

På sporet av fremtidens boligetablering

Av Hans Christian Sandlie

Innledning

Ungdom har alltid vært en viktig boligpolitisk målgruppe, og ved mer eller mindre jevne mellomrom stilles det på den ene siden spørsmålsteget ved om ungdoms boligetablering er tilfredsstillende. På den annen side stilles det spørsmål om det er tegn i ungdoms boligetablering som gjør at det er grunn til å tro at etterspørselen etter bolig kan være i endring.

I den senere tid er det blant annet blitt pekt på at vi er ved starten på en ”ungdomsbølge” som vil kulminere nærmere 2020 (Johannesen 2008). Fra 2008 og drøyt ti år frem i tid vil antall unge mellom 20 og 30 år øke markert i antall – på landsbasis med nesten 20 prosent. Dette tilsvarer mer enn 100 000 individer (fra 565 000 i 2007 til over 670 000 i 2018). Dette fremtidsbildet blåser på nytt liv i problemstillinger knyttet til ungdoms boligetablering: Hvordan vil denne ungdomsgruppen møte boligmarkedet? Eller omvendt: Hvordan skal boligmarkedet møte denne ungdomsbølgen?

Fremtiden – eller det nye – kan ikke forutsies med stor sikkerhet (Frønes og Brusdal 2000). Vi må i hovedsak basere våre antagelser om fremtiden på det som allerede er kjent. Det vil altså si at vi benytter en slags ”linjalmodell” der vi ser på dagens og gårdsdagens situasjon for å finne noen utviklingslinjer vi kan trekke fremover i tid. For å komme på sporet av fremtidens boligetablering trenger vi altså noen indikatorer på utviklingen opp til i dag, og vi må kunne skille mellom langvarige og mer midlertidige utviklingstrekk. Der midlertidige trekk ofte får preg av mote, er det de langvarige trekkene som gir grunnlag for forventinger om fremtiden.

Denne artikkelen er i hovedsak basert på min doktorgradsavhandling, der temaet var ungdoms boligetablering på 1990-tallet (Sandlie 2008). Hovedfunnene i denne avhandlingen, samt en kort beskrivelse av utviklingen fra årtusenskiftet til i dag, danner grunnlaget for noen hypoteser eller tanker om hva vi kan forvente omkring fremtidens boligetablering.

Ungdoms boligetablering

Etableringsfasen er kjennetegnet ved at det skjer en rekke viktige endringer i de unges liv, og fasen betraktes gjerne som den mest avgjørende i henhold til hvilken retning et livsløp vil få. Fasen beskriver overgangen mellom ungdomsfasen der de unge bor hjemme hos sine foreldre til voksenalderen der de som oftest er etablert med egen familie og eget hjem. Utdanning, jobb, familieetablering, kjøp av bolig og andre varige forbruksgoder blir vurdert som viktige milepæler på denne overgangen mot en mer selvstendig og selvforsørgende tilværelse. Dette er endringer som innebærer skifte av status til for eksempel student, yrkesaktiv, aleneboer, partner, forelder eller selveier, og overganger som gjerne også markerer nye rettigheter og plikter for de unge.

Boligetablering står sentralt i etableringen som voksen. Det å flytte ut av foreldrehjemmet er gjerne den viktigste markeringen for løsrivelse og selvstendighet i de unges liv (Mulder og Manting 1994), og det første boligkjøpet kan være en viktig markering for etableringen med eget hjem (Frønes 2003). Begge disse hendelsene henger nært sammen med overganger i forhold til utdanning, jobb og familieetablering. Tidspunktet for når vi flytter hjemmefra henger for eksempel sammen med når vi starter et utdanningsløp eller en yrkeskarriere, og det første boligkjøpet er nært knyttet til etableringen av et eget hjem med egen familie.

Boligetablering betraktes ofte som en prosess (Gulbrandsen m.fl. 1992, Holm 2001 og Sandlie 2008), der utflytting fra foreldrehjemmet og anskaffelse av mer varig bolig utgjør ytterpunktene. Mellom disse ytterpunktene kan en tenke seg mange ulike etablerings- og boligkarrierer. Det vanligste er imidlertid å ha ett eller flere midlertidige boforhold bak seg før man etablerer seg mer stabilt og varig. Omfanget, varigheten av og ikke minst arten av disse midlertidige boforholdene vil blant annet avhenge av om man er student og aleneboende eller yrkesaktiv og etablert med familie. Det sentrale i en slik mellomfase er ikke antall boliger eller bosettinger, men at boforholdene er ment å være midlertidige og at de i hovedsak er bestemt av tidsbegrensede forhold (f.eks. at man er under utdanning, er midlertidig ansatt o.l.)¹. En mer varig etablering kan i prinsippet skje både ved kjøp av egen bolig og ved å inngå en langsiktig leiekontrakt. I Norge har imidlertid det å være leietager i økende grad blitt en kortvarig overgangsstatus, før man foretar sitt første boligkjøp (Langsether m.fl. 2003;

¹ Tidsperspektivet vil også prege boforholdet. Ofte vil ungdom i midlertidig boforhold stille mindre krav til standard og størrelse enn i den grad boforholdet er beregnet å vare over tid.

Langsether og Sandlie 2006a). Boligetablering i dagens Norge, i det minste av permanent karakter, vil derfor primært være ensbetydende med å kjøpe og eie bolig.

Ungdommens boligvalg vil være betinget av deres ønsker, oppfatninger og muligheter på boligmarkedet². Bak et valg av bolig eller en beslutning om å flytte ligger det en vurdering av en rekke problemstillinger som en person eller husholdning må tenke igjennom; hvor ønsker jeg/vi å bo? Hvilket servicetilbud har jeg/vi behov eller lyst på i nabolaget? Hvilken størrelse og standard har jeg/vi behov eller lyst på? Hvor lenge regner jeg/vi med å bli boende i den nye boligen? Skal jeg/vi å eie eller leie? Hvilke muligheter og begrensninger setter mine/våre økonomiske ressurser?

Siden det er knyttet store transaksjonskostnader til det å bytte bolig (både økonomiske og psykososiale), vil tidsperspektivet i en aktuell boligsituasjon være med å prege ungdommens boligønsker og boligvalg. Vi bør derfor skille mellom midlertidige og mer permanente boligløsninger blant ungdom (Jones 1987). Midlertidige boliger blir særlig benyttet når man er student, mens en mer permanent bolig først blir aktuell når man skal etablere med egen familie. Unge aleneboende studenter har et annet praktisk behov og en annen tidshorisont med hensyn til bolig enn hva som er tilfelle blant barnefamilier. Mens singel- og studenttilværelsen forventes å være midlertidig og derfor krever en mer fleksibel boligløsning, ligger det som oftest forventninger om en mer varig og stabil boligsituasjon når man etablerer seg med familie.

Når en ungdom skal flytte hjemmefra, velger han eller hun som oftest mellom to boligstrategier (se f.eks. Mulder og Manting 1994; Stigen 1998): Den første strategien har en tradisjonell karakter, og går ut på å slå seg til ro og etablere seg med egen familie og eget hjem. Den andre strategien har derimot mot en mer moderne karakter, og går ut på å opprettholde en større individuell frihet og fleksibilitet ved å utsette denne etableringen. Et viktig skille mellom disse to etableringsstrategiene kan knyttes til ulike nivåer av forpliktelse, både i forhold til familie og bolig. Ekteskap vil for eksempel være mer forpliktende enn samboerskap, og det å bli foreldre innebærer større forpliktelser enn å leve uten barn. På samme måte som samlivsstatus, innebærer ulike disposisjonsformer til bolig også ulik grad av

² Dette er et perspektiv som er hentet fra nyere økonomisk sosiologi, se f.eks. Coleman (1990), Grannovetter og Swedberg (1992), Hedström og Swedberg (1998) og Hedström (2005)

forpliktelse. Blant annet på grunn av de økonomiske og langsiktige forpliktelsene et boliglån innebærer, har for eksempel boligeiere som oftest større forpliktelser i sitt boforhold enn leietakere³. Det er derfor ikke uvanlig at man finner en sterk sammenheng mellom forpliktelsene i et hushold og dette husholdets boligsituasjon (Mulder og Manting 1994).

Mens en tradisjonell etableringsstrategi vil være særlig utbredt blant unge som tidlig søker langsiktige forpliktelser i forhold til både familie og bolig, vil den moderne etableringsstrategien derimot være utbredt hos dem som for en periode velger å prioritere lang utdanning og yrkeskarriere fremfor familie og hjem. Økonomiske og sosiale kostnader ved lange studier, vil i en slik sammenheng kunne betraktes som et midlertidig offer de unge gjør for å oppnå en bedre situasjon på sikt (Schneider og Lysgaard 1953; Ramsøy 1978). Som en følge av at flere flytter hjemmefra for å ta fatt på lange studier, vil også stadig flere velge en mer fleksibel etableringsstrategi med utsatt tidspunkt for etablering i egen familie og kjøp av egen bolig.

Boligetablering på 1990-tallet

Til tross for prisvekst og antatt økte etableringskostnader, var tidspunktet de unge forlot foreldrehjemmet bemerkelsesverdig stabilt de siste tiårene før årtusenskiftet. Ungdom flyttet hjemmefra omtrent på samme tid i livsløpet ved årtusenskiftet som de gjorde på 1950-tallet. Det vanligste var å bo hjemme til de var omkring 20 år, og de flyttet hjemmefra i begynnelsen av tjuetårene. Omkring 50 prosent hadde flyttet ut av foreldrehjemmet da de var 21 år, mens 90 prosent hadde flyttet ut av foreldrehjemmet da de var 30 år. De flyttet imidlertid av andre grunner på 1990-tallet enn de gjorde på 1950-tallet. Mens de tidligere som oftest flyttet hjemmefra for å starte yrkeskarrieren og etablere egen familie, flytter de nå i større grad for å påbegynne en utdanning og en mer selvstendig tilværelse (Frønes og Brusdal 2000).

Parallelt med stor stabilitet med hensyn til når ungdom flytter hjemmefra, endret etableringsmønsteret seg med hensyn til eie og leie. Fra og med krigens slutt og fram mot slutten av 1980-tallet var hovedtendensen at stadig flere unge ble boligeiere stadig tidligere i livsløpet. På slutten av 1990-tallet stoppet imidlertid denne tendensen opp, og eierandelen

³ På grunn av den midlertidige karakteren, kan leie av hybel nærmest betraktes som det motsatte av å etablere seg.

blant de unge ble redusert. Dette betyr at de unge bodde en lengre periode til leie enn tidligere. Ved årtusenskiftet ble imidlertid denne forsinkelsen tatt igjen i begynnelsen av 30-årene, hvor eierandelen har holdt seg stabilt høy. I denne aldersgruppen eier i underkant av 80 prosent egen bolig, enten som selveier eller som andelseier.

Det er en ikke ubetydelig andel unge som får økonomisk hjelp hjemmefra i forbindelse med boligetablering, og fenomenet var økende de siste tiårene før årtusenskiftet. Omfanget var likevel ikke stort nok til å gi støtte for den generelle påstanden om at ungdom ikke maktet å kjøpe bolig uten finansiell støtte hjemmefra. Omkring hver femte boligeier i alderen 18 til 35 år oppga å ha mottatt slik hjelp, men det var mye som tydet på at beløpene som ble gitt ikke var store nok til at de ble gitt direkte i forbindelse med boligkjøp (Hellevik 2005). Økonomisk hjelp ble derimot mer sannsynlig gitt som en hjelp til løpende utgifter eller som hjelp i perioder der barna hadde problemer med utgiftene. Videre var det mest vanlig å ha mottatt økonomisk hjelp blant ungdom i de fire store byene, særlig i hovedstaden der nærmere halvparten av dem som var i alderen 18 til 35 år oppga at de hadde mottatt slik økonomisk hjelp. Eierandelen i denne aldersgruppen var også lavere i disse byene enn andre steder i landet. Dette uttrykker muligens at økonomisk foreldrehjelp er et mer nødvendig bidrag til boligetablering i storbyene (og da særlig i hovedstaden), og at når foreldre ikke kunne eller ønsket å bistå med slik hjelp måtte de unge vente noe lenger med å kjøpe bolig i hovedstaden enn andre steder i landet.

Boligkjøp ble først og fremst gjennomført ved at man ble to om utgiftene til et slikt kjøp. Tidspunktet for det første boligkjøpet henger nært sammen med tidspunktet unge etablerer seg med fast partner, enten som samboer eller som gift. Siden tidspunktet for slik pardannelse skjedde stadig senere i livsløpet, førte dette også til at et økende antall unge utsatte sitt første boligkjøp. På 1990-tallet var for eksempel eierandelen blant par og par med barn forholdsvis stabil, mens den sank blant aleneboende og enslige forsørgere. Det er blant sistnevnte husholdtyper vi også finner en nedgang i størrelsen på eierboligene. Samlet sett ser det altså ut til at det var hushold med to inntekter som mestret prisutviklingen på boligmarkedet best, mens det var hushold med én inntekt, så fremt denne ikke var svært høy, som møtte problemer i forbindelse med en varig etablering på boligmarkedet.

En sentral og betydningsfull endring i de unges etableringsfase, finner vi i overgangen mellom utdanning og arbeid. Ungdom ved årtusenskiftet tilbrakte langt flere år i

utdanningssystemet enn det som var vanlig blant tidligere fødselskohorter. Dette betyr på den ene siden at mange unge etablerte seg senere på arbeidsmarkedet, men på den annen side betyr dette også at mange unge måtte møte høye boligpriser med høye studielån. Denne kombinasjonen ser likevel ikke ut til å ha vært noen stor hindring når det gjelder mulighetene for å etablere som boligeier. Riktignok kunne studielånets størrelse ha en viss betydning med hensyn til både å bli boligeier og hvor stor bolig de unge eide. Skulle studielån ha noen statistisk signifikant betydning med hensyn til å bli boligeier måtte imidlertid husholdene ha svært høye studielån, og det er ikke mange hushold som kommer inn under denne gruppen. I den grad studielån hadde en betydning for de unges etablering som boligeier, betydde høy studiegjeld primært et utsatt tidspunkt for det første boligkjøpet. Betydningen av å ha to inntekter i et hushold var sannsynligvis langt større for det første boligkjøpet, enn det høye studielån var.

Som følge av generelle urbaniserings- og sentraliseringstendenser de siste tiårene før årtusenskiftet, bodde stadig flere ungdom deler av sin etableringsfase i én av de store norske byene (Sørli 2003). Til tross for at både boligprisene og prisveksten var større i de fire store byene enn landet forøvrig, var det likevel ingen store forskjeller på om ungdom eide eller leide egen bolig ut fra hvor i landet de valgte å etablere seg. Derimot var det forskjell med hensyn til hvor stor bolig de etablerte seg i. De som valgte å etablere seg i én av de fire store byene måtte som oftest velge en mindre bolig til en høyere pris, sammenlignet med dem som etablerte seg andre steder i landet. Men siden det var rimeligere å kjøpe en større og mer familievennlig bolig i utkanten av storbyene, var det mye som tydet på at en del unge flyttet ut av storbyen da de etablerte seg som en barnefamilie (Gulbrandsen og Sandlie 2003).

Kostnadene ved å ha lån endret seg gjennom 1990-tallet. Rentenivået sank fra begynnelsen til midten av tiåret, deretter økte rentene opp mot årtusenskiftet. Selv om gjeldsbelastningen blant de unge boligeierne var forholdsvis stabil gjennom hele tiåret, var renteutgiftens andel av inntekt likevel lavere blant ungdom som etablerte seg som boligeiere ved årtusenskiftet enn blant dem som etablerte seg på begynnelsen av 1990-tallet. Rentebelastningen økte imidlertid markert fra midten av 1990-tallet og frem mot årtusenskiftet. Denne økningen førte likevel ikke til at svært mange unge boligeiere hadde faretruende høy rentebelastning. Dette skyldes nok delvis at flere utsatte boligkjøpet, og delvis at gjelden ikke økte mer enn det en eventuell lønnsvekst skulle tilsi. Sistnevnte stemmer også godt med funnene i en masteroppgave fra

Norges Handelshøgskole; 75 prosent av boligprisveksten de siste 15 årene kan forklares med lønnsvekst og rentenivå (Harreschou og Økland 2007).

På 1990-tallet ble altså ungdommens etablering som boligeier utsatt. Denne utsettelsen må ses i sammenheng med endrede livsløp, og nye livsløpstilpasninger i forhold til bolig. Endringene i ungdoms utdannings-, familie- og boligkarrierer kan betraktes som nye tilpasninger til endrede rammebetingelser i de unges liv. Når ungdom lever en stadig lengre periode av livet i en studenttilværelse, legger dette også viktige føringer på deres boligkarriere. Studentlivet betyr som oftest et urbant liv som singel i en liten leiebolig. Ungdommens boligpreferanser ser imidlertid ikke ut til å ha endret seg i takt med endringene i deres etableringsmønster på boligmarkedet, i alle fall ikke i forhold til hvor de eventuelt har tenkt å ende opp som etablert. Ved årtusenskiftet var den ideelle boligen for ungdom i stor grad sammenfallende med tidligere generasjoners preferanser; den skal være en stor selveid bolig⁴. Preferansemønsteret i den norske befolkningen reflekterer et klart livsfasebetinget (mis)forhold mellom preferanser og realiteter, der svært mange yngre ønsker høyere boligkonsum enn det de faktisk har og eldre ønsker et lavere konsumnivå. Størst samsvar mellom faktisk og foretrukket konsumnivå har de etablerte parene med barn i husholdet. Før man når denne livsfasen med en slags topp i boligkarrieren, vil mange oppleve et ”underkonsum” av bolig i forhold til behovene og ønskene. I løpet av 1990-tallet ble tidspunktet norske hushold nådde en slags balanse mellom ønsket og faktisk konsum forskjøvet. Mens de fleste oppnådde en slik balanse i 30- og 40-årene på begynnelsen av 1990-tallet, ble denne balansen ikke oppnådd før i 40- og 50-årene ved årtusenskiftet.

Ut fra en situasjon der empirien viser stor kontinuitet i ungdommens boligetablering, kan det synes paradoksalt at bekymringer om ungdommens boligproblemer vies forholdsvis mye oppmerksomhet. En viktig forklaring på dette tilsynelatende paradokset, er nok at andre husholds boligkonsum har økt i samme periode som unges konsum har vært stabilt. Hvorvidt unge opplever egen boligsituasjon som tilfredsstillende vil avhenge av hvilke forventninger de har og hvilke grupper de sammenligner seg med. For selv om majoriteten av ungdom bor godt i et historisk perspektiv, så følte nok sammenligner med andre aldersgruppers boligkonsum *i dag* vel så relevante. Noe av det som blir betegnet som etableringsvansker, skyldes de siste

⁴ Lignende mønster er også avdekket i andre studier av ungdoms boligpreferanser (se f.eks. Ekne Ruud 2001; Ærø 2002)

10-15 års kraftige prisstigning i sentrale og urbane strøk. Prisutviklingen har for mange unge ført til at boligstandarden de har vent seg til hjemmefra, og som de kanskje også forventer at de selv skal ha, ikke er forenlige med deres betalingsmuligheter. Samtidig ser de at andre som kom inn på boligmarkedet litt tidligere, både har opplevd en stor verdistigning og har romslige boliger i byen. Slike sammenligninger kan gi næring til en tanke om urettferdighet og opplevelse av relativ deprivasjon. Unges forventninger til eget boligkonsum kan med andre ord være påvirket av hva andre som har etablert seg tidligere nyter godt av, samt hva som er mulig med tilsvarende lønn i deler av landet som de av arbeidsmessige eller andre grunner ikke ønsker å etablere seg i. Dersom unges forventninger til eget boligkonsum har steget parallelt med andre husholds konsumvekst de siste tiårene, samtidig som deres eget konsum har forblitt uendret, fører dette rimeligvis også til at misforholdet mellom ønsket og faktisk konsum blir større blant unge hushold.

Utviklingen etter årtusenskiftet

Siden årtusenskiftet er det mulig å spore både kontinuitet og endring på boligmarkedet. Boligprisene har fortsatt å stige, og de har steget mer enn de gjorde på slutten av 1990-tallet. Prisstigningen var spesielt høy i perioden mellom 2003 og 2007, da toppen ble nådd i august og deretter sank noe (Sandlie og Gulbrandsen 2008). Rentenivået sank frem til midten av 2005, men det har deretter steget gravis. Kombinasjonen av stigende boligpriser og stigende utlånsrenter, betyr med andre ord at etableringskostnadene for ungdom har fortsatt å stige og at de er betydelig høyere enn på slutten av 1990-tallet.

Det finnes få undersøkelser som beskriver utviklingen i ungdoms boligetablering etter årtusenskiftet. I perioden er det imidlertid gjennomført levekårundersøkelser i 2004 og 2007 der boligspørsmål er inkludert, samt en håndfull undersøkelser i Sonovates Norsk Monitor. Resultater fra den førstnevnte levekårsundersøkelsen er presentert i artikkelsamlingen *Bolig og levekår i Norge 2004* (Gulbrandsen 2006). Hovedfunnene i denne artikkelsamlingen indikerer fortsatt stor stabilitet i ungdoms etableringsmønster på boligmarkedet. Når det gjelder tidspunktet for utflytting fra foreldrehjemmet, viser imidlertid levekårsundersøkelsene at det i perioden fra 1997 til 2004 har skjedd en klar endring i retning av stadig tidligere utflytting (Andersen og Gulbrandsen 2006). Samtidig var det en svak tendens til at flere av de unge kjøpte bolig igjen. Tendensen mot at flere unge valgte å leie fremfor å kjøpe, hadde altså

stanset opp. Boligkjøp var fortsatt nært forbundet med pardannelse, og et flertall av dem som etablerte seg som boligeiere gjorde fortsatt dette uten nevneverdig hjelp fra familien.

Fjorårets levekårsundersøkelse og Norsk Monitor 2007 bekrefter utviklingstendensene fra forrige levekårsundersøkelse (Sandlie og Gulbrandsen 2008). Ungdom flytter fremdeles tidlig ut fra foreldrehjemmet, og tendensen til at flere ungdom kjøper bolig blir både bekreftet og styrket. Lave eierandeler blant de yngste husholdene på slutten av 1990-tallet, har snudd til de høyeste eierandelene noen sinne registrert i denne aldersgruppen (Sandlie og Gulbrandsen 2008).

På 1990-tallet ble stigende boligpriser fulgt av et redusert boligkonsum blant ungdom i alderen 20 til 24 år. Dette er ikke tilfellet for situasjonen etter årtusenskiftet. De stigende boligprisene ser ikke ut til å ha presset de unge boligkjøperne ut av markedet. Tvert imot ser det ut til at ungdom har vært en viktig kilde til de stigende boligprisene. Spørsmålet som kan stilles, er imidlertid hva som ligger bak denne voksende eierandelen blant unge hushold. Det er lite som tyder på at samboerandelen har økt blant ungdom, slik at dette er neppe en rimelig forklaring på endringene. Da er det mer sannsynlig at ungdom har fått en økt kjøpekraft gjennom økt kreditttilgang og økt gjeldsbelastning.

Siden viktige styringselementer i bankenes utlånspolitikk er egenkapital, pantesikkerhet og gjeldsbelastning, vil yngre husholds muligheter til å etablere seg som boligeier være begrenset i begynnelsen av en prissyklus (Borgersen og Sommervoll 2006). En kredittvurdering involverer både en markedsvurdering og en individuell vurdering av hver enkelt lånesøker, og siden boliglån gis med sikkerhet i den aktuelle boligen er det stor forskjell på kredittvurderinger i stigende kontra fallende markeder. Uten pantesikkerhet hemmes førstegangsetablerernes tilgang på boliglån frem til det etableres forventninger om boligprisvekst. Tidspunktet for det første boligkjøpet og gjeldsbelastning vil derfor henge etter prisutviklingen i starten av en prisoppgang. Når prisene først har begynt å stige, og det etableres forventninger om ytterligere prisvekst, vil det være både lettere å søke og lettere å få innvilget lån. Er det et slikt samspill mellom boligpriser, førstegangsetablering og kreditttilgang vi har sett fra slutten av 1990-tallet og frem til i dag? I så fall vil dette også bety at risikooppbyggingen i yngre husholdninger har fulgt prissyklusen etter årtusenskiftet.

Kredittilsynet melder også om klare faresignaler i lånemarkedet – særlig blant unge og ferske boligeiere (Kredittilsynet 2007). Stadig flere i denne kjøpegruppen har lån som overstiger boligens verdi. Det er også en voksende andel som tar opp avdragsfrie lån, og flere har lån med utvidet avdragsperiode (enkelte opp til 40 år). Dette betyr at mange unge hushold har brukt opp ”buffer” som kunne vært nyttig førstehjelp ved store renteøkninger. Problemene med avdragsfrie lån med lange avdragsperioder har også vært knyttet til den såkalte ”borettslagsmodellen” eller ”lavinnskuddsboliger”, der innskuddene er lave og husleiene høye. Når innskuddsandelen reduseres og fellesgjelden øker tilsvarende, påvirkes ikke den faktiske kvadratmeterprisen, men tilsynelatende reduseres de nødvendige låneopptakene. Slik kan med andre ord en ellers bindende inntektsbeskranking omgås (jf. Borgersen og Sommervoll 2006). Med en høyere andel av boligprisen plassert som fellesgjeld øker bokostnadene, mens etableringskostnadene tilsynelatende reduseres. Frykten er at mange unge ikke ser konsekvensene av slike lånemodeller, og at de ikke er økonomisk forberedt på store avdrag og renteøkninger når disse må betales. Hvor store og reelle farene ved disse utviklingstrekkene er, er foreløpig vanskelig å si. Utviklingen bør likevel vekke en viss bekymring for hva som ligger til grunn for ungdommens voksende eierandel, samt en bekymring for om bankenes virksomhet virker konjunkturfosterkende.

Hvordan blir fremtidens boligetablering?

I de foregående avsnittene er hovedtrekkene i ungdoms boligetablering blitt presentert, samt hvordan dette etableringsmønsteret har endret seg fra 1990-tallet og frem til i dag. Basert på denne utviklingen, kan vi nå spørre hva som er en sannsynlig utvikling for fremtidens boligetablering. Hvilke hovedtrekk eller -linjer er det rimelig å trekke fremover i tiden? I et forsøk på å finne svar, vil det være nødvendig å skille mellom generelle og mer spesielle trender. Generelt sett er det rimelig å forvente at hovedmønsteret i ungdoms boligetablering vil ligge fast også i fremtiden, både på kort og på lang sikt. Dersom vi ser oss tilbake, ser vi at til tross for forholdsvis store endringer i rammebetingelsene på boligmarkedet og i de unges livsløpsmønster de siste tiårene, har ungdommens boligpreferanser og boligetablering i det store og hele ligget fast. Omkring tjuårsalderen flytter ungdom hjemmefra, som oftest til én eller flere midlertidige leieboliger, før de i slutten av tjueårene og begynnelsen av trettiårene kjøper sin første bolig sammen med en samlivspartner. Variasjonene omkring dette generelle bildet kan primært knyttes til konjunktursvingninger, blant annet ved at særlig aleneboende øker sin eierandel i oppgangskonjunkturer (Andersen 2001a). Dette henger sammen med at

sannsynligvis øker både ungdommens iver etter å ta del i velstandsvekst på boligmarkedet og bankenes iver etter å låne ut penger i oppgangskonjunkturer.

En viktig grunn til at mønsteret i ungdommens boligetablering har vært forholdsvis stabilt, er at det ligger tunge sosiale prosesser bak dette etableringsmønsteret. Både kulturelt og strukturelt sett er Norge en nasjon av boligeiere. Bolig er en viktig del av nordmenns livsprosjekt der de skaper identitet, familieintegrasjon og tilhørighet (Kjølsrød 1981; Gullestad 1989; Rolness 1995). Boligen representerer for de fleste et hjem, som er selve rammen om familielivet, og stabile hjem skal aller helst eies (Gurney 1999). Boligetablering står også sentralt i etableringen som voksen: Å flytte hjemmefra er et viktig tegn på selvstendighet, mens det å eie egen bolig er et viktig uttrykk for at man har etablert seg som voksen med eget hjem. Sosiologen Lise Kjølsrød (1981) har hevdet at det å bo kan betraktes som et livsprosjekt, der det eksisterer uformelle normer for hva som anses som ”passelig boligstandard” for hushold av ulike størrelse og hushold i ulike faser av livet. Ungdom kan med andre ord tenkes å være sosialisert inn i etablerte sosiale forventninger om hvordan en ”normal” boligetablering forløper. Slike normer ser ut til å ligge fast, uavhengig av ungdommens muligheter til å kunne leve opp til disse forventningene⁵.

Ungdommens boligpreferanser er også preget av sterke strukturelle prosesser. I hele etterkrigstiden har Norge hatt en boligpolitikk der målet har vært at så mange som mulig skal kunne bli boligeier, enten som selveier eller andelseier. Denne eierpolitikken har vært støttet opp av en bred bruk av økonomiske virkemidler. Både i form av direkte overføringer, som for eksempel billige lån, og som indirekte overføringer ved at boligeiere har vært begunstiget ved lav boligbeskatning. I tillegg til disse virkemidlene, har også mer generelle økonomiske konjunkturer de siste ti-femten årene gjort bolig til en svært lønnsom investering (jf. Gulbrandsen 2004, Sandlie 2008). Det har med andre ord vært mulig for ungdommen å se hvordan boligeiere har blitt eiere av stadig større og mer verdifulle boliger. Et ønske om å ta del i denne verdiutviklingen, vil naturligvis også styrke generelle ønsker i befolkningen om å bli boligeier. I hvilken grad disse ønskene blir innfridd vil blant annet avhenge av ungdommens tilgang på kreditt og egenkapital. Her kan det være interessant å merke seg at bankenes markedsatferd ser ut til å være konjunkturforsterkende (jf. Borgersen og Sommervoll 2006), og at dette gir noen interessante boligpolitiske paradokser. I tråd med

⁵ Slik sett kan deler av ungdommens boligønsker være preget av et slags kulturelt etterslep fra tidligere generasjoner.

eierlinjen i norsk boligpolitikk, blir det på den ene siden ofte gitt uttrykk for bekymring når eierandelene blant ungdom stagnerer eller reduseres. På den annen side er det også knyttet bekymring for en sterk voksende eierandel blant ungdom, siden denne veksten gjerne skjer med en høy grad av gjeldsbelastning. For å ha en aktiv og treffsikker boligpolitikk for ungdom, bør man med andre ord også ha et klart bilde av hva som ligger bak ungdoms boligetablering og av hvilken utvikling man anser som ønskelig. Er for eksempel det generelle boligpolitiske målet om at flest mulig nordmenn skal kunne eie egen bolig hensiktsmessig for ungdom i en tidlig etableringsfase?

Som nevnt vil sannsynligvis hovedtrekkene i ungdommens boligetablering ligge fast, men ved siden av dette generelle mønsteret kan etableringen ta nye former. For det første har vi i perioden etter andre verdenskrig sett at lengden på perioden ungdom lever som midlertidig leieboere har variert. På slutten av 1990-tallet ble denne perioden lengre, mens den har blitt kortere igjen etter årtusenskiftet. Om ungdom leier bolig for en kortere eller lengre periode av livet vil naturligvis ha betydning for hvilke typer bolig de ønsker. Ved korte midlertidige leieforhold er det ikke utenkelig at kravet til boligstandard er mindre enn hva som er tilfellet dersom de tror leieforholdet skal være mer langvarig. Strukturen i det norske utleietilbudet er lite egnet for langvarige leieforhold (f.eks. tidsbestemte leieavtaler). Tilbudet dekkes i stor grad av private personer, som enten leier ut en bolig i det huset de selv bor (f.eks. sokkelbolig) eller en ekstra bolig de eier (Langsether m.fl. 2003, Langsether og Sandlie 2006a, 2006b). Dette vil med andre ord ofte være boliger som tilbys med tidsbegrensede leieavtaler, og ut fra den fysiske nærheten til utleierens bolig vil leieforholdet ofte ha en privat og uformell karakter. I tillegg har nordmenns generelt sett svært begrenset kunnskap om hvilke rettigheter og plikter de har i et leieforhold. For mange ungdom kan uformelle leieforhold og begrenset kunnskap om husleieloven bety at de ikke har den botryggheten som er ønskelig. Dette reiser også viktige problemstillinger knyttet til norsk boligpolitikk. Er det for eksempel tilfredsstillende at tilbudet på leiemarkedet er så dominert av private huseiere, eller kunne det være ønskelig med et mer profesjonelt supplement til dette tilbudet? Og er det behov for en mer eksplisitt boligpolitikk for leiemarkedet for å sikre leieboeres botrygghet?

Om vi i årene fremover vil se store endringer i andel unge som eier eller leier egen bolig, og eventuelt for hvor lang tid de forblir leiere, er ikke godt å si på kort sikt. Den kortsiktige utviklingen vil i stor grad avhenge av konjunkturutviklingen. Ut fra krisestemningen på det internasjonale finansmarkedet og rapporter om at boligsalget her hjemme går tregere, ser den

kortsiktige utviklingen til å være at en økende andel ungdom vil utsette boligkjøpet og dermed forlenge perioden som leieboer. Selve eierpreferansen ligger nok fast blant nordmenn, men tidspunktet ungdom får innfridd dette ønsker er til en viss grad konjunkturavhengig. Mens oppgangskonjunkturer ser ut til at ungdommen fremskynder tidspunktet de kjøper egen bolig, vil nedgangskonjunkturer kunne føre til at flere ser seg nødt til å leie for en lengre periode før de gjennomfører sitt første boligkjøp. En dagsaktuell referanse i denne forbindelsen, som ikke minst er aktuell for de unge, er at når boligprisene slutter å stige eller faller, så stiger utleieprisene. En sentral problemstilling vil da være om tilbudet på boligmarkedet vil klare å dekke den økende etterspørselen etter leieboliger.

Selv om det norske tilbudet av leide boliger kan beskrives som fleksibelt (Gulbrandsen og Nordvik 2007), for eksempel ved at kjellere forholdsvis enkelt kan gjøres om til sokkelbolig, vil etterspørselen etter slike boliger i storbyene bli stor – og kanskje for stor. En fortsatt vekst i ungdoms tilbøyelighet til å ta lengre utdanning i de store byene fortsetter (NOU 2008:3), vil skape et betydelig press på leieboligene i disse byene. Dette presset vil også forsterkes av økt arbeidsinnvandring, en innvandring som gjerne er svært sentralisert (Brunborg m.fl. 2008). Dette er en gruppe som tradisjonelt har ønsket midlertidig leie som boform. Med andre ord betyr dette at ungdom som skal konkurrere med mange andre ungdom om et begrenset antall leieboliger i byene, disse ungdommene vil også møte en betydelig konkurranse fra en stor gruppe arbeidsinnvandrere. En slik situasjon vil være utfordrende både med hensyn til å skaffe nok gode og trygge leieboliger og med hensyn til at disse boligene tilbys til en rimelig eller overkommelig pris. På bakgrunn av de fleksible trekkene ved det norske utleiemarkedet, er det rimelig å tro at også tilbudet vil øke med økt etterspørsel etter leieboliger. Spørsmålet er imidlertid om tilbudet vil økes i takt med etterspørselen, og om dette tilbudet tilfredsstiller kravet til en god og stabil bolig.

Selv om enkelte har trukket sammenligninger av dagens situasjon på boligmarkedet med situasjonen i kriseårene mellom på slutten av 1980-tallet og begynnelsen av 1990-tallet, er det ikke utenkelig at enkelte ungdomsgrupper vil ha ønsker om og makte en tidlig etablering som boligeiere. Her vil tilgangen på kreditt og egenkapital være avgjørende. Med tanke på at salget av boliger går tregere, er det mye som tyder på at bankene har strammet inn kravet til egenkapital, pantesikkerhet og gjeldsbelastning når de skal innvilge lån. Dette betyr i så fall at ungdom må skaffe denne sikkerheten på andre måter enn forventning om fremtidig prisvekst. Her er det mulig å se for seg flere mer eller mindre tenkelige løsninger. Én mulighet noen

unge har til å bedre sin egenkapital, pantesikkerhet og gjeldsbelastning er ved å få hjelp fra sine foreldre, enten som direkte økonomiske bidrag til kjøpet eller ved at foreldrene stiller egen bolig som sikkerhet for barnas boliglån. Denne typen hjelp vil sannsynligvis være nært knyttet til konjunkturutviklingen. På den ene siden vil foreldrenes vilje og evne til å bidra sannsynligvis være avhengig av hvilke forventninger de har til utviklingen på boligmarkedet, både med hensyn til den faktiske muligheten de har til å gi hjelp og med hensyn til hvordan de vurderer gjelds- og verdirisikoen i barnas boligkjøp. På den annen side vil økt bruk av denne typen hjelp isolert sett også kunne bidra til en økning i boligprisene. En utvikling med økt bruk av økonomisk bistand fra foreldre kan også føre til noen fordelingspolitiske utfordringer, der sosial og geografisk bakgrunn er viktig for mulighetene en har til å motta slik hjelp.

Som nevnt henger de unges boligkjøp nært sammen med når de etablerer seg med en samlivspartner og blir to om å dele utgiftene ved dette kjøpet. Det er imidlertid mulig å tenke seg en alternativ løsning, der ungdom velger å gå sammen med én eller flere venner for å kjøpe en bolig. Uavhengig av hvor utbredt slike avtaler eventuelt vil være, vil slike løsninger sannsynligvis være mer attraktive i oppgangskonjunkturer enn nedgangskonjunkturer. Forventningene om en fremtidig gevinst gjør nok tanken om å dele lettere enn om man skal dele et økonomisk tap. Lønnsomheten ved en slik løsning må også vurderes ut fra hvor langsiktig et slik boforhold skal være, og i hvilken grad man er villig til å utsette et vennskap for en investeringsrisiko. Det er ikke utenkelig at ekteskap, slektskap og vennskap deler en felles egenskap ved at konfliktnivået stiger parallelt med de økonomiske problemene.

Avslutning

Som det ble nevnt innledningsvis, er det vanskelig å spå om fremtiden. Til tross for disse vanskelighetene, er det likevel viktig å følge utviklingen nøye og være seg bevisst hvilke utfordringer ulike utviklingstendenser kan medføre. Gitt det politiske målet om at alle skal kunne bo trygt i en god bolig (jf. St. meld nr 23 (2003-2004)), stiller valget om å la markedet være boligsektorens primære styringsmekanisme spesielle krav til boligpolitikken. En boligpolitikk som gir økte muligheter til husholdene å utnytte egne ressurser og tilrettelegge egne boligkarrierer, kan for eksempel føre til større forskjeller mellom de som har ressurser og evner til å tilrettelegge boligkarrieren og de som ikke evner dette i samme grad. Det blir dermed et politisk ansvar å sørge for at de som av ulike grunner ikke klarer seg ved egen hjelp

på boligmarkedet, får den nødvendige hjelpen til å oppnå og opprettholde en god og trygg bolig.

En sentral boligpolitisk utfordring for fremtidens boligetablering, vil være å fange opp dem som møter særlige utfordringer i sin etablering på boligmarkedet. Dette gjelder både i form av å kartlegge deres behov og i form av hvordan disse behovene skal dekkes. På bakgrunn av fortidens etableringsmønster, er det lite som tyder på at ungdom generelt sett er en gruppe med store problemer på boligmarkedet. Dette utelukker imidlertid ikke at det er noen ungdomsgrupper og noen lokale boligmarked det er knyttet spesielle utfordringer til. Hvilke ungdomsgrupper og boligmarked dette gjelder for kan variere, men det er rimelig å tro at ungdom som forblir aleneboende over lengre tid og eneforsørgere vil være spesielt utsatte grupper også i fremtiden. På samme måte vil sannsynligvis de store byene som er pressområder i dag også være boligmarked med spesielle utfordringer i fremtiden.

Referanser

- Andersen, A. S. (2001a): Det er da de unge etablerer seg: Høykonjunktur på boligmarkedet, *Samfunnsspeilet*, 4, s. 28-32.
- Andersen, A. S. (2001b): Eget hus og hage, i *SSBMagasinet* på Statistisk sentralbyrås nettsider; http://www.ssb.no/magasinet/norge_verden/art-2001-05-11-03.html
- Andersen, A. og L. Gulbrandsen (2006): Boligetablering, i Gulbrandsen, L (red.): *Bolig og levkår i Norge 2004*. NOVA-rapport 3/06. Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.
- Borgersen, T. A. og D. E. Sommervoll (2006): Boligpriser, førstegangsetablering og kreditttilgang, *Økonomisk forum*, nr. 2, s. 27-36.
- Brunborg, H., I. Texmon og S. Vatne Pettesen (2008): Nye befolkningsframskrivninger, *Økonomiske analyser*, nr. 3, s. 29-41.
- Coleman, J. (1990): *Foundations of Social Theory*. Belknap Harvard.
- Ekne Ruud, M. (2001): *Eget hjem for første gang: Å flytte hjemmefra blant et utvalg ungdom i Oslo*. NBI-Prosjektrapport 311. Norges Byggforskningsinstitutt.
- Elder, G. (1974): *Children of the Great Depression*. The University of Chicago Press.
- Elsinga, M. og J. Hoekstra (2004): *Homeownership and housing satisfaction: a study of the literature and an analysis of the European Community Household Panel*. Paper presentert på ENHR 2004, Cambridge, England.
- Frønes, I. (2003): Boligkonsum – generasjon, livsløp og etnisitet, i sluttrapporten for forskningsprogrammet bolig og levkår: *Rammen rundt våre liv – forskning om bolig og levkår*. Norges forskningsråd. Tapir akademisk forlag.
- Frønes, I. og R. Brusdal (2000): *På sporet av den nye tid: Kulturelle varsler for en nær fremtid*. Fagbokforlaget.
- Gulbrandsen, L. og Å. Langsether (1999): *Transfers and Maintenance Responsibility: The relationship between Parents and Young Adult Children*. NOVA-Skriftserie 6/99. Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.
- Gulbrandsen, L. og H. C. Sandlie (2003): *Boligetablering i Oslo og Akershus*. NOVA-Rapport 23/03. Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.
- Gulbrandsen, L. og V. Nordvik (2007): *Tilbudet av leide boliger*. NOVA-skriftserie 6/07. Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.
- Gulbrandsen, O., T. Hansen og L. Gulbrandsen (1992): *Ungdom og bolig*. Prosjektrapport 112. Norges byggforskningsinstitutt.
- Gullestad, Marianne (1989): *Kultur og hverdagsliv*. Universitetsforlaget.
- Gurney, Craig (1999): Pride and prejudice: Discourses of Normalisation in Public and Private Accounts of Home Ownership, *Housing studies*, volum 14, nr. 2, 163-183.
- Hellevik, T. (2005): *På egne ben: Unges etableringsfase i Norge*. NOVA-Rapport 22/05. Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.
- Holm, A. (2001): *Etablering*. Rapport på oppdrag av Boligutvalget, Kommunal- og regionaldepartementet. Norges byggforskningsinstitutt.
- Johannesen, T. (2008): Ungdomsbølgen, *Dagbladet*, 13.02.2008.
- Kjølsrød, L. (1981): Å bo som livsprosjekt, i *Kontrast* nr.6/81, s. 37-43.
- Kredittilsynet (2007): *Boliglånsundersøkelsen 2006*.
- Langsether, Åsmund og Hans Christian Sandlie (2006a): Boforhold i leiemarkedet, i Gulbrandsen, Lars (red.): *Bolig og levkår i Norge 2004*. NOVA-Rapport 3/06. Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.
- Langsether, Å. og H. C. Sandlie (2006b): *Befolkningens kunnskaper om husleielovgivningen*. NOVA-Rapport 6/06. Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.

- Mulder, C. H. (1993): *Migration Dynamics: A Life Course Approach*. Thesis Publishers.
- Mulder, C. H. and D. Manting (1994): Strategies of Nest-Leavers: 'Settling Down' Versus Flexibility, *European Sociological Review*, vol. 10, no. 2, p.155-172.
- Ramsøy, N. (1978): *Do the well-educated still defer gratification?* INAS momoranda from the occupational history study; 17.
- Rolness, Ketil (1995): *Med smak skal hjemmet bygges*. Aschehoug.
- Saunders, P. (1990): *A Nation of Home Owners*. Unwin Hyman.
- Sandlie, H. C. (2008): *To må man være: Om ungdoms boligetablering på 1990-tallet*. Avhandling for graden dr.polit. ved Institutt for sosiologi og samfunnsgeografi, Universitetet i Oslo.
- Sandlie, H. C. og L. Gulbrandsen (2008): *An ever-increasing housing consumption in Norway*, paper presentert på ENHR-konferansen i Dublin, 6.-9. juli, 2008.
- Schneider, L. og S. Lysgaard (1953): The deferred gratification pattern: a preliminary study, *American sociological review*, Vol. 18, nr. 2, s. 142-149.
- Stafseng, O. (2001): Ungdom velger nye boformer, intervju i *BO*, Vol. 39. Nr. 5, s. 19.
- Stigen, O. T. (1998): *Å bli voksen: to mønstre*. Hovedoppgave i sosiologi. Institutt for sosiologi og samfunnsgeografi. Universitetet i Oslo
- St. meld. nr 49 (1997-98): *Om boligetablering for unge og vanskeligstilte*. Kommunal- og regionaldepartementet.
- St. meld. nr 23 (2003-2004): *Om boligpolitikken*. Kommunal- og regionaldepartementet.
- Sørli, K. (2003): Bosetting, flytting og regional utvikling, i Frønes, I. og Kjølrsrød, L. (red.): *Det norske samfunn*. 4. utgave. Gyldendal Akademisk.
- Ærø, Thorkild (2002): *Boligpræferencer, boligvalg og livsstil*. Ph.d-afhandling. By og Byg. Statens Byggeforskningsinstitut.