

# Er noen generasjoner bedre stilt på boligmarkedet enn andre?

Analyser av livsløps- og generasjonsforskjeller i boforhold gjennom perioden 1967-2001

Torkil Løwe

*Betegnelser som «dessertgenerasjon», «oppvaskgenerasjon» og «feite femtiåringer» har vært brukt om dem som etablerte seg og akkumulerte boligformue under skiftende rammebetingelser gjennom siste halvdel av 1900-tallet. Samtidig er unges etableringsproblemer et stadig tilbakevendende tema i dagspressen. Artikkelen tar opp problematikken omkring forskjeller i boligkonsum mellom aldersfaser og generasjoner. Analysen fokuserer på boligstørrelse, andel eiere og boutgifter og baseres på SSBs boforholds- og levekårsundersøkelser gjennom perioden 1967-2001. Tallene dokumenterer at eldre i dag har lave boutgifter og høy sannsynlighet for å eie boligen, mens unge har små boliger og høye boutgifter. Analysen fastslår også at yngre kohorter stort sett har hatt et høyere boligkonsum enn hva eldre kohorter hadde da de var i samme alder. Konsumveksten synes å ha vært sterkest i midlere og eldre aldersfaser, særlig gjennom 1990-årene da kontrastene til yngre økte. For de yngste antyder tallene fra 2001 en viss forbedring. Andelen aleneboende unge har vært i kraftig vekst gjennom hele perioden. Målt ved boligareal korrigert for husholdningsstørrelse har alle generasjoner hatt tilnærmet samme, stabile konsumutvikling gjennom livsløpet, og samme konsumforsprang på eldre generasjoner.*

## Innledning

Boforholdene veksler gjennom livsløpet. Tross individuelle og geografiske forskjeller (Løwe 2002c), er det klare fellestrekk ved de fleste «boligkarrierer». Når tiden med gratis kost og losji i foreldrehjemmet er omme, bor man som ung voksen ofte en periode i en liten og ofte leid bolig. Denne byttes ut med en bedre og gjerne eid bolig når man stifter familie. Siden flytter man kanskje nok en gang til en større bolig, avhengig av behov og økonomi. Når barna flytter ut blir boligen svært rommelig, ofte større enn hva en selv foretrekker (Løwe 2002b). Sannsynligheten er likevel stor for at man blir boende inn i alderdommen og kanskje livet ut. Boligkarrieren sammenfaller med livsløpsendringer i boutgifter og formuesforhold. Boutgiftene vil øke i det man etablerer seg i en større og/eller eid bolig, mens netto boligformue vokser med alder ettersom bolig gjelden innfris og boutgiftene synker.

Almene livsløpsvariasjoner både i boligbehov og inntekt bidrar altså til *ulikhet i boligkonsum mellom ulike aldersfaser*. Men slike systematiske konsumforskjeller skyldes ikke bare at aldersgruppene befinner seg i

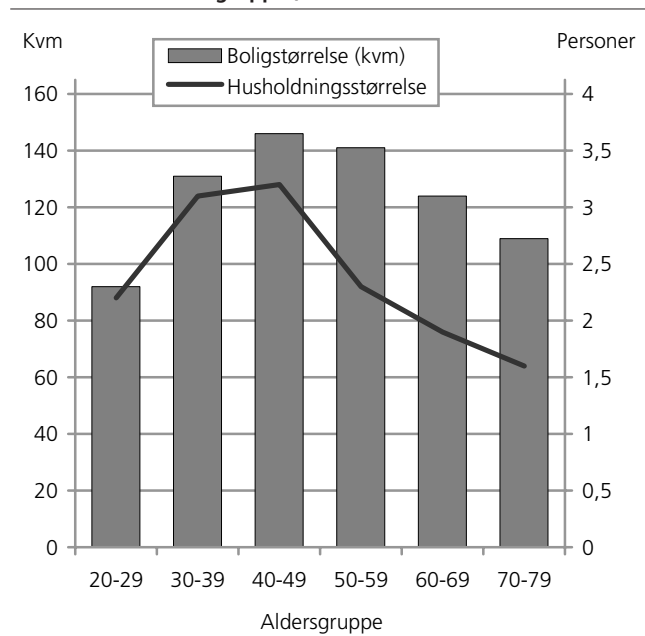
ulike livsfaser. Kontrastene er også en konsekvens av at aldersgruppene representerer *ulike generasjoner* med ulike boligkarrierer og historiske erfaringer (Løwe 2002a, Skrede 1994).

Med utgangspunkt i gjennomsnittstall kaster artikkelen lys over hvordan utvalgte sider ved boligkonsumet varierer og har utviklet seg, sett på bakgrunn av aldersfase og generasjon (fødselskohort) gjennom de siste 35 år. Problemstillingen angripes på tre forskjellige måter:

- 1) Hvordan varierer boligkonsumet mellom ulike aldersfaser i dag?
- 2) Har konsumkontrastene mellom aldersfasene vært økende over tid?
- 3) Hvilke forskjeller er det mellom ulike generasjoners boligkarrierer?

Boligkonsum kan beskrives på mange måter, for eksempel ved boligens standard eller beliggenhet. De aspekter som bringes under lupen i denne artikkelen er boligens størrelse, sannsynligheten for at husholdningen eier boligen og boutgifter. Boligstørrelse drøftes fra alle de tre ovennevnte perspektiv, mens eierforhold avgrenses til de to første. Når det gjelder boutgifter vil bare dagens aldersforskjeller behandles. Analysegrunnlaget er Levekårsundersøkelsen 2001 og boforholdsundersøkelsene fra 1967, 1973, 1981, 1988

Torkil Løwe er førstekonsulent ved seksjon for Demografi og levekårsforskning (torkil.lowe@ssb.no)

**Figur 1. Gjennomsnittlig boligareal og husholdningsstørrelse i ulike aldersgrupper, 2001**

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2001, Statistisk sentralbyrå.

og 1995<sup>1</sup>. Analysen begrenses til personer i alderen 20-79 år. Blant de yngste er dessuten unge som ikke har flyttet hjemmefra utelatt. Alder og fødselskohort er begge gruppert i 10-års intervaller. For å holde fokus på forskjeller mellom aldersgrupper og generasjoner, splittes ikke gruppene etter husholdstyper, region eller andre bakgrunnsvariable, men det gjøres korreksjoner for forskjeller og endringer i husholdningsstørrelse. Fordi analyseenheten er person (individ) vil tall og sammenhenger kunne avvike fra tilsvarende analyser av aggregater, for eksempel husholdning.<sup>2</sup>

### Boforhold blant ulike aldersgrupper i dag

Dette avsnittet gir et innblikk i dagens aldersforskjeller i boligstørrelse, eierforhold og boutgifter på grunnlag av Levekårsundersøkelsen 2001, som ble gjennomført høsten og vinteren 2001/2002. Aldersprofilene som beskrives er dels et resultat av livsfasetilpasninger og dels av økonomisk vekst og demografiske og andre historiske endringer. Forskjellen mellom (rene) alders- og generasjonseffekter beskrives nærmere under avsnittet om «Forskjeller mellom generasjon».

### Middelaldrende og eldre bor romslig

Boligens størrelse har vesentlig betydning for boforholdene i den enkelte husholdning. Boligstørrelsen har vi valgt å uttrykke ved boligens areal (innenfor ytterveggene, inkludert beboelsesrom i kjeller og loft, Løwe 2002a, Vågane, 2002). Da boligstørrelsen alene

forteller lite om hvor stor plass en selv og de andre husholdningsmedlemmene har, bør boligens størrelse sees i forhold til *husholdningens* størrelse. En familie trenger større bolig enn en som bor alene, og jo større familie, jo mer plass behøver den.

Figur 1 viser hvordan boligareal og husholdningsstørrelse i gjennomsnitt varierer mellom ulike aldersgrupper i dag. Begge størrelser tiltar med alder fram til 40-49-årsalderen, og synker deretter. At det er klar samvariasjon mellom boligens og husholdningens størrelse betyr ikke at aldersgruppene har like god plass. Boligen blir betydelig romsligere fra 40-års alderen, og middelaldrende og eldre har mye større plass å boltre seg på i boligen enn yngre. Sammenhengen mellom boligstørrelse og husholdningsstørrelse kan uttrykkes og konkretiseres på ulike måter (Løwe 2002a). Dette kommer vi tilbake til i avsnittet om utvikling over tid nedenfor.

### Annenhver 20-29-åring bor i eid bolig

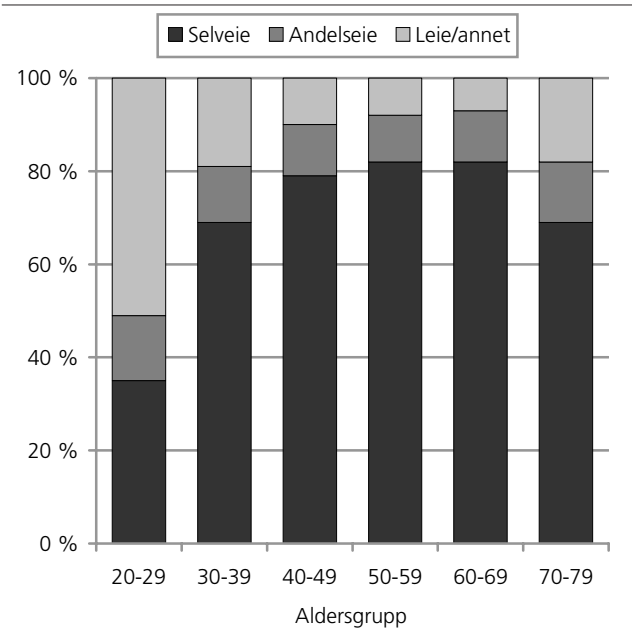
Disposisjonsform - om husholdningen eier eller leier boligen - har betydning både for økonomi og boforhold. Økonomisk byr en eid bolig på skattemessige fordeler, i tillegg til muligheten for gevinst ved salg. Dessuten er boligeiere tvunget til gunstig sparing gjennom nedbetaling av lån. Sett i et levekårsperspektiv er eieformens betydning for ens råderett og trygghet i boligen vesentlig. I en eid bolig har man, foruten muligheten til å leie ut eller selge, full frihet til å pusse opp eller gjøre andre forandringer. Videre har man et mer langsiktig boforhold fordi man ikke trenger å stadig være forberedt på å få leieavtalen hevet. Gitt disse aspektene representerer en eid bolig en høyere bruksverdi enn en leieboli. På den annen side byr en leid bolig på større grad av mobilitet og frihet, idet transaksjonskostnadene i forbindelse med boligbytte er lave. Til tross for at sistnevnte aspekt vil være en fordel for mange unge som ennå ikke er etablert med familie, er eieformen sterkt foretrukket også blant de yngste<sup>3</sup> (Løwe 2002b).

Figur 2 avdekker store aldersforskjeller i eierforhold, og det er som man kunne vente særlig de yngste som skiller seg ut. Knappt annenhver 20-29 åring bor i eid bolig når andelseie medregnes, mot åtte av ti blant 30-39-åring, ni av ti i de tre neste aldersgruppene, og åtte av ti i den eldste gruppen. Andelseie er absolutt sett omtrent like utbredt i alle aldersgrupper, og har derfor størst betydning blant unge eiere. I den videre analysen skiller vi ikke mellom selveie og andelseie, da disse disposisjonsformene i dag må anses som likeverdige.

<sup>1</sup> Levekårsundersøkelsen 1997 tas ikke med da boligarealet og eldres eierandel var overvurdert dette året (Løwe 2002a). Dette har bl.a. sammenheng med spørsmålsformuleringer og utvalgsskjvhet (overrepresentasjon av eldre par).

<sup>2</sup> Dette skyldes bl.a. at antall personer i husholdningene varierer med alder og endres over tid, og at vi opererer med et uttrykk for «personlig» boutgift.

<sup>3</sup> På følgende spørsmål i Levekårsundersøkelsen 1997 om hvilken bolig som «passer best for deg/dere» svarte ni av ti 20-29-åring at de ville eie: «Hvis du/dere helt fritt kunne velge en bolig (...) hvilken av følgende eierformer vil du/dere ha?»

**Figur 2. Disposisjonsform blant personer etter alder 2001. Andel selveiere, andelseiere eller leieboere/andre**

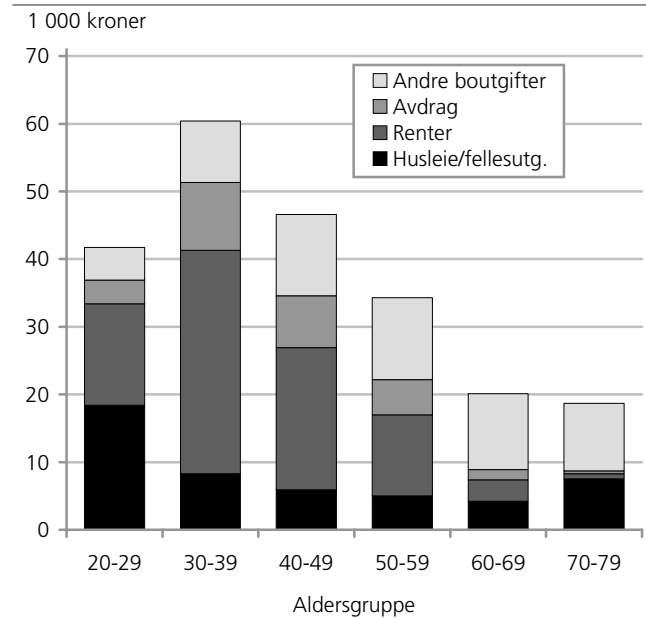
Kilde: Kilde: Levekårsundersøkelsen 2001, Statistisk sentralbyrå.

### Lave boutgifter blant eldre

Boutgifter spiller en betydelig rolle i nordmenns husholdningsbudsjett (Lodberg-Holm og Mørk 2001). Med boutgifter mener vi årlige, kontante utbetalinger i tilknytning til boligen i form av: 1) renter på boliglån, 2) avdrag på boliglån, 3) husleie for leieboere og andelseiere og fellesutgifter for sameiere, samt 4) utgifter til løpende vedlikehold (med unntak av større reparasjoner eller ombygging), forsikring, kommunale avgifter, lys og varme.

Avdrag er ingen selvfølgelig del av boutgiftene. I konsumsammenheng og som *bokostnad* er avdrag en form for *sparing* der livsløpsprofilen kan bestemmes av den enkelte (NOU 2002:2). Avdrag tas med fordi husholdningens budsjettbetingelser påvirkes og fordi livsløpsforskjellene her er høyst relevante og interessante.

Et meningsfullt livsløpsbilde av Ola Nordmanns boutgifter må ta hensyn til at det er store forskjeller mellom aldersgruppene i sannsynligheten for at en har noen å dele boutgiftene med. Vi skal ikke her innlate oss på en lengre diskusjon omkring hvordan utgiftene deles, eller bør deles, internt innenfor ulike husholdningstyper. Men det synes rimelig å forutsette at gifte og samboende, søsken eller andre voksne i flerpersonshusholdninger har et *felles ansvar* for boutgiftene. I tråd med dette har vi rett og slett valgt å *dele husholdningens utgifter på to* for alle andre enn aleneboende og enslige forsørgere uten samboer (jf Løwe 2003). Dermed kan vi presentere et sterkt forenklet bilde av aldersfordelingen av «personlig» boutgift, før vi i nes-

**Figur 3. Gjennomsnittlige boutgifter for personer i ulik alder, 1000 kr/år/person, 2001**

Kilde: Kilde: Levekårsundersøkelsen 2001, Statistisk sentralbyrå.

te omgang ser boutgiftene i forhold til inntektsgrunnlaget.

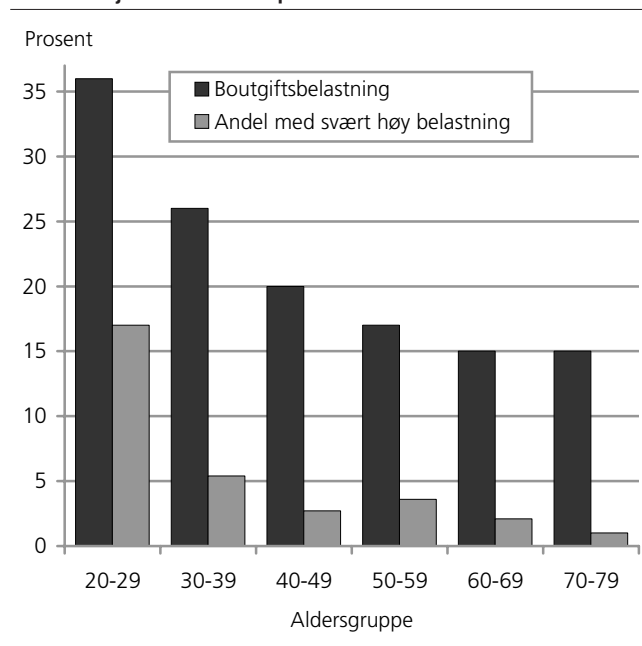
Figur 3 viser at 30-39 åringer har de klart høyeste boutgiftene i gjennomsnitt. Utgiftene synker deretter sterkt og helt jevnt med alder opp til de to eldste gruppene. 60-69-åringer og 70-79-åringer har med et gjennomsnitt på 20 000 kroner i årlig boutgifter knapt halvparten så store utgifter som den yngste gruppen, og tre ganger lavere utgifter enn 30-39-åringene. De relative forskjellene mellom aldersgruppene svekkes dersom avdrag holdes utenfor. Utgifter til strøm, vedlikehold, forsikring vann og kloakk («andre boutgifter») er i samme størrelsesorden i alle aldersgrupper, unntatt blant de yngste der de er lavere. Blant de to eldste gruppene utgjør disse utgiftene drøyt halvparten av de samlede boutgiftene. Dette fordi de øvrige postene her er svært lave. Fordelingen mellom de ulike utgiftspostene har sammenheng med aldersgruppens disposisjonsforhold til boligen (Figur 2). For den yngste gruppen, hvorav en av to er leieboere, spiller naturlig nok husleie en betydelig rolle. Husleieutgifter utgjør en betydelig andel av boutgiftene også for den aller eldste gruppen.

### Unge bruker hver tredje krone på å bo

At 20-29-åringene har lavere boutgifter enn dem som er ti år eldre betyr ikke at boutgiftene spiller en tilsvarende mindre rolle for deres lommebøker. Figur 4 viser tvert imot at boutgiftene utgjør en mye større andel av de yngstes inntekt enn hva tilfellet er i noen annen aldersgruppe<sup>4</sup>. Personer i 20-årene bruker i

<sup>4</sup> Boutgiftsbelastningen er her definert ved personlig boutgift som andel av egen inntekt etter skatt. Dersom belastningen baseres på husholdningens samlede inntekt og boutgifter blir den tilnærmet identisk både i nivå og fordeling (1-3 prosentpoeng lavere for alle aldersgrupper).

**Figur 4. Boutgifter (renter, avdrag, husleie og fellesutgifter) som andel av inntekt etter skatt, og andel med boutgifter som overstiger halve inntekten (prosent). Gjennomsnitt for personer etter alder 2001**



Kilde: Kilde: Levekårsundersøkelsen 2001, Statistisk sentralbyrå.

gjennomsnitt godt og vel en tredel av sin inntekt etter skatt (utenom studielån) på å bo, mot en firedel blant dem som er ti år eldre. Videre bruker en ikke ubetydelig andel av denne gruppen minst halve inntekten på boutgifter. Boutgiftsbelastning og andelen med høy boutgiftsbelastning synker med alder og er lavest blant de to eldste gruppene, som i gjennomsnitt bare bruker 15 prosent sin inntekt på husleie, renter og avdrag. At den yngste gruppen har såpass høye boutgifter i forhold til inntekt etter skatt skyldes også «skatteulempen» (manglende rentefradrag) som følger av at så mange innen denne gruppen leier.

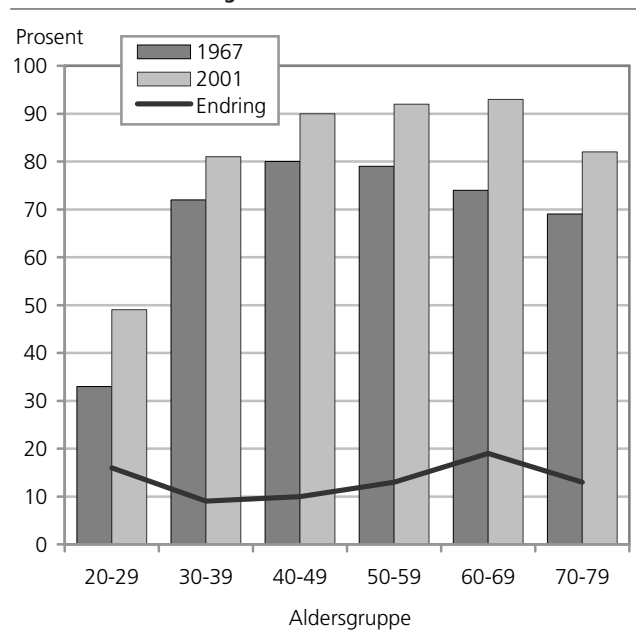
### Alderskontraster i boligstørrelse og eierandel 1967-2001

Vi skal nå sammenligne dagens forskjeller i boligkonsum mellom aldersgruppene med tilsvarende forskjeller i 1967, da den første boforholdsundersøkelsen ble gjennomført. Analysen avgrensnes her til boligstørrelse og eierandel. Vi spør om forskjellene mellom aldersfasene generelt har blitt større, og om visse aldersgrupper i vesentlig grad har endret sin stilling i forhold til andre aldersfaser siden 1967.

### Større boliger, flere eiere og større aldersforskjeller

Andelen som bor i eid bolig har vokst betydelig siden 1967. Figur 5 viser at det har vært en vekst på minst 10 prosentpoeng innenfor alle aldersgrupper, og at økningen har vært størst blant 20-29-åringene og 60-69-åringene. For den yngste gruppen ble andelen eiere fordoblet. Veksten for de andre aldersgruppene er også anseelig tatt i betraktning at andelen eiere her var

**Figur 5. Andel som eier boligen (selveie eller andelseie) etter alder 1967 og 2001**



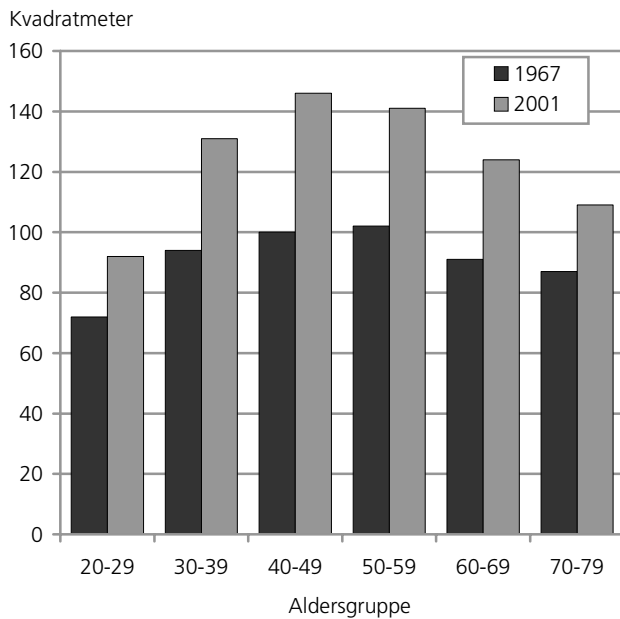
Kilde: Levekårsundersøkelsen 2001 og Boforholdsundersøkelsen 1967, Statistisk sentralbyrå.

høy fra før, og at andelen som *ikke* eier i gjennomsnitt er halvert.

Figur 6 viser at alle aldersgrupper også har betydelig større boliger i dag enn i 1967. Det synes klart at veksten har vært størst blant de gruppene som fra før hadde de største boligene, nemlig middelaldrende. Dermed har kontrasten i absolutt boligstørrelse mellom unge, middelaldrende og eldre økt. Aldersgruppen 40-49 år har i dag en bolig som er nesten 50 kvadratmeter, eller 50 prosent, større enn hva personer i samme aldersgruppe hadde i 1967. For de yngste og de eldste vokste boligen med om lag 20 kvadratmeter, tilsvarende vel 25 prosent.

### Mindre husholdninger gir ytterligere økning i boligkonsumet, særlig blant unge

Boligstørrelse gir alene et ufullstendig og dels misvisende inntrykk av utviklingen, idet perioden vi ser på er preget av store demografiske endringer med betydning for husholdningsstrukturen og dermed den enkeltes boligkonsum. Figur 7 illustrerer at det har vært et sterkt fall i gjennomsnittlig husholdningsstørrelse, målt ved tallet på husholdningsmedlemmer, og at fallet var størst i de to yngste aldersgruppene. Ikke minst skyldes dette en sterk økning i andelen enslige 20-29-åringene (Løwe 2002a). Lengre utdanning, utsatt familieetablering og færre barnefødsler har gjort at unge voksne i dag ikke er samme gruppe som i 1967. Dagens 20-29-åringene vil, sett under ett, ikke ha samme boligbehov som hva tilsvarende aldersgruppe hadde for 35 år siden. Vi spør derfor hvordan konsumveksten fremstår for de ulike aldersgruppene dersom vi korrejerer for ulikheter i husholdningsstørrelse.

**Figur 6. Gjennomsnittlig boligareal etter alder i 1967 og 2001**

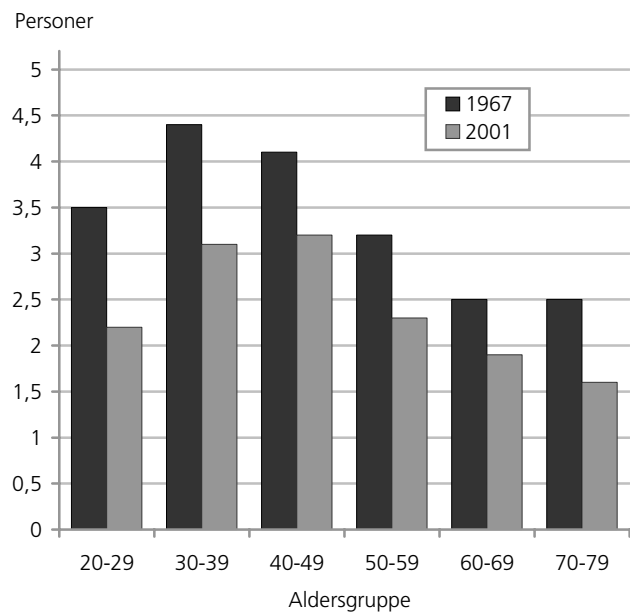
Kilde: Levekårsundersøkelsen 2001 og Boforholdsundersøkelsen 1967, Statistisk sentralbyrå.

Boligstørrelsen kan sees i sammenheng med husholdningens behov for plass på en rekke måter (Løwe 2002a). For eksempel kan boligarealet ganske enkelt deles på antall husholdningsmedlemmer. Det synes imidlertid rimelig å forutsette betydelige *stordriftsfordeler* i boligkonsumet. En stor husholdning vil bruke boligen mer effektivt enn en liten idet medlemmene har felles nytte av boligens areal, ikke alltid er hjemme samtidig osv. Det kan med andre ord argumenteres for at behovet for plass øker, men ikke proporsjonalt, med antall husholdningsmedlemmer. Videre kan barn antas å trenge mindre plass enn voksne.

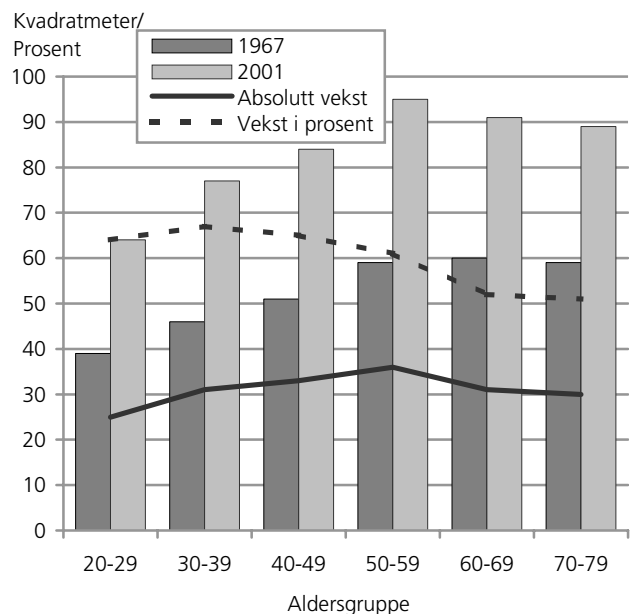
En enkel parameter som tar hensyn til dette, og som ikke krever grensdragninger for hva som er trangt eller romslig, er boligareal dividert med *kvadratroten* av antall husholdningsmedlemmer. Dette målet for boligareal per forbruksenhet, eller ekvivalent boligkonsum, likestiller konsummessig en person med 50 kvadratmeter med to personer som deler 70 kvadratmeter, tre personer som deler 85 kvadratmeter og fire personer som deler 100 kvadratmeter osv.

Hvorvidt husholdningsmedlemmene i store husholdninger trenger mindre «egen» plass enn i mindre (for eksempel at barn i store familier i større grad må forventes å dele rom enn i mindre barnerike familier) kan selvfølgelig diskuteres. Og personer i virkelig store husholdninger blir utvilsomt tillagt et vel høyt konsum gjennom kvadrattrotmodellen. Slike husholdninger utgjør uansett et lite mindretall, og for de aller fleste husholdninger som teller mer enn to personer er resten av medlemmene barn.

Når vi bruker kvadrattrotskalaen endres boligkonsumets aldersprofil betraktelig både i 2001 og 1967, slik

**Figur 7. Gjennomsnittlig husholdningsstørrelse etter alder i 1967 og 2001**

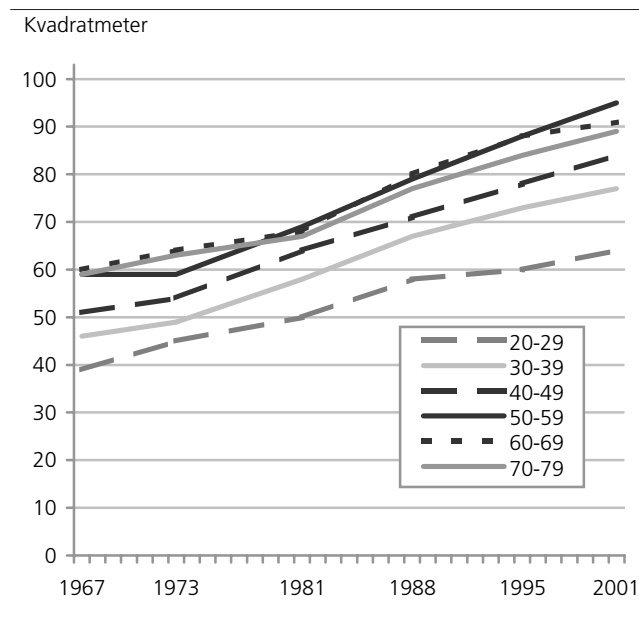
Kilde: Levekårsundersøkelsen 2001 og Boforholdsundersøkelsen 1967, Statistisk sentralbyrå.

**Figur 8. Ekvivalent boligareal (boligens areal dividert med kvadratroten av tallet på husholdningsmedlemmer) etter alder i 1967 og 2001**

Kilde: Levekårsundersøkelsen 2001 og Boforholdsundersøkelsen 1967, Statistisk sentralbyrå.

Figur 8 viser. Målt på denne måten øker boligkonsumet jevnt med alder til og med 50-59-årsalderen hvor etter det stabiliseres, idet eldres lavere boligareal «oppveies» av at de har tilsvarende mindre husholdninger. Samtidig er fordelingene av ekvivalent boligareal svært like i 2001 og 1967, slik at forskjellene i konsumvekst aldersgruppene imellom blir mindre enn målt ved absolutt boligareal (Figur 6). Selv om det nå tas hensyn til at yngres husholdninger har krympet mer enn hva tilfellet er for andre aldersgrupper, er

**Figur 9. Ekvivalent boligareal (boligens areal dividert med kvadratroten av tallet på husholdningsmedlemmer) etter alder 1967-2001. Verdiaksen er kuttet**



Kilde: Levekårsundersøkelsen 2001 og Boforholdsundersøkelsene 1967, 1973, 1981, 1988 og 1995, Statistisk sentralbyrå.

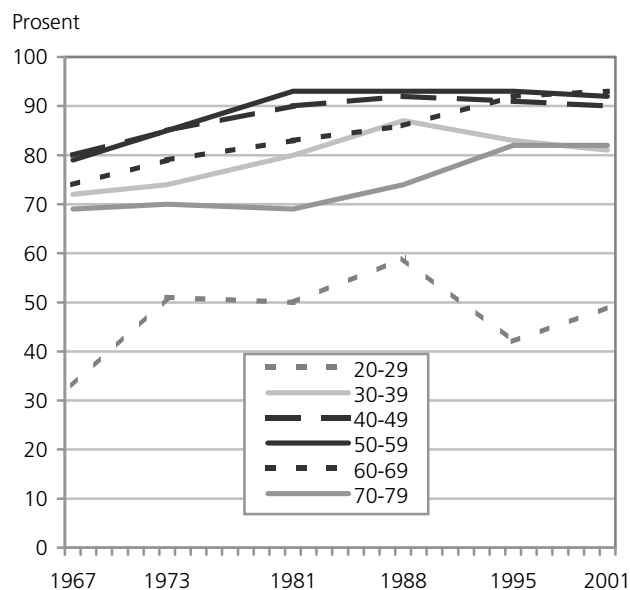
den absolutte konsumveksten klart minst blant 20-29-åringene. Veksten er størst for aldersgruppen 50-59 år. Den prosentvise konsumøkningen er derimot forholdsvis høy blant yngre, og lav blant eldre, slik den heltrukne linjen i Figur 8 viser.

### Unge voksne hang etter på 1990-tallet

En sammenligning av to tidspunkter forteller lite om hvilke forandringer som har skjedd i mellomtiden. Deler av perioden 1967-2001 har vært preget av dyptgripende endringer på boligmarkedet. Stikkord er deregulering av kredittmarkedet, endrete skattefradragordninger og sterke fluktuasjoner i rentenivå og boligpriser. Gjennom 1980-tallet steg boligprisene, før de falt på slutten av tiåret inntil 1993 hvoretter de igjen steg kraftig. Boforholdsundersøkelsene fra 1967, 1973, 1981, 1988, 1995 og Levekårsundersøkelsen 2001 skulle sammen gi et godt inntrykk av hvordan boligkonsumet har utviklet seg for ulike aldersgrupper. Endringene ventes først og fremst å gi umiddelbare utslag hos de yngste aldersgruppene, som til enhver tid er i etableringsfasen. Særlig interessant er året 1988 da både boligprisene, det nominelle rentenivået og andelen som eier sin bolig nådde en historisk topp (Løwe 2002a).

Konsumutviklingen siden 1967 er forlengelsen av en langvarig vekst, som skjøt ekstra fart i etterkrigstiden (Brekke og Sommervoll 2002). I perioden vi tar for oss var det en stabil økning i boligstørrelse for alle aldersgrupper inntil slutten av 1980-årene. Da stoppet veksten i absolutt boligstørrelse opp for de yngste. Perioden etter 1988 har vært preget av stillstand i unges absolutte boligareal, men fortsatt vekst for andre aldersgrupper (Løwe 2001, 2002a).

**Figur 10. Andel som eier boligen (selveie eller andelseie) etter alder 1967-2001**



Kilde: Levekårsundersøkelsen 2001 og Boforholdsundersøkelsene 1967, 1973, 1981, 1988 og 1995, Statistisk sentralbyrå.

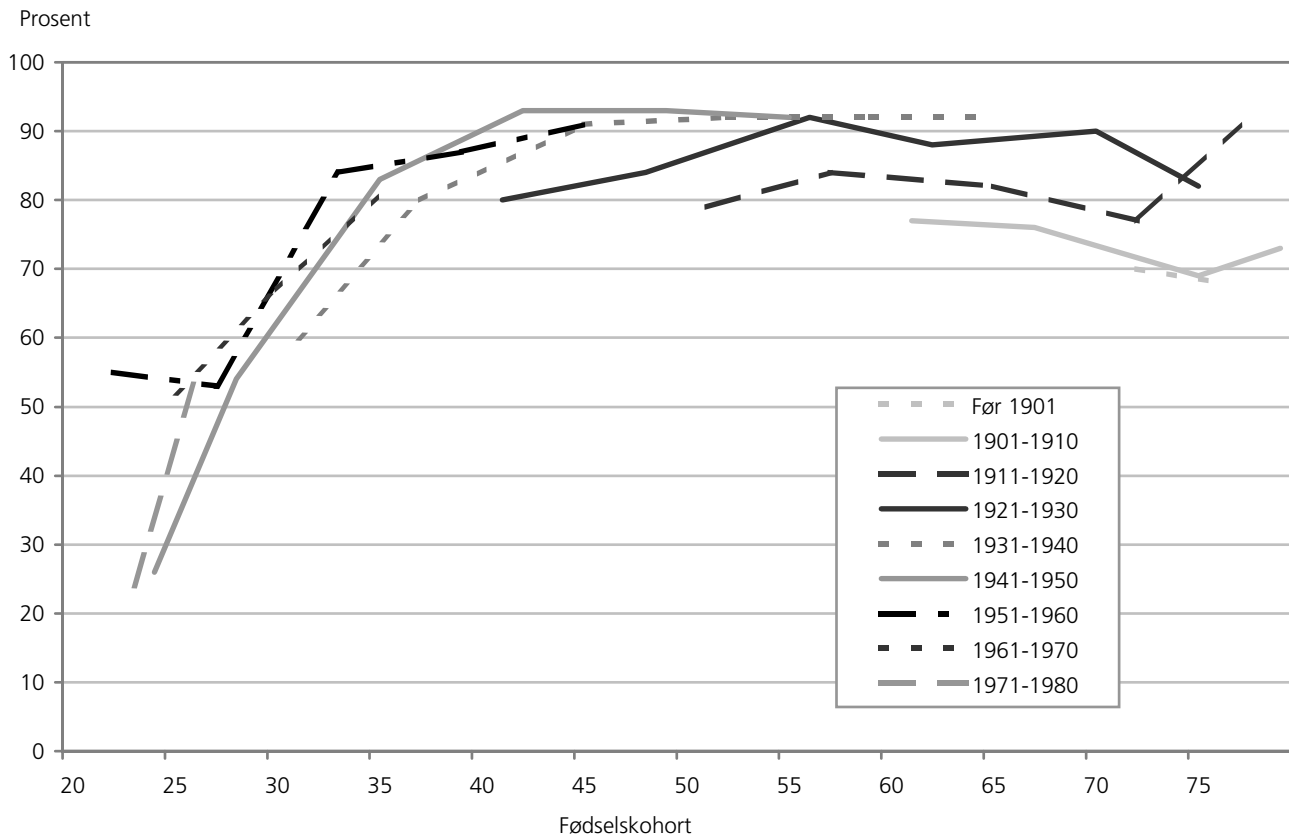
Når boligstørrelsen korrigeres for husholdningsstørrelse hadde den yngste gruppen en vekst også i perioden etter 1988, slik Figur 9 viser. Veksten var imidlertid relativt svak for de yngste, både i forhold til tidligere i perioden, og i forhold til andre aldersgrupper. Kontrasten mellom de yngste og alle andre aldersgrupper var derfor særlig stor på 1990-tallet. I alle fall frem til 1997 (Løwe 2002a). Det ser ut til at unge hadde en gunstigere konsumutvikling på tampen av perioden. Vi legger merke til at de to eldste gruppene har vært på konsumtoppen sammen med 50-59-åringene gjennom hele perioden. Sistnevnte aldersgruppe har siden 1973 hatt en formidabel vekst og har styrket sin stilling ytterligere de siste årene.

Andelen som bor i eid bolig økte jevnt og trutt til 1988, hvoretter den stabiliserte seg på drøyt 80 prosent i gjennomsnitt (Løwe 2002a). Også her skiller yngre seg ut, og det i betydelig grad slik Figur 10 viser. Eiersannsynligheten sank etter 1988 for både 20-29-åringene og 30-39-åringene. Fallet var særlig stort for den yngste gruppen i tidsrommet 1988-1995. Mens nærmere to av tre 20-29-åringene eide boligen i 1988, gjaldt dette bare vel to av fem i 1995. Eierandelen blant 20-29-åringene steg mot slutten av perioden. Figur 10 viser videre at forskjellen i eiersannsynlighet mellom de to yngste og de to eldste aldersgruppene har vært stor og dels økende etter 1988.

### Forskjeller mellom generasjonene

Kombinasjonen av en generell konsumvekst og politisk-økonomiske konjunkturer vil kunne framkalle systematiske forskjeller mellom generasjonene og deres boligkarrierer. Økonomisk vekst bidrar til at yngre generasjoner generelt vil få et høyere konsum

Figur 11. Andel som eier boligen (selveie eller andelseie) etter alder og kohort. Gjennomsnitt 1967-2001



Kilde: Levekårsundersøkelsen 2001 og Boforholdsundersøkelsene 1967, 1973, 1981, 1988 og 1995, Statistisk sentralbyrå.

enn eldre. Under stabil vekst vil alle generasjoner i gjennomsnitt ha det samme «forspranget» på eldre generasjoner, forutsatt at andre rammebetingelser er konstante (faste eller i jevn utvikling). Rammebetingelsene har som kjent vært i betydelig endring i perioden vi ser på, både på bolig-, kreditt- og arbeidsmarkedet, og i forhold til utdanning og tidspunkt for familieetablering. Endringene vil ha hatt ulik boligmessig og økonomisk betydning for generasjonene ikke minst fordi de dels har inntruffet i *ulike livsfaser* hos hver av disse. Hvilke rammebetingelser som gjelder i etableringsfasen vil i denne sammenheng være avgjørende for boligkonsumet. Effekten kan være forbigående, men vil også kunne sette varige preg på boforholdene.

I analysene foran har vi sett på aldersprofilen til boligkonsumet. Slike forskjeller mellom aldersgrupper gir ikke et dekkende inntrykk av bestemte generasjoners boligkarrierer.<sup>5</sup> Når materielle og økonomiske rammebetingelser er i stadig endring kan forskjeller mellom personer som befinner seg i ulike aldersfaser dels være et resultat av at historien har satt sitt spesielle preg på generasjonene som aldersgruppene representerer. Vi skal derfor skissere ulike generasjoners *gjennomsnittlige boligkarrierer* i boligstørrelse og eierandel ved at vi «følger» personer med samme fødselsår gjennom tidspunktene 1967, 1973, 1981, 1988, 1995 og 2001.

Da undersøkelsesutvalgene er uavhengige lar det seg ikke gjøre å følge de samme individene. I stedet grupperes utvalgene etter fødselsår i alle undersøkelsene. Konkret vil vi se på personer født i samme 10-års periode, nærmere bestemt ni kohortgrupper født mellom 1900 og 1980. Kohortanalysen er altså basert på en samordnet gruppering av personer født henholdsvis i 1901-1910, 1921-1930 osv. til 1971-1980. Tidsrommet 1967-2001 er tilstrekkelig langt til at vi kan sammenligne begrensete livsløpsutsnitt mellom minst to av disse kohortgruppene/generasjonene.

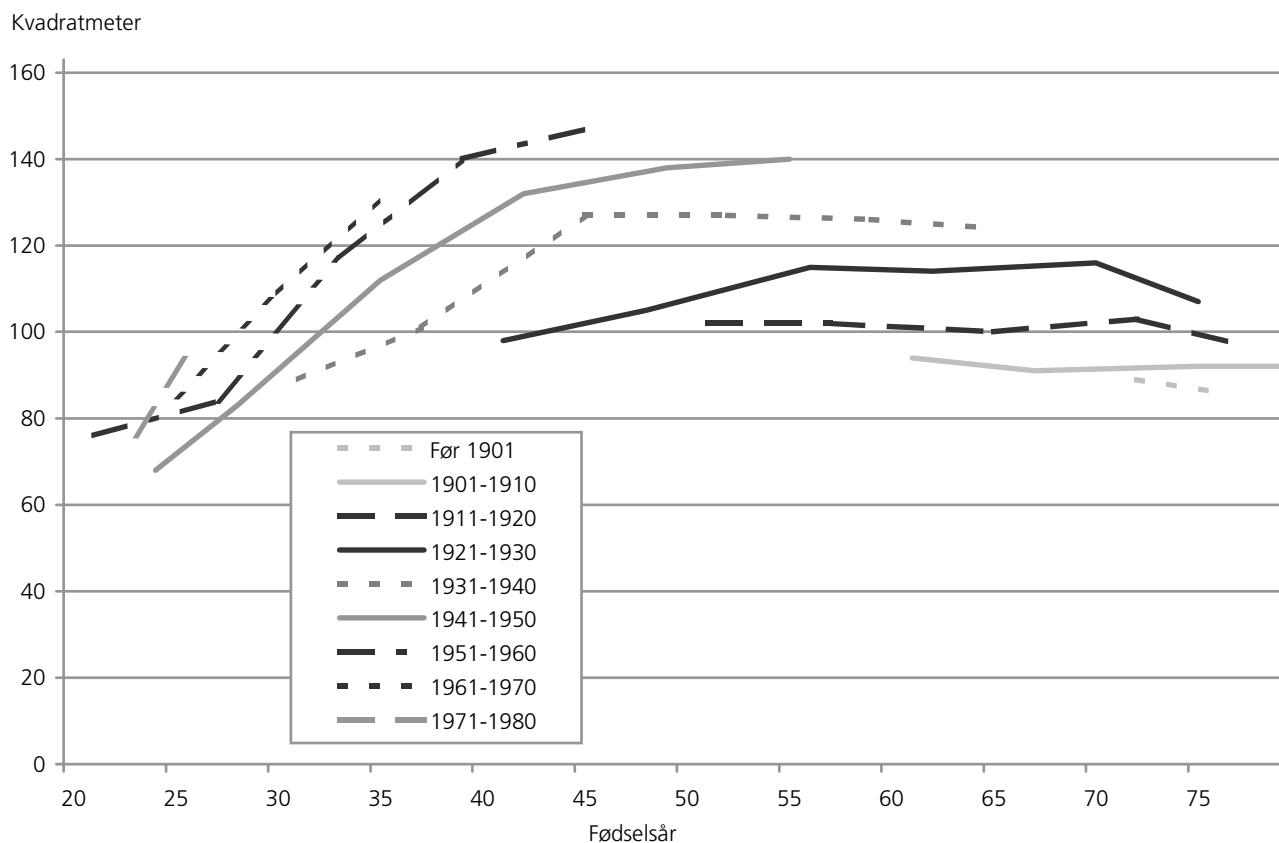
Generasjonenes *gjennomsnittlige alder på hvert av undersøkelsestidspunktene* (1967, 1973, 1981, 1988, 1995 og 2001) er utgangspunkt for aldersplasseringen av disse, og den mellomliggende karriereutviklingen er interpolert. I figurene representerer siste observasjon 2001 (for kohorter født etter 1950), og første observasjon 1967 (for kohorter født før 1920). Tidsdimensjonen mistes for øvrig lett av syne, og tolkningene blir stort sett «tidløse» med alder og kohort som referanse.

### Ingen vekst i eierandel mellom yngre kohorter

Figur 11 viser livsløpsutviklingen i sannsynligheten for å eie boligen (som selveier eller andelseier) for alle kohortene. Av figuren fremgår det klart at eiersann-

<sup>5</sup> De fanger bare opp visse fødselskohorters konsum på ett punkt i livsløpet, og den ujevne avstanden mellom observasjonstidspunktene gjør at faste kohorter ikke kan følges over tid (når aldersgruppene er faste).

Figur 12. Boligareal etter alder og kohort. Gjennomsnitt 1967-2001



Kilde: Levekårsundersøkelsen 2001 og Boforholdsundersøkelsene 1967, 1973, 1981, 1988 og 1995, Statistisk sentralbyrå.

synligheten øker med fødselsår for kohortene født mellom 1901 og 1950. Med andre ord har de som ble født i første halvdel av det 20. århundre stort sett hatt høyere sannsynlighet for å eie boligen enn hva eldre generasjoner hadde den gang de var i samme alder. For yngre kohorter synes det derimot ikke å være en tilsvarende entydig vekst mellom generasjonene, men snarere en *konvergens* i boligkarrierer. Overlappende og dels kryssende karrierebaner vitner om at enkelte yngre kohorter dels har hatt lavere eiersannsynlighet enn hva eldre kohorter hadde da de var i samme alder. Variasjonene må sees i sammenheng med at det er blant unge i etableringsfasen (20-39 år) eierandelen har svingt mest, og dels har vært synkende, gjennom de siste par tiår (jf. Figur 10). Bortsett fra en tilsynelatende pang-start på boligkarrieren for 1950-tallsgenerasjonen, er det i den «yngre halvdel» av Figur 11 ingen klare indikasjoner verken på at en viss eierandel nås tidligere i livsløpet, eller på at yngre generasjoner har høyere eiersannsynlighet i en viss alder enn tidligere generasjoner. For eksempel ser vi at personer født på 1960-tallet i dag har omtrent samme sannsynlighet for å eie boligen som det personer født på 1940-tallet hadde i samme alder.

Forskjeller mellom generasjonene kommer klarere til uttrykk når vi ser på boligens størrelse. Figur 12 viser i grove trekk at alle kohorter har nytt et høyere boligareal enn tidligere generasjoner. Veksten er tydeligst

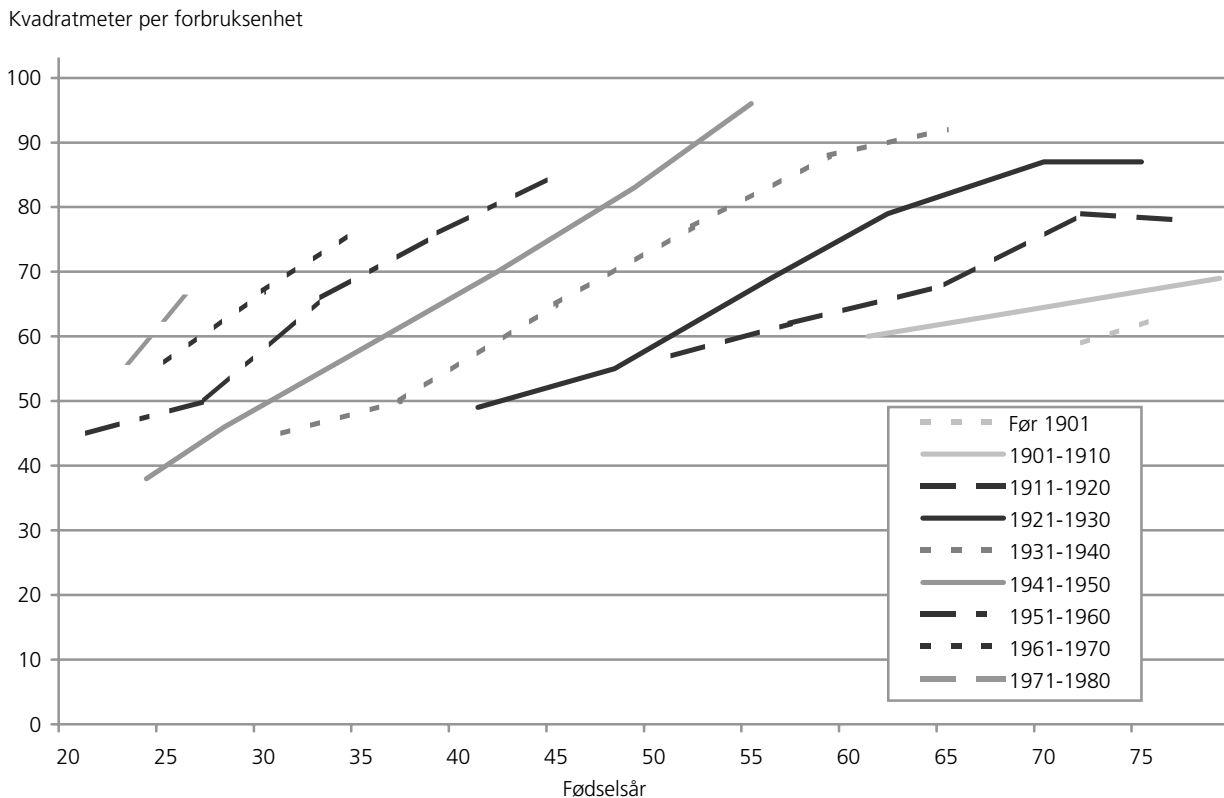
mellom de generasjonene vi kan følge i midlere livsfaser. Innenfor aldersintervallet 35 - 65 år har hver 10-års kohort bodd i en bolig som er 5-10 kvadratmeter større enn forrige kohort. Blant de yngste er bildet noe mer uklart, og preges dels av overlappende karrierebaner. Også her ser det ut til å gå et skille mellom dem som ble født før og etter 1950.

### Samme vekst i boligkonsum for alle?

Når boligstørrelsen måles i forhold til husholdningsstørrelsen, slik at aldersfaser og generasjoner med store husholdninger får et lavere konsum, endres generasjonsforskjellene. Gitt definisjonen av boligareal per forbruksenhet, som definert ovenfor, åpenbares et interessant mønster. Figur 13 viser nå at så godt som alle kohortenes karrierebaner er rette, parallelle og har samme innbyrdes avstand. Dette vitner om at alle kohorter har hatt en stabil konsumøkning gjennom hele perioden 1967-2001. Videre er konsumforskjellene mellom kohortene forholdsvis like, uansett alder. Dette betyr at alle kohorter har omtrent *det samme forspranget på eldre kohorter*. Veksten mellom kohortene viser seg ved at boligkonsumet er høyere for yngre kohorter i samme alder, samtidig som et visst boligkonsum oppnås tidligere i livet. Bortsett fra en jevn vekst fra generasjon til generasjon er det ingen generasjoner som skiller seg ut ved en (enda) gunstigere utvikling enn andre når vi som her definerer boligkonsumet ved ekvivalent boligareal etter kvadratrotskalaen.



**Figur 13. Ekvivalent boligareal (boligens areal dividert med kvadratroten av tallet på husholdningsmedlemmer) etter alder og kohort. Gjennomsnitt 1967-2001**



Kilde: Levekårsundersøkelsen 2001 og Boforholdsundersøkelsene 1967, 1973, 1981, 1988 og 1995, Statistisk sentralbyrå.

Konklusjonen om at det ikke er noen åpenbar ulikhet mellom generasjonene, med unntak av at hver generasjon har større plass å boltre seg på enn den foregående, er bare gyldig innenfor tidsrommet 1967-2001. Tallene forteller verken om eldre generasjoners boforhold i tidlige aldersfaser (før 1967), eller om fremtidig konsumutvikling for yngre generasjoner. At vi bare kan sammenligne begrensede og *forskjellige* livsløpsut-snitt generasjonene imellom begrenser selvfølgelig muligheten for å si noe om *generelle* generasjonsforskjeller.

### Oppsummering og diskusjon

Analysen dokumenterer at det er betydelige forskjeller i boligkonsum mellom ulike aldersfaser. Annenhver 20-29-åring bor i en bolig som husholdningen eier, mot mellom åtte og ni av ti i de øvrige aldersgruppene. Boutgiftene er svært lave blant eldre, og høye blant unge. Unge bruker hver tredje, og eldre hver syvende, krone på å bo. I gjennomsnitt har yngre og eldre relativt små boliger, mens middelaldrende har store boliger. Når boligarealet korrigeres for forskjeller i husholdningenes størrelse bor eldre nesten like romslig som middelaldrende.

Den kraftige generelle veksten i boligkonsum gjennom de siste 35 år har slått forskjellig ut innenfor ulike aldersgrupper. Etter en anelig vekst blant unge i eta-

bleringsfasen på 1980-tallet hadde gruppen en svake-re konsumutvikling enn andre etter 1988. Utviklingen var dels negativ for unge på 1990-tallet. Mens nesten to av tre 20-29-åringer eide boligen sin i 1988, gjaldt dette bare vel to av fem i 1995. Det er imidlertid antydning til en viss økning i eierandel blant de yngste på tampen av perioden.

Yngre kohorter har stort sett nådd et høyere boligkonsum enn hva eldre kohorter hadde den gang de var i samme alder. Men for kohortene som er født etter 1950 er det ingen klare generelle forskjeller i eiersannsynlighet og absolutt boligstørrelse mellom kohortene. Når boligarealet korrigeres for husholdningsstørrelse synes derimot *alle* kohorter å ha hatt omtrent samme forsprang på eldre kohorter. Dette betyr at ingen generasjoner skiller seg ut som spesielt «heldige» når det gjelder *boligareal per forbruksenhet*.

Artikkelen har behandlet livsløpsforskjeller i boligkonsum både som alderstverrsnitt av befolkningen i ulike perioder, og som gjennomsnittlige karrierer. De empiriske mønstrene er resultatet av et samspill mellom alder/livsløp, preferanser og historie. Av disse tre faktorer er bare preferansene subjektive. De to andre faktorene bestemmes begge av fødselstidspunkt, som i sosiologisk forstand er en idealtypisk *tilskrevet egen-skap* hos individene. Vi kan alle til en viss grad be-

stemme når visse livsfaser skal inntreffe. Men vår egen alder og hvilke historiske rammebetingelser vi står ovenfor gjennom livsløpet er imidlertid utenfor vår kontroll. På det individuelle plan er alder fullstendig determinert, og samtidig ubønhørlig i kontinuerlig endring. At alder samtidig spiller en nøkkelrolle for fordelingen av en rekke goder og byrder på samfunnsnivå, ikke minst boforhold slik denne artikkelen har dokumentert, gjør det nærliggende å tolke systematisk ulikhet mellom aldersfaser som et potensielt fordelingsproblem.

Dersom «det jevner seg ut i det lange løp» i den forstand at beskjedne boforhold og høye boutgifter i unge år etterfølges av gode boforhold som middelaldrende og lave boutgifter som gammel, er ikke livsløpsforskjellene nødvendigvis uttrykk for en uheldig form for sosial ulikhet. Det samme gjelder de forskjeller mellom generasjonene som følger i kjølvannet av en stabil velstandsøkning. Så lenge hver fødselskohort materielt sett har det bedre enn den forrige, vil ulikhetene dette genererer kunne sees som både positive og uunngåelige. Forskjeller i den økonomiske fremgangen mellom generasjonene, særlig negativ utvikling (slik vi i denne artikkelen har sett antydninger til mellom yngre kohorter), vil imidlertid kunne oppfattes som urettferdig.

Livsløpet kan sees som en arena for akkumulering av formue, med den eide boligen som generator. Norge står i en særstilling i Norden og dels i Europa i og med at en relativt stor del av befolkningen eier boligen de bor i (NOU 2002:2). Eiertradisjonen har dype røtter i Norge, og ble i forrige århundre styrket av husmannsvesenets opphør i distriktene, og avviklingen av gård-eierveldet i byene. Normen om at man skal kjøpe sin bolig, nedbetale boliglånet og senere arveoverføre gjeldsfri bolig til middelaldrende barn bidrar til å skape og opprettholde økonomiske og levekårsmessige kontraster mellom aldersfasene. Om man ønsker å endre på dette står en overfor store utfordringer, særlig i forhold til bolig-, og skattepolitikken.

Artikkelen har behandlet utvalgte sider ved boforholdene i et gjennomsnittsbasert livsløpsperspektiv. Tilnærmingen kan synes unyansert, da mønstrene som er beskrevet inngår i et mangefasettert samspill med markedsmessige og ikke minst demografiske endringer. For eksempel er forskjeller mellom by og land, eller mellom husholdningstyper, ikke behandlet. Og her er ulikhetene store (Løwe 2002a, 2002c). At husholdningene har endret seg og flyttet på seg kan imidlertid tolkes som rasjonelle tilpasninger hos individene til endrete samfunnsforhold. Sett i dette perspektiv er det relevant å behandle aldersgruppene under ett. At dagens unge ofte bor alene, sjeldnere forsørger store ungeflokker, og ofte tar fatt på en lang utdanning og yrkeskarriere i storbyen (og har farge-TV og kanskje egen bil) er jo en naturlig del av det å være ung i dag.

Vi har heller ikke sett på utviklingen i boutgifter i denne artikkelen. Andre analyser tyder på at unges boutgifter har økt mer enn for andre aldersgrupper i perioden vi tar for oss, særlig sett i forhold til inntekten (Løwe 2003, Røed Larsen 2002, Andersen 2003, Statistisk sentralbyrå 2000). Dette kan ha avgjørende betydning for svaret på spørsmålet om visse generasjoner er «heldigere» enn andre. Et påfallende stabilt generasjonsmønster i hvor stort armslag hver og en av oss har, har hatt og har fått i boligen er ikke tilstrekkelig til å trekke noen endelig konklusjon mht. ulike generasjoners stilling på boligmarkedet.

## Referanser

- Andersen, Arne (2003): Yngre sliter på boligmarkedet. Levekårsundersøkelsen 2001, Boforhold. SSB-Web.
- Brekke, K. A. og Dag Einar Sommervoll (2002): Hvordan kan det være så vanskelig å etablere seg på boligmarkedet i 2002? *Økonomiske analyser 6/2002*. Statistisk sentralbyrå.
- Lodberg-Holm og Mørk (2001): Forbruksundersøkelsen 1996-1998. Notater 2001/22. Statistisk sentralbyrå.
- Løwe, Torkil (2001): *Boligkonsum og husholdningsstruktur; Livsfase- og generasjonsendringer i perioden 1973-1997*. Rapport 2001/24. Statistisk sentralbyrå.
- Løwe, Torkil (2002a): *Boligkonsum etter alder og kohort. Analyser av boforholdsundersøkelsene 1967-1997*. Notater 2002/66. Statistisk sentralbyrå.
- Løwe, Torkil (2002b): *Boligpreferanser og livsfase*. Notater 2002/59. Statistisk sentralbyrå.
- Løwe, Torkil (2002c): *Boligkonsum og livsfase i by og bygd*. Notater 2002/83. Statistisk sentralbyrå.
- Løwe, Torkil (2003): Notat om boligøkonomi og livsløp, under arbeid. Statistisk sentralbyrå.
- NOU (2002:2): Boligmarkedene og boligpolitikken.
- Røed Larsen, Erling (2002): *Boutgiftene i Norge på 1990-tallet. Systematiske observasjoner av livsfase, geografi og husholdningstype*. Rapport 4/2002. Statistisk sentralbyrå.
- Skrede, Kari (1994): *Turbulens eller stabilitet? Levekårsendringer 1980-1990 i et livsløps- og generasjonsperspektiv*. INAS-rapport 94:1. Institutt for sosialforskning 1994.
- Statistisk sentralbyrå (2000): Sosialt utsyn 2000. Statistiske analyser 35/2000.
- Vågane, Liva (2002): Samordnet levekårsundersøkelse 2001 - tverrsnittundersøkelsen. Dokumentasjonsrapport. Notater 2002/56. Statistisk sentralbyrå.