

Nytt klasseskille i boligmarkedet?

Er det boligpolitisk usosialt at det eneste rette er å eie bolig?

av Kristin Aarland, PhD
Forsker II, NOVA, Høgskolen i Oslo og Akershus

NEF Boligmarkedet, Oslo Konserthus 22. mars 2017



Hovedtrekk i det norske boligmarkedet

- «Alle skal bo godt og trygt»
- Mindre forskjell i boforhold enn det inntekts- og formuesfordelingen tilsier
- Bred tilgang til å eie bolig (77%)
- Enighet om at de fleste bor bra i Norge
- Eierlinjen en suksess
- Høyt trykk på eie betyr mindre trykk på leie(markedet)
- Det norske leiemarkedet er lite tilpasset langtidsleie
 - Private utleiere (2/3)
 - Liten kommunal utleiesektor
 - Overvekt av små utleieboliger

Utfordringer på boligmarkedet

- Høy prisstigning over lang tid
 - EK-kravet 15 prosent (2011, 2015)
 - Forskriftsendring startlånet (2014)
 - Usosiale konsekvenser & økt klasseskiller på boligmarkedet:
 - Foreldres evne til å bistå i boligkjøp viktigere
 - Klasseforskjeller forsterkes over generasjoner
-
- Er bolig annerledes enn andre velferdsområder?
 - Ser vi tegn til økte sosiale forskjeller på boligmarkedet?
 - Ville de sosiale forskjellene vært mindre om eie var mindre vektlagt?

Boligens plass i velferdsstaten

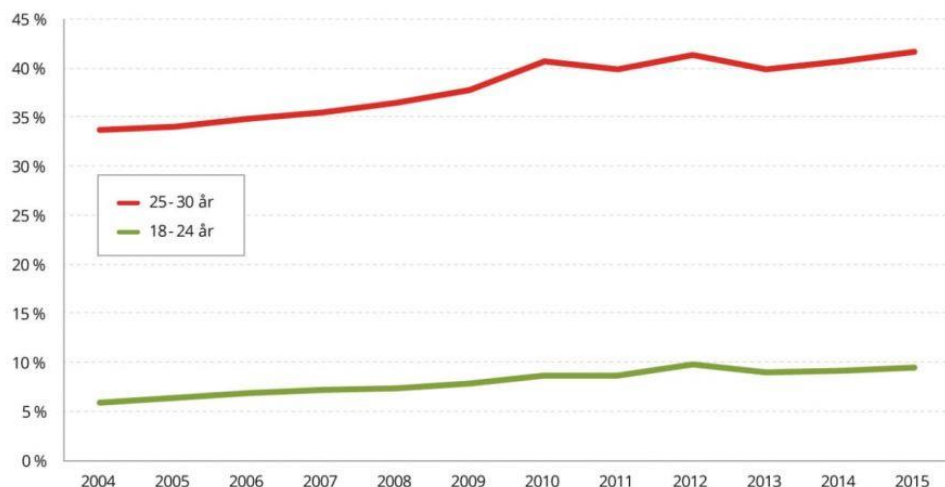
- «The wobbly pillar of the welfare state» (Torgersen, 1987)
- Velferdsstatens oppgave todelt:
 - tilgang til muligheter
 - sikkerhetsnett når ting går dårlig

} uavhengig av hvem du er og hvor du kommer fra
- Politikk skal motvirke forskjeller (likhetstanken)
 - Skolepolitikk: motvirke/kompensere for forskjeller forårsaket av ulik sosioøkonomisk status i hjemmet
 - Offentlig helsesystem
 - Statens lånekasse
 - Alderstrygd & uføretrygd – ikke være avhengig av familiens midler & velvilje
- Bolig er unntaket – familiens økonomiske status stadig viktigere for unges muligheter på boligmarkedet

Utviklingen i unges situasjon på boligmarkedet

- Unge eier bolig i økende grad

Stadig flere unge eier egen bolig



2004-15:

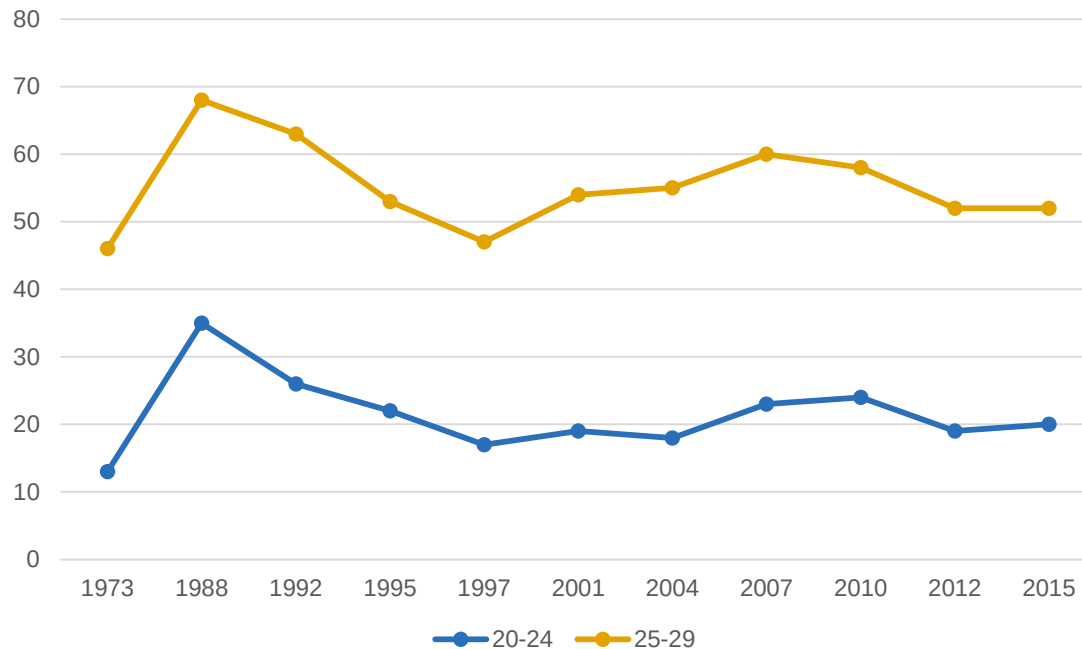
25-30 år: økt fra 34 til 42 prosent

18-24 år: økt fra 6 til 10 prosent

Kilde: SSB på vegne av Storebrand

- Sparebank1 MN: mediankjøperen av første bolig var 25,4 år gammel i 2016. Det er en nedgang på 2,1 år siden 2010.

Eierandelen blant unge enda lenger tilbake



Kilde: Gulbrandsen, 2002; Sandlie, 2011; Astrup, Johannessen og Medby, 2013; Normann, 2013; Barlindhaug, 2017. Bearbejdede tall 1973-95.

- Unge bor alene i større grad, men også unge enslige eier sin bolig

Tabell 1: Eierandel blant aleneboende 16-44 år

1997	2001	2004	2007	2012	2015
31	39	33	41	40	46

Kilde: Levekårsundersøkelsene, SSB.

- Mange får foreldrehjelp til bolig:

MMI for DnB (2012):

18-34 år: 38 prosent

Oslo: 60 prosent;

Vestlandet 27 prosent; Østlandet 31 prosent

Respons Analyse

for Sparebank1 (2014):

25-34 år: 70 prosent

<25 år: 81 prosent.

Av dagens 50-åringer fikk knappe 1/3 hjelp

Respons Analyse (2016)

for Sparebanken Nord-Norge

18-40 år: halvparten fikk hjelp til første bolig

Troms: 70 prosent

Nordland: 40 prosent

- 3 av 4 unge 18-29 har behov for foreldrehjelp til boligkjøp (ANB, 2015)

Stadig mer vanlig at unge får foreldrehjelp til boligkjøp?

Tabell 3: Andel under 40 år som får hjelp til boligkjøp fra familien

2008	24
2009	15
2010	21
2011	29
2012	35
2013	41
2014	33
2015	29

Kilde: Norstat på oppdrag for Finans Norge (i Gulbrandsen & Sandli, 2015; Gulbrandsen, 2016)

- Levekårsundersøkelsen 2015 (SSB): 48 prosent av 20-39 år som kjøpte sin første bolig i perioden 2010-15, fikk foreldrehjelp. (Barlindhaug, 2017)

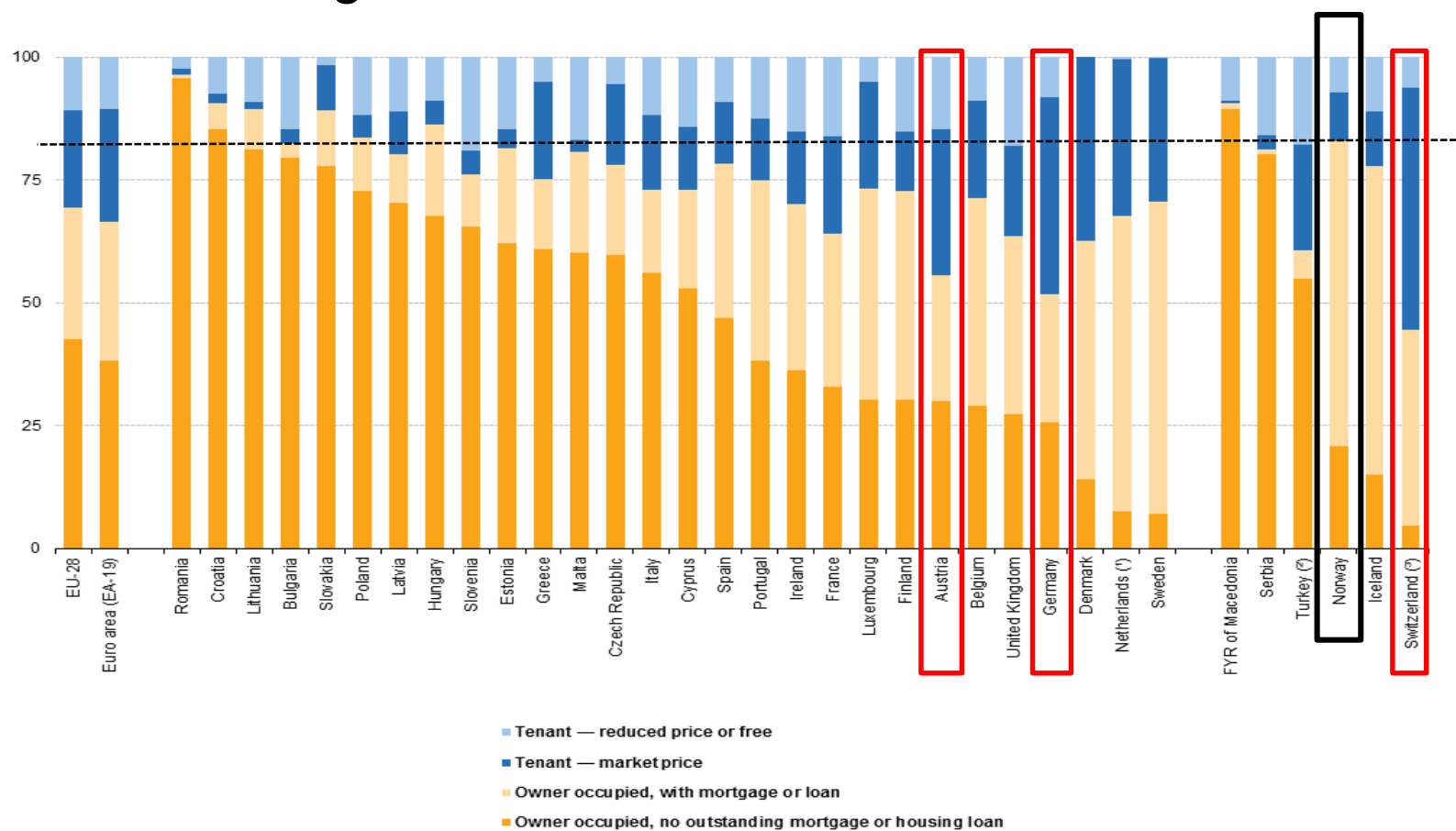
Motstridende fortellinger

- Vi vet lite om dem som vi antar er rammet av høy boligprisstigning & EK-krav & innstramminger i startlånet
 - Lav utdanning/lav lønn & uten foreldre som kan bistå (nok) økonomisk
 - Høy utdanning uten kjempehøy lønn & uten foreldre som kan bistå (nok) økonomisk
 - Ingen foreldregenerasjon (flyktninger/innvandrere, spesielt med barn)
- Hvor mange gjelder det?
- Oslo-/storbyfenomen?
- Blir de stående utenfor eiersegmentet, eller utsettes bare eieretablering?
 - Jobber ekstra / reduserer forbruk
 - Flytter ut av pressområdene
 - Utsetter familieetablering; får seinere barn & får færre barn

Eierlinjen– sosial eller usosial boligpolitikk?

- Skille mellom bolig som konsumgode og investeringsobjekt
- Andre land som har valgt andre innretninger på boligmarkedet med høyere leieandel, har «like gode» boforhold som oss
 - Forutsigbare leieforhold
 - Høy standard på leieboliger
 - Boligkarriere i leiesektoren
 - Lite stigmatiserende å leie
 - Tyskland, Østerrike, Sveits (>50% leie), Nederland, Sverige og Danmark
- Mange boligeiere betyr at mange bygger opp formue
 - Sosial, utjevnnende boligpolitikk

Andel boligeie i EU/EØS-land



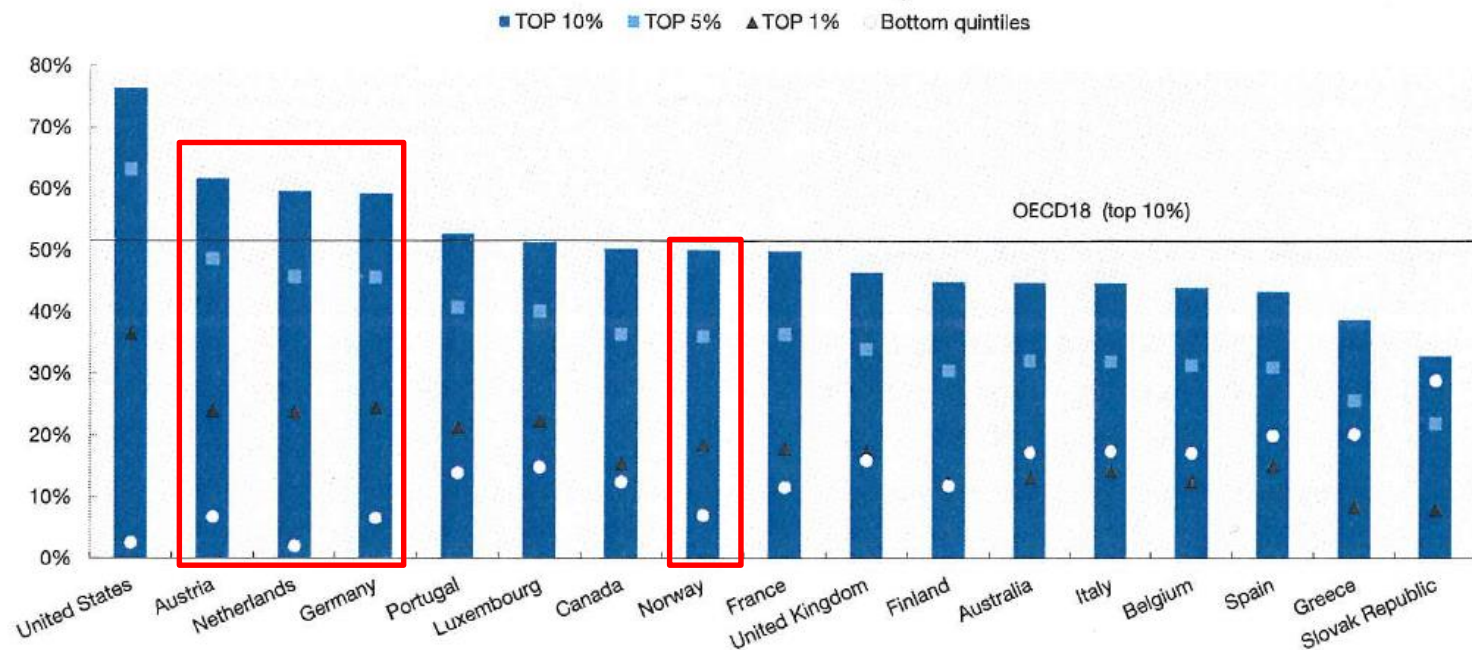
(*) Provisional data.

(*) 2013.

(*) 2014.

Source: Eurostat (online data code: ilc_lvh02)

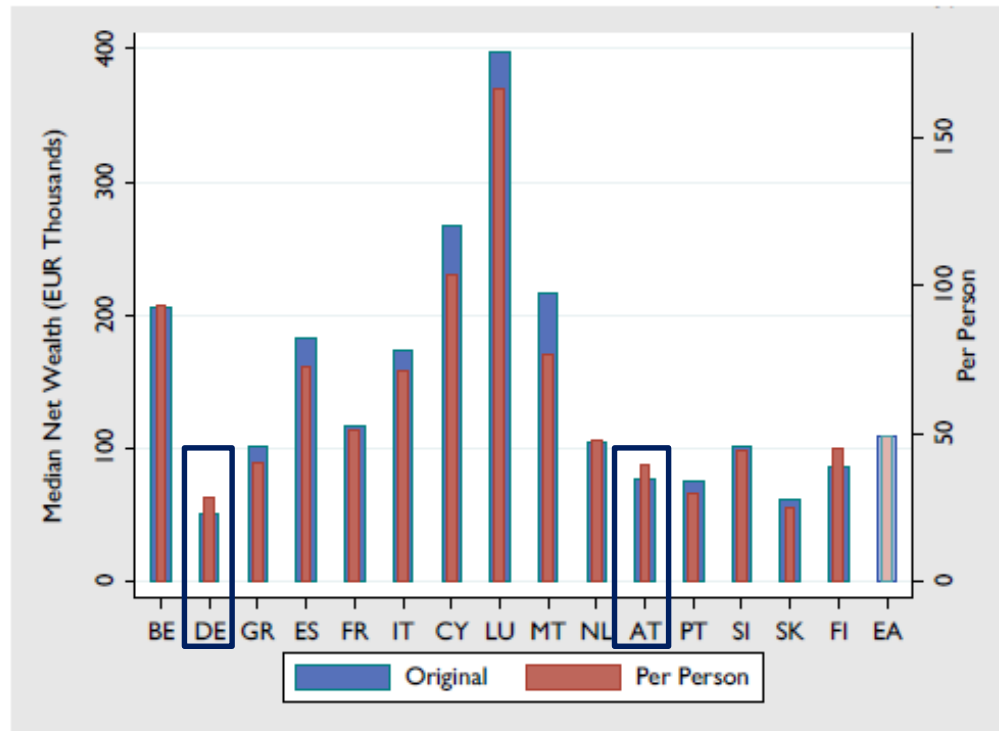
Figure 2. Wealth shares of top percentiles of the net wealth distribution in selected OECD countries
2010 or last available year



Source: OECD Wealth Distribution Database.

Boligeie og median nettoformue 2010

Chart 4.4 Median net wealth and the role of household size



Kilde: European Central Bank, 2013

Oppsummering

- Utviklingen de siste årene tilsier at eieretablering er blitt vanskeligere for noen grupper
- Ingen utslag på tilgjengelige statistikker ennå
- Vanskelig å praktisk identifisere hvem & hvor mange & varig eller ei
 - Overføringer mellom generasjoner
- Flertallet blir fortsatt boligeiere uten foreldrehjelp
- Når var det lett for unge å etablere seg som boligeiere?

«Aldri har det vært så ille som akkurat nå»

Gulbrandsen, 2002

