutvalget. 2002. 40s. 155 kr inkl. mva. ISBN 82-537-5031-5
- 2002/4 E. Røed Larsen: Boligutgiftene i Norge på 1990-tallet. Systematiske observasjoner av livsfase, geografi og husholdningstype. 2002. 25s. 155 kr inkl. mva. ISBN 82-537-5024-2
- 2002/5 L. Østby: Demografi, flytting og boligbehov på 1990-tallet. 2002. 48s. 155 kr inkl. mva. ISBN 82-537-5029-3
- 2002/6 L.S. Stambøl: Qualification, mobility and performance in a sample of Norwegian regional labour markets. 2002. 46s. 155 kr inkl. mva. ISBN 82-537-5033-1
- 2002/7 A. Finstad, G. Haakonsen og K. Rypdal: Utslipp til luft av dioksiner i Norge - Dokumentasjon av metode og resultater. 2002. 33s. 155 kr inkl. mva. ISBN 82-537-5040-4
- 2002/8 A. Finstad, K. Flugsrud og K. Rypdal: Utslipp til luft fra norsk luftfart. 2002. 31s. 155 kr inkl. mva. ISBN 82-537-5047-1
- 2002/9 A. K. Brændvang og K. Ø. Sørensen: Fylkesfordelt satellittregnskap for turisme. 2002. 40s. 155 kr inkl. mva. ISBN 82-537-5049-8
- 2002/10 Use of ICT in Nordic enterprises 2000/2001. 2002. 25s. 155 kr inkl. mva. ISBN 82-537-5050-1
- 2002/11 T. Bye, O. Jess Olsen og K. Skytte: Grønne sertifikater - design og funksjon. 38s. 155 kr inkl. mva. ISBN 82-537-5052-8